

Eiendomsskatt på festetomter



Utgitt: Oktober. 2007

Sist revidert: Oktober 2025

Innhold

Innhold

1. Innledning.....	3
2. Skatteplikten.....	3
3. Takseringen.....	3
4. Hvem er debitor for eiendomsskatten på festetomter	4
4.1 Utgangspunkt.....	4
4.2 Varigheten av ulike festekontrakter og adgangen til forlengelse	6
4.2.1 Generelt om hvilke regler som gjelder.....	6
4.2.2 Feste av grunn til bolig og fritidshus	6
4.2.3 Feste for annet enn bolig- og fritidshus.....	7
5. Særlig om punktfeste	7



Har du spørsmål?

Spørsmål i forbindelse med veilederen kan rettes til
advokat Hakon Huus-Hansen hakon.huus-hansen@ks.no tlf. 415 65 790
advokat Marianne Bachke marianne.bachke@ks.no tlf. 934 96 006

1. Innledning

Med tomtefeste menes leie av grunneiendom. Leieavtalen kan gjelde hele eller deler av et bruksnummer, eller et ikke avgrenset grunnareal (såkalt punktfeste). Det vanligste er at det inngås festeavtale for å skaffe grunn til bolig eller fritidshus, men det kan også inngås festeavtale for andre formål, som næringsvirksomhet.

For festeavtaler som har en varighet på mer enn ti år, skal det utføres oppmålingsforretning, hvor festegrunnen/festepunktet merkes, måles og kartfestes, se matrikkelloven § 6. Festegrunnen skal registreres som matrikkelenhet, se matrikkelloven § 12, og kan tinglyses.

2. Skatteplikten

Eiendomsskatten er en objektskatt, som skrives ut på fast eiendom. Avtaleforholdet mellom den som eier og den som leier en fast eiendom, er prinsipielt sett uten betydning for spørsmålet om skatteplikt. Dette innebærer at det skal skrives ut eiendomsskatt på festetomter innenfor eiendomsskatteområdet for det utskrivingsalternativet kommunen benytter.

3. Takseringen

I en uttalelse publisert i Utv. 1992 s 692 uttalte Finansdepartementet følgende om takseringen av festetomter:

”Departementet antar at et festeforhold bare bør ha betydning for hvem eiendomsskatten skal tilordnes, og ikke ha betydning for selve verdsettelsen. Bygning og tomt må således ansettes til antatt omsetningsverdi uten at det ved takstfastsettelsen tas hensyn til det juridiske forhold mellom fester og bortfester.”

Festetomter skal altså takseres på samme måte som andre tomter i kommunen. Det forhold at en tomt er bortfestet, reiser dermed som utgangspunkt ikke særlige spørsmål ved eiendoms-skattetakseringen.

Som det fremgår under i punkt 4, vil det i mange tilfeller være slik at eiendomsskatt på festegrunn og bygninger oppført på grunnen, skal tilordnes forskjellige fysiske eller juridiske personer. I slike tilfeller vil det være nødvendig med særskilt verdsettelse av henholdsvis grunn og bygning.

4. Hvem er debitor for eiendomsskatten på festetomter

4.1 Utgangspunkt

Eiendomsskatteloven §§ 14, 17, 19 og 31 forutsetter at eiendommens «eigar» er debitor. Eiendomsskattelovens § 19 tredje ledd forutsetter imidlertid at «leigaren» av eiendommen kan være debitor, men loven sier ikke noe om når dette er tilfelle.

Høyesterett behandlet spørsmålet om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festet grunn i Firda Sjøfarmer-dommen, HR-2001-646. Et selskap hadde anlagt den landbaserte delen av et fiskeoppdrettsanlegg på festet grunn. Oppdrettsanlegget ble regnet som «verk og bruk», og var gjenstand for eiendomsskatt. Problemstillingen var hvorvidt grunneier (bortfester) eller festeren var ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen. Det var avtalt en festetid på ti år, og festeren hadde rett til å kreve avtalen forlenget én gang. Høyesterett kom til at eieren av grunnen var ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen. Dette gjaldt selv om det var festerens verksdrift på eiendommen som utløste skatteplikten.

Gjennom Firda Sjøfarmer-dommen er det bindende fastslått at bortfester er ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen. Firda Sjøfarmer-dommen gjaldt et kortvarig festeforhold, og det kan være usikkert om domstolene vil komme til samme konklusjonen i mer varige festeforhold. Det finnes ikke rettspraksis som avgjør dette spørsmålet.

Finansdepartementet har imidlertid ved flere anledninger gitt uttalelser om hvem som er debitor for eiendomsskatt på festetomter. Se uttalelse Utv. 1992 s 692, hvor departementet redegjør for sitt syn på hvem som skal betale eiendomsskatten på festetomter på følgende måte:

«Hvor tomt og bygning er på forskjellige hender antar departementet at hver av partene skal svare eiendomsskatt for det vedkommende selv eier. Departementet antar at hvor det foreligger en festeavtale med varighet på over 99 år, eller hvor festeren har en ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning, må festeren anses som eier av tomten. Dersom disse vilkårene ikke er oppfylt, må bortfesteren anses som eier av tomten, slik at eiendomsskatten blir delt mellom huseier og bortfester av tomten.»

Standpunktet er gjentatt av Finansdepartementet en rekke ganger, og senest 15.08.2008 i et brev til Skattedirektoratet, som gir en bred drøftelse av skatterettslige problemstillinger ved tomtefeste.

I uttalelse SOM-2019-2743 uttaler Sivilombudet følgende:

«Slik ombudsmannen har forstått rettspraksis og uttalelser fra Finansdepartementet, er utgangspunktet at eier skal svare for eiendomsskatten, men der grunnen og bygninger har forskjellige eiere, skal hver svare eiendomsskatt for det de eier. Unntak er gjort der fester har en tidsubegrenset rett til å leie tomten eller en ensidig rett til å forlenge avtalen uten tidsbegrensning. Da likestilles leieretten med eie for eiendomsskatteformål, og festeren svarer også for eiendomsskatten på grunnen. Dette rettslige utgangspunktet er i rettspraksis også gjort gjeldende for verk og bruk, se Rt-2002-1411 (Firda Sjøfarmer).»

Ovennevnte praksis stadfestes også i en upublisert tolkningsuttalelse 20.09.2019 fra Finansdepartementet:

«Utgangspunktet etter eieendomsskatteforda er at det er den faste eiendommen som er skatteobjektet. Loven har som system at eiendomsskatt pålegges eiendommenes bruttoverdi, uten hensyn til hvordan rettighetsforholdene er ordnet. Rettigheter i fast eiendom er som hovedregel ikke undergitt eiendomsskatt, og tilsvarende gis det ved verdsettelsen av fast eiendom heller ikke noe fradrag for slike heftelser. Spørsmålet ved sammensatte rettighetsforhold blir hvem som skal anses som debitor for eiendomsskattekravet.»

Oppsummering:

Hovedregel:

- Bortfester er ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen og festeren for eiendomsskatten på bygninger og anlegg som tilhører ham

Unntak:

- Når festeavtalen har en varighet utover 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen
- Når festeren har en ensidig rett til å kreve forlengelse av festeavtalen slik at samlet festetid blir mer enn 99 år, er festeren ansvarlig for eiendomsskatten på grunnen

4.2 Varigheten av ulike festekontrakter og adgangen til forlengelse

4.2.1 Generelt om hvilke regler som gjelder

Leie av grunn til hus som festeren (leieren) har eller får på tomta reguleres av tomtefesteloven av 20. desember 1996 nr. 106. Loven trådte i kraft 1. januar 2002. Den omfatter både leie av grunn for bolig- og fritidshus og andre former for bebyggelse som kontor-, industri- og lagerbygg mv. Festere av festekontrakter med bolig- eller fritidshusformål er gitt et særskilt vern, ved at loven i disse tilfellene i stor grad er gjort ufravikelig, jf. tomtefesteloven § 4.

4.2.2 Feste av grunn til bolig og fritidshus

Ved forlengelse av festekontrakt for feste til bolig og fritidshus gir tomtefesteloven § 33 festeren en sterk stilling.

Bestemmelsen lyder:

Når festetida er ute for festetomt til bustadhus eller fritidshus, og tomta ikkje blir innløyst etter [§ 32](#), lauper festet vidare på same vilkår som før, likevel slik at bortfestaren kan krevje regulering etter [§ 15](#) fjerde ledd. For feste som er lenga etter fyrste punktum, gjeld [§ 7](#) fyrste ledd om festetid.

Bestemmelsen innebærer at festeavtaler for bolig og fritidshus ikke faller bort ved festetidens utløp, men automatisk løper videre på samme vilkår som tidligere, uten tidsbegrensning. Bortfesteren kan med andre ord ikke motsette seg at festet forlenges, men kan kreve oppregulering av festeavgiften én gang ut over det som følger av en KPI-regulering. Dette under forutsetning av at det ikke er avtalt at festeren har rett til forlengelse og at reguleringen da ikke overstiger det som følger av KPI, jf. tomtefesteloven § 15 fjerde ledd siste punktum. Innløsningsretten i § 32 er en rett for festeren til å overta eiendomsretten til festetomta mot vederlag fastsatt etter § 37.

Bestemmelsen om bortfesters rett til å kreve oppregulering ble tatt inn i loven i 2015. Lovendringen var en følge av at Den europeiske menneskerettsdomstol (EMD) i 2012¹ fant at den tidligere regelen i tomtefesteloven § 33, som ga festeren rett til tidsubegrenset forlenging «*på same vilkår*», dvs. uten rett til oppregulering, var i strid med den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) – retten til eiendom.

¹ EMDN-2008-13221

Retten til å kreve oppregulering av festeavgiften etter § 15 fjerde ledd betyr i praksis at vederlaget for festet vil bli høyere når avtalt festetid er utløpt. Festeren har, uavhengig av oppregulering eller ikke, en ubetinget rett til å videreføre festet uten tidsbegrensning. Bestemmelsen om rett til oppregulering på visse vilkår er derfor ingen uthuling av forlengelsesretten.

For feste av tomt til bolig- og fritidshus gjelder derfor en klar hovedregel: Festeren er ansvarlig for eiendomsskatten av tomtas verdi uavhengig av hva som måtte være avtalt om festetid.

4.2.3 Feste for annet enn bolig- og fritidshus

Festeforhold som ikke gjelder bolig- eller fritidshus, vil i praksis hovedsakelig være feste for ulike typer næringsbygg. I slike festeforhold har festeren ikke en like sterk stilling.

Her gjelder det som er avtalt om festetid. Tomtefesteloven har ikke bestemmelser om rett til forlengelse av denne type festeavtaler. Hvis det ikke er avtalt noe om festetid, bestemmer tomtefesteloven § 8 første ledd at avtalen løper på ubestemt tid, men med oppsigelsesrett for begge parter. For avtaler om feste av tomt til «*fabrikk eller forretningsbygg*» som er inngått etter 1975 er det gitt en særregel. Her sier § 8 at festetiden er 80 år hvis festetiden ikke er regulert i avtalen.

For feste av tomt til andre formål enn bolig- og fritidshus, er bortfester (grunneier) debitor for eiendomsskatten, med mindre det foreligger avtale om festetid utover 99 år eller ensidig og ubegrenset forlengelsesrett for festeren.

5. Særlig om punktfeste

Med punktfeste menes et festeforhold hvor festearealet ikke er presist angitt, bortsett fra et kartfestet punkt. Bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren.

Punktfeste brukes ofte ved feste av grunn til fritidshus. For tomt til bolig- og fritidseiendom vil hovedregelen, som nevnt ovenfor, være at festeren skal betale eiendomsskatt for grunnen. I slike tilfeller oppstår spørsmålet om hvor mye grunn som skal tilordnes festeren.

Festeren har kun eksklusiv rådighet over det areal som huset eller hytta legger beslag på. Han har også adgang til å bruke areal som ligger noe fjernere, men hans rettsstilling kan i denne forbindelse sammenlignes med en servitutthaver. Hvis tomtens størrelse ikke er oppgitt, gjelder

som retningslinje at ett mål grunn disponeres av festeren, se tomtefesteloven § 16 første ledd. Det følger av rettspraksis at ett mål skal regnes som festeareal også på andre områder enn trefelling. Det må derfor foreligge avtale eller god dokumentasjon dersom en punktfesteavtale skal omfatte et større areal enn ett mål.

I tilfeller hvor bortfester og festeren har avtalt hvor mye grunn som skal følge med ved innløsning av festet, vil det være naturlig å legge tilsvarende areal til grunn også ved tilordningen av eiendomsskatt. Det samme gjelder dersom spørsmålet i det enkelte tilfellet er avgjort av Statsforvalteren i medhold av tomtefesteloven § 37 tredje ledd bokstav b.²

-o0o-

² Forskriftshjemmelen i tomtefesteloven § 37 tredje ledd, Forskrift 570/2001 § 5, viser til at Statsforvalteren kan «avgjøre kva som skal følgje med ved innløyninga dersom ein part ber om det». Dersom bortfester og fester ikke blir enige om størrelsen på tomten og hvor grensene skal gå, kan således Statsforvalteren avgjøre hva som følger med og størrelsen på tomten.

Kontoradresse: Haakon VIIIs gate 9, 0161 Oslo
Postadresse: Postboks 1378 Vika, 0114 Oslo
Telefon: 24 13 26 00
E-post: ks@ks.no
Nettside: www.ks.no
