

# Tomtefeste – Svært lønnsomt for bortfester – Lite attraktivt for fester

av

**Professor Terje Rein Hansen, Norges Handelshøyskole<sup>1</sup>**

## Bakgrunn

Vi har i overkant av 200.000 tomtefesteforhold i Norge, hvorav omlag 170.000 gjelder bolig og hytte. Tomtefeste er i støpeskjeen. Den europeiske menneskerettighetsdomstolen (EMD) avsa 12. juni 2012 dom i saken Lindheim og andre mot Norge. EMD kom til at festerens rett etter tomtefesteloven § 33 til å kreve forlengelse ved festetidens utløp av avtale om feste til bolighus og fritidshus på samme vilkår som før og uten tidsbegrensning er i strid med Den europeiske menneskerettighetskonvensjon.

Norge er forpliktet til å rette seg etter en endelig dom i EMK, når staten er part i saken. Den 15. februar 2013 oppnevnte regjeringen et lovutvalg med Professor Kåre Lilleholt som formann for å utrede og legge frem forslag til endringer i tomtefestelovens regler for å bringe disse i samsvar med dommen. Utvalgets forslag til regelendringer er gitt ut som - NOU nr. 11, 2013.

### Noen definisjoner:

**Bortfester:** Eier av tomten som **fester** får disponere mot å betale en årlig festeavgift.

**Festekontrakt:** Avtale mellom bortfester og fester som regulerer de økonomiske forhold mellom partene.

**Festeavgift:** Årlig avgift til bortfester som i utgangspunktet svarer til 5% av tomteverdien. Justeres i henhold til avtale i samsvar med endringen i konsumprisindeksen.

I eksempelet, jeg kommer til å bruke for å illustrere hvorledes regelverket virker, har jeg i Vedlegg 2 vist at justeringen for alle praktiske formål skjer hvert år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen foregående år.

## Hytte på Filefjell

For å illustrere den følgende fremstilling skal jeg bruke data for en hytte på festet tomt på Filefjell i Valdres. Eier av hytten er en kjent.

Den aktuelle hytten ble oppført høsten 1976. Det ble i forkant inngått en festekontrakt på en råtomt for 40 år regnet fra 1974. I forbindelse med en lovendring i 2003 om forlenging av

---

<sup>1</sup> Jeg takker kolleger på Norges Handelshøyskole for kommentarer i forbindelse med utarbeidelse av dette notatet. En særlig takk til professor Thore Johnsen som har vært min «sparring partner» underveis.

festekontrakter inngått i perioden 1.1. 1976 – 1.1. 2002, ble festetiden i 2003 utvidet til 80 år.

I festekontrakten er festeavgiften i utgangspunktet basert på en tomteverdi på kr 15.000 pr. 1.1. 1974.. Festeavgiften utgjør således i utgangspunktet kr 750 (5 % av kr 15.000) pr. år. Det må antas at tomteverdien som festeavgiften er basert på svarer til markedsverdien av tomten pr. 1.1. 1974.

Festeavgiften reguleres opp eller ned i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siste år, første gang 1. juli 1975. (Siden festekontrakten først ble inngått våren 1976, måtte fester også dekke festeavgift som hadde påløpt siden 1.1. 1974 til 1.7. 1976.) I 2013 var festeavgiften steget til kr 4.340.

### **Litt finans**

Bortfesting av tomter er for alle praktiske formål risikofritt for bortfester, fordi bortfester har sikret sine pengefordringer gjennom tinglysning av festekontrakten.

Norges Bank som er ansvarlig for pengepolitikken i Norge, har siden mars 2001 styrt mot et inflasjonsmål på 2,5 %. Hvis prisstigningen er over 2,5 % skal altså Norges Bank legge opp til en pengepolitikk som reduserer prisstigningen, eksempelvis ved at styringsrenten økes. Hvis prisstigningen er under 2,5 % skal Norges Bank legge opp til en pengepolitikk som øker prisstigningen, eksempelvis ved å redusere styringsrenten.

Dette innebærer at prisstigningen over tid kan forventes å tendere mot 2,5 %. Variasjonen i prisstigningen over tid vil bli langt mindre enn det som har vært tilfelle historisk.

### **Fstekontrakter gir bortfester svært god avkastning**

Vi merker oss at festeavgiften i det foreliggende tilfelle forutsettes regulert hvert år i samsvar med endringen i konsumprisindeksen. Dette innebærer i praksis at bortfester får en tilnærmet risikofri realavkastning på 5%, uavhengig av konsumprisutviklingen, eller en nominell avkastning på gjennomsnittlig 7,5%, dersom den gjennomsnittlige prisstigningen er 2,5%.

Sannsynligvis kan bortfester, som er jordbruker, øke realavkastningen til 7 % ved å tilby innløsning av festekontrakter som utløper i 2014. Grunnen til at denne meravkastningen oppstår, er at festeren har en håpløs forhandlingsposisjon siden bortfester kan nekte innløsning. Den gjennomsnittlige prisstigningen i perioden 1974-2014 er 4,6 %. Grunneieren vil i så fall oppnå en årlig nominell avkastning på 11,6 % over perioden 1974-2014. Dette må i så fall bli norgesrekord i avkastning for risikofrie investeringer.

Tomtefeste gir altså bortfester svært god avkastning. Til sammenligning kan jeg opplyse at Petroleumsfondet regner med en realavkastning på sikt på 4 % og da med en langt større risiko enn det en bortfester har. Kanskje Petroleumsfondet burde satse på bortfesting av tomter i Valdres i stedet for forretningseiendom i London?

## **Festekontrakter er lite gunstig for fester sammenlignet med lånefinansiering i bank**

Ved vurdering av tomtefeste eller banklån som finansieringsmulighet for råtomter er det viktig å være klar over følgende:

1. Festeavgiften øker hvert år med prisstigningen. Festeavgiften, som i det foreliggende tilfelle utgjorde kr 750 i 1974, hadde i 2013 steget til kr 4.340.
2. Lånerenten er konstant og vesentlig lavere enn festeavgiften. Gitt 6 % rente på et avdragsfritt lån på kr 15.000 blir den årlige rentebetalingen kr 900 før skatt.
3. Festeavgift er ikke fradragsberettiget på selvangivelsen, gjeldsrenter er det. Rentebetalingen etter 28 % skatt blir følgelig kr 648, altså bare en brøkdel av festeavgiften i 2013.
4. Ved et avdragsfritt lån i bank i det foreliggende tilfelle skal låntaker betale tilbake kun kr 15.000. Utløsning av en festekontrakt i 2014 derimot kan bli meget kostbar, dersom bortfester driver jordbruksvirksomhet. Bortfester kan i så fall nekte utløsning. Fester risikerer i så fall å måtte betale en betydelig overpris i forhold til eiendommens verdi for å komme seg ut av avtalen.

En nærliggende karakteristikk på festekontrakter, som beskrevet ovenfor, er ågerkontrakter. Jeg vil fraråde tomteseøkere å gå inn på slike kontrakter.

### **Nødvendige endringer i tomtefesteloven.**

Det er særlig to forhold i tomtefesteloven som må endres dersom man skal få en lov som gir en tilfredsstillende, men ikke åger-avkastning for bortfester.

For det første må rentesatsen på 5 % som benyttes ved beregning av festeavgiften reduseres. Det er helt uakseptabelt at risikofri utleie av eiendom skal gi en avkastning som ligger over Petroleumsfondets forventede realavkastning på 4 %.

Etter min vurdering bør renten reduseres til 2,5 % og det bør legges grunn at festeavgiften kan reguleres opp eller ned årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen siste år. I så fall er bortfester garantert en realavkastning på 2,5 %, som svarer til Petroleumsfondets forventede avkastning på obligasjoner.

Det faktum at det har vært benyttet en realrente på 5 % innebærer at festeren på Filefjell har betalt minst kr 25.000 for mye i festeavgift over 40 års perioden 1974-2014. Beløpet kan være så høyt som kr 40.000. Dersom for mye betalt festeavgift renteberegnes frem til juni 2014 utgjør for mye betalt festeavgift, inklusive renter, minst kr 39.000. Beløpet kan være så høyt som kr 60.000. Alle beløpene i dette avsnittet er beregnet og begrunnet i Vedlegg 1.

For det andre bør man avvike jordbrukeres rett til å nekte utløsning ved utløp av festekontrakter. Denne retten gjør det mulig for bortfester å ta ut superavkastning ved å

presse opp utløsningsprisen. Fordi bankfinansiering er så mye rimeligere kan fester la seg presse til å betale en merpris langt utover tomteverdien.

### **Inntektsfradrag for festeavgift**

I økonomisk forstand er festeavgift en renteutgift, når en tomteanskaffelse finansieres ved å inngå en festeavtale. Det er vanskelig å se noen logisk begrunnelse for hvorfor det ikke skal kunne kreves fradrag for festeavgift på linje med lånerenter. Det ville utvilsomt være lettere å enes om endringer i tomtefesteloven, dersom man åpnet for å gi inntektsfradrag for festeavgift på linje med renteutgifter.

Det er i denne forbindelse viktig å klart for seg at det er staten som er ansvarlig for at man ved beregning av festeavgiften har brukt en realrente på 5 % og ikke en nominell rente på 5%. Dette har fått skjebnesvangre konsekvenser for festerne i form av en dobling av festeavgiften i forhold til hva den skulle ha vært. De høye festeavgiftene har gitt staten betydelige skatteinntekter. Det er forbausende at ingen har reagert. Men det er vel ikke noe annet å vente, når de som administrerer tomtefesteinstituttet har selv ikke de mest elementære kunnskaper om finans og økonomi.

Festekontraktene er privatrettslige avtaler. Det er derfor vanskelig å se hvorledes fester og bortfester skal komme seg ut av det uføre man har havnet i. Den eneste muligheten jeg ser til delvis å rydde opp i kaoset, som statlig forvaltning av tomtefesteinstituttet har skapt, er å innføre skattefradrag for festeavgift.

### **Fastsettelse av nye tomteverdier i 2014**

Grunneierne er redd for å gå glipp av verdistigning på festetomten og det er bakgrunnen for at de krever at ved en eventuell utløsning av festekontrakten, skal verdien av tomten fastsettes til markedsverdi. Kravet synes urimelig fordi verdistigningen består av to komponenter. For det første har vi den generelle prisstigningen i samfunnet. For det andre har vi prisstigning utover dette, fordi de aktuelle tomtene har steget mer i verdi enn den generelle prisstigningen skulle tilsi.

Den generelle prisstigningen i samfunnet, målt med endringen i konsumprisindeksen, er hensyntatt ved den årlige justeringen av festeavgiften og har i det foreliggende tilfelle resultert i høye festeavgifter på grunn av sterk prisstigning. Dette elementet burde derfor holdes utenfor ved utløsning av festekontrakten, for ellers ville bortfester få betalt to ganger for samme prisstigning. Først ved beregning av festeavgiften og deretter ved beregning av utløsningsverdien for festekontrakten.

Den gjennomsnittlige årlige prisstigningen i perioden 1974-2014 er 4,6 %. Korrigeres tomteverdien på kr 15.000 for prisstigning i perioden 1974-2014 gir dette en tomteverdi pr. 2014 på kr 90.000. Det er altså verdistigning utover dette grunneieren bør få del i. For 40 års-kontrakter, som utløper i 2014 og der en rentesats på 5 % har blitt lagt til grunn ved beregning av festeavgiften, virker det rimelig at bortfester skulle kunne kreve 50 % av den overskytende markedsverdien ved utløsning av festekontrakten. Er eksempelvis

markedsverdien på festetomten pr 2014 kr 200.000, skulle utløsningsverdien for festekontrakten bli kr 55.000.

### **Finansiell og økonomisk kompetanse**

Det er mitt inntrykk at grunnleggende finansiell og økonomisk kompetanse hos uttreidere og saksbehandlere i de aktuelle departementer ikke er til stede. Dette er sannsynligvis forklaringen på at man har endt opp med et system som til de grader begunstiger den smarte bortfester. Dette må det gjøres noe med.

### **Avslutning**

Lilleholt-utvalget har i NOU nr. 11, 2013, foreslått en rekke endringer av tomtefesteloven. Etter min vurdering vil ikke forslagene gjøre tomtefeste til en mer hensiktsmessig finansieringsform av råtomter for bolig- og hyttebyggere, fordi ordningen til de grader er til fordel for bortfester og til ugunst for fester og siden staten er en inkompetent forvalter av totomtefesteinstituttet. Det skal også bli meget problematisk å fastsette meningsfylte tomteverdier for råtomter ved utløsning eller forlengelse av festekontrakter. Tomtefesteordningen burde egentlig avvikles. Som et første trinn i avskaffelsen av ordningen burde man avvikle jordbrukeres rett til å nekte utløsning ved utløp av festekontrakter.

## Vedlegg 1: Beregning av for mye betalt festeavgift pr. juni 2014.

Ved beregning av festeavgiften benyttes en rentesats på 5 %. I tillegg justeres festeavgiften med endringen i konsumprisindeksen siste år. Dette innebærer i realiteten at man har lagt til grunn en realrente på 5 %, som er helt meningsløs siden det er tale om risikofri utleie av eiendom. En realrente på 2,5 %, svarende til en nominell rente på 5% med en forventet prisstigning på 2,5%, ville være den maksimale renten som ville være aktuell ved risikofrie investeringer, herunder risikofri utleie av eiendom.

Jeg antar at grunnen til at dette problemet har oppstått er at jurister som har administrert og utredet ulike forhold knyttet til tomtefesteloven ikke vet forskjell på en nominell rente og en realrente. Dette har så fått skjebnesvangre konsekvenser for festerne.

Det faktum at man har lagt til grunn en realrente på 5 % i stedet for 2,5 % innebærer i praksis at festeavgiften har økt med 100 %. Jeg skal nedenfor beregne hvor mye meravgift min bekjente på Filefjell har betalt inn over 40 års perioden 1974-2014. For å forenkle beregningen skal jeg anta at prisstigningen i den aktuelle perioden er 2,5 %. (Inflasjonsmålet som Norges Bank de senere år har styrt mot.) Den faktiske gjennomsnittlige prisstigningen i perioden januar 1974 – januar 2013 var 4,6 % (Kilde: Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks). Når jeg legger til grunn en lavere prisstigning enn den faktiske undervurderer jeg derved den betalte festeavgiften.

For mye betalt festeavgift fremgår av oppstillingen nedenfor, gitt at en realrentesats på 2,5% og 2,5% årlig prisstigning legges til grunn:

$$375 \cdot (1 + 1,025^2 + 1,025^3 + 1,025^4 \dots + 1,025^{39}) = 375 \frac{1,025^{40} - 1}{0,025} = 25.276$$

Jeg minner om at den faktiske prisstigningen er høyere enn prisstigningen som er lagt til grunn i beregningene ovenfor. For mye betalt festeavgift er derfor sannsynligvis nærmere kr 40.000.

Det har også interesse å se på størrelsen på for mye betalt festeavgift, når det for mye betalte beløpet i det enkelte år renteberegnes frem til juni 2014. For å forenkle beregningene skal jeg legge til grunn en rentesats på 2,5%.

For mye betalt festeavgift i år  $t$  er  $375 \cdot 1,025^{t-1}$  ( $t=1, 2, 3, \dots, 40$ ). I år  $t$  er det  $40 - t$  år igjen til 2014. Vi får derfor følgende formel for beregning av for mye betalt festeavgift inklusive renter frem til juni 2014:

$$\sum_{t=1}^{40} 375 \cdot 1,025^{t-1} \cdot 1,025^{40-t} = \sum_{t=1}^{40} 375 \cdot 1,025^{39} = 40 \cdot 375 \cdot 2,62 = 39.300$$

Dersom faktisk prisstigning og en mer realistisk rentesats, eksempelvis 5 %, hadde blitt lagt til grunn hadde for mye betalt festeavgift inklusive renter frem til 2014 sannsynligvis vært nærmere kr 60.000. (NB Den antydede rentesatsen på 5 % er en nominell rente.)

## Vedlegg 2: Nærmere om regulering av festeavgiften med endring i konsumprisindeksen.

Det er vanlig å ha en reguleringsklausul i festekontrakten som regulerer festeavgiften i samsvar med konsumprisindeksen. I festekontrakten til min bekjente på Filefjell er bestemmelsen som følger:

«Regulering skal foretas så snart indeksen er steget eller falt 6 poeng eller mer. Regulering er bare aktuelt ved forfallsdato. Utgangspunktet for regulering er indeksen pr. 15.1 1974.»

I 1998 ble konsumprisindeksen rebasert slik at gjennomsnittsindeksen i 1998 ble satt til 100<sup>2</sup>. Dette innebar at alle indekstall før 1998 ble dividert med 4,17, slik at indeksen pr. juni 1974 som var 99,2 ble redusert til 23,8. En konsekvens av rebaseringen er at reguleringsbestemmelsen skulle vært justert som følger:

«Regulering skal foretas så snart indeksen er steget eller falt 1,44 poeng eller mer.»

Dette fordi 1,44 poeng i indeksen med (1998=100), svarer til 6 poeng i indeksen med (1974 = 100).

Jeg har gått gjennom konsumprisindeksen (1998 = 100) for perioden juni 1974 – juni 2013 og har funnet kun 6 år i denne 39 årsperioden der endringen i konsumprisindeksen er under 1,44 poeng<sup>3</sup>. Reguleringen skjer da i stedet året etter. Den praktiske konsekvensen for bortfester er at festeavgiften blir noe lavere i året der det ikke er regulering. Det er tale om små beløp. To eksempler vil være illustrerende.

Pr. juni 2011 var festeavgiften oppregulert til kr 4.233. Fra juni 2011 til juni 2012 var prisstigningen 0,46 %. Fordi festeavgiften ikke ble regulert i 2012 gikk derfor bortfester glipp av en økning i festeavgiften i 2012 på 0,46 % av kr 4.233 som er lik kr 20.

Pr. juni 2003 var festeavgiften oppregulert til kr 3.633. Fra juni 2003 til juni 2004 var prisstigningen 1,3 %. Fordi festeavgiften ikke ble regulert i 2004 gikk derfor bortfester glipp av en økning i festeavgiften i 2004 på 1,3 % av kr 3.633 som er lik kr 47.

Når jeg legger til grunn årlig regulering av festeavgiften i samsvar med prisstigningen for min bekjente på Filefjell overvurderer jeg for mye betalt festeavgift med under kr 250 (for mye betalt festeavgift utgjør 50 % av betalt festeavgift).

---

<sup>2</sup> Statistisk sentralbyrå: Konsumprisindeks, historisk serie (1998=100).

<sup>3</sup> De aktuelle årene er 1994, 1996, 2002, 2004, 2007, 2012.