



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Lillestrøm kommune
Postboks 313
2001 LILLESTRØM

Deres ref

Vår ref

Dato

21/2341-2

21. mai 2021

Om opprettelse av anleggseiendom

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til henvendelse 14. april 2021 med spørsmål om vilkårene for å kunne opprette anleggseiendom.

Vi takker for henvendelsen som vi har forelagt for Kartverket. Kartverket er enig i at de delene av regelverket som her tas opp av kommunen, kan være vanskelige både å forstå og praktisere. Kartverket peker på at noen av problemene skyldes at matrikulering av anleggseiendom i liten grad blir avklart i reguleringsplanarbeidet, og at søknadene som ligger til grunn for fradelingstillatelsen ikke alltid redegjør på en god måte for de romlige utfordringene som anleggseiendom innebærer. Behovet for slike avklaringer synes spesielt å gjelde større utbyggingsprosjekter med mange ulike typer matrikkelenheter i samme kompleks. Trinnvis utbygging og ulike eierstrukturer kan komplisere dette ytterligere. Kartverket er også bekymret for at mange rettigheter på tvers av matrikkelenhetene, kan svekke klarheten i matrikkelen og grunnboken.

Kartverket mener det er behov for bedre veiledning. Vi vil se nærmere på hvordan dette kan følges opp på en hensiktsmessig måte.

Vi vil her besvare noen av de mer konkrete spørsmålene dere tar opp i henvendelsen. Vi ser her bort fra opprettelse av anleggseiendom der anleggseiendommen i sin helhet opprettes i eierløs undergrunn eller på eierløs sjøgrunn.

Innledningsvis viser dere til endringen i matrikkelloven § 11 med virkning fra 1. januar 2018 som opphevet en tidligere bestemmelse som slo fast at krav om anleggseiendom kunne avvises dersom matrikuleringen kunne skje ved seksjonering. En tilsvarende bestemmelse i

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

matrikkelforskriften § 29 andre ledd med henvisning til sameie generelt, ble opphevet 1. januar 2021.

Bestemmelsen lyder i dag, jf. matrikkelforskriften § 29 andre ledd første punktum:

«En del av en bygning som skal danne en selvstendig anleggseiendom, skal være en separat enhet som er konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen.»

Av departementets merknader til bestemmelsen framgår det bl.a. at:

«Vilkåret om separate funksjonelle enheter går også fram av matrikkellova § 11 første ledd fjerde punktum. I tillegg kommer de vurderingene som gjelder opprettelse og endring av eiendom som kommunen skal foreta etter plan- og bygningsloven, jf. plan- og bygningsloven § 26-1. Det omfatter bl.a. krav til vannforsyning (§ 27-1), avløp (§ 27-2) og atkomst (§ 27-4).

Kravet er ikke til hinder for at anleggseiendommen kan ha behov for visse fellesfunksjoner med naboeiendommen. Kommunen kan sette som vilkår for å opprette anleggseiendom, at slike funksjoner er sikret som tinglyste rettigheter, jf. matrikkellova § 11 fjerde ledd, men kommunen kan ikke avvise søknaden ved å vise til at den type fellesskap mer hensiktsmessig kan ordnes i form av sameie.»

Det innebærer at det er opp til søkeren å finne hensiktsmessige ordninger som regulerer privatrettslige fellesfunksjoner mellom eiendommene. Kommunen kan ikke avvise en søknad om å opprette anleggseiendom ved å vise til at et eventuelt fellesskap mer hensiktsmessig kan ordnes i form av et sameie framfor å splitte det opp i ulike matrikkelenheter.

Kommunen kan, og skal, nekte matrikkelføringen dersom anleggseiendommen ikke blir en selvstendig funksjonell enhet, jf. matrikkelloven § 5 første ledd bokstav b første punktum og § 11 første ledd fjerde punktum. Dette vil i utgangspunktet være til hinder for å kunne matrikulere en *del* av en bygning som en selvstendig anleggseiendom, se nærmere om dette i det følgende.

Nærmere om kommunens adgang til å sette vilkår for å opprette anleggseiendom

Søknad om fradeling av anleggseiendom som ikke er i strid med vedtatt arealplan eller bestemmelser med hjemmel i plan- og bygningsloven, skal innvilges. Bemerk at tillatelsen faller bort dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkelloven. Vilkårene etter matrikkelloven bør derfor så langt som mulig prøves samtidig med behandlingen av fradelingssøknaden.

Utgangspunktet for søknaden er tiltakshavers behov for å skille ut anleggseiendommen som en selvstendig matrikkelenhet. På den andre siden er det kommunen som avgjør om anleggseiendommen er lovlig etter plan- og bygningsloven, og om enheten fyller vilkåret om å være en selvstendig funksjonell enhet i matrikkellovens forstand.

Matrikkeloven § 5 første ledd bokstav b første punktum definerer anleggseiendom som en bygning eller konstruksjon, eller et avgrenset fysisk volum som er tillatt utbygd, og som er utskilt som egen eiendom. Matrikkeloven § 11 første ledd fjerde punktum slår fast at vedkommende anleggseiendom skal være en selvstendig funksjonell enhet, klart og varig fraskilt den eller de grunneiendommene eller anleggseiendommene den nye anleggseiendommen eventuelt blir skilt fra. Det framgår av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) at det som «hovedregel» ikke skal kunne opprettes anleggseiendom for en del av en bygning, jf. utsagnet s. 105 andre sp.:

«Kommunen må ut frå beste skjønn avgjere om eit anlegg skal oppfattast som ein del av ein bygning eller som ei sjølvstendig funksjonell eining.»

Det er imidlertid en viss mulighet for å kunne matrikulere en del av en bygning som egen anleggseiendom, jf. matrikkel forskriften § 29 andre ledd første punktum som er sitert ovenfor. Det forutsetter at bygningsdelen er en separat enhet som er konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen.

Kravet er ikke til hinder for at atkomst i form av veg, rampe, trapper eller heiser kan være bygd på eller over tilgrensende eiendommer. Kravet er heller ikke til hinder for at søyler, avløp og liknende kan være bygd på tilgrensende eiendommer eller at visse drift- og vedlikeholds-funksjoner skjer via naboeiendommen.

Kommunen kan som bygningsmyndighet sette krav til anleggseiendommens arrondering, atkomst og infrastruktur med hjemmel i plan- og bygningsloven kapittel 26 og 27. Krav til avstand mellom byggverk og til nabogrense kan settes med hjemmel i plan- og bygningsloven § 29-4. Når det gjelder atkomst og avløp mm. stilles det krav om at retten til å bruke annen eiendom for å oppfylle kravene skal være «sikret» – det vil si at retten til å bruke og anlegge veg, vann og avløp på annen manns eiendom skal være avklart på en så betryggende måte at det er ubetenkelig å gi tillatelse. Dette kan typisk gjøres ved at det tinglyses en slik rett.

Spørsmålet om anleggseiendommen er funksjonelt adskilt, må ses i sammenheng med hva som ligger til grunn for å godkjenne bygningen(e) etter plan- og bygningsloven, bl.a. hva som ligger til grunn for å hindre brannspredning. Når grenseflater mot naboeiendom blir trukket gjennom bebyggelsen, kan dette etter omstendighetene være et selvstendig grunnlag for å avslå søknaden, jf. avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Matrikkeloven § 11 fjerde ledd slår fast at dersom anleggseiendom og grunneiendom skal utnyttes under ett, må det foreligge dokumenter om dette og erklæring om at eiendommene ikke kan omsettes eller pantsettes hver for seg. Bestemmelsen åpner for å etablere en anleggseiendom som en «forlengelse» av en grunneiendom dersom søkeren ønsker dette. Ordlyden synes ikke umiddelbart å være rettet inn mot å sikre ulike fellesfunksjoner. Avtaler om slike forhold lar seg håndtere selv om eiendommene omsettes eller pantsettes hver for

seg. Vi ser ikke bort fra at kommunen som matrikkelmyndighet kan sette krav om at det må foreligge denne type mindre vidtgående avtaler før en anleggseiendom kan matrikuleres, Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 181. Utgangspunktet er imidlertid at krav om denne type avtaler må ha hjemmel i plan- og bygningsloven.

Adgangen til å fradele anleggseiendom fra et bestående eierseksjonssameie

Det er ikke noe i veien for å oppløse eller reseksjonere et eierseksjonssameie for deretter å fradele en eller flere anleggseiendommer. Det forutsetter at vilkårene for fradelingen er til stede, bl.a. må det ikke opprettes anleggseiendom som åpenbart er en bygningsdel og som ikke er en selvstendig funksjonell enhet.

Nærmere om bygninger som i utgangspunktet omfatter hele grunneiendommens omriss

Det er i utgangspunktet ikke noe i veien for å fradele en bygning som egen anleggseiendom selv om bygningen er en del av en større bygningsmasse som i utgangspunktet dekker omrisset av en hel grunneiendom, når vilkårene for opprettelse av anleggseiendom ellers er til stede, men dette kan være avhengig av framgangsmåten.

Matrikkeloven § 10 andre ledd slår fast at ny matrikkelenhet bare kan opprettes når det er klart hvilken eller hvilke matrikkelenheter den nye enheten blir utskilt fra eller opprettet på. En anleggseiendom opprettes ved fradeling fra en grunneiendom eller en annen anleggseiendom. Den gjenstående grunneiendommen må tilfredsstillе vilkårene for en grunneiendom. Grunneiendommen må ha «grunn» som kan utnyttes av eiendommen, jf. matrikkelova § 11 andre ledd. Anleggseiendommen kan ikke opprettes på en slik måte at den fortrenger grunneiendommen for hele sin projeksjon på jordoverflaten. Dette er utdypet i matrikkelforskriften § 29 femte ledd som slår fast at anleggseiendom ikke kan opprettes på en slik måte at del av grunneiendom som overlappes av anleggseiendommens omriss avtegnet på jordoverflaten, ikke kan nyttes som grunneiendom på en hensiktsmessig måte. Dette blir ytterligere forklart i departementets merknader til bestemmelsen på følgende måte:

«Tiltak som med hele sitt omriss skal stå direkte på grunneiendommen, kan ikke etableres som anleggseiendom. Andre tiltak som ligger over eller under grunneiendom, og forhindrer en etter kommunens skjønn formålstjenlig utnytting av grunneiendommen på vedkommende sted, kan heller ikke registreres som anleggseiendom.»

Ut fra dette kan det synes som om en bygningsmasse som ønskes oppdelt i flere anleggseiendommer og der den nederste konstruksjonen (for eksempel en garasjekjeller) dekker hele omrisset av bygningsmassen, bør matrikuleres slik at bygningsmassen kun består av anleggseiendommer, dvs. ingen grunneiendom. Løsningen medfører at bygningsmassen i dette tilfellet skaper et «hull» i det to-dimensjonale kartet over grunneiendommene på stedet. Det forutsetter at bygningsmassen er oppdelt i separate enheter som er konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra hverandre slik at det er mulig å foreta den ønskede oppdelingen i flere anleggseiendommer. Foreligger ikke dette vilkåret, vil

det være nødvendig å etablere eiendommen fra bakkenivå og oppover som en samlet grunneiendom, eventuelt slik at også garasjeanlegget inngår i grunneiendommen.

Med hilsen

Veslemøy Faafeng (e.f.)
utredningsleder

Dag Høgvard
fagdirektør

Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer

Kopi

Kartverket