



Rundskriv for Tinglysingen

11.2 Innløse festerett

Problemstilling nr. 1

Skal tinglygingsmyndigheten automatisk slette festekontrakten når hjemmelshaver til festeretten erverver hjemmel til eiendomsretten/grunn?

Tinglygingsmyndigheten godtar ikke tinglysning av et skjøte som kun overfører grunnbokshjemmelen til eiendomsretten/grunnen med mindre det er tatt stilling til om festekontrakten skal slettes eller ikke. Som hovedregel skal festeforholdet samtidig begjæres slettet av ny hjemmelshaver. Begjæring om slettelse kan inntas i skjøtets punkt 6 og må underskrives av erververen (dvs. rettighetshaveren til festekontrakten). Dersom slettebegjæringen skjer i en egen erklæring, og den inneholder rettigheter bortfester kan slette, må denne erklæringen signeres av både bortfester og fester. Det må dessuten gjøres en henvisning til sletteerklæringen i skjøtets punkt 6.

Innsendere av innløsningsskjøter må gå grundig gjennom den opprinnelige festekontrakten og se til at nødvendige heftelser ikke blir begjært slettet. Dette kan typisk være rett til nødvendig tilkomstvei, rett til vann og avløp, eller lignende.

Dersom det er elementer av festekontrakten som skal forbli tinglyst, og disse heftelsene er rettigheter kun gitt til fester, må disse gjentas i skjøtets punkt 6. Uten en spesifikk gjentakelse av rettigheter som fortsatt skal bestå på eiendommen, vil disse bli slettet ved tinglysning av innløsningsskjøtet. Dersom det er bestemmelser i festekontrakten som gir rettigheter til andre enn bortfester og/eller fester, så kan disse bestemmelsene ikke slettes av bortfester og fester. Innløsningsskjøtet med sletteerklæring skal da returneres rekvirent utinglyst dersom samtykke til sletting fra rettighetshaver ikke er vedlagt.

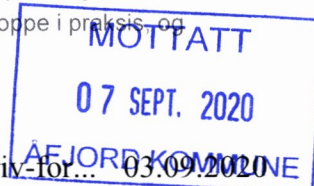
Det kan være vanskelig å finne ut hvem som er rettighetshavere til slike bestemmelser. Disse rettighetene kan ha en kjent rettighetshaver eller kan angi en ubestemt krets av rettighetshavere (som vil være tilfelle for eksempel ved strøkservitutter). Dersom samtykke til sletting ikke kan fremskaffes fra alle potensielle rettighetshavere, skal slike bestemmelser i festeavtalen gjentas i skjøtets punkt 6 eller i vedlagt erklæring, samtidig som bortfester og fester erklærer at disse bestemmelsene kan stå registrert på eiendommen etter innløsning av festeretten. Bortfester og fester trenger ikke av den grunn å ta stilling til det materielle innholdet i bestemmelsene som videreføres på eiendommen. De aksepterer kun at de selv ikke er rettighetshavere, og dermed ikke har kompetanse til å slette bestemmelsene. Begjæringen kan da formuleres etter følgende mal:

"Undertegnede hjemmelshaver til festerett ber om at festekontrakten slettes. Det samme gjelder eventuelle andre rettigheter som er avtalt i festekontrakten, med unntak av følgende rettigheter: (beskriv rettigheten/-ene som fortsatt kan stå registrert)."

Dersom fester og/eller bortfester fastholder tinglysning av innløsningsskjøtet uten å akseptere at tredjepersonsrettigheter kan registreres på eiendommen, vil skjøtet mest sannsynlig bli nektet tinglyst. Det utarbeides da et nektevedtak som kan ankes til Borgarting lagmannsrett av de som har rettslig interesse. Bakgrunnen for at tinglysingen foretar en kontroll av om vilkårene for å slette bestemmelsene i festekontrakten er oppfylt, er blant annet Borgarting lagmannsretts avgjørelse i LB-2018-53208.

Unntaksvis godtas det at festeretten blir stående så lenge erverver har tatt uttrykkelig stilling til spørsmålet. Det skal da i skjøtets punkt 6 stå at festekontrakten skal bli stående. Bakgrunnen for å tillate at en og samme person har hjemmel til grunn og til festerett er en avgjørelse i Agder lagmannsrett av 21.03.1996 nr. 96-00344K.

Videre kan det forekomme tilfeller hvor grunneier har festet bort sin eiendom, det er foretatt seksjonering av den festede grunnen og grunneier vil kjøpe en seksjon i eierseksjonssameiet. Slike tilfeller har vært oppe i praksis, og



registerfører ønsker å presisere at denne konstellasjonen er i orden, og at spørsmålet om sletting av festekontrakten da ikke blir aktualisert.

Problemstilling nr. 2

Ved en tomtfesters innløsning av grunn hvor eiendommen har andel i realsameie, og der sameieeiendommen er festet av samme grunneier som hovedeiendommen, er spørsmålet om det er mulig å innløse sin ideelle andel i realsameiet sammen med hovedeiendommen.

Ved festerens innløsning av hovedeiendommen, vil eiendommens andel i realsameiet bli tilsvarende innløst. Den nye eieren av hovedeiendommen vil derved bli sameier i realsameiet, dog uten at eierposisjonen er knyttet til noen spesifikk fysisk del av sameieeiendommen. I en slik situasjon vil sameieeiendommen ha to eller flere grunneiere.

Dersom derimot en spesifikk del av sameieeiendommen skal være ene-eiet av eieren av hovedeiendommen, må dette som vilkår for tinglysing formaliseres etter matrikkellovens regler. Jf. matrikkelloven § 12 og tinglysingsloven § 12 a som setter forbud mot å eie en spesifikk del av en eiendom uten å gjennomføre oppmåling. Den ervervede del av sameieeiendommen må således fradeles sameieeiendommen og overskjøtes til eieren av den aktuelle hovedeiendom. Det vil da være naturlig å sammenslå hovedeiendommen og den fradelte del. Den aktuelle eier vil etter slik fradeling og overskjøting ikke lenger ha andel i realsameiet..

Problemstilling nr. 3

Er det adgang til å innløse bare en seksjon (eller flere, men ikke alle) når seksjonert eiendom står på festet grunn?

Det er ikke adgang til å bare delvis innløse en seksjonert eiendom når grunnen er festet. Dersom en seksjonseier ønsker å innløse sin ideelle andel av grunnen, må dette løses ved at man fradeler denne seksjonen samtidig som man reseksjonerer den opprinnelige eiendommen. Dette må komme inn til tinglysing samtidig. Et annet alternativ er at man oppløser seksjonssameiet, for deretter å fradele det ønskede areal.

Problemstilling nr. 4

I et fremfesteforhold skal festeren, som bare har en leierett til grunnen (mellomleddet), ut av avtaleforholdet. Hvordan skal dette tinglyses?

Et fremfesteforhold vil ha tre parter: grunneieren, festeren og fremfesteren. Når festeren, som bare har en leierett til grunnen, skal ut av avtaleforholdet, må dette gjøres i samsvar med de inngåtte kontraktene og regulering i tomtfesteloven.

Tinglysingsmyndigheten fører ingen matriellrettslig kontroll med avtaleforholdet mellom partene, og vi forutsetter at festerens uttrede av avtaleforholdet er i samsvar med kontraktene. For å tinglyse en slik uttrede er det tilstrekkelig at festeren (mellomleddet) skriftlig erklærer å tre ut av festeforholdet. Det må vurderes konkret i hver enkelt sak om fremfesterens festekontrakt har et slikt innhold at denne kan gjelde direkte mot grunneieren. Det innebærer at vi må vurdere konkret i hver enkelt sak om det kreves samtykke fra grunneier for å tinglyse sletting av festekontrakten.

Dersom det i festeavtalen som skal slettes kan være rettigheter for tredjepersoner, så må disse behandles som omtalt ovenfor under problemstilling nr. 1.

Problemstilling nr. 5

Hvordan gå frem for å overføre rådigheten til en festeeiendom tilbake til grunneieren?



For å slette en festekontrakt hvor arealet er ubebygd, er det tilstrekkelig at festeren sender et brev til Kartverket og ber om at festekontrakten slettes fra grunnboken. Dersom det kan foreligge rettigheter til fordel for tredjepersoner i festeavtalen, så må disse rettighetene behandles som omtalt under problemstilling nr. 1 ovenfor. Angivelsen av tredjepersonrettigheter som kan overføres til grunnen, må også bortfester signere for.

Dersom festetomten er bebygget, og rådigheten skal tilbake til grunneier, krever vi som hovedregel skjøte på hus og festerett. Grunneier bør også ha tatt stilling til om festekontrakten skal slettes. Men det er ikke en selvstendig returgrunn om det ikke er tatt stilling til slik sletting. For sletting av festekontrakt, se problemstilling nr. 1 ovenfor.

Hvis festetomten er oppmålt som et areal av eiendommen, og har et eget festenummer, bør grunneier i tillegg ta stilling til om grunnboksbladet for festenummeret skal settes historisk, eller om det skal bestå for mulig fremtidig bortfeste. Dersom grunneier ønsker at festenummeret skal settes historisk, må det tas kontakt med kommunen for å sette frem krav om at festenummeret først settes historisk i matrikkelen. Kommunen sender deretter melding til tinglysing slik at festenummeret også kan settes historisk i grunnboken.

Tinglysingsmyndigheten kan slette festekontrakten selv om grunneier ikke har tatt stilling til festetomtens fremtidige status. Ved retur av dokument etter sletting av festekontrakten bør tinglysingsmyndigheten gjøre grunneier/innsender oppmerksom på at festetomten ikke automatisk er satt historisk i matrikkel og grunnbok. Dette er et forhold som må avklares med kommunen som matrikkelfører.



Malene Rognmo Løbben

Fra: Kartverket - Kundesenter
Sendt: onsdag 2. september 2020 14.35
Til: Helge Dønvold
Kopi: Malene Rognmo Løbben
Emne: VS: Sletting av innløst festetomt gnr. 105 bnr. 8 fnr. 1 CRM:0211005194
Vedlegg: Sletting av innløst festetomt gnr. 105 bnr. 8 fnr. 1.DOCX; Fradelingsvedtak fra 2005.PDF

Hei

Videresender e-post sendt fra Åfjord kommune.



Kartverket

Med vennlig hilsen

Kundesenteret
Kartverket
Tlf: 3211 8000
www.kartverket.no

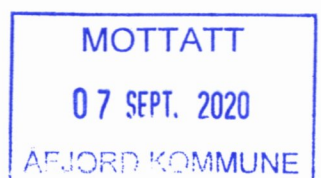
----- Opprinnelig melding -----

Fra: Åfjord kommune

Mottatt: Wed Sep 02 2020 07:53:43 GMT+0200 (W. Europe Daylight Time)

Til: Kartverket; Post; post@kartverket.no; post@kartverket.no

Emne: Sletting av innløst festetomt gnr. 105 bnr. 8 fnr. 1





ÅFJORD
KOMMUNE

Statens kartverk Tinglysingen
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSS

Deres ref.

Vår ref.
11076/2020//GISKVE

Dato
01.09.2020

Sletting av innløst festetomt gnr. 105 bnr. 8 fnr. 1

Vi er kontaktet av eier av eiendommen gnr. 105 bnr. 41 og som er tinglyst fester av ovennevnte festetomt. Festetomten ble i 2006 innløst og fradelt og gitt gnr. 105 bnr. 41. Ved en avglemmelse ble det ikke i målebrevet for bnr. 41 påført at 105/8/1 skulle settes som utgått. Følgelig fortsatte festetomten å eksistere i matrikkel og grunnbok. Festetomten er nå slettet og satt som utgått i matrikkelen og jeg ber om at festetomten også settes som utgått i grunnboken.

Gisle Kvernland
Oppmålingsingeniør

Kopi:
Oddrun Elsa Stokke
Heidi Tangstad
Gaute Oterholm





ÅFJORD KOMMUNE

Sektor landbruk, kultur og tekniske tjenester

BEHANDLING FRADELING - GNR. 105/8 - FRADELING AV BEBYGD FESTETOMT FOR HYTTE PÅ GRØTTINGEN		D.sak: 0191/05
Eiendom: Nordvik, gnr. 105/8	Saksbehandler: IHA/VBL	Arkivsaknr: 05 /00865
Selger: Heidi Tangstad m.fl.	Kjøper: Gaute Oterholm	

Saksdokumenter:

Søknad om fradeling m/vedlegg

Mottatt: 07.09.2005

Saksopplysninger:

Det søkes om fradeling av bebygd festetomt, gnr. 105/8-1, på ca. 900 m² på Grøttingen.

Etter kommuneplanen ligger tomta i et LNF-område, hvor ny eller vesentlig utvidelse av bolig, ervervs- eller fritidsbebyggelse ikke tillates. Fritidshus kan gis unntak for byggeforbudet såfremt sektormyndighetene ikke har faglige innvendinger. Etter kommuneplanens sektorkart for naturforvaltning ligger tomta i et område som er betegnet som "andre områder" og dermed ikke ansett som viktig i naturforvaltningssammenheng.

Vurdering etter Jordloven:

Ingen landbruksfaglig merknad.

Vurdering etter Plan- og bygningsloven:

Fradeling av bebygd og tidligere festet hyttetomt anses, med landbruksmyndighetenes godkjenning, å være akseptabelt. Adkomst til tomta skjer ved privat veg. Adkomst og parkering på hovedeiendommen må sikres ved tinglyst dokument.

VEDTAK:

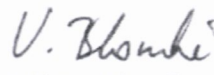
Det faste planutvalget gir delingstillatelse til fradeling av tidligere bebygd og tidligere festet hyttetomt, gnr. 105/8-1, på ca. 900 m² på Grøttingen, som vist på kartutsnitt datert 15.11.05, på følgende vilkår:

1. Adkomst og eventuelt parkering på hovedeiendommen må sikres ved dokument (skjøte), som må tinglyses (jfr. Pbl § 66).

Søknaden er behandlet i medhold av delegert myndighet etter plan- og bygningsloven mm. Saken vil bli referert på førstkommende møte i Det faste planutvalget. Dersom De skulle ha innvendinger mot vedtaket eller de vilkår som er stilt, kan vedtaket påklages til Åfjord kommune v/ Det faste planutvalget, 7170 Åfjord innen 3 uker.

Plan- og byggesaksavdelingen, 15.11.2005


Inge Hårstad
avdelingsleder


Viktor Blomlie
avd.ing

Sendes:

- Heidi Tangstad, 7797 Verrabotn
- Gaute Oterholm, Markaplassen 154, 7054 Ranheim

MOTTATT

07 SEP 2005