DET KONGELIGE
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Eidsvoll kommune
Postboks 90
2081 EIDSVOLL

Deres ref	Vår ref	Dato
	23/3107-3	23. august 2023

Svar på spørsmål om registrering av tiltak som er unntatt søknadsplikt

Vi viser til e-post fra Eidsvoll kommune 6. juni 2023. Henvendelsen gjelder tiltak som er meldt til kommunen etter byggesaksforskriften (SAK10) § 4-1 fjerde ledd. Spørsmålet er om kommunen må registrere slike tiltak i matrikkelen, selv om kommunen ser at tiltaket ikke tilfredsstiller kravene til unntak eller krever dispensasjon.

Departementet understreker først at vi besvarer henvendelsen på generelt grunnlag, og ikke tar stilling til en konkret sak.

Departementets konklusjon

Opplysninger om tiltak som meldes til kommunen etter SAK10 § 4-1 fjerde ledd, skal som hovedregel registreres i matrikkelen og det offentlige kartgrunnlaget i samsvar med meldingen. Dette gjelder også når kommunen er usikre på om tiltaket ikke oppfyller kriteriene for unntak fra søknadsplikt, eventuelt om det kreves dispensasjon.

Departementets vurdering og begrunnelse

SAK10 § 4-1 fjerde ledd angir en plikt for tiltakshaver til å melde fra til kommunen om oppføring av visse tiltak som er unntatt søknadsplikt etter plan- og bygningsloven § 20-5, jf. SAK10 § 4-1. Meldingen skal gjøre at kommunen kan oppdatere kart- og matrikkeldata, og bestemmelsen lister opp opplysninger meldingen skal inneholde.

Postadresse	Kontoradresse	Telefon*	Avdeling	Saksbehandler
Postboks 8112 Dep 0032 Oslo postmottak@kdd.dep.no	Akersg. 59 www.kdd.dep.no	22 24 90 90 Org.nr. 972 417 858	Bolig- og bygningsavdelingen	Knut Fredrik Rasmussen 22 24 71 49

SAK10 § 4-1 retter seg mot tiltakshaver, og angir ikke i seg selv en plikt for kommunen til å registrere tiltaket. Bestemmelsen må imidlertid ses i sammenheng med kommunens plikt til å føre et oppdatert offentlig kartgrunnlag, jf. plan- og bygningsloven § 2-1 første ledd, og kommunens rolle og plikter etter matrikkellova og matrikkelforskriften. Kommunen vil i utgangspunktet være henvist til å basere føringen på hva som opplyses i meldingen. Departementet viser bl.a. til matrikkellova § 25 første ledd, som lyder:

> «*Kommunen skal tildele bygningsnummer og registrere nye bygningar i matrikkelen samtidig med at det blir gitt byggjeløyve. Fullstendige opplysningar om bygningar og bustader skal seinast vere førde inn når bygningen lovleg kan takast i bruk. Matrikkelen skal dessutan oppdaterast når ei byggjesak medfører at opplysningar i matrikkelen må endrast, eller når kommunen på annan måte får kjennskap til at opplysningane om ein bygning ikkje er i samsvar med dei reelle forholda*.» (våre understrekninger)

Første ledd kommenteres slik i merknadene til bestemmelsen[1]:

> «*Føresegna regulerer føring av opplysningar frå kommunen si eiga saksbehandling i tilknyting til ulikt lovverk, under dette adressetildeling, seksjonering og byggjesaksbehandling. Med fullstendige opplysningar i* første ledd *er meint fullt datasett som fastsett for innhaldet i matrikkelen. Tredje punktum omfattar også opplysningar om tiltak som ikkje krev byggjeløyve. Fullstendige opplysningar skal førast inn så snart dei er klare, seinast når det blir gitt mellombels bruksløyve, eventuelt ferdigattest når mellombels bruksløyve ikkje blir nytta.» (våre understrekninger)*

Det følger av bestemmelsen at kommunen skal oppdatere matrikkelen, slik at opplysningene samsvarer med de reelle forholdene. Dette gjelder også tiltak som ikke er søknadspliktige. Opplysningene skal føres inn så snart de er klare, og senest når tiltaket («bygningen») kan tas i bruk. Tiltak som meldes kommunen etter SAK10 § 4-1 fjerde ledd, er ferdigstilt og kan tas i bruk. Opplysninger i kart og matrikkel om arealer, plassering og liknende skal så langt mulig samsvare med de reelle forholdene. Departementet legger derfor til grunn at tiltak som er oppført fordi tiltakshaver anser at de er unntatt søknadsplikt, som hovedregel skal registreres i matrikkelen når de meldes til kommunen. Dette er fordi meldingen vil vise hva som faktisk står på tomten.

Hvis et tiltak åpenbart er ulovlig, og kommunen skal kreve retting eller stans av bruk, kan kommunen unnlate å registrere tiltaket slik det er meldt inn. Om tiltaket er i strid med vilkårene i SAK10 § 4-1, herunder om det er nødvendig med dispensasjon, må avklares gjennom at bygningsmyndighetene fører tilsyn og starter en ulovlighetsoppfølging. Et slikt unntak fra hovedregelen om at alle tiltak som meldes skal registres, kan for eksempel være der kommunen etter tilsyn pålegger opphør av bruk med øyeblikkelig virkning med hjemmel i pbl. § 32-4. Det kan særlig tenkes der bruk av tiltaket kan medføre fare eller uopprettelig skade.

Et viktig hensyn bak registreringsordningen er å sikre at kart og matrikkel så langt som mulig er oppdatert i forhold til reelle forhold i marken. Det er også sentralt å unngå unødvendig arbeid for kommunen ved at de «byggesaksbehandler» de innmeldte tiltakene ved

[1] Ot.prp.nr.70 (2004–2005) Om lov om eigedomsregistrering

registreringen. Er kommunen i tvil om lovligheten av tiltak, skal derfor tiltaket registres i tråd med meldingen inntil status er avklart. Det kan for eksempel være tilfelle i saker der kommunen skal vurdere tiltaket i en etterfølgende byggesøknad før det eventuelt pålegges retting eller stans.

Vi påpeker samtidig at registrering i kart eller matrikkel ikke innebærer at tiltaket dermed må anses som lovlig etter plan- og bygningsloven.

Med hilsen

Karen Marie Glad (e.f.)
avdelingsdirektør

Knut Fredrik Rasmussen
utredningsleder

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer