



## Fylkesmannen i Hordaland

Sakshandsamar, innvalstelefon  
Hugo Morken, 55 57 21 17

Vår dato  
25.08.2016  
Dykkar dato  
21.03.2016

Vår referanse  
2016/4033 423.2  
Dykkar referanse  
15/1426

Lindås kommune  
Kvernhusmyrane 20  
5914 ISDALSTØ

### Klagesak etter matrikkelova – Gnr. 181 bnr. 11 i Lindås kommune

Vi viser til oversending av 21.03.2016.

#### Vedtak

**Lindås kommune sitt vedtak vert stadfesta.**

#### Bakgrunn for saka

Heimelshavar til eigedom gnr. 181 bnr. 11 kravde i brev til Lindås kommune av 06.04.2015 retting av bygningstype frå fritidsbustad til heilårsbustad i matrikkelen for bygg nr. 176268662.

Lindås kommune avslo kravet i vedtak den 06.01.2016.

Heimelshavar har ved brev av 18.01.2016 klaga på avslaget. Det er sendt inn tilleggsopplysningar ved brev av 28.02.2016.

Lindås kommune har ikkje funne grunn til å ta klagen til følgje. Saka er derfor sendt over til Fylkesmannen for klagebehandling, jf. matrikkelova § 46 andre ledd, jf. første ledd bokstav h.

Etter at vi mottok klagesaka har Fylkesmannen motteke tilleggsskriv frå advokat Arild Nundal på vegne av klagar dagsett den 31.03.2016.

#### Fylkesmannen sine merknader

##### Rettslege utgangspunkt

Saka gjeld krav om retting av matrikkelen. Det rettslege utgangspunktet for vurderinga vert derfor matrikkelova § 26 tredje ledd:

*«Ein part kan krevje at matrikkelen blir retta når det blir dokumentert at opplysningane er urette eller ufullstendige, eller at grunnlaget for registreringa er falle bort. Dersom det er behandla opplysningar som er urette, ufullstendige eller som det ikkje er høve til å behandle, skal det organet, som har lagt inn opplysningane, av eige tiltak rette opplysningane. Opplysningar om grenser som er fastlagde i oppmålingsforretning eller*

*i tilsvarande forretning etter anna eller tidlegare lovgiving, kan berre rettast på grunnlag av ny oppmålingsforretning eller rettskraftig avgjerd ved domstolane.»*

I førearbeida til føresegna er det mellom anna uttalt følgjande<sup>1</sup>:

*«Når kommunen eller annan instans som fører matrikkelen, får krav om å rette opplysningar i matrikkelen, må den vurdere konkret om det ligg føre ein feil, og om det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon som grunn for kravet.»*

Spørsmålet i denne saka vert etter dette om det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon for at den aktuelle bygningen er registrert med feil bygningstype i matrikkelen.

I brev til Statens kartverk av 22.09.2010 har Miljøverndepartementet gitt følgjande utfyllande retningsliner for føring av kode for bygningstype i matrikkelen:

*«Ved oppføring eller endring av bygning, skal kommunen registrere kode for bygningstype i matrikkelen, jf. matrikkelforskriften § 60. Valg av kode skal være innenfor rammen av hva bygningen er tillatt brukt til.*

*For søknadspliktige tiltak registrerer kommunen koden samtidig med at kommunen gir rammetillatelse etter plan- og bygningsloven. Opplysninger om byggesaken skal dessuten oppdateres i matrikkelen når det gis igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Er tiltaket unntatt ansvarsrett og kontroll og kan forestås av tiltakshaver, skal kommunen matrikkelføre opplysningene så snart kommunen kan legge til grunn at tiltaket er eller blir gjennomført. Det samme gjelder ved underretning om tiltak etter annet lovverk enn plan- og bygningsloven, eller når kommunen på annen måte kan legge til grunn at et tiltak eller en hendelse som gjelder bygning, er eller blir gjennomført eller har inntruffet.*

*Dersom bygningen eller del av den tas i bruk til eller blir tilrettelagt for annet enn det som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, er dette søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, jf. byggesaksforskriften § 2-1. Dersom bruksendringen medfører at kode for bygningstype må endres, skal kommunen endre koden samtidig med at kommunen gir rammetillatelse til bruksendringen, og oppdatere opplysninger om saken når det gis igangsettingstillatelse og midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest, på samme måte som for nybygg.*

*For en del bygninger er opplysningene om bygningstype i matrikkelen kodet ut i fra utseende og lignende, og ikke etter undersøkelser om hva som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk. Dette gjelder i hovedsak eldre bygninger. Det foreligger ikke noe krav til kommunen om aktivt å rette slike opplysninger. Feil opplysninger om bygning kan ikke påberopes som rettsgyldig grunnlag for hva kommunen har «godkjent» eller for hvordan bygningen faktisk «er».*

*Dersom rettighetshaver mener at koden for bygningstype ikke er innenfor rammen av hva som følger av tillatelse eller lovlig etablert bruk, kan rettighetshaver kreve at kommunen retter koden, jf. matrikkellova § 26 tredje ledd. Kommunen avgjør om*

---

<sup>1</sup> Jf. Ot. prp. nr. 70 (2004-2005) s. 135

*dokumentasjonen som rettighetshaver legger fram, er tilstrekkelig for å kunne endre koden. Kommunen kan eventuelt også utføre egne undersøkelser. Dersom kommunen kommer til at det ikke er grunnlag for å endre bygningstypen, for eksempel fordi kommunen mener at dette krever forutgående tillatelse til bruksendring etter plan- og bygningsloven, skal kommunen nekte matrikkelføring. Men også i slike tilfeller gjelder det generelle prinsippet om at opplysninger om bygning i matrikkelen, ikke kan påberopes som rettsgyldig grunnlag for hva kommunen har «godkjent» eller for hvordan bygningen faktisk «er». Avslag på krav om retting av opplysning i matrikkelen, kan påklages til fylkesmannen, jf. matrikkellova § 46.*

*Noen kommuner tildeler kode 162 "Helårsbolig utenom våningshus som benyttes som fritidsbolig" for bygninger som er tillatt eller lovlig etablert brukt som helårsbolig, men som i praksis bare blir bebodd fra tid til annen, uten at kommunen med det tar stilling om slik bruk er innenfor rammen av tillatelse eller lovlig etablert bruk: Miljøverndepartementet har ikke innvendinger mot en slik praksis så lenge like tilfeller behandles likt. Tilsvarende gjelder for kode 163 "Våningshus som benyttes som fritidsbolig".»*

Som det her går fram kan ikkje dei opplysningane som er registrert i matrikkelen påberopast som rettsgyldig grunnlag for kva bruk ein bygning er godkjent for, eller kva ein bygning «er». Bygningstype registrert i matrikkelen er med andre ord ikkje juridisk bindande for kva bygningen er godkjent nytta til, eller kva som er lovleg etablert bruk. Kva bruk av ein bygning som er lovleg bruk, og kva bruk som eventuelt utløyser krav om søknad om bruksendring etter plan- og bygningslova § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav d, må vurderast av kommunen som lokal plan- og bygningsstyresmakt etter plan- og bygningslova. Om ein henvendar seg til kommunen vil denne kunne gje nærmare rettleiing om dette. Systemet i plan- og bygningslova er elles slik at det etter plan- og bygningslova § 1-4 er kommunen som fører tilsyn med at plan- og bygningslovgivinga vert etterlevd i kommunen, og som eventuelt følgjer opp ulovlege forhold etter plan- og bygningslova kap. 32.

Det høyrer såleis ikkje til matrikkelstyresmaktene si oppgåve å avgjere kva som er lovleg bruk. Føring av bygningsopplysningar i matrikkelen er etter matrikkellovas system knytt opp mot vedtak etter plan- og bygningslova, jf. matrikkellova § 25 første ledd og matrikkelforskrifta § 60. Rutinar om slik rapportering vart likevel først innført i 1983. Dette inneber at matrikkelen først og fremst har truverdige bygningsopplysningar om bygningar der det ligg føre vedtak etter plan- og bygningslovgivinga etter dette. Opplysningar i matrikkelen om bygningstype for bygningar eldre enn 1983 er som departementet nemner ofte basert på ei vurdering av utsjånad og liknande, og ikkje etter undersøkingar av kva som følgjer av løyve eller lovleg etablert bruk.

#### Fylkesmannen si vurdering

Innleiingsvis vil Fylkesmannen peike på at det i denne saka er uklart kva kode som er/var registrert i matrikkelen. Kommunen har i oversendingskrivet gjort greie for at det aktuelle bygget var registrert som fritidsbustad med kode 161 då kravet om retting av matrikkelen vart motteken den 06.04.2015. På grunnlag av det innsendte kravet vart bygningen først endra frå kode 161 til 162 «Våningshus benyttes som fritid». Det vert opplyst at dette dessverre vart gjort ved ein feil før kommunen hadde gjort nødvendige undersøkingar om status på eigedomen. Endringa vart gjort utan at det vart gjort vedtak etter matrikkellova § 26.

Kommunen opplyser at opplysningane i matrikkelen vil verte endra når resultatet av klagesaka ligg føre.

Advokat Nundal hevdar derimot i sitt brev til Fylkesmannen av 31.03.2016 at bygningen også før 06.04.2015 var registrert med kode 162 i matrikkelen. Til støtte for dette har han lagt ved ei utskrift av eigedomsinformasjon frå «Se eiendom» datert 30.03.2015 der det går fram at bygningen er registrert med kode 162. Advokat Nundal meiner derfor at opplysninga om at bygningen vart endra frå kode 161 til kode 162 etter at kommunen mottok kravet frå klageren må vere feil.

Fylkesmannen har ikkje høve til å undersøke kva for endringar som er gjort matrikkelen, og tidspunktet for når disse eventuelt er gjort. Vi har derfor ikkje høve til å seie noko om korleis bygningen var registrert då Lindås kommune mottok kravet om retting. Dette må kommunen svare for, og vi legg til grunn at kommunen vil orientere klagar om dette.

Vi forstår likevel klagaren sine merknader slik at det uansett ikkje er avgjerande for klagaren om bygningen er ført med kode 161 eller kode 162. Klagaren sitt krav om retting av matrikkelen må forståast slik at han krev bygningen ført med kode for heilårsbustad, utan tillegg om at den vert nytta som fritidsbustad. På dette grunnlag har derfor Fylkesmannen funne grunnlag for å behandle klagen sjølv om det er uklart om bygningen i dag er registrert i matrikkelen med kode 161 eller kode 162.

Det rettslege vilkåret for at ein part kan krevje retting av matrikkelen er som nemnt at det vert *«dokumentert at opplysningane er urette eller ufullstendige, eller at grunnlaget for registreringa er falle bort»*. Etter førearbeida må matrikkelføraren *«vurdere konkret om det ligg føre ein feil, og om det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon som grunn for kravet»*. Etter departementet sine retningsliner er det kommunen som avgjer om dokumentasjonen som rettshavaren legg fram er tilstrekkeleg for å kunne endre koden. Dersom kommunen ikkje finn at det er grunnlag for å endre bygningstypen, til dømes fordi kommunen meiner det krev forutgåande løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova, skal kommunen nekte matrikkelføring. Opplysningane om bygningen i matrikkelen kan likevel ikkje påberopast som rettsgyldig grunnlag for kva bygningen er godkjent for.

Slik Fylkesmannen forstår lovas vilkår vert det stilt strenge krav for å endre opplysningane om bygningstype i matrikkelen, dersom dette ikkje skjer i medhald av eit vedtak etter plan- og bygningslova. Det er ikkje tilstrekkeleg for å rette matrikkelen at det kan reisast tvil ved om det som er registrert i matrikkelen er rett. Det må ligge føre dokumentasjon for at det som matrikkelen vert kravd endra til er rett.

Lindås kommune har vist til at kommunen ikkje har opplysningar om når bygningen er oppført eller kva bygningen er ført opp som. Det vert vist til at det ikkje er registrert adresse på denne eigedomen i folkeregisteret. Det vert vidare vist til at bygningen etter kommunen si vurdering har stått tom i lang tid. Uavhengig av kva bygningen vart oppført som eller kva bruk som tidlegare har vore er det derfor kommunen si vurdering at det er mange år sidan bygningen vart nytta som bustadhus. Av denne grunn vurderer kommunen det slik at ein bruk som bustadhus vil krevje søknad om bruksendring etter plan- og bygningslova. Det vert vist til Sivilombodsmannen si uttale i sak 2006/592 der det mellom anna vart uttalt følgjande:

*«Bruken av en eiendom er ikke en egenskap ved eiendommen, men et uttrykk for eierens/brukerens disposisjoner og vil naturlig nok kunne forandres over tid. Selv om eieren gjennom en årrekke har brukt eiendommen på en bestemt måte, har han ikke av den grunn noe krav på å gjenoppta bruken dersom han en periode har benyttet eiendommen til andre formål. Det samme må gjelde dersom en bygning blir fraflyttet og stående tom over tid.*

*En bruk over mange år gjør det naturlig nok lettere å fastslå hvilken bruk som er etablert, og som dermed lovlig kan fortsette uavhengig av senere planer. Det er nok også slik at man ved langvarig bruk lettere godtar (kortere) avbrudd uten at bruken anses som bortfalt. Men noen rett ut over dette, og som nærmest hefter ved eiendommen, gir bruken ikke.*

*Heller ikke den omstendighet at bruken som bolig var lovlig etablert både før strandsoneforbudet og kommuneplanen ble gitt, og at noen bruksendring ikke er registrert, kan etter mitt skjønn tillegges betydning. Det avgjørende må være den faktiske utnyttelsen av eiendommen, og i saken her var det mange år siden huset var benyttet som bolig.»*

Advokat Nundal har på vegne av klagaren vist til registreringa i samband med nedbørsfeltet for Storavatnet i 1980 der bygningen vart registrert som «Bustadhus brukt som hytte». Han hevdar vidare at det er på det rene at bygningen har vore nytta som fast bustad, og at bygningen aldri har vore nytta som anna enn bustadhus. Han stiller derfor spørsmål ved om det er rett at søknaden frå Thorsheim skal handsamast som ein søknad om bruksendring.

Etter ei vurdering av opplysningane i saka, herunder merknadene frå klagaren, kan ikkje Fylkesmannen sjå at det i denne saka er dokumentert at den lovlege bruken av den aktuelle bygningen i dag er heilårsbustad. Vi peiker innleiingsvis på at det ikkje ligg føre byggjeløyve som kan seie noko om lovleg bruk for den aktuelle bygningen, då den etter det opplyste er oppført før plan- og bygningslovgivinga tok til å gjelde i Lindås kommune. Det er vidare ikkje opplyst at det ligg føre seinare vedtak etter plan- og bygningslova. Den registreringa som vart gjort i 1980 i samband med nedbørsfeltet for Storavatnet kan ikkje tilleggast særleg vekt då denne registreringa hadde eit anna føremål enn å avgjere kva som var lovleg etablert bruk i høve plan- og bygningslovgivinga. Mest truleg vart denne registreringa dessutan gjort ut frå utsjånad og liknande og ikkje ut frå nærmare undersøkingar av kva som var lovleg etablert bruk.

Fylkesmannen legg til grunn at det ikkje er omtvista at bygningen reint faktisk ikkje har vore i bruk på svært lenge. Sjølv om klagar skulle lukkast med å sannsynleggjere at bygningen har hatt lovleg bruk som heilårsbustad frå før plan- og bygningslovgivinga tok til å gjelde, og sjølv om det vidare skulle lukkast å sannsynleggjere at bygningen aldri har hatt anna bruk, så tilseier likevel det forhold at bygningen ikkje har vore i bruk i svært lang tid at det i dag kan reisast spørsmål ved om ikkje det vil vere påkravd med løyve til bruksendring etter plan- og bygningslova før denne bruken vert teken opp att, jf. uttalen frå Sivilombodsmannen i sak 2006/592. Som vi har gjort greie for ovanfor er ikkje dette eit spørsmål som det ligg til matrikelstyresmaktene å ta stilling til, men eit spørsmål som må takast opp med kommunen som plan- og bygningsstyresmakt. I høve krav om endring av opplysningane i matrikkelen er likevel det omstende at det kan reisast spørsmål ved om den ønskede endringa krev løyve etter

plan- og bygningslova eit moment som talar mot at det ligg føre tilstrekkeleg dokumentasjon for kravet.

Fylkesmannen finn etter dette at heimelshavar ikkje har lagt fram tilstrekkeleg dokumentasjon for kravet om endring av matrikkelen. Klagen vert derfor ikkje teken til følgje. Lindås kommune sitt vedtak av 06.01.2016 vert stadfesta.

Fylkesmannen sitt vedtak kan ikkje påklagast, jf. forvaltningslova § 28 tredje ledd.

Med helsing

Anne Kjersti Sande  
seksjonsleiar

Hugo Morken  
seniorrådgjevar

*Brevet er godkjent elektronisk og har derfor inga underskrift.*

Kopi til:  
Advokatfirmaet Harris Da v/advokat Arild    Postboks 4115 Sandviken    5835    BERGEN  
Nundal