



**DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT**

Kartverket
3507 HØNEFOSS

Deres ref

Vår ref
15/572-1

Dato
30.01.2015

Presisering av tidligere prinsipputtalelse om endring av festegrunn

Det vises til brev til Kartverket 22. juni 2012 med prinsipputtalelser knyttet til flere problemstillinger i matrikkelloven. Punkt 5 i brevet omhandler endring av festegrunn. Under avsnittet "*Splitting av festegrunn i flere deler*" fremkommer følgende:

"Primært anbefaler vi at eiendom matrikkelføres som grunneiendom framfor festegrunn. Spesielt gjelder det for eiendom som er eller vil bli omfattet av innløsningsretten etter tomtefesteloven.

Dersom en festegrunn A skal splittes i to parseller, anbefaler vi således at A først gjøres om til grunneiendom B, og at C deretter fradeles B. B og C kan deretter festes bort hver for seg som hel grunneiendom.

Dersom det er en forutsetning for splittingen at de to enhetene fortsatt skal være ført i matrikkelen som festegrunn, må festegrunn A først opphøre. Deretter kan to nye festegrunner B og C opprettes som del av grunneiendom G."

Avsnittet om splitting av festegrunn har vist seg å by på problemer i praksis, og det har således oppstått tvil om hvordan det ovenfor siterte skal tolkes og praktiseres. Kommunal- og moderniseringsdepartementet ser seg derfor nødt til å presisere det aktuelle avsnittet. Avsnittet er skrevet som en anbefaling om hvordan de aktuelle problemstillingene bør løses i praksis. I siste del av avsnittet står det riktignok "*må*" i stedet for "*bør*", men avsnittet er skrevet slik at dette skal forstås som en anbefaling, altså: "*Dersom det er en forutsetning for splittingen at de to enhetene fortsatt skal være ført i matrikkelen som festegrunn, bør festegrunn A først opphøre. Deretter kan to nye festegrunner B og C opprettes som del av*

Postadresse
Postboks 8112 Dep
NO-0032 Oslo
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse
Kongensg. 20
<http://www.kmd.dep.no/>

Telefon*
22 24 90 90
Org no.
972 417 858

Planavdelingen

Saksbehandler
Veslemøy Faafeng
22245940

grunneiendom G."

Med anbefalingen ovenfor åpnes det altså for å løse den aktuelle problemstillingen på flere måter. Slik Kommunal- og moderniseringsdepartementet ser det må Kartverket og kommunene praktisere disse sakene innenfor gjeldende regelverk. Vi ser imidlertid at det er behov for et klarere regelverk rundt deling av festegrunn, og vil utrede dette nærmere med tanke på forslag til en lovendring i nærmeste fremtid.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng
seniorrådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi til:

Opplysningsvesenets fond

Postboks 535 Sentrum

0105 OSLO

JP 1015/1500



OPPLYSNINGSVESENETS FOND	
Saksnr:	13/1636-12
Dato:	11 FEB. 2015
Arkivkode:	035-1A
Saksbeh:	

Kartverket

Kommunal- og moderniseringsdepartementet
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO

Att: Kari Strande

Deres ref.:

Vår ref.

Dato:

Sak/dok.: 15/00926-2

04.02.2015

Ark.: 346.9

033-78

Presisering av prinsipputtalelse

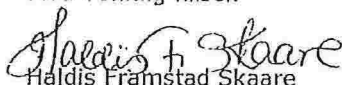
Vi viser til brev fra dere av 29.01.2015 vedrørende endring av festegrunn.

Vi tar til etterretning at prinsipputtalelsen av 22. juni 2012 er endret, slik at festegrunn A ikke lenger *må* opphøre, men at den kun *bør* opphøre. På denne bakgrunn legger vi til grunn at matrikkelregelverket gir hjemmel for endring og splittning av festegrunn, dog med unntak for punktfester.

Vi legger deres nye fortolkning til grunn og for å løse de praktiske problemene, starter vi nå en prosess for å tilpasse matrikkelen til denne endringen. Denne vil tidligst kunne driftsettes med versjon 3.6 den 6.oktober 2015.

Vi er oppmerksomme på at denne løsningen innebærer at plan- og bygningsloven og til dels matrikkelloven må tolkes utvidende. Dette medfører at endring av festegrunn er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven på lik linje med andre forhold som krever oppmålingsforretning. Dette innebærer at departementet bør vurdere en snarlig lovendring.

Med vennlig hilsen



Haldis Fråmstad Skaare
Konst. Jyridisk direktør

Kopi: Knut Arne Gjertsen, Assisterende Kartverkssjef
Turid Ellingsen, Tinglyingsdirektør

NORDHORDLAND
Digital

<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om tiltak; oppretting eller endring av matrikkelening (deling). Pbl § 20-1 m <input type="checkbox"/> Krav om matrikulering ² av eining(ar) som ikke krever handsaming etter Pbl § 20-1 m, eller oppmålingsforretning etter MI § 33, MI § 5, siste ledd og matrikkelforskrift §§ 43-48 <input checked="" type="checkbox"/> Rekvisisjon av oppmålingsforretning		Jouralføring/stempel:	
Til kommune: Lindås			
Sakanden/rekvisisjonen gjelder: ³		Plan- og bygingslova (Pbl), Matrikkellova (MI)	
Eiendom(ar)	Gnr: 108 Bnr: 1 Fnr: 52, 54, 55 55, 56, 57		
	Gnr: Bnr: Fnr: 58, 59, 60 60, 61, 64		
Søknad om tiltak (deling) etter, Pbl. § 20-1 m og matrikulering etter MI. § 5.	Salstype, Pbl. § 20-1 m: <input checked="" type="checkbox"/> A Ny grunneigedom <input type="checkbox"/> B Ny fest grunn over 10 år <input type="checkbox"/> C Arealoverføring <input type="checkbox"/> D Nytt jordsameige <input type="checkbox"/> E Ny anleggseigedom	Søknad om dispensasjon jf. pbl. § 20-1 m: <input type="checkbox"/> Plan- og bygingslov <input type="checkbox"/> Kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan (eldre lovverk)	
	Deling i samsvar med: <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Utbyggingsplan (eldre lovverk) <input type="checkbox"/> Privat forslag <input type="checkbox"/> Anna:		
Krav om matrikulering av einingar som ikke krever handsaming etter Pbl. § 20-1 m, eller oppmålingsforretning etter MI. § 33. ⁴	<input type="checkbox"/> Matrikulering av einingar, og rettar (festeforhold, bruksrettar o.a.) som er tildelt matrikkelnummer eller tidligere regelverk (MI. § 5, siste ledd) <input type="checkbox"/> Samanslåing (MI. § 18) <input type="checkbox"/> Føring av referanse til eksisterande grense, (MI. § 19) <input type="checkbox"/> Matrikulering av eksisterande umatrikulert eining (MI. § 13) <input type="checkbox"/> Registrering av uregistrert jordsameige (MI. § 14) <input type="checkbox"/> Registrering av samla eiendom (MI. § 20)		
Rekvisisjon av oppmålingsforretning, MI. § 33.	Oppmålingsforretning for matrikkelening(ar) i medhald av loyve (delingsvedtak) etter Pbl. 20-1 m: <input checked="" type="checkbox"/> Grunnfelgdom <input type="checkbox"/> Anleggseigedom <input type="checkbox"/> Jordsameige <input type="checkbox"/> Festegrunn <input type="checkbox"/> Arealoverføring Må fyllest ut dersom alternativ B eller C er ønskt:		
	A) <input type="checkbox"/> Ønsker gjennomført utan ugunna opphald (frist 16 veker etter pbl.-vedtak, § 20-1 m + eventuell vinterforskrift, MI. § 18,3)	B) <input type="checkbox"/> Ønsker å utsette oppmåling og matrikulering. Skal sjølv gje tilbakemelding når det er ønskeleg å få utført arbeidet. (Etter 3 år få godkjemning fell gjeve loyve etter pbl. bort.)	C) <input type="checkbox"/> Ønsker av særlege årsaker å gjennomføre matrikulering men utsett fullføring av oppmålingsforretninga i medhald av matrikkellova § 6. (Kommunen fastset frist for fullføring, ikkje lenger enn 3 år)
	For alt C); oppgje særlege grunnar (eventuelt i elge vedlegg):		
Oppmålingsforretning for matrikkelening(ar) som ikke krever loyve (delingsvedtak) etter pbl. 20-1 m: <input type="checkbox"/> Oppmålingsforretning over eksisterande matrikkelening (MI. § 33) <input type="checkbox"/> Klårlegging av eksisterande grenser (MI. § 33) <input type="checkbox"/> Grensejustering (MI. § 16) <input type="checkbox"/> Utareal til eigarseksjon (jf. eigarseksjonslova § 7 og matrikkelforskrifta § 35)			

Spesifikasjon av parsell(ar) som vert søkt oppretta som mat/rikkeføring(ar):				
Parzell nr.	Areal en, m ²	Arealtype for deling	Eventuelt Journal nr	Eventuelt namn og adresse på kjøpar/leiar
Opplysningar om ønsket tilteny bruk, tilkomst, vassforsyning og avløp:				
Parcellen/ane skal nyttast til ²	<input checked="" type="checkbox"/> Sjølvstendig brukseining		<input type="checkbox"/> Tilleggsareal til	GNR: BNR: FNR: SNR:
	<input type="checkbox"/> Bustadhus	<input type="checkbox"/> Offentleg verksemd	<input type="checkbox"/> Offentleg filuftsområde	
	<input type="checkbox"/> Fritidshus	<input type="checkbox"/> Landbruk/Fiske	<input type="checkbox"/> Offentleg veg	
	<input type="checkbox"/> Industi/Bergverk	<input type="checkbox"/> Naturvern	<input type="checkbox"/> Kommunikasjonsareal / teknisk anlegg	
<input type="checkbox"/> Varehandel/bank/forsikring/hotell/restauran/annn:				
Tilkomst Pbl. § 27-4 Veglov §§ 40-43	<input checked="" type="checkbox"/> Riks-/fylkesveg		<input checked="" type="checkbox"/> Kommunal veg	<input type="checkbox"/> Privat veg
<input type="checkbox"/> Ny avkjørsel frå offentleg veg				
<input type="checkbox"/> Utvida bruk av eksisterande avkjørsel				
<input type="checkbox"/> Avkjørseløyve gjøve (vedlagt) <input type="checkbox"/> Søknad om avkjørseløyve (vedlagt) <input type="checkbox"/> Tilkomst sikra i følge vedlagt dokument				
Vassforsyning Pbl. § 27-1 og -3	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg vassverk		<input type="checkbox"/> Privat fellesvassverk. Tilknytingløyve lagt ved	
<input type="checkbox"/> Annn:				
Avløp Pbl. § 27-2 og -3	<input checked="" type="checkbox"/> Offentleg avløpsanlegg		<input type="checkbox"/> Privat enkeltanlegg	
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat fellesanlegg		Beskriv:	
	<input type="checkbox"/> Utslopsløyve gjøve (vedlagt)		<input type="checkbox"/> Søknad om utslopsløyve (vedlagt) <input type="checkbox"/> Avløp sikra ifølge	
Vedlegg ⁴				
			Nr. frå - til	
Partiliste/omboliste (alternativt kan nyttast s 4 eller kvitteringsløyve for rekommandert sending)				<input checked="" type="checkbox"/>
Kart og situasjonsplanar				<input type="checkbox"/>
Avtale om veg/tilkomst, inkl. kart				<input checked="" type="checkbox"/>
Private servituttar				<input type="checkbox"/>
Uttale/samtykke frå andre offentlege myndigheter				<input type="checkbox"/>
Andre avtalar, dokumentasjon				<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg				<input type="checkbox"/>
				<input type="checkbox"/>

Andre opplysninger og underskrift(er):			
Andre opplysninger (f.eks. rettshavnar av betydning)	Rettshavnar LINDÅS TOMTESELSKAP AS		
Hjemmelshavnar (nr)	Navn:		Tlf:
	Adresse:	Postnr:	Stad:
	E-post:		
Underskrift	Stad:	Dato:	Underskrift:
Hjemmelshavnar (nr)	Navn:		Tlf:
	Adresse:	Postnr:	Stad:
	E-post:		
Underskrift	Stad:	Dato:	Underskrift:
Kan nyttast til utfyllande merknader:			
<p>Krav om matrikkulering iht. matrikkelov § 9, 1. ledd bokstav h).</p> <p>Kinnvik 9/9-2015  Linda Tomteveskap AS</p>			

Tus 50 nr 108/1

Forsyng

2011

Originaleksemplaret

Kr. 40,-

F E S T E K O N T R A K T

Undertegnede tilsyn for Lindås Prestegard bortfester herved, med forbehold om Kirke- og Undervisningsdepartementets samtykke, til Lindås Tomtelag L/L en parsell på tilsammen ca. 122.061 m² av Lindås Prestegard, g.nr. 108, b.nr. 1, Lindås.

Parsellen bortfestes i den stand den for tiden er, og med de forpliktelser som måtte påhvile den. Parsellens avgrensing fremgår av vedlagte kart.

Festet skjer forøvrig på følgende vilkår:

1. Festetiden er 99 - nittini - år regnet fra kontraktens underskrift.
2. I årlig avgift betaler festeren 5% av festegrunnlaget, kr. 1,50 pr. m², dvs. ialt kr. 9.150,-. Avgiften betales forskuddsvis på den måte departementet bestemmer. Etter forfall regnes 4% rente. Tidspunktet for betaling av første gangs avgift avtales nærmere.

Festeren betaler en innfestingsavgift på kr. 40,-.

3. Når 20, 40, 60 og 80 år av festetiden er gått, kan grunneieren, eller festeren innen 2 år - dersom forholdet ikke ordnes ved avtale som godkjennes av Kirke- og Undervisningsdepartementet - kreve skjønn til bestemmelse om, og i tilfelle til hvilket beløp den årlige avgift bør forhøyes eller nedsettes. Avgiftsreguleringen skal skje slik at den nye avgift blir fastsatt i samsvar med det alminnelige prisnivå for grunnarealer på stedet på den tid regulering blir foretatt. Ved avgiftsreguleringen skal endringer i parsellens verdi som skyldes festerens egne foranstaltninger ikke tas i betraktning.

Skjønnen avses med binnende virkning av 2 uhildede menn oppnevnt av vedkommende oppnevnelser myndighet, som viss mennene ikke blir enige også oppnevner en oppmann. Omkostningene ved skjønnet utredes av den som skjønnet går imot.

Slikt skjønn kan grunneieren også kreve når festeretten i h.t. nærværende hovedkontrakt med departementets samtykke gå over til andre, jfr. post 7, første ledd.

4. I festet medfølger ingen rett utenfor eller langs med parsellen, med mindre vedkommende rettigheter uttrykkelig er forbeholdt festeren i nærværende kontrakt.
5. Parsellens innhegning (oppføring og vedlikehold av forsvarelig gjerde) påhviler i sin helhet festeren uten utgift for grunneieren.

Parsellen må ikke bebygges på en skjemmende eller for nabo-eiendommer sjenerende måte.

Festeren må rette seg etter de på byggetiden fastsatte bestemmelser om regulering, bebyggelse m.v.

6. Unnlattelse av å betale den årlige avgift innen 6 - seks - mndr. etter forfall likesom annen vesentlig misligholdelse av noen annen av denne kontrakts bestemmelser, medfører rett for grunneieren til å erklære feste for brutt, og kreve nærværende festekontrakt avlyst. Hvor vidt det foreligger en misligholdelse av noen annen grunn enn manglende avgiftsbetaling, bestemmes i tilfelle med endelig virkning ved skjønn, overensstemmende med post 3.

Festet kan forøvrig ikke oppheves eller oppsies utan etter avtale som godkjennes av departementet.

7. De rettigheter og forpliktelser som er hjemlet festeren, ved denne kontrakt, kan ikke overdras til andre uten grunneierens samtykke. Festeren har rett til å dele opp det festede areal i enkelt tomter i overensstemmelse med reguleringsplan for arealet, og til å frembortfeste disse enkelt tomter hver for seg. Frembortfeste skal skje i h.t. standard fremfestekontrakt godkjent av departementet.

8. Når feste av hvilken som helst grunn opphører, påhviler det ikke grunneieren noen innløsningsplikt for hus, gjerder etc., eller noen erstatning for utførte forbedringer. Dersom det ikke treffes annen avtale, kan grunneieren kreve parsellen ryddiggjort innen en fastsatt frist.

9. Parsellen, eller deler av denne, kan bare avstås til gate- og veilgrunn, eller grunn til kraft- og telefonledninger, vann- og kloakkledninger o.l. med departementets samtykke. Erstatningen tilfaller grunneieren og innbetales til departementet uten at det tilkommer festeren annen erstatning enn at festeavgiften nedsettes i forhold til størrelsen av det avståtte stykke. I mangel av minnelig avtale blir nedsettelse i tilfelle å bestemme ved skjønn i overensstemmelse med post 3. Departementet kan tilstå festeren ytterligere nedsettelse av festeavgiften i tilfeller der grunnavståingen volder festeren særligeulempe.

10. Festeren utreder alle skatter, avgifter og byrder som måtte påhvile parsellen, eller en etter dennes størrelse forholdsmessig del av de skatter m.v. som påhviler grunneiere: Han må også bestride mulige utgifter til opparbeiding av gater (veier), anlegg av vann- og kloakkledninger etc. og har å finne seg i enhver bestemmelse som av vedkommende bygnings- eller reguleringsmyndighet måtte bli fattet vedrørende parsellen, uten erstatning av grunneieren.

Festeren og andre festere av parseller på prestegarden har en gjensidig rett til, og plikt til, og finne seg i at det føres frem over parsellene slike ledninger som nevnt i post 9.

11. Festeren bærer alle omkostninger som er forbundet med bortfestingen slik som stempel- og tinglysningsgebyrer, utgifter til oppmåling, pristakst m.v.

12. Dersom nærværende festekontrakt av hvilken som helst grunn skulle opphøre før festetiden i h.t. fremfeste- kontraktene er ute, og nærværende festekontrakt blir avlyst, trer grunneieren inn i tomtelagets rettigheter og forpliktelser i h.t. de inngåtte fremfestekontrakter.

Lindås, den 15/12 1974

Tilsynet for Lindås Prestegard

Lindås Tomtelag L/L



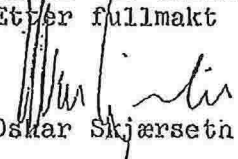
G O D K J E N T

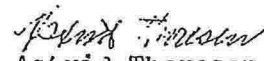
Festetiden regnes fra 15. desember 1974.

Festeavgiften forfaller til betaling 1. januar hvert år.

Stempelmerker til kr 2 800 må settes på kontrakten og kasseres innen en måned fra i dag.

Oslo, 14.1.1975
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt


Oskar Skjærseth

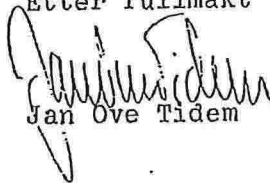

Astrid Thoresen

Ved utløpet av festetiden kan festeren kreve festet forlenget for nye 80 år på nærmere avtalte vilkår dersom det ikke blir tatt opp spørsmål om å nytte festeparsellen til et offentlig formål som ville kunne gjennomføres ved ekspropriasjon mot festeren om denne var eier av parsellen. I så fall skal festeforholdet avvikles etter de bestemmelser som er gitt i tomtfesteloven av 30. mai 1975 nr. 20, §§ 19-21 og 30.

Panterett for skyldig festeavgift for de tre siste år, jfr. § 12, 3. ledd i lov om tomtfeste av 30. mai 1975 frafalles.

Det avstås fra det bortfestede areal etter nærværende kontrakt en ca. 22 250 m² stor parsell av Lindås prestegård, gnr 108 bnr 1 i Lindås, som har ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning avholdt 14/9-79, tinglyst 31/10-79 fått navnet "Lindåsfeltet X" med bnr 188 under gnr 108 i Lindås, mot at det tillegges det bortfestede areal en tilsvarende stor parsell utgått fra eiendommen Lindåsfeltet VI, gnr 108 bnr 161 i Lindås, og gitt ved kart-, oppmålings- og skylddelingsforretning avholdt 14/9-79, tinglyst 31/10-79 navnet "Lindåsfeltet XI" og bnr 189 under gnr 108 i Lindås som vil bli sammenføyd med Lindås prestegård.

Oslo, den 6. november 1978.
KIRKE- OG UNDERVISNINGSDEPARTEMENTET
Etter fullmakt


Jan Ove Tidem

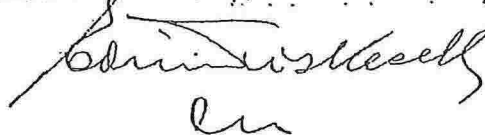

Nils Botnen

festens 50.

DAGBOKFØRT

11DES79 09003

SØRENSENHVAAREN 1
NORDHORDLAND



40.-



MILJØVERNDEPARTEMENTET

Du er her: regjeringen.no / [Miljøverndepartementet](#) / [Tema](#) / [Kart og eiendomsinformasjon](#) / Omgjøring av festegrund til grunneiendom

Brev, 19.03.2013

Ifølge liste

Deres ref.	Vår ref.	Dato
	12/5919	19.03.2013

Omgjøring av festegrund til grunneiendom

Miljøverndepartementet viser til spørsmål 18. desember 2012 fra Midtre Gauldal og 4. januar 2013 fra Narvik om forholdet mellom Innløsningsreglene i tomtefesteloven og plan- og bygningsloven.

Vi mener at omgjøring av festegrund til grunneiendom alltid krever søknad og tillatelse plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Det gjelder også ved innløsning omfattet av tomtefesteloven § 32 tredje ledd.

Det er ikke riktig som Midtre Gauldal har fått oppgitt fra Direktoratet for byggkvalitet, at Miljøverndepartementet forvalter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Bokstav m hører inn under Kommunal- og regionaldepartementet som resten av kapittel 20. Spørsmålet berører imidlertid også matrikkellova som ligger under Miljøverndepartementet. Vi vil på denne bakgrunn svare. Svaret er avklart med Kommunal- og regionaldepartementet.

Generelt

Generelt innebærer omgjøring av festegrund til grunneiendom at det opprettes en ny grunneiendom. Dette er i utgangspunktet et tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m, jf. merknad til matrikkellova § 10 første ledd i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). Dette gjelder også om festegrunden ble opprettet etter kommunal tillatelse. På den annen side vil en slik tillatelse forenkle kommunens behandling av den nye søknaden, da det vanligvis ikke vil være grunn til å ta opp til ny vurdering forhold som ikke endres ved omgjøringen.

Dette gjelder likevel ikke ubetinget ved innløsning av tomtefeste i medhold tomtefesteloven § 32, jf. tomtefesteloven § 32 tredje ledd der det heter at:

«Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med helmel i festeavtale, trengst det ikke samtykke fra offentlig styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trengst etter reglane på den tida.»

Omgjøring i forbindelse med innløsning av festeavtale

Vi vil i det følgende drøfte omgjøring til grunneiendom i forbindelse med innløsning av feste omfattet av denne bestemmelsen.

Bestemmelsen presiserer at kommunen ikke kan nekte omgjøring av festegrund til grunneiendom ved innløsning av tomtefeste i slike tilfeller. Vi mener likevel at tiltaket skal behandles etter plan- og bygningsloven § 20-1. Kommunen vil i mange andre saker være forpliktet til å gi tillatelse til oppretting av ny grunneiendom, for eksempel når dette er i samsvar med bindende arealplan og det ikke foreligger midlertidig forbud mot tiltak. Det betyr ikke at tiltaket ikke skal undergis behandling etter plan- og bygningsloven § 20-1. Vi mener dette også må gjelde i det foreliggende tilfellet.

Vårt syn innebærer at alle saker om omgjøring til grunneiendom ved innløsning av tomtefeste blir å behandle etter det samme systemet. Verken søker eller kommunen vil på denne måten komme i tvil om hvordan slike saker skal fremmes.

Det skal i alle tilfeller holdes oppmålingsforretning, jf. matrikkellova § 6 første ledd. Det er ikke nødvendig å merke og måle grensene på nytt dersom disse er nøyaktig fastlagt fra før, jf. matrikkellova § 34 første ledd andre punktum.

Vi understreker at kommunen ikke kan nekte omgjøring av lovlig opprettet festegrunn til grunneiendom ved innløsning omfattet av tomtefesteloven § 32 tredje ledd. Det gjelder også om omgjøringen skulle være i strid med gjeldende arealplan. Kommunen kan heller ikke kreve at omgjøringen skal gjelde et annet areal enn den festegrunden som i sin tid ble lovlig opprettet. Kommunen kan videre heller ikke stoppe omgjøringen med å legge ned midlertidig forbud. Kommunen må eventuelt løse denne type arealkonflikter gjennom avtale med den nye grunneieren (tidligere tomtefester) eller gå til ekspropriasjon som om festegrunden hadde vært opprettet som grunneiendommen fra starten av. Retten til innløsning gjelder også i 100-metersbeltet langs sjø og vassdrag, jf. plan- og bygningsloven § 1-8 andre ledd.

Det er etter vår mening ikke avgjørende om det i sin tid forelå en tillatelse for opprettingen av festegrunden eller ikke. Det avgjørende er om festegrunden lovlig ble opprettet etter daværende regler. Krav om tillatelse og oppmåling for lovlig å kunne opprette festegrunn, ble først gjort gjeldende for hele landet fra 1. januar 1980. Tidligere gjaldt bare kravet om oppmåling og da bare for byer og enkelte tettbygde strøk.

Det er følger av dette at det er det arealet som i sin tid ble lovlig opprettet som festegrunn, som skal omgjøres til grunneiendom. Dersom fester og grunneier har inngått avtale om å endre arealet som skal innløses, må endringen vurderes som en ordinær søknad om arealoverføring dersom endringen ikke kan håndteres som grensejustering. Videre kan tiltakshaver muligens også finne det hensiktsmessig å søke om en tillatelse som i realiteten innebærer større eller mindre bruksendringer. Kommunen vil måtte ta stilling til og sette vilkår til slike bruksendringer på ordinær måte. Det er i slike tilfeller viktig at kommunen er klar i sitt vedtak på hva som faller inn under den rene omgjøringen og hva som går ut over denne. Forhold som går ut over den rene omgjøringen, kan ikke være i strid med rettslig bindende arealplan eller andre materielle krav i eller i medhold av plan- og bygningsloven.

Hva som er den lovlig opprettede festegrunden, vil vanligvis framkomme av matrikkelen. I noen tilfeller vil matrikkelen mangle opplysninger eller opplysningene er usikre av andre grunner. I slike tilfeller kan det muligens være hensiktsmessig å holde oppmålingsforretningen før kommunen gir endelig tillatelse etter plan- og bygningsloven for på den måten å avklare hva partene mener er den lovlig opprettede festegrunden. Matrikkelføringen kan uansett ikke skje før etter at tillatelsen foreligger.

Dersom festegrunden er umatrikulert, må festegrunden matrikuleres før den kan innløses etter tomtefesteloven og omgjøres til grunneiendom, men det vil etter omstendighetene kunne være mulig å slå matrikulering og omgjøring sammen. Matrikulering av umatrikulert festegrunn er i seg selv ikke et søknadspiktig tiltak. Forutsetningen for å kunne matrikulere umatrikulert festegrunn er også her at grunden i sin tid var lovlig opprettet, dvs. at opprettingen var i samsvar med de bestemmelser som gjaldt oppretting av festegrunn på det tidspunktet da grunden ble opprettet, jf. matrikkellova § 13.

Tilleggs kommentarer

I utgangspunkt er det grunneier som skal sette fram søknaden om omgjøring fra festegrunn til grunneiendom etter plan- og bygningsloven og rekvirere oppmålingsforretning etter matrikkellova, jf. plan- og bygningsloven § 21-2 sjette ledd og matrikkellova § 9 første ledd bokstav a. Grunneierens plikt til å medvirke framgår av tomtefesteloven § 38 første ledd. Fester vil selv kunne stå som søker og rekvirert når vedkommende har innløst festegrunden, jf. matrikkellova § 9 første ledd bokstav h.

Justisdepartementets lovavdeling mente i en uttalelse 19. juni 2007 at det i noen tilfeller ved innløsning etter tomtefesteloven ikke var nødvendig med kommunal tillatelse. Uttalelsen var gitt til den forrige plan- og bygningsloven, men vil vel fortsatt ha relevans når det gjelder de materielle vilkår som kommunen kan stille i forbindelse med kommunens saksbehandling etter nåværende plan- og bygningslov.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Dag Høgvard
seniorrådgiver

Kopi: Statens kartverk

Adresseliste

Mldre Gauldal kommune v/Hubertina Doeven

Narvik kommune v/ Jørn K Sommerseth

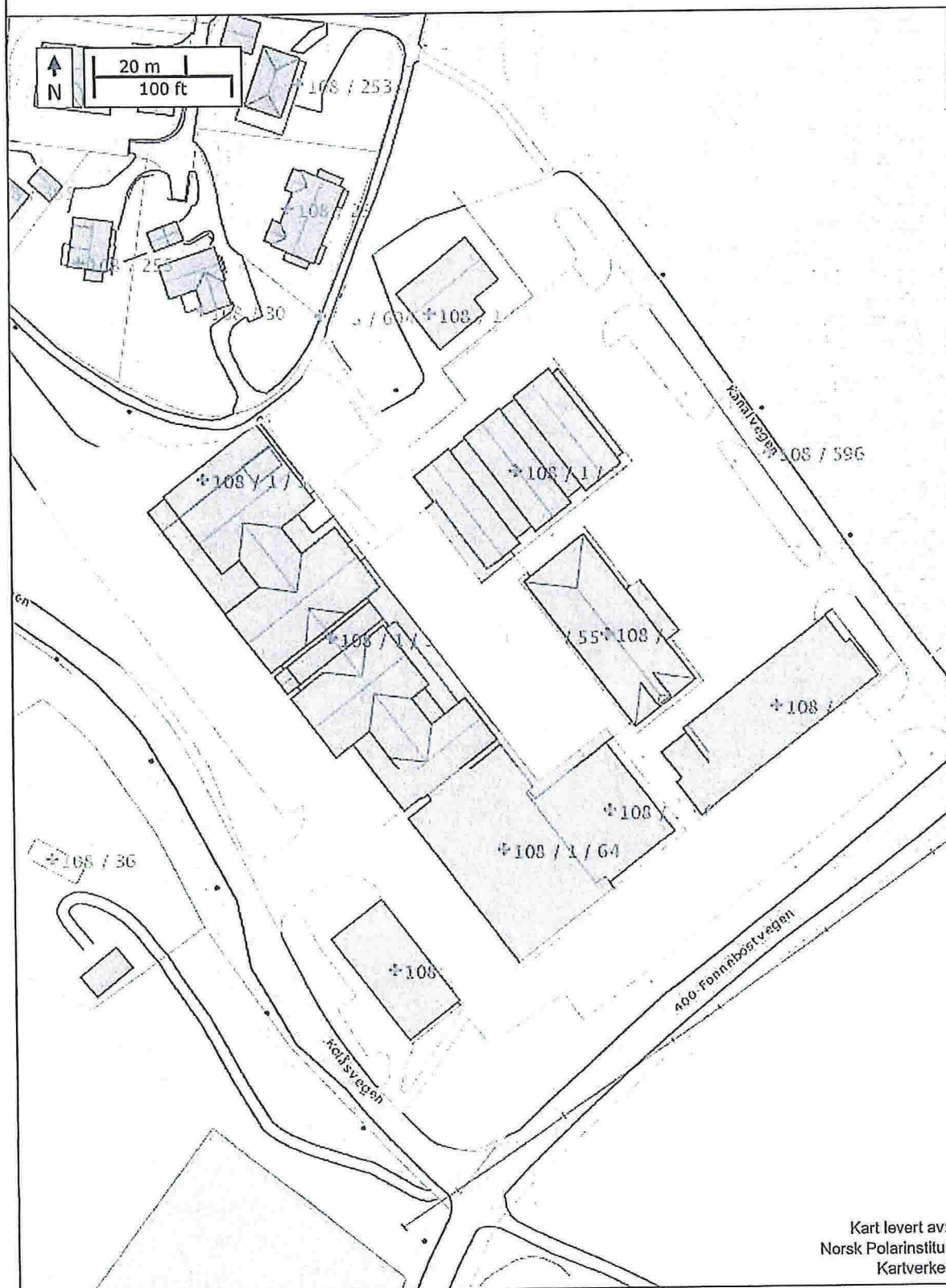
BILAG 4



Se eiendom

informasjon fra matrikkel og grunnboken

09/04 2015



Kart levert av:
Norsk Polarinstitutt
Kartverket