

Fra: Thor Einar Kristiansen[TEKristiansen@snadvokat.no]
Sendt: 02.07.2025 20:03:20
Til: Jeanette Renée Kaspersen[jeanette.kaspersen@nesbyen.kommune.no]
Kopi: Siri Tandberg[natteneiendom@icloud.com];
Tittel: Nesbyen kommunes sak nr. 2025/1198 – Søknad om tillatelse til tiltak - Natten Alpin Vannverk AS.

1. Innledning.

Det vises mottatt brev med innsigelse til søknad om tillatelse til tiltak i ovenstående sak inngitt av Nesfjellet Alpin AS («Alpinsenteret») ved advokat Knut Skarvang i Deloitte Advokatfirma AS datert 16. juni 2025 med vedlegg.

Brevet inneholder flere feil både med hensyn til faktiske og rettslige forhold som kommenteres nedenfor av Rukkedalskogen AS/Natten Alpin Vannverk AS.

2. Eierskap til eiendommen gnr. 56, bnr. 1110.

Det har ikke betydning for de spørsmål saken reiser, men for god ordens skyld presiseres det at Natten Alpin Vannverk AS («tiltakshaver») ikke er eier eiendommen gnr. 56, bnr. 1110 («Eiendommen»). Grunnarealene som utgjør Eiendommen eies av Rukkedalskogen AS («Grunneier») som igjen alene eier Natten Alpin Vannverk AS.

3. «Festeavtalen» fra 1990 – Avtalen er en opsjonsavtale - Avtalen er ikke regulert av tomtefestelovens regler.

Avtalen mellom Alpinsenteret og Grunneier gir Alpinsenteret rett til å få leie grunnarealer av Grunneier forutsatt at visse vilkår er oppfylt. Avtalen er vedlagt brevet fra Alpinsenteret. Avtalen er etter sitt innhold en opsjonsavtale. Det er ikke inngått konkret leieavtale for de fysiske grunnarealene som søknaden berører.

Opsjonsavtalens formål er angitt i punkt 1 som lyder:

«I forbindelse med utbygging av alpinsenter med tilhørende aktiviteter, gis festerett (leierett) for nødvendig grunn til bygging av skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening.»

På betingelse av at Alpinsenteret får offentligrettslig godkjenning til arealbruken (de øvrige nødvendige tillatelser til omdisponering av grunn) jf opsjonsavtalen pkt 12, gir opsjonsavtalen Alpinsenteret rett til å få leie

«..nødvendig grunn til bygging av skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening..»

av Grunneier.

Utstrekningen på arealene opsjonsavtalen kan gi rett til leie av er blant annet begrenset ved at:

«Skiheisene m /nedfartsløyper skal ha slik bredde at skiaktiviteter kan foregå med rimelig god sikkerhet.»

Det kommer også frem av opsjonsavtalen punkt 2 tredje avsnitt første punktum at den kun gjelder

«skogsområder og snaufjell»

Alpinsenteret har gjort gjeldende at disposisjonsretten de mener å ha over området søknaden gjelder er regulert av tomtefestelovens § 16. Det er åpenbart feil.

Anvendelsesområdet for tomtefesteloven (lov av 20. desember 1996 nr 106 om tomtefeste) er regulert i § 1. Bestemmelsen første og fjerde ledd lyder:

«Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta.

...

Lova gjeld ikkje grunnleige der hovudføremålet er anna enn hus og bruk i samband med hus.»

Det fremgår av forarbeidene til tomtefesteloven at § 1 første ledd på dette punktet svarer til § 1 i tomtefesteloven 1975, jf. [Ot.prp.nr.28 \(1995–1996\) side 50](#). Tomtefesteloven 1975 var forberedt av Sivillovbokutvalet, som i Rådsegn 9 foreslo at loven skulle begrenses til å gjelde feste av grunn til hus, se [NUT 1971:3 side 30](#) hvor det står.

«Men utvalet meiner lovframlegget bør avgrensast til å gjelde feste av grunn til hus. I praksis vert grunn ofte bortfest til mange andre føremål der det vert bygt anlegg av ymse slag på grunnen. Til døme på slik bortfesting kan nemnast grunn til idrettsanlegg eller til kaianlegg.»

Idrettsanlegg, kaianlegg, idrettsbaner mv. falt altså utenfor.

Den samme uttalelsen er fremhevet i kommentarutgaven til tomtefesteloven og i Høyesteretts dom HR-2013-144-A-Rt-2013-72.

Om forståelsen av § 1 fjerde ledd kommer det i kommentarutgaven til loven fram at:

«Et første vilkår for lovens anvendelse er altså at grunnen skal benyttes for bebyggelse, men av fjerde ledd fremgår det at «hus og bruk i samband med hus» må være hovedformålet. Når f.eks. idrettsforeningen leier grunn for idrettsanlegg, bringes ikke forholdet inn under loven ved at det bygges et klubbhus; fotball/friidrettsbanen med tribuner, oppvarmingsarealer og løpestier vil i alminnelighet være det dominerende trekk. Annerledes kan det stille seg med tennis- eller svømmeklubben med innendørs baner. Ved leie av jordbruksjord eller utmarksbeite kan det være aktuelt å bygge redskapsbuer og enklere husvære for hvile – altså hus som isolert sett fyller

kravet til «hus», jf. ovenfor; men hovedformålet vil her være bruk av jord eller beite – og dermed er vi utenfor tomtefesteloven.»

Som påpekt ovenfor kommer det ikke frem av formålet i opsjonsavtalen at den gjelder rett til å få leie grunn for å oppføre bygninger. Formålet det kan gis rett til å leie er grunnarealer for etablering av:

«skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening.»

At det eksplisitt også kommer frem at avtalen kun gjelder

«skogsområder og snaufjell»

underbygger entydig at hovedformålet for opsjonsavtalen ikke er oppføring av hus (bygninger).

Konklusjonen er klart at opsjonsavtalen fra 1990 ikke er regulert av tomtefesteloven. Alpinsenterets disposisjonsrett er derfor ikke regulert av tomtefesteloven § 16.

4. Opsjonsavtalen fra 1990 er ikke evigvarende.

Alpinsenteret har videre gjort gjeldende at opsjonsavtalen er «evigvarende». Heller ikke dette er riktig. Spørsmålet har kun betydning dersom opsjonsavtalen skulle være underlagt tomtefestelovens bestemmelser, men kommenteres likevel kort.

Opsjonsavtalens løpetid er regulert punkt 6 som lyder:

«Avtalen gjelder fram til 1. juli år 2040. Etter avtaletidens utløp har leier fortrinnsrett til videre leie med 20 år om gangen.»

Det kommer klart frem at avtalen gjelder fram til 1. juli 2040. Det vi si gjenstående løpetid nå er ganske nøyaktig 15 år.

Det kommer videre klart fram at etter 1. juli 2040 har Alpinsenteret kun en fortrinnsrett til fortsatt leie.

En fortrinnsrett til fortsatt leie gir ikke en leier ubetinget krav på å få fortsette leieforholdet, men dersom Grunneier likevel ønsker å fortsette å leie ut har Alpinsenteret en forrang til å få leie fremfor andre aktuelle leietakere. Når Alpinsenteret kun har en fortrinnsrett og ikke et ubetinget krav på å få forlenget opsjonsavtalen er den ikke evigvarende. Avtalen løper ut 1. juli 2040. Etter dette tidspunkt har ikke Alpinsenteret krav på å få fortsette leieforholdet dersom Grunneier ikke ønsker å fortsette leieforholdet.

Konklusjonen er klart at avtalen ikke er evigvarende.

5. Avtalen er en grunnleieavtale – Alpinsenterets rettigheter begrenser seg til det som positivt og eksplisitt kommer frem av avtaleteksten.

6.

Som nevnt ovenfor er det i oppfølgingen av opsjonsavtalen ikke inngått konkret leieavtale med Alpinsenteret på Eiendommen. Det bestrides imidlertid ikke at Alpinsenteret rent faktisk har tiltrådt et leieforhold for

«..nødvendig grunn til bygging av skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening...»

på Eiendommen. Det omsøkte tiltaket berører imidlertid ikke slike grunnarealer idet den omsøkte ledningen skal graves ned og ikke vil berøre «nødvendig grunn til bygging av skitrekk- og nedfartsløyper og med nødvendige installasjoner for drift og betjening.» Ledningen skal legges i en alpin nedfart og skikjøringen foregår på overflaten ikke nede i grunnen. Det er heller ikke nødvendig for Alpinsenteret å benytte stedet ledningen legges til egne installasjoner og drift.

7. Plan og bygningslovens § 21-6 annet punktum – Vilkårene er ikke oppfylt.

Alpinsenteret har gjort gjeldende at søknaden om tillatelse til tiltak skal avvises med henvisning til bestemmelsen i plan og bygningsloven § 21-6 andre setning. Bestemmelsen lyder:

«En søknad skal avvises dersom det fremstår som åpenbart for bygningsmyndighetene at tiltakshaver ikke har de privatrettslige rettigheter søknaden forutsetter.»

Hovedregelen fremgår i første setning som lyder:

«Med mindre annet følger av loven her, skal bygningsmyndighetene ikke ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av søknad om tillatelse.»

Hovedregelen er det bare er i lovens tilfelle at bygningsmyndighetene kan ta stilling til privatrettslige forhold ved behandling av en søknad om tillatelse. Om unntaksregelen i andre setning står det i kommentarutgaven til loven blant annet følgende:

«Vilkåret om «åpenbart» innebærer at terskelen for å avvise er høy, og skal forbeholdes tilfellene der det fremgår utvetydig av offentlige registre, dommer, avtaler eller lignende at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta, herunder at det for eksempel foreligger et privat deleforbud til hinder for oppretting av ny grunneiendom.»

Som det kommer frem, må det fremgå utvetydig av enten

- offentlige registre
- dommer
- avtaler

- eller lignende
-

at tiltakshaver ikke har noen rådighet over byggetomta for at saken kan avvises. Det er ikke tilfelle i denne sak.

Rukkedalskogen AS har som 100 % eier av tiltakshaver og grunneier alle de rettigheter til bruk av den aktuelle grunnen som det ikke fremgår av opsjonsavtalen at tilhører Alpinsenteret. Rukkedalskogen AS har derfor rett til å legg ledningen nede i grunnen.

Det er imidlertid tilstrekkelig for vurdering av byggesaken at det ikke kommer utvetydig fram av opsjonsavtalen at Rukkedalskogen AS ikke har de nødvendige rettighetene til å legge ledningen på egen grunn. Det bør i grunn være tilstrekkelig å vise til at argumentasjonen fra Alpinsenteret for avvisning er knyttet til bestemmelsen i tomtefestelovens § 16, andre ledd med videre henvisning til samme bestemmelse første ledd. Det er imidlertid klart at opsjonsavtalen ikke er regulert av tomtefesteloven. Fordi opsjonsavtalen heller ikke er evigvarende, gjelder uansett ikke bestemmelsens første ledd. Det vises til redegjørelsen ovenfor om dette.

Konklusjonen er at saken ikke skal avvises.

Med vennlig hilsen

Thor Einar Kristiansen

Advokat – Partner

+47 415 54 724 | www.svenssonnøkleby.no

SVENSSON|NØKLEBY

CONFIDENTIALITY NOTICE

This communication is aimed at the intended addressee(s). The information it contains is legally privileged and confidential. Please notify the sender and delete this e-mail and its attachments if received in error.