



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Øyer kommune
Kongsvegen 325
2636 ØYER

Deres ref

Vår ref

Dato

20/5065-2

6. november 2020

Overføring av arealer mellom grunneiendommer, samordningplikten etter plan- og bygningsloven m.m.

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til e-post 29. september 2020 med flere spørsmål om forholdet mellom plan- og bygningsloven og matrikkellova.

1. Overføring av areal mellom grunneiendommer

Endring av grenser og overføring av areal mellom grunneiendommer er tiltak etter plan- og bygningsloven. For å ta stilling til hvordan tiltaket skal behandles, må man først avgjøre om tiltaket kan behandles som grensejustering eller som arealoverføring, jf. matrikkellova §§ 15 og 16. Forutsetningen for å kunne behandle tiltaket som grensejustering, er at overføringen dreier seg om mindre arealer. Hva som regnes som «mindre arealer» avgjøres etter matrikkellova § 16, jf. matrikkelforskriften § 34. Hva arealet er avsatt til i arealplanen er i utgangspunktet uten betydning for om tiltaket skal regnes som grensejustering eller arealoverføring. I noen få tilfeller kan tiltaket måtte behandles slik at arealet som skal overføres, blir matrikulert som egen matrikkelenhet, jf. matrikkellova § 10, men slike spesialtilfeller ser vi bort fra her.

Arealoverføring er et søknadspliktig tiltak som krever kommunal tillatelse, jf. plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Grensejustering krever ikke søknad og tillatelse. Dersom tiltaket er i strid med gjeldende plan, må planen endres eller det må søkes om dispensasjon, jf. plan- og bygningsloven § 19-2. Det gjelder både ved arealoverføring og grensejustering.

I hvilken grad en grensejustering eller en arealoverføring er i strid med gjeldende plan, må avgjøres konkret ut fra tiltakets omfang, og planens bestemmelser og

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

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kmd.dep.no

Telefon*
22 24 90 90
Org.nr.
972 417 858

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Dag Høggvard
22 24 59 17

plangrunnlaget for øvrig. Et viktig moment vil være om tiltaket på sikt kan innebære en økt eller endret faktisk bruk av arealet i strid med arealformålet.

En grensejustering i samsvar med arealformålet vil vanligvis kunne gjennomføres uten behandling etter plan- og bygningsloven, for eksempel en grensejustering mellom to landbrukseiendommer i et LNFR-område. Det samme vil i utgangspunktet også gjelde grensejustering mellom en boligeiendom og en landbrukseiendom i et LNFR-område hvor det er tillatt med spredt boligbebyggelse. En tilsvarende grensejustering uten at det er tillatt med spredt boligbebyggelse, må vurderes mer konkret.

Vi minner om at tiltaket også må vurdere opp mot annen lovgivning. Daværende Miljøverndepartementet svarte 14. mars 2013 på spørsmål om grensejustering og formålsgrenser i arealplan, og uttalte bl.a. i den forbindelse:

«Grensejustering kan ikke gjennomføres når justeringen er i strid med bestemmelser gitt i eller i medhold av annen lovgivning (i praksis plan- og bygningsloven, jordloven og konsesjonsloven). Kommunen kan ikke "bøte" på en slik mangel ved å gi tillatelse etter plan- og bygningsloven da en slik tillatelse i så fall vil mangle hjemmel.

Dersom grensejusteringen vil medføre at eiendomsgrensen gis en beliggenhet som er i strid med vedtatt plan, vil justeringen være betinget av at kommunen endrer planen eller gir dispensasjon.

For eksempel kan det i vedtatt arealplan være bestemt at eiendomsgrensen skal sammenfalle med formålsgrensen. Dersom grensejusteringen i slike tilfeller fører til avvik mellom formålsgrense og eiendomsgrense, må kommunen vedta en endring i planen om å flytte formålsgrensen – eventuelt kan det som nevnt søkes og gis tillatelse om dispensasjon. Det er imidlertid ikke noe generelt prinsipp om at eiendomsgrensene skal følge formålsgrensene. Eiendomsgrensen kan således gjerne avvike fra formålsgrensene etter justering så lenge dette ikke er i strid med plan. Justeringen flytter ikke formålsgrensen.

Vi kan vanskelig se at grensejustering kommer i strid med delingsforbud fastsatt i plan på generelt grunnlag, herunder delingsforbud i områder avsatt til LNFR i kommuneplanen, med mindre delingsforbudet gjennom særskilt fastsatt bestemmelse er ment også å omfatte grensejustering eller det er fastsatt andre bestemmelser som "låser" eiendomsgrensens faktiske beliggenhet i terrenget. Det samme gjelder tomtedeling fastsatt i plan.»

Uttalelsen er fortsatt aktuell og finnes i sin helhet på departementets veiledningssider om matrikkellova [her](#).

2. Virkninger av usikkerhet i kartgrunnlaget

Berører eiendomstiltaket en formålsgrense, kan spørsmålet om hvor presist formålsavgrensningen i realiteten er fastsatt spille inn. Presisjonen vil i regelen være

avhengig av kvaliteten til kartgrunnlaget (detaljering, nøyaktighet, oppdatering m.m.) og hvilke kartdetaljer formålsgrensen eventuelt er ment å følge. Eldre data for spredtbygde områder kan gi usikkerhet på flere meter. Plankartets målestokk kan også spille inn og øke usikkerheten i den faktiske formålsavgrensningen betydelig.

I utgangspunktet ligger det vedtatte arealformålet fast selv om en eiendomsgrense blir endret. Annerledes kan det være om det i bestemmelser eller forutsetninger for planen er lagt til grunn at et arealformål skal følge eiendomsgrensen. Ofte vil det være presumsjon for at arealformålsavgrensningen følger eksisterende eiendomsgrense. Dette kan innebære at eiendomsgrensen ikke kan endres uten etter dispensasjon, men også her kan spørsmålet om hvor presist formålsavgrensningen i realiteten er fastsatt spille inn. Er formålsgrensen avsatt med usikkerhet på flere meter, kan det være grunnlag for å betrakte en mindre grensejustering som en «tilpasning» til formålsgrensen.

3. Samordningsplikten

Øyer kommune tar også opp spørsmål om samordningsplikten etter plan- og bygningsloven § 21-5. Matrikkelmyndigheten omfattes ikke av oppregningen etter byggesaksforskriften § 6-2. Det betyr at bygningsmyndigheten ikke kan utsette å ta stilling til en søknad om tillatelse inntil saken har vært forelagt matrikkelmyndigheten. På den annen side faller en tillatelse til eiendomsendring bort dersom matrikkelføringen kommer i strid med matrikkelloven, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

For at kommunen skal kunne framstå på en enhetlig, effektiv og brukervennlig måte, er det i mange saker som omfatter eiendomsutforming, behov for god kontakt mellom bygningsmyndigheten og matrikkelmyndigheten. Det er både i innbyggerenes og kommunens egen interesse at kommunen organiserer seg på en slik måte at det er god kontakt mellom de som behandler søknader om eiendomsutforming og de som står for oppmåling og matrikkelføring av denne type tiltak.

4. Partenes adgang til å gjøre avtaler

Øyer kommune peker på at det i noen tilfeller kan være knyttet stor usikkerhet til hvor eksisterende grense går, og spør om partenes adgang til å gjøre avtaler om eiendomsgrenser.

Dersom partene er enige om hvor grensen går og rekvirerer klarlegging av denne i oppmålingsforretning, er dette verken grensejustering eller arealoverføring. Partene kan i visse situasjoner også be om å få ført referanse til privat avtale om eksisterende grense, jf. matrikkellova § 19.

Klarlegging av eksisterende grense, eller føring av slik referanse i matrikkelen, er ikke å regne som et tiltak etter plan- og bygningsloven. Spørsmål om dispensasjon fra plan er derfor ikke aktuelt.

Dersom kommunen mener at klarleggingen i realiteten er et skjult eiendomstiltak, kan kommunen avvise rekvisisjonen. Kommunen må kunne føre bevis for sitt syn. Ved føring av referanse til eksisterende grense, er det partene som må godtgjøre at avtalen ikke i realiteten er en avtale om grenseendring.

Det springende spørsmålet vil gjerne være tidspunktet for når det nåværende grenseforløpet ble etablert mellom partene. Grenseforløp som ble festnet før 1980, vil som hovedregel være å anse som lovlig etablert, men unntak kan forekomme blant annet på steder der det gjaldt oppmålingsplikt etter tidligere bygningslover. Eiendomstiltak gjennomført etter 1980 da delingsloven trådte i kraft, forutsetter i regelen oppmålingsforretning for å kunne tas lovlig i bruk. Dette prinsippet ble ytterligere styrket med plan- og bygningsloven av 2008 og matrikkellova fra 2010, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 72:

«Departementet understrekar at deling av eigedom, arealoverføring eller grensejustering som hovudregel utløyer plikt til å gjennomføre oppmålingsforretning. Hovudregelen må sjåast i samanheng med retten og plikta til å få oppretta ei ny matrikkeleining i matrikkelen. Det rettslege grunnlaget for å opprette nye matrikkeleiningar eller flytte grenser er basert på eit sjølvstendig initiativ frå fysiske eller juridiske personar eller avtale mellom desse. Vanlegvis blir det kravd løyve etter plan- og bygningslova og eventuelt jordlova. Det rettslege grunnlaget kan vidare oppstå gjennom rettskraftig avgjerd ved domstolane, under dette dom, rettsforlik eller rettskraftig avgjerd fatta av jordskifteretten eller liknande særdomstol. Det rettslege grunnlaget kan også oppstå ved hevd. Nye grenser og matrikkeleiningar kan ikkje takast i bruk eller sjåast på som lovleg etablerte i marka før det rettslege grunnlaget har gjennomgått prosessreglane for oppmålingsforretning og matrikkelføring etter lov om eigedsregistrering.»

I praksis vil overføring av mindre arealer mellom to grunneiendommer kunne bringes i orden ved å rekvirerer grensejustering.

Med hilsen

Veslemøy Faafeng (e.f.)
utredningsleder

Dag Høgvard
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Direktoratet for byggkvalitet
Kartverket