

REKOMMANDERT

(Fester/festernes navn og adresse)

(Sted), den ____ 200_

OPPSIGELSE AV FESTE KONTRAKT

Deres festekontrakt for tomt nr. ____ på gnr. ____ bnr. ____ i _____ kommune ble inngått den ____ med virkning fra den ____ , jfr. festekontraktens pkt. ____ . Festetiden er avtalt til å være (antall) år, jfr. kontraktens pkt. ____ . For ordens skyld vedlegges kopi av festekontrakten.

Ovenstående innebærer at den avtalte festetid utløp(er) den ____ . ____ 200_ . Det følger imidlertid av tomtefestelovens § 10 første ledd at selv om en festekontrakt er tidsbegrenset, slik som i nærværende tilfelle hvor festetiden er (antall) år, må festekontrakten likevel sies opp fra bortfesterens (grunneierens) side senest to år før festetiden er ute. Såfremt slik oppsigelse ikke foretas, fortsetter festekontrakten etter det avtalte opphørstidspunkt, og da på samme vilkår som tidligere med lik oppsigelsesrett for begge parter. Oppsigelsestiden for hver av partene under en slik forlengelse er to år, jfr. tomtefestelovens § 9. For fullstendighetens skyld vedlegges kopi av tomtefestelovens §§ 9 og 10 hvor det mer detaljerte innhold av bestemmelsene fremgår.

Undertegnede i egenskap av bortfester sier med dette opp nevnte festekontrakt for Deres festetomt nr. ____ på gnr. ____ bnr. ____ . Dette innebærer altså at festetiden er ute (festekontrakten opphører) den ____ . ____ 200_ .

Under henvisning til tomtefestelovens § 36 tredje ledd, slik den lyder etter lovendringen som trådte i kraft den 1. november 2004, jfr. også lovens § 44 annet ledd og overgangsforskriftens §§ 2 og 5, gjøres De herved oppmerksom på den rettighet lovgiver har gitt Dem som fester til å kreve innløsning av festetomten (rett til selv å bli eier av festetomten mot vederlag) i medhold av tomtefestelovens § 32, jfr. § 37, når festetiden er ute. [Rett for Dem til innløsning er også regulert i festekontraktens pkt. ____ .] Lovgiver har videre i tomtefestelovens § 33 gitt Dem rett til å kreve festekontrakten forlenget når festetiden er ute, og da på samme vilkår som før. [Rett for Dem til forlengelse er også regulert i festekontraktens pkt. ____ .] For fullstendighetens skyld vedlegges kopi av tomtefestelovens kapittel VI om innløsning og forlengelse (§§ 32-38) hvor det mer detaljerte innhold av bestemmelsene fremgår, herunder innholdet av § 37 om innløsningsvilkår ved innløsning i medhold av loven. Videre vedlegges kopi av tomtefestelovens § 7 om festetid ved forlengelse i medhold av lovens § 33.

Under henvisning til tomtefestelovens § 36 tredje ledd, jfr. første ledd, gjøres De videre oppmerksom på at et krav om innløsning etter § 32 eller forlengelse etter § 33 i tomtefesteloven må fremsettes av Dem skriftlig overfor undertegnede "seinast eitt år før innløsingstida er inne", hvilket her vil innebære at De skriftlig må ha fremsatt krav om enten innløsning eller forlengelse av festekontrakten senest ett år før festetiden er ute, altså senest ett år før den ____ . ____ 200_ , jfr. tredje avsnitt ovenfor. Hvis skriftlig krav om innløsning eller forlengelse ikke fremsettes senest ett år før festetiden er ute, vil retten til innløsning eller

forlengelse bortfalle med mindre De eventuelt skulle oppnå såkalt oppreisning for unnskyldelig fristforsømmelse, jfr. § 36 annet ledd.

For ordens skyld gjøres De herved oppmerksom på at undertegnede tar forbehold om å påberope seg at deler av bestemmelsene om forlengelse og innløsning i tomtfestelovens kapittel VI vil kunne være i strid med Grunnlovens § 105 som gir bortfester (grunneier) rett til full erstatning.

Hvis De synes at det er noe i nærværende brev som er uklart eller hvis De ellers har spørsmål i anledning Deres rettigheter som fester til å kunne kreve innløsning eller forlengelse, bes De om å kontakte undertegnede slik at nødvendige oppklaringer eventuelt kan foretas. De vil også kunne ta kontakt med advokat for nærmere veiledning om Deres rettigheter.

Med vennlig hilsen

(Bortfester)

Vedlegg: 1. Kopi av festekontrakt
 2. Kopi av tomtfestelovens §§ 7, 9, 10, 32-38 (kap.VI) og § 44