

Notat festeavtalen:

- **Tidsbestemt næringsfeste.**
 - **Start festetid:** Festetiden starter **26.11.2026** (eller tidligere om eiendommen blir overtatt av kjøper før dette tidspunkt).
 - **Festetid: 25 år**, med rett for fester til **én forlengelse på 10 år** på samme vilkår.
 - **Utløpsdatoer (start 26.11.2026):**
 - 25 år: **26.11.2051**
 - 25 + 10 år: **26.11.2061**
 - Festeavgift og regulering: Årlig festeavgift kr 5 000,-. Regulering av festeavgiften hvert 10. år etter konsumprisindeksen.
 - **Innløsning:** Fester har **ikke rett til innløsning**. Tomtekjøp kan skje ved **frivillig avtale** med grunneier/bortfester.
 - **Ved festetidens slutt:** Det legges til grunn at det er **rimelig åpenbart** at bygninger/faste innretninger **ikke kan fjernes uten unødvendig verditap**. Med denne forutsetningen vil avviklingen i praksis **ikke** skje etter tomtefesteloven § 39 (borttaking/rydding), men etter **§ 40** (overtakelse av bygninger og faste innretninger mot vederlag).
- Det vil si at det mest sannsynlige scenarie er at partene blir enig om forlengelse av festeforholdet ellers avvikles festeforholdet mot at bortfester betaler fester vederlag for bygget etter tomtefesteloven § 41**
- **Vederlag/erstatning for bygget:** Fastsettes etter tomtefesteloven **§ 41**, og avhenger av hvem som krever overtakelse.

- **Fester krever overtakelse**

«Når festaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det verdet husa og tilskippingane har for bortfestaren.»

Det vil si bygningenes og innretningenes subjektive bruksverdi for bortfesteren. Ved vurderingen må det legges til grunn at bortfester bruker bygninger og innretninger slik det er naturlig og påregnelig ut fra deres art, beliggenhet, lovlig utnyttelsesmåte og forholdene for øvrig. Videre må det legges til grunn at bortfester utnytter bygningene og innretningene på fornuftigste og mest mulig regningssvarende måte.

- **Bortfester krever overtakelse**

«Når bortfestaren krev overtaking, skal vederlaget setjast til det det ville koste å føre opp tilsvarande hus og tilskipingar på tomta på overtakingstida, med frådrag for verdmink på grunn av alder og bruk i festetida.»

Det vil si teknisk verdi/oppføringskostnadene med fradrag for slit og elde.

- **Valgrett:** Dersom både fester og bortfester krever overtakelse, vil fester ha valgrett mellom de to verdsettelsesreglene i § 41.
 - **Prosess:** Hvis partene ikke blir enige, avgjøres (i) om vilkårene for § 40 er oppfylt og (ii) vederlaget, normalt ved **rettslig skjønn** i tingretten, med adgang til overskjønn.
-