

Faktaark

Instruks om innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta

Bakgrunn

I Stoltenberg II-regjeringas tiltredingsfråsegn heiter det at staten og statleg styrde fond skal instruerast til å innrømme innløyisingrett for festetomter anna kvart år til 30 gonger konsumprisregulert opphavleg leige. Dei som ikkje ynskjer innløyising, får tilbod om vidare leige regulert med konsumprisindeks. Instruks om innløyising og regulering av festeavgift i festeforhold for bustadhus der staten eller statleg styrde verksemder eig tomta, vart stadfesta av Kongen i statsråd 12. september 2007.

Instruksen sitt verkeområde

Reglementet skal gjelde for tomter som er eigde av staten, statsføretak, Opplysningsvesenets fond og andre fond så langt staten eller statsføretak kan gi instruks til fondet. For at instruksen skal gjelde for Opplysningsvesenets fond, må det til ei endring av lov om Opplysningsvesenets fond. Det vil verte fremja eit lovendringsforslag for Stortinget, slik at instruksen kan ta til å gjelde frå 1. juli 2008.

Nærmare om innhaldet i instruks

Ut frå ordlyden i tiltredingsfråsegna frå regjeringa har ein funne det naudsynt å gjere nokre presiseringar i instruks. Den vesentlegaste er at føresegnene i instruks om innløyising og regulering av festeavgift berre skal omfatte tomt med bustadhus. Det vil seie at instruks ikkje gjeld hytter eller andre typar bygg som står på statleg festetomt. For det andre vert tomtefestelova sitt system følgd ved at det må ha gått 30 år av festetida før det kan krevjast innløyising første gong. Festaren må framsetje skriftleg krav om innløyising. Dette må gjerast seinast eitt år før innløyisingstida er inne.

Prisen for tomta skal setjast til 30 gonger opphavleg normal festeavgift regulert i samsvar med endringa i pengeverdien (konsumprisindeksen). Det er òg naudsynt å presisere at ein ved fastsetjing av beløpet for innløyising, skal ta utgangspunkt i opphavleg normal festeavgift. Det vil seie den avgifta som vart avtalt som fast festeavgift då festeavtalen vart inngått. Når det gjeld regulering av leige for dei som ikkje ynskjer innløyising, skal festeavgifta regulerast i samsvar med konsumprisindeks, fastsett på grunnlag av avgifta 1. januar 2002.

Instruksen gjeld og ved framfeste, der staten eig tomta, men ein mellommann står som bortfestar. Den som festar tomta, kan i slike høve krevje innløyising overfor staten etter reglane i instruks.

I tråd med tiltredingsfråsegna frå Stoltenberg II-regjeringa skal staten, eller verksemdar som er styrde av staten, bere tapet som oppstår ved at festar ikkje skal betale full pris ved innløyning, og har krav på lågare festeavgift enn etter tomtefestelova sitt system.

Ikraftsetjing og nedregulering av festeavgift

Instruksen vert sett i kraft 1. juli 2008. Festeavgift som har vorte oppregulert på anna grunnlag enn etter endringa i pengeverdien i perioden 1. januar 2002 til 1. juli 2008, vert nedregulert. Avgifta blir frå 1. juli 2008 sett til det beløpet som det på tidspunktet for siste regulering kunne vorte regulert til på grunnlag av endringa i pengeverdien. reglane i instruksene.