

ADVOKATKONTORET
PROLEGAL

Medlemmer av Den Norske Advokatforening

Jon Vogt

Adresse fjernet av Jon Vogt

Advokat Rune Berg
Advokat Carl K. Rieber-Mohn
Advokat Arild Humlen
Advokat Roland Kjeldahl
Advokat Marius Sandvig
Advokat Ulrik Hegnar

Epost: Adresse fjernet av Jon Vogt

Advokatassistent Ummu Can

Deres ref:

Vår ref:

Dato:

RB/hj

03.03.10

KRAV OM INNLØSING AV FESTETOMT PÅ BÆK

Det vises til Deres brev av 24.02.2010 til Stiftelsen Byggfag med krav om innløsning av Deres festetomt på Bæk.

Festeavtalen for tomten er opprettet den 02. januar 1961, og etter det opplyste transportert til Dem den 15. mai 1996.

Stiftelsen ønsker – som tidligere mange ganger nevnt – å avslutte alle festeavtalene, da disse ikke lenger fungerer etter den opprinnelige hensikt.

Stiftelsen aksepterer at Deres festetomt innløses etter de gjeldende lover og regler.

Stiftelsen mener som tidligere nevnt at tomtfestelovens § 37, 1. ledd, 2. punktum regulerer innløsningssummen.

Jeg tolker selv loven slik. Jeg forstår det også slik at Høyesterett har tolket loven slik. Det er videre uomtvistet at advokat Gunnar Svendsen i Norges Hytteforbund tolker loven på samme måte, jfr tidligere artikkel, som er oversendt Dem.

De synes imidlertid å være sterkt uenig i denne tolkningen og har i stedet henvist til en juridisk vurdering utarbeidet av Dem selv den 28.01.10.

De har også gitt uttrykk for at Norges Hytteforbunds advokat Gunnar Svendsen enten ikke vet hva han snakker om eller at han er ”kjøpt og betalt” av en sterk bortfestergruppering.

De synes å være fullstendig sikker i Deres sak.

Stiftelsen har et sterkt ønske om at De løser inn tomten, og det synes derfor overhodet ikke å være noen som helst interessemotsetning eller uenighet mht at dette bør skje.

Den eneste uenigheten synes å være hvorvidt 1. eller 2. punktum i tomtfestelovens § 37, 1. ledd skal legges til grunn ved fastsettelse av innløsningssummen.

Kontorfellesskap

Grensen 18, Oslo . Pb 381 Sentrum, 0102 Oslo, Norway. Telefon 0047 24 14 03 00. Telefaks 0047 24 14 03 01.

Stiftelsen gjentar nok en gang at den aksepterer innløsning etter de gjeldende regler.

Ettersom De er så sikker i Deres sak, så foreslår jeg at De krever innløsning etter gjeldende regler, og lar innløsningssummen bli fastsatt etter reglene i tomtefestelovens § 37, 2. ledd, jfr § 43.

Dersom De er sikker i Deres sak så har De absolutt intet å tape.

Jeg imøteser Deres tilbakemelding.

Med hilsen

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'R' and 'B' followed by a long horizontal flourish.

Rune Berg
advokat

KONTRAKT

om tomtefeste

i parsell tilhørende Tømreernes Feriefond.

Tømreernes Feriefond (bortfester) bygger og bortfester herved

til Einan Bjerkemoen, Ringen 530

(fester) tomt nr. 43 i bortfesterens utpansellerte felt i eiendommen Bæk gnr. 112 bnr. 1.

Bygging gjelder for et tidsrom av 50 år med rett for festeren til å få forlenget kontrakten ved utløpet av festetiden. Festeren betaler ved inngåelsen av denne kontrakt

kr. 100.00 i innfestingssum og senere årlig kr. 100.00 i byselsavgift. Den årlige avgift forfaller til betaling den 1. januar hvert år. Bortfesteren har rett til å kreve byselsavgiften korrigeret hvert 5 år. Hvis partene ikke blir enige om regulering, treffes avgjørelsen av sorenskriveren eller en av ham oppnevnt mann.

Rett og plikt etter denne kontrakt kan gå i arv til gjenlevende ektefelle i uskiftet bo og til livsarvinger. Ingen andre kan tre inn i kontrakten uten samtykke av bortfesteren.

Hvis kontrakten utløpet eller opphører på annen måte, plikter ikke bortfesteren å overta de oppførte hus på tomten.

Eventuelt overtakelse skjer etter vanlig salgspris eller fastsatt av offentlig takstmann. Dog skal festeren ha rett til uten hinder av foranstående bestemmelse å overdra festeretten også til andre enn de bortfesteren vil gi sitt samtykke for.

Denne rett til overdragelse uten samtykke gjelder dog kun for et tidsrom av 5 - fem - år etter denne kontrakts undertegning. I tilfelle av at festeren ønsker å foreta en slik overdragelse til andre, skal han dog først underrette bortfesteren om dette. Bortfesteren skal ha første retten til å overta tomten med påstående hus. Overtagelsen skjer etter vanlig salgspris, eller etter pris fastsatt av offentlig takstmann.

Bortfesteren har rett til å forlange takst og overtakelse i henhold til denne.

Hvis festeren ikke er medlem av Tømreernes Fagforening, plikter han i tillegg til byselsavgiften å betale et årlig beløp som til enhver tid svarer til medlemmenes korrigeret til feriehjemmet.

Festeren må sette seg etter tomtefordelingsplan med tilhørende vedtekter til eiendommen Bæk, gnr. 112, bnr. 1, og de vilkår som er fastsatt av As bygningsråd. På hovedbolet er tingdyst erklæring om at det ikke kan bygges helårsboliger på tomte og at oppførte hytter ikke kan tas i bruk som helårsboliger.

Tomten må ikke bebygges før tegningene er godkjent av bortfesteren.

Sammen med byggeanmeldelsen skal det sendes inn attest om at vedkommende søker disponerer helårsbolig annet sted. Ved overdragelse gjelder tilsvarende regel.

Festeren forplikter seg til å delta i opparbeidelse av veg o. l. som iverksettes etter vedtak av bortfesteren, og som kommer tomten til gode eller å bære sin andel av utgiftene ved dette. Slike utgifter er grunneieren uvedkommende. Festeren må ellers følge de regler om beplantning o. l. som er fastsatt for parsellen. Hugst kan ikke foretas uten samtykke av bortfesteren.

Alle utgifter med opprettelse og tinglysing av denne kontrakt bæres av festeren.

Tømreernes Fagforening den 2. januar 1961

E. Kosm Bruen
Formann
Som grunneier

Einan Bjerkemoen
Som fester

Det bekreftes at begge parter har undertegnet denne festecontrakt i mitt nær-
vær, og at begge er over 21 år.

Gjerdvard Eilberg

Tha Bue her

– Tomtefesteloven ble endret i oktober i fjor. Gjelder den nye 25-gangersregelen knyttet til innløsning av festetomter alle festeavtaler?

**Juridisk rådgiver
Gunnar
Svendsen
i Norges
Hytteforbund**

– 25-gangersregelen er en revisjon av det som var 30-gangersregelen. Den nye bestemmelsen gjelder ikke for festekontrakter som i sin opprinnelse har en

tidsbegrensningsklausul for festetiden, forteller juridisk rådgiver Gunnar Svendsen i Norges Hytteforbund.

– I slike tilfeller kan grunneier/bortfester fortsatt kreve at innløsningssummen settes til 40 prosent av råtomteverdien på innløsningstidspunktet. 25-gangersregelen gjelder bare for kontrakter som i sin opprinnelse

skulle være "evigvarende". For slike kontrakter har tomtefester rett til å kreve at innløsningssummen settes til 25 ganger årlig festeavgift – oppjustert på innløsningstidspunktet, fortsetter han.

– Det faktum at alle feste-kontrakter nå i praksis vil bli "evigvarende" etter at de er blitt forlenget etter lovens regel om

dette, betyr ikke at disse kontraktene kommer inn under 25-gangersregelen. Mange ser ut til å ha misforstått dette, tilføyer han.