

Adgangen til å endre eksisterende matrikkelenheter

– med fokus på grunneiendom, eierseksjon og festegrund

Siri-Linn Ektvedt og Anders Braaten

Siri-Linn Ektvedt and Anders Braaten. Changing existing cadastral parcels legally – with focus on property parcels, condominium units and leased land parcels.

KART OG PLAN, Vol. 74, pp. 102–111, POB 5003, NO-1432 Ås, ISSN 0047-3278

This paper will discuss the legal ways to change existing cadastral parcels with focus on changing the three most common cadastral parcels in Norway; the property parcel, the condominium unit and the leased land parcel. Parcels can be changed through subdivision, land transfer, exchange of condominiums, adjustment of boundaries or merging of parcels. We explain what changes are allowed and what are not by using tables with color codes and references to sections in the Cadastre Act and the Cadastre Regulation. The paper may be a tool for local cadastral authorities (municipalities) and others to solve problems associated with the «easier» kinds of changes of cadastral parcels. The same rules will apply to more complex real estate development projects, but in such situations it is even more important to plan the wanted cadastral situations as early as possible in the planning process.

Key words: Cadastre Act, boundaries, cadastral parcel, cadastral recording

Siri-Linn Ektvedt, Senior engineer, Norwegian Mapping Authority, NO-3507 Hønefoss.
E-mail: Siri-Linn.Ektvedt@kartverket.no

Anders Braaten, Senior engineer, Norwegian Mapping Authority, NO-3507 Hønefoss.
E-mail: Anders.Braaten@kartverket.no

Innledning

Denne artikkelen er skrevet på bakgrunn av et foredrag holdt av Kartverket på kurset «Matrikkelloven i praksis» som ble arrangert 9. og 10. oktober 2013. Kurset ble arrangert av GeoForum og NJKF – Faglig gruppe av Tekna. Foredraget omhandlet adgangen til å endre eksisterende matrikkelenheter med fokus på endring av grunneiendom, festegrund og eierseksjon.

Endringer i eiendomsstruktur kan i mange tilfeller gi uforutsette utfordringer. Bakgrunnen for dette er bl.a. at den eksisterende matrikulære situasjonen gir føringer for hvordan man må gå frem for å kunne etablere en ny, ønsket, matrikulær situasjon. Vi håper å kunne bidra til å klargjøre hva som er tillatt (på vilkår) eller ikke tillatt gjennom et forsøk på å systematisere «endringsprosessene» med evt. tilhørende lovhjælp. For å kunne belyse disse prosessene fullt ut er det også nødvendig å trekke inn elementer fra tilstøtende lovverk. Eventuelle utfordringer knyttet til tinglyste forhold er ikke omtalt i denne artikkelen.

Forholdet til plan- og bygningsloven og eierseksjonsloven

Plan- og bygningsloven i reguleringsfasen

Det kan være formålstjenelig å tenke fremtidig matrikulær situasjon allerede i planfasen. Spesielt i områder hvor den fremtidige situasjonen kan tenkes å bli komplisert og sammensatt, f.eks. hvor det tenkes etablert anleggseiendom(er). I denne forbindelse kan det spesielt vises til ot. prop. nr. 70 (2004–2005: 110) hvor det bl.a. står at; «*Departementet ser at det i samband med etablering av anleggseiendom i visse saker kan vere behov for tredimensjonale reguleringsplanar.*»

Det kan være at kommunen som planmyndighet mener at det er vesentlig å få klarlagt eksisterende grenser for at reguleringsplanen skal gjengi en mest mulig korrekt nåværende eiendomssituasjon. Da bør partene oppfordres til å kreve oppmålingsforretning(er) for å i nødvendig grad klarlegge grensene.

Plan- og bygningsloven i byggefasen

Etter vår oppfatning bør kommunen allerede i det innledende arbeidet med en søknad om tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) § 20-1 første ledd (som hovedregel etter bokstav a) også sørge for at nåværende og fremtidig matrikulær situasjon blir tatt opp som et eget tema. For eksempel når en part ber om forhåndskonferanse. Dette for at parten så tidlig som mulig skal kunne bli gjort oppmerksom på og gis anledning til å løse evt. matrikulære utfordringer tiltaket måtte medføre.

Plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m) hjemler kommunens adgang til å tillate oppretting av ny grunneiendom, ny anleggseiendom og ny festegrunn eller arealoverføring. Nytt jordsameie er det i realiteten kun jordskifteretten som har hjemmel til å etablere. Plan- og bygningsloven gir imidlertid ingen direkte retningslinjer for hvordan kommunen (og andre) skal forholde seg til den eksisterende matrikulære situasjon ut over at det i loven ligger noen virkemidler. Om kommunen ikke benytter disse virkemidlene aktivt kan man til syvende og sist risikere at en gitt tillatelse etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m) ikke lar seg matrikkelføre fordi forholdet vil være i strid med matrikkellovens (ml) eller matrikkelforskriftens (mf) bestemmelser. I sin ytterste konsekvens kan dette medføre at den gitte tillatelsen faller bort, jf. pbl § 21-9 siste ledd: «Tillatelse til tiltak etter § 20-1 første ledd bokstav m faller bort [...] dersom matrikkelføring vil være i strid med lov om egedomsregistrering.»

Kommunen har hjemmel til å stille vilkår knyttet til å gi slike tillatelser, jf. pbl § 21-4, sjette og sjuende ledd. Kommunen kan stille vilkår om;

- at det blir holdt oppmålingsforretning for å klarlegge grensene for den eller de matrikkelenheter tiltaket gjelder for (bokstav a);
- at eiendommer (matrikkelenheter) som skal nyttes under ett blir sammenslått (bokstav b) og;
- ved søknad om opprettelse av ny festegrunn; stille vilkår om å opprette festegrunn (med areal) i stedet for punktfeste, eller at enheten i stedet blir opprettet som grunneiendom (som i sin helhet da kan festes bort), (sjunde ledd).

Hvorvidt det er behov for å stille slike vilkår må vurderes konkret opp mot bla. ml § 10 andre ledd, dvs. for å bringe klarhet i hvilke(n) matrikkelenhet(er) den nye enheten blir utskilt fra eller opprettet på.

Forholdet til eierseksjonsloven

Forholdet mellom matrikkelloven og eierseksjonsloven (esl) er vesentlig enklere i forbindelse med endring av matrikkelenheter. Dette bl.a. fordi det er direkte regulert i lov hvilke matrikkelenhetstyper som tillates seksjonert og at det kun helt unntaksvis kan tillates seksjonering over flere matrikkelenheter.

Matrikkelenhetstypene

Fire av de fem ulike matrikkelenhetstypene er definert i ml § 5; grunneiendom, anleggseiendom, jordsameie og festegrunn, mens eierseksjon er definert i esl § 1 andre punktum. Matrikkelloven § 5 første ledd:

- a) *grunneigedom, eigedom som er avgrensa ved eidedomsgrensar på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eidedomsrett rekk etter alminnelege reglar,*
- b) *anleggseigedom, ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygt, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom,*
- c) *eigarseksjon,*
- d) *jordsameie, grunnareal som ligg i sameie mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane, og*
- e) *festegrunn, del av grunneigedom eller jordsameie som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til.*

Eierseksjonsloven § 1 andre punktum: «Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.»

Når man skal endre eksisterende matrikkelenheter blir definisjonen av matrikkelenhetene viktige. Man kan ikke endre en matrikkelenhet på en slik måte at enheten ikke lenger oppfyller vilkårene for å være den aktuelle matrikkelenhetstypen.

Endringssakstypene

De ulike måtene å endre matrikkelenheter på er ved å gjennomføre

- Oppretting av ny matrikkelenhet jf. ml § 10,
- Sammenslåing jf. ml § 18 og mf § 43,
- Grensejustering jf. ml § 16 og mf § 34,
- Arealoverføring jf. ml § 15 og mf § 33), eller
- Reseksjonering jf. esl §§ 12 og 13, ml § 25 og mf § 35.

De fire siste har vi valgt å kalle «endrings-sakstypene». Vi går ikke inn på de ulike vilkårene for den enkelte sakstypen her, men viser til nevnte lov- og forskriftsparagrafer.

I enkelte andre sakstyper etter matrikkelloven vil informasjonen i matrikkelen bli endret uten at det skjer noen faktisk endring i marken. Det som skjer er enten en kvalitetsheving av allerede eksisterende informasjon i matrikkelen ved for eksempel klarlegging av eksisterende grense i oppmålingsforretning jf. ml § 17 og mf § 36, eller ved retting av feil og mangler i matrikkelen jf. ml § 26 og mf § 10. Disse saks-

typene regner vi ikke som «endrings-sakstyper» i og med at det ikke skjer noen reell endring av enheten, kun forbedring av allerede registrert informasjon i matrikkelen.

Det er noen felles forutsetninger for å kunne gjennomføre endring av matrikkelenheter. Alle involverte matrikkelenheter i endringen må være registrert i matrikkelen, og i de fleste tilfeller også i grunnboken. For areal som går til offentlig veg- og jernbanegrund er det ikke krav om at matrikkelenhetene må være tinglyst for å gjøre endringer jf. ml § 24 fjerde ledd og panteloven § 1-11. At endringer kun kan skje mellom matrikkelenheter registrert i matrikkelen innebærer at eventuelle eksisterende umatrikulerte enheter eller uregistrerte jordsameier som blir berørt av endringen først må registreres i matrikkelen og få eget gårds- og bruksnummer (matrikuleres).

Videre nevner ml § 5 tredje ledd at enheter, under dette rettigheter, som er tildelt matrikkelennummer etter tidligere regelverk kan stå oppført i matrikkelen. Vi presiserer imidlertid at slike matrikkelenheter ikke kan være gjenstand for endringssakstypene beskrevet over.

Systematisering av endringsprosessene i tabeller

I det følgende har vi stilt opp adgangen til å endre eksisterende matrikkelenheter i tabells form. Vi vil først redegjøre nærmere for hvordan tabellene skal leses.

Tabell 1

	Utgangspunkt:	Grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie eller feste-grunn				
	Vil endre hele/deler til:	Grunneiendom	Anleggseiendom	Eierseksjon (uteareal)	Jordsameie	Festegrund
	Ved å:					
Tiltak som krever vedtak etter PBL	Opprette ny:					
	Arealoverføre:					
Tiltak som krever vedtak etter ESL	Seksjonere:					
	Reseksjonere:					
Tiltak som ikke krever vedtak etter annet lovverk	Grensejustere:					
	Sammenslå:					

Adgangen til å endre eksisterende matrikkelenheter

Tabellstruktur:

- I første rad finner man informasjon om hvilken matrikkelenhetstype som er utgangspunktet for endringen. For eksempel er utgangspunktet en grunneiendom som man ønsker å endre.
- I rad to fremgår det hva man ønsker å endre hele eller deler av matrikkelenheten til. Det kan være å endre hele eller deler til en grunneiendom, anleggseiendom, eksklusivt uteareal til eierseksjon, jordsameie eller festgrunn.
- I rad 4 til 9 finnes de ulike måtene å endre matrikkelenheten på.
 - Rad fire og fem krever tillatelse etter pbl § 20-1 første ledd bokstav m) før endring kan skje. Dette gjelder ved oppretting nye matrikkelenheter (fradeling) og arealoverføring.
 - Rad seks og syv krever seksjonerings- eller reseksjoneringsvedtak etter esl § 9.
 - Rad åtte og ni krever ingen tillatelser etter annet lovverk i forkant. Det er kun behov for behandling av kommunen som lokal matrikkelmyndighet. Dette gjelder ved grensejustering og sammenslåing.

Når vi i det følgende tar for oss endring av henholdsvis grunneiendom, anleggseiendom og festgrunn vil hver celle i tabellen ha fargen grønn, gul, rød eller grå:

- Grønn betyr at aktuell endringen kan gjennomføres så lenge alle felles vilkår i ml § 10 er oppfylt.
- Gul betyr at aktuell endringen kan gjennomføres dersom vilkårene i ml § 10 og andre særskilte vilkår er oppfylt. Hvilke vilkår som må være oppfylt blir illustrert ved å henvise til ulike paragrafer i matrikkeloven og matrikkelforskriften.
- Rød farge betyr at aktuell endring ikke er tillatt med henvisning til lov- og forskriftsparagrafer som begrunner hvorfor det ikke er adgang til å gjennomføre endringen.
- Grå farge betyr at sakstypen ikke er relevant da endring må skje etter annet regelverk enn raden den er plassert i. For eksempel kan endring skje, men det kan kun skje ved tillatelse etter esl, ikke ved behandling etter pbl osv.

Endring av grunneiendom

Utgangspunktet er en grunneiendom som man ønsker å endre.

Tabell 2

	Utgangspunkt:	Grunneiendom				
	Vil endre hele/deler til:	Grunneiendom	Anleggseiendom	Eierseksjon (uteareal)	Jordsameie	Festgrunn
	Ved å:					
Tiltak som krever vedtak etter PBL	Opprette ny:	Kun ml § 10	Jf. ml §§ 5 og 11 og mf § 29		Jf. mf § 28	Jf. ml § 12 og mf § 30
	Arealoverføre:	Jf. ml § 15 og mf § 33	Jf. ml §§ 5, 11 og 15 og mf §§ 29 og 33		Jf. ml §§ 14 og 15 og mf §§ 33 og 32	Jf. ml § 5 og MD uttalelse
Tiltak som krever vedtak etter ESL	Seksjonere:			Jf. els §§ 9 og 11 og ml § 25		
	Reseksjonere:			Jf. esl §§ 9, 12 og 13 og ml § 25		
Tiltak som ikke krever vedtak etter annet lovverk	Grensejustere:	Jf. ml § 16 og mf § 34	Jf. ml §§ 5, 11, 16 og mf §§ 29 og 34		Jf. ml § 16 og mf § 34	Jf. ml §§ 5, 11 og 16 og mf § 34
	Sammenslå:	Jf. ml § 18 og mf § 43	Jf. ml §§ 5 og 18 og mf § 43		Jf. ml § 5	Jf. ml §§ 5 og 26

Grunneiendom – grunneiendom

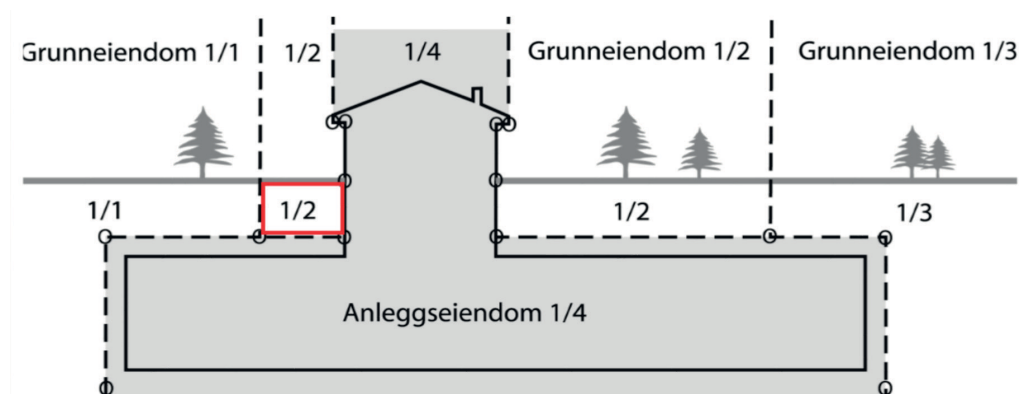
Vi tar først for oss endring av en eksisterende grunneiendom ved å endre deler til grunneiendom. Fradeling av ny grunneiendom fra en eksisterende grunneiendom er en relativt enkel sakstype så lenge fellesvilkårene i ml § 10 er oppfylt. Det er også kurant å gjennomføre alle «endringssakstyper» med eller mot annen grunneiendom dersom de særskilte vilkårene for den konkrete sakstypen er oppfylt, jf. lovhensvisningene i tabellen.

Sammenslåing av to grunneiendommer som er seksjonerte (to eierseksjonssameier) lar seg også gjennomføre jf. mf § 43 fjerde ledd. Dette kan imidlertid være en svært komplisert prosess å få gjennomført og hvor

det kan være rekkefølgeproblematikk knyttet til registrering i henholdsvis matrikkelen og grunnboken. Vi anbefaler derfor å ta kontakt med Kartverkets brukerstøtteordning for matrikkelen i slike saker.

Grunneiendom – anleggseiendom

Ved ønske om å endre en grunneiendom med eller mot anleggseiendom er det viktig å vurdere endringen opp mot definisjonen av anleggseiendom i ml § 5 bokstav b. Anleggseiendom skal være et *bebyggt* volum eller en konstruksjon. Dette innebærer at en ikke kan overføre ubebygde areal (rød firkant i figur 1) til en anleggseiendom ved grensejustering eller arealoverføring.



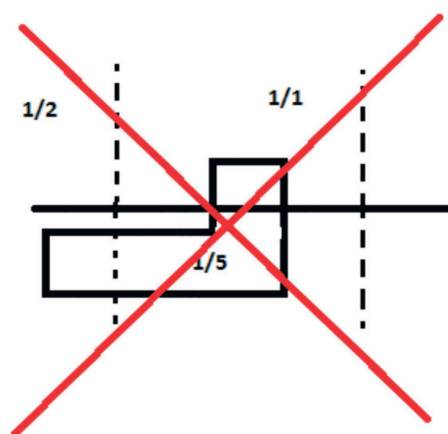
Figur 1

Det er ikke forbud mot å sammenslå ulike typer matrikkelenheter så lenge den sammenslåtte enheten innfrir kravene for vedkommende enhet. Dette innebærer at den bestående matrikkelenheten enten må tilfredsstillende vilkårene for å være enten en grunneiendom eller en anleggseiendom.

Sammenslåing av grunneiendom og anleggseiendom hvor grunneiendommen skal være bestående kan ikke skje der anleggseiendommen strekker seg inn over eller inn under en tredje grunneiendom. Grunneiendommen vil da inneha et volum som strekker seg over i en annen grunneiendom. Se figur 2.

Grunneiendom – eierseksjon

Endring av en grunneiendom med eller mot en eierseksjon innebærer å seksjonere eller

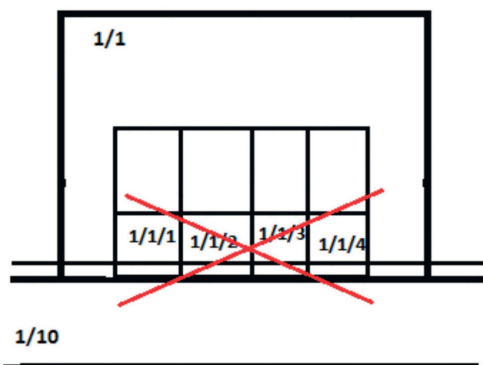


Figur 2

reseksjonere grunneiendommen. Dette krever seksjonerings- eller reseksjoneringsvedtak etter eierseksjonsloven. Dersom eierseksjonen(e) skal tillegges eksklusivt uteareal skal rekvisisjon om oppmålingsforretning følge seksjoneringsbegjæringen og oppmålingsforretning skal være gjennomført før seksjonen(e) føres i matrikkelen.

Justering av grenser for eksklusive uteareal internt i et eierseksjonssameie skal skje ved reseksjonering, ikke ved grensejustering eller arealoverføring. Dette krever imidlertid ny oppmålingsforretning. Vær oppmerksom på at det er spesielle regler for oppmålingsforretning over eksklusive uteareal jf. mf § 40 andre ledd.

Det er adgang til å grensejustere eller arealoverføre yttergrense for eierseksjonssameie (den seksjonerte matrikkelenheten) dersom arealet i eierseksjonssameiet ligger som fellesareal. Det er derimot ikke adgang til å arealoverføre eller grensejustere yttergrense for eierseksjonssameie dersom det aktuelle arealet ligger som eksklusivt uteareal til en eller flere bestemte eierseksjon(er) (figur 3). Det må da først gjennomføres en reseksjonering for å få gjort om det aktuelle arealet fra eksklusivt uteareal til fellesareal. Deretter kan det foretas grensejustering eller arealoverføring mot naboenhet.



Figur 3

Grunneiendom – jordsameie

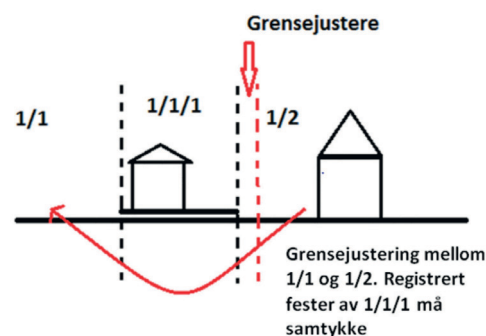
Det er kun jordskifteretten som kan opprette nye jordsameier jf. mf § 28. Oppretting av nytt jordsameie fra en eksisterende grunneiendom er dermed ikke en aktuell sakstype etter matrikkeloven. Arealoverføring mel-

lom en grunneiendom og et jordsameie registrert i matrikkelen kan skje så lenge jordsameiet også er tinglyst. Tinglysing av registrerte jordsameier skal kun skje der det er krevd særskilt jf. ml § 24 femte ledd. Grensejustering krever heller ikke tinglysing. Hvorvidt det er anledning til å grensejustere mot et jordsameie som ikke er tinglyst er uklart. En slik grensejustering kan være problematisk å foreta i og med det ikke er endelig avklart hvem som har parter i jordsameiet. Det er ikke adgang til å sammenslå en grunneiendom og et registrert og tinglyst jordsameie der grunneiendommen er bestående da dette bl.a. vil føre til oppløsning av jordsameiet. Dette er uansett et lite relevant spørsmål.

Grunneiendom – festgrunn

Det å opprette festgrunn på grunneiendom er kurant så lenge vilkårene i ml § 12 er oppfylt. Det er derimot ikke anledning til å arealoverføre mellom grunneiendom og festgrunn jamfør prinsipputtalelse fra Miljøverndepartementet (MD) 22. juni 2012. Det er dessuten prinsipielt feil i og med at en arealoverføring innebærer en fradeling, en oversjøting og etterfølgende sammenslåing i en og samme operasjon jf. ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 126. I og med at festgrunnen er del av tjenende grunneiendom som noen har festerett til jf. ml § 5 bokstav e), er det ikke adgang til å fradele noe direkte fra festgrunnen. Eventuell fradeling må foretas fra tjenende grunneiendom. Se mer om endring av festgrunn i eget kapittel.

Når det gjelder grensejustering er det anledning til å foreta grensejustering mellom festgrunn og tjenende matrikkelenhet.



Figur 4

Grensejustering mot annen enhet enn tjenende enhet er det ikke anledning til. I tilfelle må grensejusteringen (eventuelt en arealoverføring) skje mellom den tjenende grunneierdommen og naboenheten. Registrert fester må samtykke til dette, jf. mf § 34 sjette ledd. Deretter kan en eventuelt foreta en justering av grensen mellom den tjenende grunneierdommen og festegrunnen. Se figur 4.

Sammenslåing av grunneierdom og festegrunn er ikke aktuelt av samme årsak som

at arealoverføring ikke er aktuelt. Dersom festegrunnen skal opphøre må dette skje ved sletting av festegrunnen etter reglene i ml § 26 andre ledd. Dette bekreftes også av nevnte prinsipputtalelse.

Endring av eierseksjon

Endring av eierseksjon kan kun skje ved reseksjonering etter reglene i esl §§ 12 og 13.

Tabell 3

	Har:	Eierseksjon				
	Vil endre hele/deler til:	Grunneiendom	Anleggseiendom	Eierseksjon	Jordsameie	Festegrunn
	Ved å:					
Tiltak som krever vedtak etter PBL	Opprette ny jf. ML:					
	Arealoverføre					
Tiltak som krever vedtak etter ESL	Seksjonere:			Jf. esl		
	Reseksjonere:			Jf. esl §§ 9, 12 og 13 og ml § 25		
Tiltak som ikke krever vedtak etter annet lovverk	Grensejustere:					
	Sammenslå:					

Vi presiserer at dette gjelder endring av eksisterende eierseksjon, ikke den seksjonerte matrikkelenheten (eierseksjonssameiet). Endring av grenser for eksklusive uteareal til eierseksjon krever også reseksjonering, og oppmålingsforretning jf. ml § 6 bokstav e). Endring av eksklusivt uteareal til eierseksjon som ligger i yttergrense for eierseksjonssameiet krever først reseksjonering, deretter grensejustering eller arealoverføring, slik som tidligere omtalt i kapittelet om endring av grunneierdom og vist i figur 3.

Endring av yttergrense i et eierseksjonssameie dreier seg om endring av den seksjonerte matrikkelenhet som kan være en grunneierdom, anleggseiendom eller evt. festegrunn. Endring av utearealet til en eierseksjon på en seksjonert festegrunn kan dermed medføre endring på tre matrikkelen-

hetstyper; endring av eierseksjonen (utearealet) ved reseksjonering, endring av festegrunnen og endring av grunneierdommen. Seksjonering av festegrunn kan dermed gi utfordringer knyttet til fremtidige endringer. Dette bør man tenke over når man etablerer slike forhold.

Endring av festegrunn

Festegrunn kan deles i to kategorier: arealfeste og punktfeste. Endring av festegrunn kan kun skje for arealfester. Punktfester har ikke areal og vil aldri kunne bli definert som «tilstøtende matrikkelenhet», slik som kravet ofte er for grensejustering og arealoverføring.

I prinsipputtalelse 22. juni 2012 kom Miljøverndepartementet med avklaringer rundt

endring av festegrunn i punkt 5. Uttalelsen dreide seg om endring av festegrunn ved opphør (sletting av matrikkelenhet jf. ml § 26

andre ledd), innløsning, splitting av festegrunn i flere deler, sammenslåing og arealoverføring.

Tabell 4

	Utgangspunkt:	Festegrunn				
	Vil endre hele/deler til:	Grunneiendom	Anleggseiendom	Eierseksjon	Jordsameie	Festegrunn
	Ved å:					
Tiltak som krever vedtak etter PBL	Opprette ny jf. ML:	Jf. ml § 5	Jf. ml § 5		Jf. ml § 5	Jf. ml § 5 og MD uttalelse
	Arealoverføre	Jf. ml § 5 og mf § 8 tredje ledd og MD uttalelse	Jf. ml § 5		Jf. ml § 5	Jf. MD uttalelse
Tiltak som krever vedtak etter ESL	Seksjonere:			Jf. esl §§ 9 og 11 og ml § 25		
	Reseksjonere:			Jf. esl §§ 9, 12 og 13 og ml § 25		
Tiltak som ikke krever vedtak etter annet lovverk	Grensejustere:	Jf. ml § 16 og mf § 34	Jf. mf § 29 og MD uttalelse		Jf. ml § 16 og mf § 34	Jf. ml § 16 og mf § 34
	Sammenslå:	Jf. ml § 5	Jf. mf § 29 og MD uttalelse		Jf. ml § 5	Jf. ml § 18 og mf § 43

Festegrunn – grunneiendom

Når det gjelder å opprette grunneiendom fra en festegrunn er dette prinsipielt feil slik som omtalt i kapittelet om endring av grunneiendom under arealoverføring mellom festegrunn og grunneiendom. En festegrunn er «del av grunneigedom eller jordsameie som nokon har festerett til [...]» jf. ml § 5 bokstav e). Arealet til en festegrunn tilhører allerede grunneiendommen (den tjenende matrikkelenheten) festegrunden er opprettet på. Fradelingen må dermed skje fra den tjenende matrikkelenheten, ikke fra selve festegrunden.

Ved innløsning av festegrunn skal den som har grunnbokshjemmel som fester få grunnbokshjemmel som eier. Dette krever at festegrunden i sin helhet «gjøres om» til en grunneiendom. Saken håndteres ellers som oppretting av ny matrikkelenhet. I realiteten slettes festegrunden og det blir deretter etablert

en ny grunneiendom på nøyaktig samme sted der festegrunden tidligere lå. I matrikkelienten er denne prosessen forenklet i brukstilfellet «opprett ny grunneiendom fra festegrunn». Dette brukstilfellet har imidlertid et noe misvisende navn da det ikke dreier seg om en fradeling/oppretting fra festegrunn, men en fradeling fra underliggende grunneiendom. Se også uttalelse fra Miljøverndepartementet 19. mars 2013 om «Omgjøring av festegrunn til grunneiendom» som sier at det er krav om tillatelse etter pbl § 20-1 bokstav m). Det er også krav om oppmålingsforretning jf. ml § 6 bokstav a). Det er ikke krav om merking og måling av grensene dersom disse er nøyaktig kartfestet i tidligere forretning, jf. ml § 34 første ledd.

Dersom en ønsker å fradele deler av en festegrunn (kalt «splitting» i uttalelsen fra MD 22. juni 2012) kan dette gjøres på en av to måter:

Alternativ 1

- a) Festegrunnen gjøres om til grunneiendom i sin helhet
- b) Fra den nye grunneiendommen fradeles ny grunneiendom som tilsvarer det nye arealet man ønsker å opprette som ny enhet
- c) Begge grunneiendommene (kan) festes bort.

Alternativ 2

- a) Den eksisterende festegrunnen slettes
- b) Det søkes om og opprettes to nye festegrunner.

I prinsipputtalelsen av 22. juni 2012 anbefaler MD fremgangsmåten i alternativ 1. Eventuelle fremtidige endringer på disse bortfestede grunneiendommene vil da være kurant i og med at matrikkelloven gir større adgang til å endre grunneiendom enn festegrunn. Se for øvrig tidligere beskrivelse av endring av grunneiendom.

Fremgangsmåten i alternativ 2 vil kunne skape utfordringer knyttet til bl.a. pant ved enhver senere endring som ikke kan gjennomføres som grensejustering. I det tidsrommet festegrunnen er slettet i grunnboken til det opprettes ny festegrunn har ikke pantet noen enhet å heftes på.

Grensejustering mellom festegrunn og tjenende grunneiendom er kurant slik som tidligere beskrevet. Grensejustering mellom festegrunn og tilstøtende grunneiendom er det ikke adgang til jf. figur 4.

Arealoverføring som involverer festegrunn skal i prinsippet bare gjennomføres mot annen festegrunn som ligger til samme grunneiendom. Arealoverføring mot andre matrikkelenhetstyper bør ikke gjennomføres, jmfør prinsipputtalelsen av 22. juni 2012.

Sammenslåing av festegrunn og tjenende grunneiendom er ikke tillatt, festegrunn som skal utgå skal slettes etter reglene i ml § 26 andre ledd.

Festegrunn – anleggseiendom

Det er ikke anledning til å endre hele eller deler av festegrunn til anleggseiendom jf. mf § 29 fjerde ledd «Festegrunn kan ikke inngå som del av anleggseiendom». Arealoverføring som involverer festegrunn bør som tidligere nevnt ikke gjennomføres mot

andre matrikkelenhetstyper enn festegrunn.

Festegrunn – eierseksjon

Av mf § 7 går det frem at festegrunner også kan seksjoneres, men etter ordlyden i esl § 6 tredje ledd er det bare anledning til å seksjonere grunneiendom og anleggseiendom. I praksis vet vi at festegrunn blir seksjonert, evt. reseksjonert.

Endring av interne grenser for eksklusive uteareal til eierseksjoner og endring av eksterne grenser for selve eierseksjonssameiet er omtalt i kapitlene om endring av grunneiendom og endring av eierseksjon.

Festegrunn – jordsameie

Endring av festegrunn og tjenende (registrert) jordsameie kan kun skje ved grensejustering mellom festegrunnen og tjenende jordsameie. Dette vil gi særskilte utfordringer som er nærmere omtalt i kapitlet om endring av grunneiendom.

Festegrunn – festegrunn

Det er ikke anledning til å opprette ny festegrunn fra festegrunn jf. definisjonen av festegrunn i ml § 5; festegrunn kan kun være del av grunneiendom eller jordsameie. Dette vil i realiteten dreie seg om fremfeste. Fremfeste er et rent privatrettslig forhold som følgelig ikke skal håndteres i matrikkelen, men er helt kurant å tinglyse.

Sammenslåing av to festegrunner kan skje dersom begge festegrunnene utgår fra samme grunneiendom, festekontraktene har samme innhold og gjelder samme parter, jf. ml § 18 første ledd første punktum.

Grensejustering mellom tilstøtende festegrunner på samme tjenende matrikkelenhet er kurant da dette ikke vil innebære at yttergrensen for den tjenende matrikkelenheten blir endret.

Arealoverføring mellom to festegrunner på samme tjenende eiendom kan gjennomføres på lik linje som sammenslåing; dersom festegrunnene er del av samme grunneiendom eller jordsameie, festekontraktene har samme innhold og gjelder samme parter. Vær oppmerksom på at slik arealoverføring kan kreve at de respektive festekontraktene må endres, jf. prinsipputtalelsen 22. juni 2012.

Matrikkelforskriften § 33 femte ledd slår fast at areal eller volum som skal overføres fra en matrikkelenhet til en annen ikke kan være registrert på en tredje matrikkelenhet. Dette innebærer at festegrunn ikke kan avgi areal ved arealoverføring, med ett unntak jf. avsnittet over.

Konklusjon

Vi har i denne artikkelen forsøkt å belyse hva som etter matrikkelloven er tillatt eller ikke tillatt av endringer med utgangspunkt i de tre vanligste matrikkelenhetstypene. Dette kan være et verktøy for å løse noen av problemstillingene knyttet til «enklere» endringer av matrikkelenheter. De samme reglene vil gjelde ved større og mer komplekse eiendomsutviklingsprosjekt, men det er da langt viktigere at tiltakshavere og ikke minst kommunen, både som plan- og bygningsmyndighet og lokal matrikkelmyndighet, så tidlig som mulig tenker fremtidig matrikulær situasjon. Dette vil gjelde i hele prosessen fra reguleringsarbeid, byggesaksbehandling og til matrikulering gjennomføres.

Referanser

- Eierseksjonsloven. Lov 23. mai 1997 om eierseksjoner.
- Miljøverndepartementet (2012). *Prinsipputtalelser knyttet til matrikkelloven – om adgangen til å opprette grunneiendom i uregistrert jordsameie mv.* Etterfølgende lovgiveruttalelse, 22.06.2012. Lokalisert på Internett 14.04.2013:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkelen/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem.html?id=696352>
- Miljøverndepartementet (2013). *Omgjøring av festegrunn til grunneiendom.* Brev, 19.03.2013. Lokalisert på Internett 14.04.2013:
<http://www.regjeringen.no/nb/dep/kmd/tema/plan--og-bygningsloven/kart/matrikkelen/omgjoring-festegrunn-grunneiendom.html?id=720733>
- Matrikkelforskriften. Forskrift 26. juni 2009 om eiendomsregistrering.
- Matrikkelloven. Lov 17. juni 2005 om eiendomsregistrering.
- Ot. prop. nr. 70 (2004–2005). *Om lov om eiendomsregistrering.* Oslo: Miljøverndepartementet.