

Avklaringspunkter - festekontrakter.

Den enkeltes festekontrakt gir mange føringer for hva en har anledning til å gjøre med og rundt egen hytte. Det er derfor viktig å sette seg godt inn i hva som står i festekontrakten.

Når fester skal råde fysisk og/ eller rettslig over tomtefeste, må det undersøkes hvorvidt festekontrakten har noen begrensninger for fester. Ved salg av tomtefeste overføres tomtefeste til ny fester ved transport av festekontrakten. Det er i den forbindelse veken påkrevd eller nødvendig å etablere en ny festekontrakt med bortfester. Hvis fysiske tiltak på tomtefeste krever samtykke fra bortfester, er det tilstrekkelig å inngå en separat avtale om det aktuelle forhold med bortfester.

Dersom en har behov for juridisk bistand i forbindelse med forhold relatert til egen festekontrakt, må den enkelte fester håndtere dette på individuell basis. Hunnedalens Velforening er ikke en juridisk part i eventuelle tvister.

Avklaringspunkter i forhold relatert til hyttehold i Hunnedalen:

- Det finnes ulike festekontrakter som er brukt og brukes for festetomter i Hunnedalen. Det er derfor ikke mulig å gi konkrete svar på spørsmål i forhold til hva som er regulert i den enkeltes festekontrakt. I noen tilfeller har bortfester iht. festekontrakten rett til å nekte bygningsmessige endringer, eller evnt. kreve høyere festeavgift, i andre tilfeller har bortfester ikke denne retten
- Det er tre ulike grunneiere i Hunnedalen, og den enkelte fester må forholde seg til grunneieren/bortfester en har festeavtale med.
- De fleste hytter i Hunnedalen er punkt feste. Dette er noe annet enn tomtefeste med faste grenser. Et punkt feste har ingen faste grenser og bebyggelsen må plasseres slik at punktet kommer innenfor grunnmuren til det aktuelle bygg som eies av fester.

Hvis råderetten er regulert i festeavtalen, må det vurderes og tolkes nærmere i det konkrete tilfelle hvor langt råderetten rekker. Det kan eksempelvis tenkes tilfeller hvor det i festeavtalen fremgår at fester ikke kan gjøre nye byggetiltak på fritidsboligen. Når det gjelder punkt feste er det rettslige utgangspunkt at fester har eksklusiv råderett over det areal som bygningsmassen legger beslag på samt det areal som støter umiddelbart til. Fester kan også disponere ytterligere areal, dog ikke eksklusivt, slik at den fysiske råderett her tilkommer både fester og bortfester, hvis ikke annet fremgår av festeavtalen. Festekontrakten gir føringer for i hvilke rettigheter en har til å disponere området rundt hytta.

- Grunneier besitter rettigheten til å tillate utbygging av vann og avløp. De kan velge å gi eller selge denne rettigheten. Spørsmål i forbindelse med hvilke kontraktuelle avtaler og rettigheter Bertelsen og Garpestad har til utbygging av vann og avløp i Hunnedalen må rettes til grunneier eller Bertelsen og Garpestad

- Grunneier har rettigheten til motorisert ferdsel i terrenget (herunder også snøskuter) og inngripen i terrenget, som opparbeidede stier og løypetraseer m.m.
- Regulering av festeavgiften er som oftest beskrevet i festekontrakten. Regulering må være i tråd med endring i pengeverdien etter at festeavtale ble inngått eller siden siste lovlige regulering. Klausuler om regulering til markedsverdi eller andre størrelser er ugyldig. Partene kan imidlertid avtale en lavere regulering enn det som følger av endring i pengeverdi. Regulering kan kreves hvert 10 år, hvis annet ikke er avtalt, men ikke oftere enn hvert år.