

OSEN KOMMUNE
Rådhusveien 13
7740 STEINSDALEN



Deres ref.:
3684/2019/5020/12/
88/4

Vår ref. 14899756
Sak/dok.: 19/42268-1
Ark.: 346

Dato:
30.08.2019

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Saken gjelder gnr. 12 bnr. 120 i knr. 5020 Osen kommune

Vi har vurdert skjøte med krav om sletting av festekontrakt som dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentet har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse det.

Dere har bedt om at festekontrakten og alle heftelsene i denne blir slettet og har innestått for at tredjemanns rettigheter ikke blir berørt.

Etter vår vurdering beskriver det tinglyste dokumentet rettigheter til fordel for andre enn bortfester og fester. Dette er rettigheter som bortfester og fester ikke kan råde over. Alle bestemmelser i festekontrakten som fester eller bortfester ikke råder over, må videreføres eller slettes særskilt etter bestemmelsene i tinglysingsloven. Vi kan derfor ikke slette festekontrakten i sin helhet. Dette følger av tinglysingsloven § 32.

I forbindelse med sletting er Kartverkets oppgave å ta stilling til om vi har hjemmel i tinglysingsloven til å slette bestemmelser fra grunnboken. Vår oppgave er ikke å ta stilling til det materielle innholdet i bestemmelsene eller om disse fortsatt består mellom partene. Vi viser ellers til kjennelse fra Borgarting lagmannsrett, LB-2018-53208.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses?

Dersom det er riktig at festekontrakten skal slettes i sin helhet, må også rettighetshaver til de ulike bestemmelsene i festekontrakten undertegne slettebegjæringen. Rettighetshaver må identifiseres med fødselsnummer/organisasjonsnummer. Dersom det ikke er mulig å fremskaffe samtykke fra en rettighetshaver, kan vi bare slette dersom dere fremlegger annet bevis for at rettighet(en/ene) er bortfalt.

Nedenfor har vi gjengitt de bestemmelsene som ikke kan slettes av fester og bortfester.

Festekontraktens punkt 9. Hyttevedtekter i hytteområde inneholder følgende bestemmelse
Festeren er bundet av de vedtekter som gjelder for hytteområdet.

Bestemmelsen har ikke en klar rettighetshaver. Dersom en slik bestemmelse hefter på flere eiendommer i området og er egnet til å bevare strøkets karakter, kan dette også være en strøkservitutt etter servituttloven § 4.

Vi ber dere om å vedlegge en kopi av vedtektene sammen med innløsningsskjøtet.

Dersom dere ønsker å foreta innløsningen uten å fremskaffe samtykke til sletting eller bevis for at rettigheten er bortfalt, behøver dere ikke ta stilling til om disse bestemmelsene i festekontrakten fortsatt gjelder. Det er tilstrekkelig at dere tilføyer i punkt 6 i skjøtet, under avtaler som skal tinglyses, hvilke bestemmelser som fortsatt kan stå registrert som heftelse på eiendommen. Angi disse bestemmelsene med henvisning til punkt i festekontrakten.

Dere kan fastholde kravet om tinglysing

Sender dere dokumentet inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet mangelen vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

Praktisk informasjon

Vi sender med dette tilbake alle dokumentene. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 88 83.

Med vennlig hilsen

Olaug Hopmo
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.