



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Rana kommune
Postboks 173
8601 MO I RANA

Deres ref

Vår ref
16/1552-2

Dato
12.05.2016

FORHOLDET MELLOM INNLØSNING AV FESTEGRUNN OG PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til spørsmål fra Rana kommune av 31.mars 2016 om forholdet mellom innløsning av festegrunn og plan- og bygningsloven. Henvendelsen berører primært spørsmål om eiendomstiltak etter plan- og bygningsloven og dels spørsmål om matrikulering etter matrikkellova. Departementet tar ikke stilling til eventuelle enkeltsaker, men ønsker å knytte noen generelle bemerkninger til problemstillingene som knytter seg til plan- og bygningsloven og matrikkellova.

Innløsning av festegrunn medfører at den aktuelle festegrunden må endres til grunneiendom i matrikkelen. Dette er et tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven § 20-1 første ledd bokstav m. Vi understreker imidlertid at kommunen som hovedregel ikke kan nekte, eller knytte vilkår til, søknad om omgjøring av lovlig opprettet festegrunn til grunneiendom ved innløsning omfattet av tomtefesteloven § 32 tredje ledd.

Forholdet mellom tomtefesteloven § 32 tredje ledd og plan- og bygningsloven

Hovedregelen om innløsningsretten følger av tomtefesteloven § 32. Vilkår og omfang av innløsningsregelen for øvrig faller utenfor Kommunal- og moderniseringsdepartementets lovområde og utenfor temaet for dette notatet. Bestemmelsens tredje ledd regulerer forholdet til offentlige tillatelser og lyder som følger:

" Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtala, trengst det ikkje samtykke frå offentleg styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikkje trongst etter reglane på den tida."

Bestemmelsen i tomtefesteloven § 32 tredje ledd sier ikke noe om praktisk gjennomføring av matrikuleringen eller søknad. Miljøverndepartementet har uttalt seg om dette spørsmålet i brev av 19.mars 2013 og denne konklusjonen er fremdeles gjeldende:

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

Departementet har altså forutsatt at det må søkes etter plan- og bygningsloven på ordinær måte som ved andre søknader om oppretting av grunneiendom. Departementet fastholder denne lovforståelsen. Søknadsplikten følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 20-1 første ledd bokstav m, jfr. pbl. § 20-4, samt merknad til matrikkellova § 10 første ledd i Ot. Prp. nr. 70 (2004-2005) kap 18.3.1 siste avsnitt. Spørsmålet er da om slik tillatelse kan nektes på tross av ordlyden i tomtefesteloven § 32 tredje ledd.

Hovedregelen – Tillatelse skal gis

Etter departementets vurdering kan omgjøring til grunneiendom for å kunne gjennomføre innløsning ikke nektes når vilkårene etter tomtefesteloven § 32 er oppfylt. Det er en forutsetning at festegrunden var lovlig opprettet etter de regler som gjaldt på etableringstidspunktet. Hvorvidt festet ble lovlig opprettet beror på en konkret vurdering i den enkelte sak. Omgjøring av festegrund til grunneiendom må etter departementets syn behandles som en kurant sak. At søknaden vil være en kurant sak og det normalt bør gis tillatelse synes også forutsatt i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). Dette gjelder også om eiendommen på søknadstidspunktet for opprettelse av grunneiendom, ikke er i samsvar med någjeldende bindende arealplan eller oppfyller dagens krav til eiendomstiltak etter plan- og bygningsloven. Retten til innløsning gjelder også i 100- metersbeltet langs sjø og vassdrag jfr. pbl. § 1-8 annet ledd.

En presisering av hovedregelen

Justisdepartementets lovavdeling uttalte seg om innløsningsretten 19. juni 2007. Uttalelsen gjaldt forholdet til plan- og bygningsloven av 1985, men departementet mener uttalelsen fortsatt har relevans for tolkning av hvilke materielle vilkår som kan settes ved oppretting av grunneiendom etter gjeldende plan- og bygningslov. Der fremgår følgende:

"Utfrå tomtefestelova samanhalde med plan- og bygningslova, lovforarbeida og reelle omsyn legg vi til grunn at kommunen her ikkje kan nekte å gi delingsløyve dersom vilkåra i § 32 tredje ledd er oppfylt. Slik vi ser det, gjeld dette også i tilfelle der deling kan vere i strid med føresegner i eller i medhald av plan- og bygningslova, t.d. gjeldande reguleringsplan for området, kfr. plan- og bygningslova § 63. Ei slik tolking har klar støtte i Ot.prp. nr. 41 (2003–2004) s. 35 venstre spalte (punkt 5.6.2), som er sitert ovanfor. Kommunen må likevel kunne stille visse krav til tomteutforminga, så lenge krava er saklege og ikkje er så tyngande at dei reelt stenger for innløysing eller inneber at gjennomføringa av innløysinga blir vesentleg vanskeleggjort".

Hvilke tilfeller som omfattes av dette beror på en konkret vurdering i den enkelte sak. I brev fra Kommunal og regionaldepartementet 4. oktober 2013 uttaler departementet seg om adgang til å stille vilkår om adkomst, vann og avløp:

"Kommunen vil i slike tilfeller ikke ha mulighet til å stille krav som vil kunne være til hinder for fradeling av den lovlig opprettede festegrunnen. Dette innebærer at tillatelse til deling må gis, selv om rettigheter til adkomst, vann og avløp ikke er sikret. Det bemerkes imidlertid at dette kun gjelder der festetomten allerede er bebygget med bolig- eller fritidshus".

Vi vil i tillegg her peke på adgangen partene i festeavtalen har til å avklare rettslige uenigheter om vilkårene for innløsningen ved skjønn jfr. tomtefesteloven § 37 annet ledd. Dersom rettigheter som påhviler festet av en eller annen årsak skulle falle bort ved innløsningen, må dette som hovedregel løses på privatrettslig grunnlag mellom partene, og ikke som vilkår for å gi tillatelse til matrikulering. Slike rettigheter kan for eksempel være en servitutt om adkomst eller føring av rør og ledninger over grunneiers eiendom. Departementet ser likevel ikke bort fra at det i enkelte tilfeller kan være adgang for kommunen til å stille visse krav til tomteutforming, dersom vilkårene er saklige og ikke så tyngende at de *"reelt stenger for innløsning"* eller at innløsningen blir *"vesentleg vanskeleggjort"*.

Det er imidlertid intet i veien for at kommunen i ettertid forfølger ulovlighetsforhold ved eiendommen dersom slike forhold foreligger.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Steffen Myrseth
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.