

Advokat Endre Storløkken  
Advokat Ole Marius Bachke  
Advokat Lisbet Natland  
Advokat Eirin Simonsen  
Advokatflm. Claus W. Koren

ANKE

TIL

NORGES HØYESTERETT

Sak nr.: 06-000378ASI-BORG/02

**Ankende part:** Jan Erling Erlvang  
Bjerregaardsgt. 60  
0174 OSLO

**Prosessfullmektig:** Advokatfirmaet Storløkken AS  
v/advokat Endre Storløkken  
Drammensveien 97  
0273 OSLO

**Ankemotpart:** Johannes Berg Sundeid  
Bure gård, Åsavn. 738  
3512 HØNEFOSS

**Prosessfullmektig:** Advokat Trine Buttingsrud Mathiesen  
Postboks 4  
3521 JEVNAKER

**Saken gjelder:** Erstatningsansvar for skade på festetomt på gnr. 9, bnr. 1, fnr. 96

\* \* \*

Borgarting lagmannsrett avsa 29. mai 2007 i sak nr. 06-000378ASI-BORG/02 dom med slik

## SLUTNING:

1. Ringerike tingretts dom stadfestes.
2. I saksomkostninger for lagmannsretten betaler Jan Erlvang 56.740 – femtisekstusensjuhundreogførti – kroner til Johannes Berg Sundeid innen to – 2 – uker fra forkynnelsen av denne dom, med tillegg av forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.”

Dommen påankes herved idet det anføres at det er anvendt feil lovanvendelse og/eller at det foreligger feil ved saksbehandlingen/manglende domsgrunner

*begrunnet bygging og hva dette er - hull sees forh  
Til nærmere støtte for anken anføres:*

### 1. FEIL LOVANVENDELSE

#### 1.1 Tomtefesteloven § 16

Som det fremgår av Borgarting lagmannsretts dom side 8, forutsettes at rekkevidden av tfl. § 16 "...må være begrenset til å kunne motsette seg felling av enkelte trær. Et slikt krav skal være begrunnet i trivselshensyn. Det må her legges en objektiv vurdering til grunn."

I saken legges til grunn at på den aktuelle festetomt er fjernet 311 trær med stubbdiameter mer enn 15 cm. 44 trær hadde en stubbdiameter på mellom 10-15 cm og 95 trær er vindfall. Det er med andre ord en betydelig mengde trær som er felt. I forhold til omfanget av hugsten, som av lagmannsretten blir ansett som omfattende, jf. domsgrunnene side 7, tredje avsnitt, anføres at den ankende part, etter en subjektiv, og ikke objektiv vurdering som forutsatt av lagmannsretten, må kunne begrense hugst i vesentlig grad. Det anføres følgelig at det således er feil når lagmannsretten legger til grunn en ren objektiv vurdering. I denne sammenheng påpekes at trivselshensyn rimeligvis vil variere sterkt fra menneske til menneske. Til dette anføres ytterligere:

Det anføres at en absolutt objektiv vurdering vil uthule minimumsvernet som er forutsatt i lov og forarbeider.

Det anføres at andre festeres eventuelle hugstønsker/vellets hugstønsker, må anses helt irrelevante, idet det er tale om den enkelte festeres minimumsvern etter loven.

Det anføres at bakgrunnsretten / rettstilstanden, ikke var annerledes enn på inngåelsestidspunktet for festeavtalen. Det vises i denne sammenheng til Olav Vid, "Tomtefeste" 1961, side 161 og 162. Det vises særlig til uttalelsen om at

“Skal grunneigaren ha rett til trea, må han ha sikra seg rett til det med reine ord. Om han det har gjort, må festaren likevel kunne motsetje seg at han feller tre som festaren ynkjer å ha ståande på tomta”; (min understrekning).

For tilfeller der helt urimelige/“sære” ønsker fremmes under påskudd av å ha betydning for trivselen på stedet, må det antageligvis aksepteres at kriteriene i noen grad må kunne underlegges objektive vurderinger. Imidlertid anføres at ly for innsyn, samt skjerming mot parkeringsplasser og avfallskonteinere uansett må kunne sies å være omfattet av objektive kriterier for hva som er av betydning for trivselen. Men domsteksten gjør ingen reell vurdering av trivselsfaktorer. Den eneste trivselsfaktor som overhodet er nevnt er «affeksjonsverdi» (side 9, avsnitt 3).

Selv om Norge er et kaldt land, kan varmen i solsteken sommerstid likevel være plagsom, særlig for en eldre mann med hjerteproblemer, som er tilfelle for fester. Det var av stor betydning for festers trivsel at det stod trær tett inntil terrassen mot sydvest og vest som ga en del skygge. I dag er fester helt avhengig av å sette opp en parasoll, hvilket igjen er problematisk fordi den er så tung å flytte. Dette gjør det vanskeligere for fester å nytte tomten når han ikke har andre mennesker med seg. Dette er subjektive trivselselementer, men allikevel innenfor en akseptabel saklighetsramme.

Lagmannsrettens manglende vektlegging av varsling til den ankende part om hugst, leder også til feil lovvalg idet lagmannsretten i for liten grad har vektlagt at et varsel nettopp ville ivareta det preseptoriske minstevern som loven forutsetter. Dette er gjort illusorisk av lagmannsretten ved å overse det manglende varsel.

I den grad det i det hele tatt har relevans, hvilket bestrides, anføres at i fall Erlvang hadde fått et varsel, og ønsket å beholde grantrær som det var mistanke om kunne være råtefarlige, ville dette fritatt en grunneier for ethvert mulig fremtidig erstatningsansvar og således ville / burde også her trivselshensynet ha slått gjennom.

*har mottatt  
dette varsel  
ansvar*

## 1.2 Festekontrakten

Det anføres at lagmannsretten også har tatt feil hva angår ordlydsforståelsen av festekontrakten. Det anføres at det er tale om en standardkontrakt, bl.a. med en helt identisk ordlyd hva angår bestridende punkt i saken i forhold til Ringerike herredsretts dom av 15.2.1965 som omtales i rettens domspremisser på side 6 og 7. Bortfester er ubestridt næringsdrivende med festeinntekter langt over hva gårdsdriften kaster av seg, og i en slik grad at innløsning av festetomten ikke er mulig- Dette tilsier at festekontrakten, som konsekvens av uklarhetsregelen, jf. avtalelovens § 37 nr. 3, må tolkes av i ankemotpartens disfavør.

Dette er ikke vektlagt/tilstrekkelig vektlagt av lagmannsretten, som helt synes å ha oversett dette i sine domsgrunner. Det vises bl.a. til uttalelser i Ot.prp. nr. 89 (1993-1994 side 10 og 11, jf. Rådsdirektiv 93/13EØF, artikkel 2, samt Hov "Avtaleslutning og gyldighet" side 21.

## 2 MANGLENDE DOMSGRUNNER/SAKSBEHANDLINGSFEIL

Det anføres at lagmannsretten helt synes å ha unnlatt å ha tatt stilling til at en vesentlig del av trærne som ble felt var turu, som vitterlig ikke råtner. Grunnlaget for råteskader på stedet var at grunnen er kalkholdig, hvilket medfører råde på gran. Retten har i sine vurderinger, dommen side 8 og 9, helt unnlatt å drøfte dette forhold og i forhold til det unnlatte varsel, jf. drøftelsen ovenfor, fremstår dette som vesentlig i forhold til domskonklusjonen.

Rettens helt manglende vurdering av uklarhetsregelens betydning mellom partene, tilsier også at dommen lider av så betydelige saksbehandlingsfeil at det må lede til opphevelse.

## 3. ANKESUM

Erstatningskrav i saken utgjør over kr 100 000,- og kravet til ankesum er oppfylt.

## 4. HENVISNING

Om saken henvises til behandling, melder jeg meg herved som prøveadvokat.

## 5. PÅSTAND – ANFØRSLER

Dersom det bestrides at det foreligger en standardkontrakt i saken, provoseres dette opplyst. I motsatt fall provoseres dokumentert samtlige av de festekontrakter som ankemotparten har inngått.

For øvrig gjøres gjeldende de samme anførsler og dokumentbevis som fra 1. og 2. instans.

Under hovedforhandling for lagmannsrett ga motpartens prosessfullmektig samtykke til fremleggelse av takst / uttalelse fra takstmann Haakon Fossen jr. og Siv.agr. Trond Kamperud.

Det vises til:

**Bilag 1:** Kopi av vurdering av verdireduksjon av 28.mars 2005 fra Fossen samt

**Bilag 2:** Kopi av Rapport av 23.august 2005 fra Kamperud.

Bevisopptak av Fossen / Kamperud begjærs om dokumentfremleggelsen nå nektes.

\* \* \*

Det nedlegges slik

**PÅSTAND:**

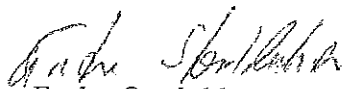
1. Johannes Berg Sundeid dømmes til å betale erstatning til Jan Erlvang, fastsatt etter rettens skjønn.
2. Subsidiært:  
  
Borgarting lagmannsretts sak nr. 06-000378ASI-BORG/02 oppheves.
3. I begge tilfelle: Johannes Berg Sundeid dømmes til å betale sakens omkostninger med tillegg av forsinkelsesrenter fra 14 dager etter dommens forkynnelse for alle instanser.

\* \* \*

Denne anke i syv – 7 – eksemplarer. To – 2 – eksemplarer er sendt advokat Trine Buttingsrud Mathiesen pr. post.

Oslo, 11.6.2007

Advokatfirmaet Storløkken AS

  
Endre Storløkken  
advokat

### Takseringsrapport side 1 til 3

Utført av Trond Øivind Kamperud, Lindbäckveien 13, 1163 Oslo  
tlf. 22 74 07 55, 90 52 99 30  
e-post: kamperud@online.no  
org. nr. 981823 435

Sted: Festetomt 96/63 hjemlet til Jan Erlvang, 0174 Oslo, beliggende på g.nr./b.nr. 96/1, Ringerricke kommune med hjemmelshaver Johannes B. Sundeid. Befaring fant sted 19. august 2005. Til stede var blant andre festeren og hans advokat Lisbet Natland, foruten undertegnede Trond Øivind Kamperud.

Festetomten på nær 7 dekar ligger i skrånende, vest-sørvestvendt li noe over 350 moh. Jordsmonnet er grunn skogsjord over betydelig oppsprekt kalkholdig fjellgrunn. Jordsmonnet må anses for svært utsatt for tørke. Området/lia bærer preg av spredt hyttebebyggelse i åpen furuskog, med enkelte innslag av gran i søkkområder og eller lavere i lia. Der ikke utsikten hindres av skog, ses Steinsfjorden.

Det er noe under 20 festeenheter i området, typisk med små hytter. Angjeldende festetomt er betydelig større enn normalen i området.

Taksering utføres med bakgrunn i eiers hogst på festetomten seint i 2004. Hogsten var ikke varslet for festeren og anses urettmessig utført av ham ut fra festeavtalens formulering, pkt. 4.

Hogsten har åpnet festetomten og arealet nærmest hytta for innsyn fra flere andre hytter i 60-100 meters avstand og fra ca. 100 meter av atkomstveien til området

Hogsten har videre åpnet for vindfall av gjenstående trær, i den grad nye vindhastigheter og --retninger går utover gjenstående træs forankring eller strekkstyrke i rothals eller stamme.

Det er også åpnet for en økning av vindpress fra sørlige til vestlige vindretninger, som er de dominerende på Sør-Østlandet.

Muligheten for å finne skyggepartier (under trekroner) nær festerens hytte er borte.

Etter eiers opplysning er det felt 311 trær med stubbediameter større enn 15 cm og 44 trær med stubbediameter mellom 10 og 15 cm. Som følge av hogsten er ytterligere 95 trær av største kategori felt av det økte vindpresset.

#### **Betingelser for anvendelse av grøntanleggstakst, diskusjon**

Metodikk for taksering av grøntanlegg er utviklet for å kunne verdisette alle typer av grøntanleggselementer, herunder vegetasjon med betydning for bokvalitet og andre miljømessige kvaliteter, typisk vegetasjon brukt som:

- innsynsskjerm (mot naboer, gjenboere og offentlige arealer)
- vindskjerm, for å senke vindhastighet og dermed heve temperatur og bedre muligheten for å være ute
- virkemiddel for å heve estetiske kvaliteter i et område

En skiller normalt grøntanlegg fra landbrukets produksjonsarealer, og fra natur.

Normalt sett er det ikke knyttet produksjonsøkonomi til dyrking av vegetasjon i grøntanlegg. Dette er imidlertid intet prinsipielt skille mellom grøntanlegg og andre typer av vegetasjonsarealer. For så vidt er det ikke noe i veien for å selge avvirkningen fra grøntanlegg kommersielt, i form av levende planter, som kompostråstoff, som fyringsved etc.

Normalt sett skiller plantemønstre og skjøtselsvirksomhet grøntanlegg fra andre typer av vegetasjonsarealer, men dette skillet er ikke av prinsipiell karakter. For eks. er engkultur blitt vanlig i grøntanlegg, og slått her vil kunne ha samme anvendelse som annen engslått om eieren ønsker det.

Normalt sett er grøntanleggsvegetasjon planlagt/tilpasset/anlagt for beboere og/eller de som ferdes i et område. Det normale for natur og produksjonsskog er at de som ferdes må planlegge sin ferd, eller sitt opphold etter vegetasjon (og annet) som finnes der, men heller ikke her finnes det prinsipielle skiller i det ferdsel fører til stidanning som igjen dirigerer etablering av vegetasjon.

Det er ingen tvil om at det er produksjonsskog på angjeldende parsell, i lys av festeavtalens formulering om eierskap til trær. Imidlertid sies det også at eieren har rett til å framsette ønsker vedrørende hogst. Angjeldende punkt i festeavtalen må være satt der for å sikre begge parters interesser i leieforholdet, ellers burde avtalen ikke inneholdt dette punktet. Det vil si at utleier i lys av avtalen må ha hatt som intensjon å balansere produksjonsinteresser og bokkvaliteter ved forvaltningen.

Når bokkvalitet skal tilgodeses, er det leieren av arealet som i henhold til leieavtalen innehar kompetansen til å hevde bokkvalitetsinteressene. Konsekvensen av dette er nødvendigvis en praksis bestående av gjensidig varsling og påregnelighet mellom partene.

#### **Det aktuelle tilfellet**

På 1960-tallet ønsket eieren av angjeldende festetomt å bedre sitt næringsgrunnlag ved å legge ut noen skogteiger til festetomter. Det vil si at han inviterte noen til å bygge og bo i skogen. For dette ville han i 1963 ha 115-130 1963-kroner pr. da og år. Indeksregulert til i dag utgjør dette ca. 1.000 2005-kroner årlig pr. dekar.

Dersom nevnte hogst var utført urettmessig på en boligeiendom, eller på en eid hyttetomt, ville dette bli ansett for skadeverk og skadevolder ville være å anse som ansvarlig og erstatningspliktig. I dette tilfellet er det eier som har foretatt hogsten, men uten varsling og uten at det kunne anses for påregnelig i forhold til normalomløpet for produksjon av furuvirke i området. Følgelig er hogsten utført uten at forpliktelsen om balanse mellom bokkvaliteter og produksjonsinteresser er ivaretatt. Hogsten må derfor være i strid med festekontraktens intensjon og derfor urettmessig utført.

Imidlertid kan ikke bokkvalitetsforhold knyttes til ethvert tre på en parsell av denne størrelsen. Erstatningstaksten omfatter derfor et antall trær påkrevet for å ivareta interesser nevnt i avsnitt 5, 7 og 8 her. Vurderingen av kvaliteten på felte trær er utført ved undertegnede observasjon av stubber og gjenstående trær, supplert med fotografier stilt til rådighet av fester.

Metoden som anvendes ved verdisseting er Hageselskapets (Taksering av grøntanlegg, 1999).

Forklaring til kolonnene:

Elementer: Angivelse av objekt som taksten gjelder

Mengde: Angivelse av omfang, i dette tilfellet antall trær

Anleggs x aldersfaktor: Angivelse av etableringskostnaden for 1 tre, multiplisert med en faktor for gjenværende funksjonstid for treet som skal erstattes, i dette tilfellet mer enn 120 år, med anbefaling om faktor 1-3.

Tilstand: Angivelse av tilstanden til trærne som taksten gjelder, omfanget er fra 0 til 1, der 0 er helt dødt, mens 1 er fullt vitalt og uten skader av betydning for estetikk og livslengde. Her er det ikke konstatert skade, men trærne er ikke besikket stående eller liggende hvor de falt, hvorfor tilstanden er satt skjønnsmessig til 0,8.

Funksjon: Angivelse av treets betydning for oppfyllelse av en funksjon. Her er taksert det antall trær som anses nødvendig av bokvalitetshensyn ut fra stedets karakter og miljø, og funksjonsfaktoren er derfor høy. Det synes som om alternativ gjenskaping av funksjon er uaktuelt i form av annen vegetasjon eller konstruksjon er uaktuelt av hensyn til stedets karakter.

Takstskjema

Elementer	Mengde	Anleggskostn (NOK)	x	aldersfakt (1-4,5)	Tilstand (0-1)	Funksjon (0-3)	Sum NOK
rødfuru ( <i>Pinus sylvestris</i> )	41	500	x	3	0,8	2,5	123.000

Oslo 23. august 2005

Trond Ø. Kamperud, grøntanleggsrådgiver  
siv. agr.



Jerpeveien 26, 3030 Drammen  
Telefon: 32 88 33 40  
Telefax: 32 88 40 33

Dato

# VURDERING AV VERDIREDUKSJON ETTER HUGST

**FOR**

**HYTTE PÅ FESTETOMT NR. 96,  
GNR. 9, BNR. 1, RINGERIKE.**

**tilhørende**

**Jan Erlvang**

**Drammen, 28. mars 2005**

**Siv. ing. Haakon Fossen MNTF**



## VURDERING

**Av :** Verdireduksjon etter hugst for hytte på festetomt nr. 96, under gnr. 9, bnr. 1, Ringerike kommune.

**Oppdrag :** Forespørsel fra Jan Erlvang pr. telefon om å vurdere verdireduksjon etter hugst rundt hytte på Ringerike.

**Befaring :** Eiendommen ble befart torsdag 10. mars 2005.

På befaringen var Pilon Todsén tilstede og påviste tomten, samt fremla dokumentene i saken.

**Dokumenter :** Følgende dokumenter ble fremlagt :

1. Situasjonsplan for hyttefeltet.
2. Kopi av festekontrakt fra 24.03.1963 (tgl. 2/4-1963)
3. Kopi av dom fra Ringerike Byrett av 15.02.1965.
4. Div. bilder fra før og etter hugst.

Innhentet utskrift fra Norges Eiendommer, som angir tomtens areal, betegnelse, hjemmel, bebyggelse etc. Følger vedlagt som bilag 1.

**Hjemmel :** Til grunn : Sundeid, Johannes Berg, Åsaveien 95, 3512 Hønefoss.  
Til feste : Erlvang, Jan Erling, Bjerregaards gate 60 B, 0174 Oslo.

**Beliggenhet :** Festetomt nr. 96 (i festekontrakten benevnt parsell nr. 8, 9, 10 og 11) ligger i utkanten av et hyttefelt ved Gyllaveien, som er en privat stikkvei til offentlig vei fra Åsa opp til Damtjern på Ringerike. Fra vegkryss i Åsa (innerst i Steinsfjorden) er det ca. 2,5 km opp til Gyllaveien. Fra låst bom i Gyllaveien er det ca. 900 m inn til felles parkeringsplass for hyttefeltet. På vinterstid er veien brøytet frem til P-plassen, som også har felles renovasjonsdunker for søppel/avfall.

Gyllaveien er en privat blindvei med låst bom frem til hyttefeltet med 18 hytteeiendommer. Feltet ligger i vestvendt skråning, med utsikt mot Steinsfjorden (Tyrifjorden) og Røyse. Feltet ligger ca. 360 m.o.h.

**Tomten :** Tomten har et areal på **6982 m<sup>2</sup>** og er bebygget med en hytte fra 1964/65, med senere moderniseringer.

Festetomt med årsavgift ca. kr. 2500.



Tomten ligger i nordenden av feltet, og grenser i vest mot Gyllaveien, mot nord og øst mot skog, og mot syd til 2 naboer. Avstand til nærmeste nabohytte er ca. 60-70 m. Avstand til felles p-plass er ca. 70-80 m.

Tomten har vært naturtomt med skog, som har hindret innsyn fra naboer. Rundt hytta er det planert og anlagt noe plen, samt terrasse mot syd med skifer, som tidligere var et usjenert oppholdssted. Her ligger også hovedinngangen, med trapp. På baksiden (østsiden) av hytta er det hellelagt gang frem til biinngang (til uthus med biodo).

Vedlikehold og brøyting av veien, samt henting av søppel, ordnes via velforening for hyttene, med årlig avgift.

**Bebyggelse :** Hytte, fra ca. 1965, med senere moderniseringer og utvidelse. Brutto grunnflate er ca. 75 m<sup>2</sup>.

Inneholder stue med peis/ovn, kjøkken m/innredning, gang m/vedovn, 2 soverom, samt tilbygget uthus med skjul og biodo. Under hytta er det en lav kjeller på ca. 25 m<sup>2</sup>, med steingulv og adkomst via luke i grunnmur. I tillegg er det en kjellerkulp på ca. 2 m<sup>2</sup>, med adkomst via luke i gulv.

Oppført i vanlig bindingsverk, på betong grunnmur, med isolasjon i vegger (10 cm), gulv og tak (15 cm). Utv. og innv. panelt. Dobbelte vinduer. Tretak med pappshingle. Solcellepanel. Systerne med regnvann i kjeller. I tillegg en brønn på ca. 1000 ltr. på oversiden av hytta (går normalt tørr utover sommeren). Bekk ca. 50 m fra hytta.

**Situasjon :** Frem til høsten 2004 var det mye skog med underskog i hyttefeltet. For hytta til Erlvang var utearealene rundt hytteveggene usjenerte og isolert fra innsyn fra naboene. Gjennom skogen mot vest var det noe utsikt til Steinsfjorden og Røyse på Ringerike.

Sent på høsten 2004 har grunneier Sundeid hugget kraftig i hele hyttefeltet. Det er ikke hugget i grunneiers skog utenom festetomtene, men kun i selve hyttefeltet.

Etter foretatt hugst med utkjøring av tømmer, ble restene av skog mer utsatt for vind, og en kraftig storm rev ned det meste av gjenstående skog, slik at feltet i dag ligger helt åpent, med vindfall og store rotvelter over hele området. Kun noen mindre spinkle trær står igjen i feltet. På grunn av vindfallene er det i dag nesten ikke fremkommelig i området, og tidligere stier er dekket av trær.



Det er nå direkte uhindret innsyn fra de nærmeste 7 – 8 hytter til terrassen og utearealene rundt Erlvangs hytte. Mot vest har hugsten gitt noe bedret utsikt mot fjorden.

**Verdivurdering:** Oppdraget består i å vurdere hyttas reduserte salgsverdi på grunn av foretatt hugst og de følgende vindskadene. Utgangspunkt for vurderingen er hyttas verdi før hugst skjedde. Etter samråd med lokale eiendomsmeglere er sannsynlig markedsverdi for Erlvangs hytte på festet tomt satt til **kr. 550.000.**

Verdien av hytta pr. mars 2005 antas å være redusert med kr. 200.000 til sannsynlig markedsverdi på **kr. 350.000.**

Denne verdien gjelder situasjonen før eventuell opprydding i vindfall og rotvelter. Hvis det blir utført et skikkelig oppryddingsarbeid, vil verdireduksjon bli mindre. Selv med en grundig opprydding vil imidlertid området i mange år ha preg av hugstfelt etter snauhugging, og i tillegg ha mange skjemmende sår etter rotvelter. Dessuten vil det ta mange år før skogen igjen får en størrelse som skjermer mot innsyn, og gir tilbake den usjenerte situasjonen for utearealene rundt hytta.

Redusert verdi i de nærmeste 10 – 20 år ansettes skjønnsmessig til ca. kr. 100.000 – kr. 150.000, slik at hyttas markedsverdi antas å ville ligge på ca. **kr. 400.000 til kr. 450.000.**

Denne verdien vil avhenge av måten oppryddingen skjer på. En grundig opprydding med fjerning av både tømmer og greiner, samt utbedring av rotveltene med maskiner, vil gi minst verdireduksjon.

Planting av nye trær vil forkorte perioden med verdireduksjon på grunn av innsyn. Utsikten mot vest er noe forbedret og bør ikke gjenplantes ved nye trær. På nedsiden av veien kan felling av noe mer skog gi enda bedre utsikt, uten at det skaper innsyn. Hvis det blir utført en god opprydding og bevisst utplanting av hurtigvoksende trær mot naboene bør salgsverdien på hytta være som før hugsten i løpet av 30 – 40 år. Det forutsettes da at den bedrede utsikt mot vest opprettholdes.

I festekontrakten står det følgende i pkt. 4 om skogen på festetomten :  
*"De trær som står på parsellen, eller som senere vokser opp, eies av grunneieren.*

*Leieren avgjør hvilke trær han ønsker skal hugges, mens eieren avgjør hvilket tidspunkt i året da hugsten skal foregå.*

*Parsellen skal aldri snauhugges, men det skal foretas forstlig hugst.*

*Parsellen kan fritt beplantes av leieren, dog ikke til gene for nabotomt.*

*Grunneieren har rett til å komme fram med skogsvirke over parsellen i nødvendig utstrekning."*



I rettstvisten fra 1965 fikk grunneier medhold i retten til å hugge ”etter forstlige prinsipper – dog slik at han må etterkomme festerens ønske om hvilke trær som skal felles hvis disse er forenlig med forstlige hensyn.”

Videre står det i dommen at ”Grunneieren kan derimot ikke foreta snauhugst selv om dette skulle være ønskelig av forstlige grunner”.

Ved befaring av området i dag er resultatet av hugst med følgende vindskade at området er snauhugget. Ifølge Erlvang er det overhodet ikke varslet noe om hugsten til festerne, slik at de ikke har fått brukt sin rett til å ”avgjøre hvilke trær han ønsker å hugge”.

I ovenstående verdiansettelser for sannsynlig markedsverdi før og etter hugst/vindfall, ligger det ingen juridisk vurdering av kontraktens ordlyd. Takstmannen har kun på eget skjønn satt de verdier som han har funnet sannsynlige ut ifra forholdene på stedet ved befaring. Det understrekes at slik verdivurdering er svært skjønnsmessig og derfor usikker. Utslaget i markedet ville først kunne fastslåes ved foretatt salg. Grunnlaget for skjønnnet er både egen erfaring etter 35 år som takstmann, samt samråd med lokale eiendomsめlere.

Drammen, 28. mars 2005

Siv. ing. Haakon Fossen MNTF