



Vår saksbehandler
Dag Hopland Gorseth

Referanse
DAGO/2021/2009-5/271/96

Behandles av	Utvalgssaksnr	Møtedato
Formannskapet		26.04.2022
Kommunestyret		05.05.2022

271/96 - Søknad om å få frafalle festekontrakt

Vedlegg

- 1 271/96 - Kart datert 11.03.2022
- 2 271/96 - Oversiktskart datert 11.03.2022

Andre saksdokumenter (ikke vedlagt)

Ingen

Saksopplysninger

Oppdal Turistutvikling AS søker Oppdal kommune om å få frafalle festekontrakten for eiendommen gnr. 271 bnr. 96.

Eiendommen gnr. 271 bnr. 96 fremgår av vedlegg 1 og 2 med rød farge.

Det ble i 1997 tinglyst festekontrakt mellom Oppdal kommune og Oppdal Turistutvikling AS. Hensikten med festekontrakten var å legge til rette for en utvikling til fritidsformål i Vangslia. Oppdal kommune er grunneier av eiendommen 271/96 og fester denne bort til oppdal Turistutvikling AS som da har festerett til grunnen. Oppdal Turistutvikling AS har delt opp 271/96 i 10 nye fester 271/96/1-10 og fester disse videre til 10 framfester. De 10 framfesterne er eier av bygningene. Et av festeforholdene er seksjoner i 6 seksjoner.

Når festeren (Oppdal Turistutvikling AS) ønsker å tre ut av festeforholdet kan dette gjøres ved å sende inn til Statens kartverk en signert begjæring om sletting av festekontrakten. Oppdal kommune vil da bli bortfester av grunn til 10 festere.

Oppdal kommune fakturerer Oppdal Turistutvikling AS pr. 2022 kr 6.075,- pr. år.

Oppdal Turistutvikling AS skriver i sin søknad at de snart er ferdig med sitt prosjekt i Øvre Vangstunet, som er et areal litt lenger opp i lia. De skriver at det da ikke blir noen aktivitet igjen i Oppdal Turistutvikling AS og at de derfor ønsker å legge ned selskapet. Dette er årsaken til at de ønsker at Oppdal kommune overtar framfesteforholdene og mener kommunen slik vil stå fritt til å gå i dialog med oppsitterne (framfesterne) med hensyn til at disse kan få innløst sine festeeiendommer.

Søknaden ble diskutert med Oppdal Turistutvikling AS i møte den 11.02.2022. Ved mail av 14.02.2022 supplerer selskapet sin søknad slik; *Oppdal Turistutvikling As ble etablert i 1995. Formålet var å utvikle areal i Vangslia som i utgangspunktet tilhørte Oppdal kommune. Arealene er delvis festet og delvis kjøpt av fra kommunen. Per dato er samtlige areal ferdig utbygd eller videresolgt til sluttbruker.*

Den eneste gjenværende funksjon i Oppdal Turistutvikling er å kreve inn festeavgift og betale denne videre til Oppdal kommune. Per i dag betaler Oppdal Turistutvikling ca 7000,- til kommunen og det innkreves til sammen ca. 9500,- i festeavgift. Regnskaps- og revisjonskostnader for selskapet beløper seg til ca. 40.000,-. Oppdal Turistutvikling AS vil således raskt bli insolvent uten ny tilførsel av kapital, noe aksjonærene ikke vil være motiverte for.

Som anført i vår søknad fra fjoråret anser vi at den mest fornuftige løsningen er at Oppdal kommune overtar angjeldende framfesteforhold.

Tomteprisene i Vangslia per i dag er i størrelsesorden 2-3000,- kr/m². Vi skulle derfor tro at det også ligger en potensiell oppside for kommunen i en eventuell framtidig innløsning av festekontraktene.

Folkehelsevurdering

Avklart i gjeldende Kommuneplan/reguleringsplan for området

Vurdering

Denne saken handler om Oppdal kommune som grunneier av eiendommen 271/96, skal godkjenne at Oppdal Turistutvikling AS som fester, skal få gå ut av avtaleforholdet.

Framfesteforholdene som redegjort for i saksutredningen har tre parter: grunneieren, festeren og framfesteren. Når festeren, som bare har en leierett til grunnen, skal ut av avtaleforholdet, må dette gjøres i samsvar med de inngåtte kontraktene og tomtefesteloven.

Tinglysingsmyndigheten fører ingen materiellrettslig kontroll med avtaleforholdet mellom partene, og det forutsettes derfor at festerens uttreden av avtaleforholdet er i samsvar med kontraktene. For å få tinglyst en slik uttreden er det tilstrekkelig at festeren (Oppdal Turistutvikling AS) skriftlig erklærer å tre ut av festeforholdet. Det må vurderes konkret i hver enkelt sak om framfesterens festekontrakt har et slikt innhold at denne kan gjelde direkte mot grunneieren (Oppdal kommune).

Kommunedirektøren har gjennomgått festekontrakten mellom Oppdal kommune og Oppdal Turistutvikling AS. Festekontraktens bestemmelser om utbygging er oppfylt. Det er ikke forhold her som tilsier at festeforholdet til Oppdal Turistutvikling AS ikke kan avvikles.

Vi har innhentet alle de 10 framfestekontraktene og gjennomgått disse for å vurdere om de har et slikt innhold at de kan gjelde direkte mot Oppdal kommune som grunneier. Kommunedirektøren vurderer det dit hen at alle framfestekontraktene kan gjøres gjeldende direkte mot Oppdal kommune.

Av festekontraktene fremgår at fellesanlegg for Vangstunet som vei, vann og klakk er festernes ansvar i fellesskap når det gjelder drift og vedlikehold.

Kommunedirektøren vurderer at Oppdal Turistutvikling AS sitt festeforhold kan avlyses. Oppdal kommune har en stor mengde festekontrakter allerede og det vil være minimale ekstrakostnader med noen nye. De fleste festeavtalene er inngått i perioden 1999-2004, slik festerne snart uansett kan rette krav om innløsning til Oppdal kommune som grunneier. Da vil forholdet til Oppdal Turistutvikling AS uansett bli avviklet. En fordel kan være at kommunen kan ta kontakt med den enkelte framfester og tilby partene å innløses sine festekontrakter og dermed få avsluttet festesituasjonen fortere enn å avvente på krav om innløsning fra den enkelte.

Kostnader med selve avviklingen av Oppdal Turistutvikling AS sitt festeforhold forutsettes bekostet av Oppdal turistutvikling AS

Kommunedirektørens tilråding

Kommunestyret vedtar at Oppdal Turistutvikling AS sitt festeforhold for eiendommen gnr. 271 bnr. 96 kan avvikles. Kommunedirektøren gis fullmakt til å gjennomføre avviklingen av festeforholdet. Kostnader med selve avviklingen av Oppdal Turistutvikling AS sitt festeforhold forutsettes bekostet av Oppdal turistutvikling AS