



Festeavgiften: Kravet om engangsløft må være framsatt senest 31. desember i år. – Hvis de forsømmer seg innen denne fristen, er løpet kjørt for evig og alltid, sier advokatfullmektig Kristin Bjerkestrand Eid. (Illustrasjonsfoto)

Bortfester – reager nå!

Det er nå du har sjansen til å sørge for økt inntekt resten av livet.

FESTETOMTER

Tekst: Linda Sunde

Fester du bort tomter? Hvis ja: Ble noen av avtalene forlenget i perioden mellom 1. januar 2006 og 30. juni 2015?

Hvis ja: Har du foretatt et «engangsløft» i festeavgiften etter de nye reglene som trådte i kraft i 2015?

Hvis svaret er nei på det siste spørsmålet, har du sannsynligvis gode penger i vente. Men de kommer ikke av seg selv. Du må gjøre noe selv først. Og det haster.

– Løpet kjørt for alltid

Mange festere betaler svært lite for festetomten sin. Faktisk så lite at Menneskerettighetsdomstolen i Strasbourg dømte Norge etter at Stortinget hadde bestemt at festere hadde krav på å fortsette festeforholdet på samme vilkår til evig tid.

Stortinget løste dette med å gi bortfester rett til et engangsløft i festeavgiften.

Men har du ikke økt prisen allerede, er du i ferd med å gå glipp av hele muligheten.

– Jeg ser at mange bønder kommer til å gå på en smell. Hvis de forsømmer seg innen denne fristen, er løpet kjørt for evig og alltid, sier Kristin Bjerkestrand Eid, advokatfullmektig i Norges Bondelag.

Frist: 31. desember

Har du festekontrakter som ble fornyet mellom 1. januar 2006 og 30. juni 2015, har du som den store hovedregelen rett på engangsløftet.

Det er kun når det er avtalt rett forlengelse, og det framgår av kontrakten av du *verken* i avtaletiden eller i forlengelsen av den kan regulere festeavgiften med noe annet enn konsumprisindeks, du ikke kan kreve et engangsløft.

Men klokka går: Kravet ditt må være framsatt senest 31. desember i år.

– Fristen framgår av en overgangsregel som er gjemt bort i en endringslov. Folk finner den ikkje! Det er et rettssikkerhetsproblem, sier Bjerkestrand Eid.

Hun frykter også at en del tror fristen bare gjelder rene tidsbestemte kontrakter, og ikke vet at den også gjelder kontrakter med en avtalt rett til forlengelse, som Bondelagets standardkontrakt fra 1965.

– Justisdepartementets lovavdeling har kommet med en uttalelse om at overgangsregelen også gjelder de som har forlenget festet med grunnlag i avtalen, sier advokatfullmektigen.

Hun tror det er mange som har rett på løft, men som ikke har benyttet seg av det.

– Ut fra telefonene jeg får, kan det være ganske mange, sier hun.

Mye penger

Det er store penger det kan være snakk om. Mange som kun har konsumprisindeksjustert festeavgiften, får bare 1000 eller 2000 kroner i året, forteller Bjerkestrand Eid.

Du kan kreve at festeavgiften økes til to prosent av råtomtverdien.

Men det er et maksimumstak. I 2017 er det 12 035 kroner per dekar. Er tomta mindre enn et dekar, er det fortsatt 12 035 kroner som er maksimum.

Har du for eksempel en stor, attraktiv festetomt på to dekar, der festeren betaler 2000 kroner årlig, mens markedsverdien på tomta er to millioner kroner, innebærer engangsløftet at festeavgiften kan økes til 24 070 kroner.

Senere kan du kun øke prisen ved konsumprisindeksregulering.

– Forskjellen mellom årlige avgifter på 2000 kroner og 24 070 kroner i et evighetsperspektiv er svært stor, sier Bjerkestrand Eid.

Men holder du ikke fristen 31. desember, er du for sent ute.

– Da er løpet kjørt for evig og alltid. Da er det bare konsumprisindeksjustering herfra til evigheten, det er ingen mulighet til å gjøre noe med det. Bortfesterne må kikke gjennom samtlige kontrakter, og gjøre en vurdering, sier Bjerkestrand Eid.

Det kan du skrive

Så hva må du gjøre før fristen om det gjelder deg?

– Det er ikke nok å sende varsel om at du vil regulere festeavgiften. Du må sende et skriftlig krav om hva den nye festeavgiften er. Og for å gjøre det, må du få taksert tomta. Takstmannen må finne ut hva tomta kunne selges for dersom det ikke var noen bygning der, men det var lov å oppføre en like stor bygningsmasse som den som er der i dag. Har fester bekostet vei, vann og kloakk, skal det trekkes fra. Han skal ikke betale det to ganger. Men viss bortfesteren har bekostet det, er det ingen grunn til å trekke det fra, sier Bjerkestrand Eid.

Så hva skal grunneieren skrive i kravet?

– Henvis til tomtfestelovens paragraf 15, fjerde ledd. Vis til når kontrakten er forlenget, at det er i perioden mellom 1. januar 2006 og 30. juni 2015, og at du dermed har krav på regulering av festeavgiften. Ny festeavgift er to prosent av råtomtverdien, som er xx, oppad avgrenset til 12 035 kroner per dekar, fra og med en bestemt dato anbefaler Bjerkestrand Eid å skrive.

Hun antar at hun nå kan få en storm av henvendelser, men sier at Bondelagets advokater ikke har kapasitet til å ta mot dem. Hun henviser derfor til oversikten på Bondelagets nettside over samarbeidsadvokater. ■



Kristin Bjerkestrand Eid

B
BONDEBLADET
LESERTURER



Bli med Bondebladet på reise i Spania

20. februar - 26. februar 2018 - 7 dager

Reisen starter i Barcelona og ender i Madrid. På turen besøker vi en spansk melkeprodusent og en vingård, samt den store landbruksutstillingen Fima Agricola i Zaragoza. Se www.fima-agricola.com Vi får oppleve storbyene Barcelona, Zaragoza og Madrid og får lære om spansk historie, arkitektur og landbruk. Turen inkluderer utflukt til Toledo, denne middelalderbyen som står på UNESCO's verdensarvliste. Guide og reiseleder på turen er Nils E Aase. Nils er fra Stavanger men har bodd mange år i Madrid og kjenner spansk kultur og historie fra innsiden

Pris kr 13 700,- Tillegg for enkeltrom

For påmelding og mer informasjon:
Tlf: 63 99 07 99, se www.reisegleder.com eller bondebladet.no/leserturer



En merkevare i:
Internasjonale Messjenesenter AS

