

## AVTALE OM TOMTEFESTE

Følgende avtale om tomtefeste er inngått mellom

(Navn)

(Adresse)

(fnr/orgnr)

som bortfester (heretter benevnt "**Bortfester**") og

(Navn)

(Adresse)

(fnr/orgnr)

som fester (heretter benevnt "**Fester**")

Bortfester og Fester benevnes i fellesskap som "**Partene**".

### 1. Tomten/festeobjektet

[**Alternativ 1 vedr festeobjektet:** Festeavtalen gjelder hele [eiendommen / tomten] gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune.

[**Alternativ 2 vedr festeobjektet:** Festeavtalen gjelder tomten gnr. (...) bnr. (...) fnr. (...) i (...) kommune som angitt på vedlagte kartforretning.]

[**Alternativ 3 vedr festeobjektet:** Festeavtalen gjelder det området av eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet er ca. (...) bnr. (...) kvm.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter avtaleinngåelsen sørge for at det avholdes kartforretning slik at tomten tildeles et eget festenummer. Bortfester skal forsøke å få trukket grensene mest mulig i samsvar med vedlagte kartskisse. Dersom tomten etter at kartforretning er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.]

[**Alternativ 4 vedr festeobjektet:** Festeavtalen gjelder det området av eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet er (...) kvm.

Bortfester skal for egen regning snarest mulig etter avtaleinngåelsen sørge for at det gjennomføres delingsforretning slik at festearealet er skilt ut til et eget gårds- og bruksnummer før festetidens

begynnelse. Bortfester skal forsøke å få trukket grensene mest mulig i samsvar med vedlagte kartskisse.

Dersom tomten etter at delingsforretning er gjennomført avviker fra vedlagte kartskisse, kan hver av Partene kreve en forholdsmessig endring av festeavgiften forutsatt at arealavviket er vesentlig.]

**[Alternativ 5 vedr festeobjektet:** Festeavtalen gjelder det området av eiendommen gnr. (...) bnr. (...) i (...) kommune som er angitt på vedlagte kartskisse. Grunnarealet er (...) kvm.

Tomten skal benyttes til [næringsbygg].

Fester skal være eier og hjemmelshaver til bygninger som oppføres på tomten.

Tomten skal overtas som råtomt, i den stand den befinner seg ved festetidens begynnelse. Fester sørger selv for vei, vann, avløp etc. **[Alternativt:** Tomten skal overtas i den stand den befinner seg ved festetidens begynnelse. Bortfester skal sørge for at kjørevei, samt ledninger for vann, avløp og elektrisitet er ført frem til tomten.]

Tomten er på tidspunktet for inngåelse av avtalen regulert til (...). **[Angi reguleringsmessig status.]**

Det er Festers ansvar å sørge for nødvendige tillatelser for den bruk Fester vil gjøre av tomten, herunder konsesjon hvis dette er påkrevd. **[Alternativt:** Bortfester skal sørge for at nødvendige tillatelser for bruk av tomten til oppføring av næringsbygg foreligger før festetidens begynnelse.]

Tomten skal ved festetidens begynnelse være fri for pengeheftelser. **[Alternativt:** Heftelser som fremgår av vedlagte grunnboksutskrift, vil fortsatt hvile på tomten, med unntak av (...) [som Bortfester vil besørge slettet før festetidens begynnelse.]]

Partene er enige om at tomtens verdi, slik tomten skal leveres av Bortfester, er kr. (...) **[Eventuelt:** Dette inkluderer verdien av vei, vann, avløp etc. som Bortfester skal bekoste.] **[Eventuelt:** Dette inkluderer ikke verdien av vei, vann, avløp etc. som Fester skal bekoste.]

## 2. Festetid

Festeavtalen gjelder fra (...) og til (...) **[Eventuelt:** Fester kan kreve avtalen forlenget med inntil (...) år. Krav om forlengelse må fremsettes skriftlig innen 1 år før festetidens utløp.]

**[Alternativt:** Festeavtalen gjelder fra (...) og inntil den blir sagt opp av en av Partene. Oppsigelsesfristen er 2 år. Oppsigelse skal fremsettes skriftlig.

## 3. Festeavgift

Festeavgiften er kr. (...) pr. år.

Festeavgiften betales forskuddsvis for ett år om gangen etter påkrav fra Bortfester, første gang (...) og senere innen (...) hvert år.

**[Alternativt:** Festeavgiften skal betales forskuddsvis og uoppfordret av Fester og forfaller til betaling (dato) hvert år. Festeavgiften skal betales til Bortfesters konto [eller på annen måte om Bortfester gir slik anvisning.]

[**Alternativt:** Festeavgiften skal betales forskuddsvis og uoppfordret av Fester og forfaller til betaling hvert kvartal, henholdsvis den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Festeavgiften skal betales til Bortfesteres konto (...) eller på annen måte om Bortfester gir slik anvisning.]

Bortfester har panterett i festeretten og i byggverk på tomten for skyldig festeavgift de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser i tomten som skriver seg fra Fester.

## 4. Regulering av festeavgiften

### [Variant 1]:

Festeavgiften skal reguleres hvert år i samsvar med endringen i Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, eller annen tilsvarende offentlig indeks dersom denne oppheves.

[**Eventuelt:** Regulering iverksettes uten forhåndsvarsel fra Bortfester.]

[**Eventuelt:** Fester foretar beregning av ny festeavgift før betaling.]

Første regulering skal skje med virkning fra 12 måneder etter festetidens begynnelse.

Reguleringen skal tilsvare endringen i indeksen i den foregående 12 måneders perioden.

[**Eventuelt:** Festeavgiften kan ikke settes til et lavere beløp enn ved festetidens begynnelse og ikke til et lavere beløp enn den ble satt til ved siste regulering].

Følgende formel skal anvendes for beregning av ny festeavgift:

$$\text{Opprinnelig festeavgift} \times \frac{\text{Indekstallet for måneden før reguleringsmåneden}}{\text{Indekstallet for måneden før leiestart}} = \text{Ny festeavgift}$$

### [Variant 2]:

Med virkning fra 1. januar (år) og deretter hver gang det er gått (3) år, kan Bortfester [**Alternativt:** hver av Partene] kreve festeavgiften justert til markedspris. Markedsprisen (festeavgift pr. år) settes lik tomtens antatte omsetningsverdi [evt: som råtomt], multiplisert med den effektive rente som på reguleringstidspunktet ville kunne oppnås ved investering i statsobligasjoner med fast rente og ca. (5) års gjenværende løpetid. Avgiften kan ikke settes til et lavere beløp enn ved festeforholdets begynnelse og ikke til et lavere beløp enn den ble satt til ved siste regulering til markedsnivå. Ved uenighet om hva som er markedsnivå, fastsettes avgiften ved skjønn hvor det her avtalte verdsettelsesprinsipp skal legges til grunn.

Medfører lov, forskrift eller beslutning av offentlig myndighet forbud mot at festeavgiften reguleres som bestemt ovenfor, skal avgiften forhøyes med virkning fra det tidspunkt forbudet oppheves eller lempes. Festeavgiften skal fra dette tidspunkt settes lik den avgift som ville ha vært gjeldende hvis forbudet ikke hadde eksistert, dog ikke høyere enn høyeste lovlige avgift etter nye regler.

### [Alternativt pkt. 4 om regulering av festeavgift]

Hver av partene kan kreve den avtalte festeavgiften regulert hvert 10. år i samsvar med endringen i pengeverdien i tiden siden festeavtalen ble inngått. Blir ikke partene enige om ny festeavgift, og har

ikke Kongen/departementet fastsatt multiplikator som skal benyttes ved regulering etter pengeverdien, hører avgjørelsen under skjønn. Krav om regulering kan bare gjelde fremtidige terminer.

*(Kommentar: Denne bestemmelsen er overensstemmende med det som gjelder etter loven når ikke noe annet er avtalt.)*

## 5. Dekning av kostnader

[**Alternativ:** Bortfester skal dekke alle kostnader som er forbundet med [avholdelse av kartforretning], [utskillelse av tomten som eget gårds – og bruksnummer] [og alle kostnader som er forbundet med fremføring av kjørevei, samt ledninger for vann, avløp og elektrisitet som nevnt i pkt. 1, men ikke tilknytningsavgifter.]]

Fester skal dekke følgende kostnader:

1. Tinglysningsgebyr og eventuell dokumentavgift ved tinglysning av festekontrakten samt eventuelt gebyr for behandling av konsesjonssøknad.
2. [**Alternativt** hvis aktuelt: Bortfesters kostnader i forbindelse med fremføring av kjørevei, samt ledninger for vann, avløp og elektrisitet som nevnt i pkt. 1. Til dekning av dette betaler festeren kr. (...).]
3. Tilknytningsavgifter
4. Alle løpende offentlige avgifter vedrørende eiendommen som påløper etter festetidens begynnelse. Fester skal også dekke eventuell eiendomsskatt som måtte bli utskrevet på tomten og bygningene. Dersom kommunen fremsetter krav om eiendomsskatt direkte overfor Bortfester for verdien av tomten/grunnen, skal Fester dekke Bortfesters kostnader til slik skatt.
5. [**Eventuelt:** Eiendommens andel av fellesutgifter for eiendommer i området, herunder drifts- og vedlikeholdsutgifter vedrørende felles veier og arealer. Dette omfatter også strøm, snømåking, skilting og oppmerking mv.].
6. Refusjonsforpliktelser overfor det offentlige eller andre som måtte oppstå som følge av tiltak som iverksettes etter festetidens begynnelse.

## 6. Råderett

### 6.1 Fysisk råderett

Festere har rett til å bruke tomten i samsvar med formålet med festet, slik tiden og forholdene krever.

[**Eventuelt:** Dersom det i festeperioden forekommer utslipp av forurensende stoffer fra eiendommen og utslippet fører til at forurensningsmyndighetene pålegger Bortfester å foreta tiltak i forbindelse med utslippet og/eller fører til at Bortfester blir holdt erstatningsansvarlig av private eller offentlige parter, plikter Fester å erstatte Bortfesters fulle tap. Det sammen gjelder dersom forurensende

stoffer først oppdages etter at festeforholdet er avsluttet, så fremt forurensende stoffer ble anbrakt på eiendommen av Fester eller skriver seg fra Festers virksomhet på eiendommen.]

## 6.2 Overføring av festerett

Fester har rett til å overføre, herunder fremfeste, festeretten [**Eventuelt:** men ikke før den er bebygget].

Overføring er betinget av godkjenning fra Bortfester, unntatt ved overføring til ektefelle, herunder ved separasjon og skilsmisse, til livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller til noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren, herunder ved samlivsbrudd.

Overføring kan bare nektes når det er saklig grunn til det. Nektelse skal begrunnes. Har ikke Fester mottatt skriftlig begrunnet avslag innen to måneder etter at det ble søkt om godkjenning, skal samtykke regnes som gitt. [**Eventuelt:** Bortfesteres godkjenning er ikke nødvendig ved overføring eller fremfeste til konsernselskap, herunder som følge av fusjon, fisjon eller ved selskapsrettslig omdanning.

[**Eventuelt:** Bortfester har forkjøpsrett ved overføring eller fremfeste av festerett og bygning, unntatt ved overføring til ektefelle, herunder ved separasjon og skilsmisse, til livsarving, fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, eller til noen annen som i de to siste årene har tilhørt samme husstand som den tidligere eieren, herunder ved samlivsbrudd.

[**Eventuelt:** Bortfester har ikke forkjøpsrett ved overføring eller fremfeste av festerett og bygning til konsernselskap, herunder som følge av fusjon, fisjon eller ved selskapsrettslig omdanning.]

## 6.3 Pantsettelse av festerett

Fester har rett til å pantsette festeretten og de byggverk Fester har eller får på tomten i samme utstrekning som Fester har rett til overføring. [**Eventuelt,** hvis det er forbud mot salg før tomten er bebygget: Tomten kan på samme måte pantsettes for Festers byggelån selv om tomten ikke kan overføres før den er bebygget.]

## 6.4 Stiftelse av rettigheter

Fester kan stifte slike særlige råderettigheter for andre over tomten som med hensyn til bruksmåte, omfang og tidsavgrensning ligger innenfor den råderett Fester selv har. [**Alternativt:** Fester kan ikke stifte rådighetsrettigheter for andre over tomten.]

## 7. Mislighold og misligholdsvirkninger

Tomtefestelovens bestemmelser kommer til anvendelse med hensyn til eventuelt mislighold av festeavtalen fra Bortfester eller Fester.

## 8. Innløsning

Festeren kan ikke kreve å få innløse tomten.

[**Alternativt punkt 8:**

Fester kan kreve tomten innløst når det er gått (...) år av festetiden, og senere hver gang det er gått 10 nye år. Krav på innløsning må Fester sette frem skriftlig senest 1 år før innløsningstiden er inne.

Innløsningssummen skal settes til kapitalverdien av den årlige festeavgiften etter regulering på innløsningstiden. Dersom Kongen/departementet har fastsatt forskrift om hvilken rente som skal legges til grunn ved beregning av kapitalverdien, skal denne renten legges til grunn.

Med mindre Partene er enige om innløsningsvilkårene, hører krav om innløsning under skjønn, som fastsetter innløsningssummen og innløsningsvilkårene ellers.]

## 9. Avvikling av festeforholdet

Skal festeforholdet avvikles og tomten tilbakeføres til Bortfester, kan Fester ikke fjerne hus og andre faste innretninger hvis Bortfester krever å få overta slike. Bortfester skal betale vederlag lik hva det vil koste å oppføre tilsvarende hus og innretninger på tomten på overtakelsestiden, med fradrag for verdireduksjon på grunn av alder og bruk i festetiden. Fester kan også kreve en rimelig godtgjørelse for verdiøkning Fester har tilført tomten med egne tiltak eller med tilskudd til tiltak som er gjort av Bortfester eller andre.

Fester plikter å fjerne løssøre, rydde opp etter seg på tomten og å gjennomføre nødvendige tiltak til for å sikre mot skade eller fare for skade.

Det som Fester ikke fjerner innen rimelig tid etter at han har fått skriftlig oppfordring om det, tilfaller Bortfester uten vederlag.

Fastsettelse av vederlag/godtgjørelses hører under skjønn, om ikke Partene blir enige om annen avgjørelsesmåte.

[**Alternativt punkt 9:** Med hensyn til avvikling av festeforholdet kommer tomtefesteloven §§ 39 – 41 [39, 40, 41] til anvendelse.]

## 10. Skjønn

Skjønn etter denne avtalen holdes som rettslig skjønn etter den til enhver tid gjeldende lovgivning om skjønn.

## 11. Tomtefesteloven

Tomtefestelovens utfyllende bestemmelser får anvendelse, likevel slik at det er reguleringen i festeavtalen som gjelder i de tilfeller avtalen har andre bestemmelser enn det som følger av tomtefestelovens fravikelige regler.

(Sted), (dato)

**BORTFESTER:**

**FESTER:**

\_\_\_\_\_  
(Navn)

\_\_\_\_\_  
(Navn)