

Inger Lise Eian
Hongsand
7180 Roan

Trondheim, 20. januar 2017
Vår ref.: 3389391.1-137576 FJESIR/FJESIR
Ansvarlig advokat: Odd Walther Moi

VEDR. OPPSIGELSE AV FESTEFORHOLD - GNR. 73 BNR. 35 i ROAN KOMMUNE

1 Innledning

Det vises til festeavtale datert 1. januar 1988, hvorefter du er bortfester og Albert Larsen er fester. Videre vises til brev av 25. april 2016, hvor du sier opp festeforholdet med virkning fra 1. januar 2018.

Vi bistår Larsen og ber om at fremtidig korrespondanse rettes hit.

Prinsipalt gjøres gjeldende at bortfester ikke har rett til å si opp festeforholdet og at ovennevnte oppsigelse derfor er ugyldig. Festeavtalen kan ikke sies opp før det har gått 80 år, jf. tomtefesteloven § 7. Subsidiært gjøres gjeldende at oppsigelsen i ethvert tilfelle ikke har virkning før 2 år etter oppsigelsen, dvs. 25. april 2018, og at Larsen har krav på vederlag for påstående bygninger på tomten.

2 Ugyldig oppsigelse

Av festekontrakten fremgår det at festeforholdet skal vare i 30 år, slik at bortfester iht. avtalen kan si opp avtaleforholdet ved utløpet av denne perioden, dersom avtalen sies opp minimum to år før festetida er utløpt. Det fremgår imidlertid av tomtefesteloven § 7 at

«For nye festeavtaler og avtaler som er lengre etter § 33 gjeld feste av tomt til bustadhus og fritidshus til festet vert sagt opp av festaren eller tomta vert innløyst. For festeavtaler inngått etter 1975, men før lova her tek til å gjelde, er festetida 80 år, dersom det ikkje er avtalt lengre tid eller feste utan tidsavgrensning, eller avtalt at festet fell bort ved innløyssing eller oppseiing frå festaren». I henhold til tomtefesteloven § 4, kan man ikke fravike denne bestemmelsen gjennom avtalen.»

Iht. tomtefesteloven § 4, kan denne bestemmelsen ikke fravikes ved avtale. Oppsigelse av festeavtale som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidseiendom før det har gått 80 år, er følgelig uten virkning. Man står her overfor en slik fritidseiendom. Formålet med tomtefestet var for Larsen å benytte denne som fritidseiendom. Eiendommen ble også omdisponert til fritidseiendom i 1996, uten at bortfester

hadde noen innsigelser til dette. Bortfester har følgelig akseptert utnyttelse av tomten som fritidseiendom, med den følge at festeforholdet omfattes av § 7. Festeavtalen kan dermed ikke sies opp før det har gått minimum 80 år.

3 Subsidiært

Dersom det på tross av ovennevnte skulle legges til grunn at avtalens tidsbegrensning på 30 år skulle komme til anvendelse, har festeforholdet likevel virkning frem til 2 år etter avtalen ble sagt opp, dvs. frem til 25. april 2018. Dette følger av at det i tomtefesteloven § 9 er satt en oppsigelsesfrist på to år. Det er altså i ethvert tilfelle uriktig når det av oppsigelsen fremgår at oppsigelsen vil være virksam fra 1. januar 2018.

Videre fremgår det av tomtefesteloven § 39 at dersom fjerning av bygninger på tomt ved opphør av festekontrakt vil føre til at verdier går unødig til spille, kan det kreves at bortfesteren overtar bygningene mot at det betales et vederlag, jf. § 40. I dette tilfelle vil fjerning av påstående bygninger føre til unødig verdiforspillelse. Larsen kan følgelig kreve vederlag for bygningene fra bortfester. Dersom bortfester nekter å akseptere forlenging av avtalen, vil Larsen vurdere å i stedet kreve slikt vederlag.

4 Sammenfatning

Sammenfatningsvis mener Larsen oppsigelsen er ugyldig, slik at festeforholdet skal fortsette på samme vilkår som tidligere.

For å komme videre, og for å opprettholde et godt samarbeid og en god dialog med bortfester, er Larsen likevel villig til å gå i dialog med sikte på en minnelig løsning, herunder også størrelsen på festeavgiften. Vi ber om en snarlig tilbakemelding på hvordan du stiller deg til dette, senest **6. februar 2017**.

Med vennlig hilsen
Advokatfirmaet Steenstrup Stordrange DA
For advokat Odd Walther Moi


Siri Fjeldvær
Advokatfullmektig