

## OPPSIGELSE AV FESTE KONTRAKTER

### Veiledning til standard oppsigelsesbrev for tidsavgrensede festekontrakter vedrørende bolig og fritidshus.

Det følger av tomtefestelovens § 10 første ledd at slik oppsigelse må være skriftlig, samt at slik oppsigelse må foretas senest to år før festetiden utløper, selv om det i festekontrakten er avtalt et opphørstidspunkt. Hvis oppsigelse som nevnt ikke foretas, fortsetter festekontrakten på de samme vilkår som tidligere, med mindre festekontrakten har særskilte bestemmelser om dette, og loven gir hver av partene i en slik forlengelse to års oppsigelsesfrist, jfr. også tomtefestelovens § 9.

Standard oppsigelsesbrevet kan benyttes som utgangspunkt for oppsigelse i de konkrete tilfeller, og da slik at opplysninger fra den enkelte festekontrakt fylles inn på de aktuelle steder.

I referansene til de respektive festekontrakter er det benyttet betegnelsen "pkt.". Hvis festekontraktene ikke er inndelt i nummererte punkter, kan det i stedet gjøres henvisning til vedkommende avsnitt på den aktuelle side i festekontrakten.

I hakeparentes er det videre tatt inn henvisninger til innlønnings- og forlengelsesbestemmelser i selve festekontrakten for de tilfeller hvor slike bestemmelser finnes der. Disse henvisninger kommer da i tillegg til henvisningene til lovens bestemmelser. Hvorvidt lovens eller festekontraktens bestemmelser i det konkrete tilfelle skal være avgjørende, behøver ikke bortfester (grunneier) ta stilling til i oppsigelsesbrevet. Det viktige er at bortfester gir den lovpålagte orientering til fester om tomtefestelovens forlengelses- og innlønningsbestemmelser, samtidig som de avtalefestede bestemmelser nevnes for å unngå senere spørsmål om bortfester har gitt avkall på innholdet av de sistnevnte. De avtalefestede forlengelses- og innlønningsbestemmelser vil kunne være mer gunstig for bortfester i den situasjon hvor fester krever enten forlengelse eller innløsning. Bortfesteren bør ta kontakt med sin advokat om hvilke forlengelses- og innlønningsbestemmelser som skal gjelde når det blir avklart om fester ber om forlengelse eller innløsning.

Hvis den aktuelle festekontrakt ikke inneholder noen bestemmelse om forlengelse eller innløsning, strykes naturlig nok innholdet i hakeparentesen.

I standard oppsigelsesbrevet er det også nyansert mellom dato for signatur av festeavtalen og ikrafttredelsestidspunktet for avtalen. Ofte er dette to datoer som er noe forskjellig. Der hvor datoene er sammenfallende, kan like godt denne dato legges inn begge steder i brevet i stedet for å omskrive setningen.

I oppsigelsesbrevets annet avsnitt (første setning) skal festekontraktens avtalte opphørsdato legges inn. Hvis bortfester sier opp festekontrakten på foreskrevet måte i tide, altså minst to år før denne dato, skal samme dato legges inn i tredje avsnitt. Imidlertid vil det være datoen to år etter selve oppsigelsesbrevets datering og samtidige avsendelse som må legges inn hvis

bortfester ikke sier opp i tide, idet festekontrakten som nevnt i et slikt tilfelle fortsetter med en to års oppsigelsesfrist.

Datoen som legges inn i oppsigelsesbrevets femte avsnitt (fristen for fester til å kreve forlengelse eller innløsning), blir den dato som ligger ett år før opphørsdatoen i henhold til ovenstående.

Bestemmelsen i tomtefestelovens § 10 første ledd om to års oppsigelsesfrist for tidsavgrensede festekontrakter, gjelder i følge overgangsreglene i § 44 annet ledd kontrakter som går ut 1. januar 2005 eller senere (tre år etter 1. januar 2002 som var ikrafttredelsestidspunktet for tomtefesteloven av 20. desember 1996). En festekontrakt som har avtalt opphør eksempelvis 1. februar 2005, må således ha vært oppsagt skriftlig senest 1. februar 2003 for at kontrakten skal opphøre som avtalt den 1. februar 2005. Hvis oppsigelse er foretatt senere eller foretas nå, opphører festekontrakten to år etter oppsigelsesbrevets datering og samtidige avsendelse.

Når det gjelder festekontrakter som opphører 1. januar 2005 eller senere, men før 1. januar 2007, og hvor bortfester i tide allerede har foretatt skriftlig oppsigelse med minst to års varsel, behøver man ikke å sende oppsigelsesbrev på nytt med en slik orientering om festers rettigheter som det vedlagte standard oppsigelsesbrev inneholder. Den skriftlige oppsigelse hvor fester meddeles at festekontrakten opphører, er her tilstrekkelig. Det følger av overgangsforskriftens § 2 at selve orienteringsplikten med hensyn til festers rettigheter, gjelder hvor festetiden går ut 1. januar 2007 eller senere. I praksis innebærer imidlertid dette at for alle tilfeller hvor bortfester ikke har foretatt oppsigelse før nå (eller egentlig før 1. januar 2005), må vedlagte standard oppsigelsesbrev benyttes fordi oppsigelsesfristen i følge § 10 første ledd som nevnt er to år, hvilket bringer opphørstidspunktet over til et tidspunkt etter 31. desember 2006.

Overgangsreglene er kompliserte, og det er ikke hensiktsmessig å behandle alle tenkelige varianter av oppsigelsessituasjoner i denne veiledningen. Det vil normalt være fornuftig at bortfester rådfører seg med sin advokat. Dette vil også være fornuftig hvis festeren retter spørsmål til bortfesteren etter å ha mottatt oppsigelsen, jfr. siste avsnitt i vedlagte standard oppsigelsesbrev.

Når det så gjelder festekontrakter med avtalt opphør før 1. januar 2005 (altså senest 31. desember 2004), gjelder ikke § 10 første ledd. Dette innebærer at festekontrakten i utgangspunktet opphørte på kontraktens avtalte opphørstidspunkt uten at det har vært nødvendig for bortfester å foreta oppsigelse. Hvis festeforholdet i dag likevel ikke er avvirket, vil det imidlertid oppstå spørsmål om bortfesteres og festers adferd må forstås slik at det foreligger enighet om fortsettelse av festeforholdet. Svaret vil måtte bero på en konkret vurdering av det enkelte tilfelle, og bortfester bør kontakte sin advokat for å få situasjonen vurdert. Det er her verdt å merke seg at tomtefestelovens § 10 annet ledd gir åpning for en forhandlingstid etter at festekontrakten er opphørt, uten at denne tid skal gi grunnlag for å hevde at partene derved kan anses for å ha gått inn i et nytt avtaleforhold. Således vil det være et sentralt moment i vurderingen hva tiden etter avtalt opphør er blitt benyttet til og hvor lang tid som etter hvert er gått.

Det vil fremgå av vedlagte standard oppsigelsesbrev at bortfester tar forbehold om å påberope seg at deler av bestemmelsene om forlengelse og innløsning i tomtefestelovens kapittel VI vil kunne være i strid med Grunnlovens § 105. Slik reservasjon er inntatt for å forebygge senere anførsler fra fester om at bortfester har akseptert forlengelse eller innløsning på de vilkår som fremgår av tomtefesteloven.

Bortfester bør sende oppsigelsesbrevet rekommandert.

Eventuelle spørsmål vil også kunne rettes til Norges Skogeierforbunds samarbeidsadvokat, Sveinung O. Flaaten, i Advokatfirmaet Hjort DA, telefon 22471800 eller 90040740.