

Alver kommune
Postboks 4
5906 FREKHAUG

Vår dato: 23.08.2021
Deres dato: 08.06.2021
Vår ref.: 21/1387 - 2 / tib
Deres ref.: 2ac79b49-92b7-4a1b-a108-970017e0717e
Merk:
Gradering:

Manger pg - Svar på spørsmål om oppdeling av festetomt og fremfeste - Gnr 445 bnr 1 fnr 54 - Avg nr 0277-0061

Viser til brev av 8. juni 2021 vedørende opprettelse av nytt fremfeste. Vi setter pris på at spørsmålet tas opp.

Det er to bestemmelser i pkt. 7 i festekontrakten som må forstås for å svare på spørsmålet.

I første avsnitt er det et vilkår om samtykke før festeretten kan overføres til ny fester. Vi forstår denne bestemmelsen som en bestemmelse som hovedsakelig en bestemmelse om hele festeretten, i praksis retten til å være frembortfester. Den berører dermed for så vidt ikke muligheten kommunen har til å frembortfeste mindre tomter så langt det er gitt forhåndssamtykke til det.

Dette forhåndssamtykket anser vi som gitt i andre avsnitt i pkt. 7. Forhåndssamtykket er gitt på vilkår at delingen er i overensstemmelse med reguleringsplan eller tomtedelingsplan. Det skal også benyttes standard fremfestekontrakt som er godkjent av grunneieren.

I dette tilfellet er den tiltenkte bruk ikke i tråd med reguleringsplan eller tomtedelingsplan, men arealplanen, som i utgangspunktet er noe annet. Vi tenker derfor at denne planlagte fremfesteavtalen Arild Valdernesnes om beite på Erikshomen krever særskilt samtykke.

Opplysningsvesenets fond gir med dette sånt samtykke, under forutsetning av:

1. At avtalen inngås på standard kontraktsformular som vedlegges, dette i tråd med festekontraktens pkt. 7 annet avsnitt. Brukerveiledning til fremfestekontrakten legges også ved. En avtale om feste av areal til beiterett faller ikke inn under tomtfesteloven og det vil være avtalen alene som regulerer avtaleforholdet.
2. Avtaletiden må ikke avtales lenger enn den gjenværende tid for avtalen som gjelder mellom Alver kommune og Opplysningsvesenets fond, det vil si 30. april 2068.

Dersom det blir aktuelt for Alver kommune å feste bort tomter til bolig- eller fritidshus på fremfestefeltet vil det ikke være tilstrekkelig med den foreliggende festeavtale. Da må også Opplysningsvesenets fond være part i avtalen, etter at det ble lovregulert i tomtfesteloven § 42. Da er det nødvendig at alle tre parter blir enige om avtalevilkårene før kommunen og fremfester signerer en avtale. Denne bestemmelsen om tre parter må anses å gå foran kommunens rett til å



fremfeste i tråd med regulerings- eller tomteinndelingsplan. Ta helst kontakt så tidlig som mulig om det blir aktuelt å fremfeste tomter til bolig- eller fritidshus.

Med vennlig hilsen
Opplysningsvesenets fond

Tim V. Midgaard
underdirektør
tim.midgaard@ovf.no
23 08 15 21

Dette dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ingen håndskrevne signaturer.

Vedlegg:

Fremfestekontrakt v 2019-10

Forklaring på bruk og utfylling av Fremfestekontrakt godkjent av Opplysningsvesenets fond