



DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Harald Thomas Endresen
Telenor Eiendom

Deres ref

Vår ref

Dato

22/7852-1

14. desember 2022

Matrikkelloven - Splitting av festegrunn i «arealfeste» og punktfeste

Kommunal- og distriktsdepartementet viser til spørsmål 7. oktober 2022 om matrikkelføring av festegrunn.

Utgangspunktet for spørsmålet er et større areal som er ført i matrikkelen som en eksisterende festegrunn med gitte grenser («arealfeste»). Innenfor dette området blir det inngått en festeavtale for en mindre installasjon. Et eksempel kan være oppføring av en mast for mobil telekommunikasjon innenfor et større område som fra tidligere er festet bort til alpinbakke. Eierne av mobilmasta har inngått nødvendige avtaler om oppføringen av masta både med grunneieren og med festeren av alpinbakken.

Fester av installasjonen ønsker at grunnen til installasjonen blir matrikkelført som et punktfeste.

Opprettelse av et nytt punktfeste innenfor en eksisterende festegrunn byr både på formelle og registerte tekniske problemer. Det er etter gjeldende regler ikke mulig å gjøre dette som en «splitting» av den eksisterende festegrunnen etter matrikkelforskriften § 33 a. Endring av festegrunn som involverer opprettelse av et punktfeste, er ikke tillatt etter denne bestemmelsen, jf. andre ledd bokstav b. Vi mener at bestemmelsen må leses etter sin ordlyd på dette punktet. Splitting på denne måten lar seg heller ikke gjøre slik matrikkelsystemet i dag er teknisk organisert.

Matrikkelføringen må derfor gjøres på andre måter. Vi vil her skissere tre alternativer som kan være aktuelle avhengig av de konkrete omstendighetene. Også andre løsninger kan være aktuelle.

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

Kontoradresse
Akersg. 59
www.kdd.dep.no

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

Avdeling
Planavdelingen

Saksbehandler
Dag Høggård
22 24 59 17

Et alternativ kan være å splitte den eksisterende festegrunnen i to festegrunner med hvert sitt avgrensede areal. Begge festegrunnene blir dermed «arealfester», dvs. ingen punktfeuster. En slik framgangsmåte er tillatt etter regelen i § 33 a andre ledd bokstav b, og lar seg også gjennomføre registerteknisk. Grensen mellom de to festegrunnene må fastsettes i en oppmålingsforretning.

Tinglysning av retten til installasjonen som heftelser på grunneiendommen og den eksisterende festegrunnen, kan være et alternativ når det kan gis unntak fra krav om matrikulering. Dersom installasjonen gjelder et areal som er mindre enn 12 m², kan det gis slikt unntak etter regelen i matrikkelforskriften § 30 første ledd bokstav b. Retten til arealet vil i slike tilfeller kunne sikres som en tinglyst servitut på grunneiendommen. Arealet beregnes ut fra det bebygde arealet eller det arealet som festeren på annen måte er forutsatt å ha eksklusiv bruksrett til. Dersom installasjonen strekker seg ut over dette på mindre eksklusiv måte, for eksempel i form av bardunering eller nedgravde jordingsmatter, vil det bero på en konkret vurdering av kommunen om unntaket likevel kan anvendes. Tinglysingsmyndigheten har i tillegg en selvstendig hjemmel til å kreve at festet matrikuleres, for eksempel for å kunne ordne prioritet mellom kreditorer eller for å bringe klarhet i en heftelse.

Dersom det er viktig å kunne registrere installasjonen ved hjelp av et punktfeuste, kan et tredje alternativ være å etablere en «åpning» i den eksisterende (omkringliggende) festegrunnen som gir tilstrekkelig rom for å plassere et punktfeuste i åpningen uten at de to festerettighetene overlapper hverandre. Arealet blir fratrukket den eksisterende festegrunnen etter regelen i matrikkelforskriften § 33 a første ledd første punktum. Den opprinnelige festeretten vil ikke lenger gjelde for denne delen av grunneiendommen. Grensene for åpningen må fastsettes i en oppmålingsforretning. Omfattes punktfeuset av reglene i tomtefesteloven § 16 første ledd (feste av tomt til bolig eller fritidshus), bør åpningen være klart større enn ett mål. Også ved feste til andre formål bør det etableres tilstrekkelig avstand til punktfeuset. Legges grensene for åpningen i den eksisterende festegrunnen tett opp mot punktfeuset, vil grensen for åpningen fort kunne framstå som den reelle yttergrensen for punktfeuset. Kommunen bør da kreve at punktfeuset i stedet blir etablert som et «arealfeste». Kommunen kan kreve dette med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-4 sjette ledd.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)
avdelingsdirektør

Dag Høgvard
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi: Kartverket