



DET KONGELIGE KOMMUNAL-
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Bergen kommune
Postboks 7700
5020 BERGEN

Deres ref

Vår ref

Dato

16/436-3

21.03.2016

Spørsmål om tillatelse etter plan- og bygningsloven som vilkår for matrikkelføring

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til epost 21. januar 2016 med spørsmål fra Bergen kommune om dokumentasjon av tillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl.) som vilkår for matrikkelføring, og kommunens etterlysning av et svar 7. mars 2016.

Overskridelse av treukers-fristen i saker som fyller vilkårene for å kunne behandles etter pbl. § 21-7 tredje ledd, innebærer at tillatelse etter plan- og bygningsloven anses gitt. Det omsøkte tiltaket kan i så fall matrikkelføres, uten ytterligere krav til tillatelse. Tiltakshaver bør bekrefte med en egenerklæring, ved rekvisisjon av oppmålingsforretning, at vilkårene for dette foreligger.

1. Eiendomstiltak krever tillatelse etter plan- og bygningsloven

Det framgår både av plan- og bygningsloven og matrikkellova at oppretting av ny grunneiendom mv. er et tiltak som krever søknad og tillatelse etter plan- og bygningsloven før tiltaket kan "utføres", se pbl. § 20-2, jf. § 20-1 første ledd bokstav m, og matrikkellova §§ 10 første ledd første punktum og 15 første ledd andre punktum.

Pbl. § 21-7 setter frist for kommunens behandling av søknaden om tillatelse. Fristen er avhengig av sakens kompleksitet.

Dersom eiendomstiltaket er i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, og ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet ikke er

nødvendig, skal søknaden avgjøres innen 3 uker, jf. pbl. § 21-7 tredje ledd. Dersom kommunen ikke har avgjort søknaden innen nevnte 3 uker, regnes tillatelse som gitt.

Dersom vilkårene i pbl. § 21-7 tredje ledd for å behandle en søknad om opprettelse av grunneiendom mv. ikke er til stede, følger det av pbl. § 21-7 første ledd at søknaden skal avgjøres av kommunen innen 12 uker etter at fullstendig søknad foreligger. En overskridelse i slike saker innebærer imidlertid ikke at tillatelsen anses som gitt. Slike saker kan ikke matrikkelføres før kommunen har fattet vedtak og gitt tillatelse selv om behandlingstiden overskrider fristen på 12 uker.

2. Rekvisisjon av oppmålingsforretning

Dersom tiltakshaver tar ansvar for at saken kan behandles etter treukers-regelen, kan han etter fristens utløp sette fram en rekvisisjon om oppmålingsforretning. Tiltakshaver som er i tvil om han har en gyldig tillatelse etter treukers-regelen, vil alternativt kunne purre kommunen og be om at søknaden behandles.

Siden kommunen har hånd om gjennomføringen av eiendomstiltaket ved at det skal holdes oppmålingsforretning som så skal matrikkelføres, har bygningsmyndigheten i praksis en ekstra mulighet til å se på saken. Flere kommuner har derfor organisert seg slik at landmåler, eller den som mottar oppmålingsrekvisisjoner i kommunen, varsler bygningsmyndigheten om rekvisisjonen. Bygningsmyndigheten kan på den måten vurdere om vilkårene i pbl. § 21-7 tredje ledd faktisk er oppfylt. Bygningsmyndigheten vil i praksis ha tid fram til saken skal matrikkelføres for en slik vurdering.

Dersom landmåler i forbindelse med oppmålingsforretningen oppdager at saken ikke oppfyller vilkårene for tillatelse etter treukers-regelen, skal han gjøre rekvirenten oppmerksom på dette og opplyse om at saken ikke kan matrikkelføres før bygningsmyndigheten har ferdigbehandlet søknaden. Landmåler må deretter overlate saken til bygningsmyndigheten før saken kan matrikkelføres. Landmålere og deretter matrikkelførers kontroll kan imidlertid ikke erstatte bygningsmyndighetens ordinære søknadsbehandling. Dersom saken matrikkelføres på ugyldig grunnlag innebærer ikke matrikkelføringen en tillatelse etter plan- og bygningsloven. Eiendomstiltaket skjer i så fall på tiltakshavers ansvar og risiko. Kommunen vil kunne kreve at tiltaket reverseres. Kommunen vil også være henvist til å avvise en eventuell etterfølgende søknad om bebyggelse om ikke eiendomstiltaket bringes i samsvar med kravene i eller med hjemmel i plan- og bygningsloven og eventuelle andre nødvendige myndighetskrav.

3. Krav til opplysninger som skal foreligge ved rekvisisjonen

Matrikkelforskriften § 23 tredje ledd setter formkrav til rekvisisjonen:

- «Rekvisisjon av oppmålingsforretning skal være på en form og med innhold som godkjent av Statens kartverk. Rekvisisjonen skal være underskrevet av rekvirenten, og gi opplysninger om
- a) hva som blir rekvirert
 - b) eier- og festerforhold, herunder med hvilken hjemmel etter matrikkellova § 9 kravet om matrikulering framsettes

- c) matrikkelnummer til matrikkelenheten forretningen gjelder
- d) berørte areal, grenser og naboenheter vist på kart med tilstrekkelig klarhet og nøyaktighet
- e) annen dokumentasjon som kommunen trenger for å gjennomføre og matrikkelføre forretningen.»

Blanketten Kartverket har godkjent, er ikke tilpasset saker som er behandlet etter treukers-regelen i plan- og bygningsloven. Heller ikke departementet har så langt gitt sentrale retningslinjer om særlige krav til dokumentasjon i slike saker.

Etter vår vurdering bør dokumentasjonen som følger rekvisisjonen i slike saker, i tillegg til det som er nevnt i bokstav a til d, også omfatte søknaden om eiendomstiltaket og en egenerklæring fra rekvirenten om at saken omfattes av treukers-regelen for tillatelse etter plan- og bygningsloven, at treukers-fristen er utløpt og at det dermed foreligger en tillatelse til eiendomstiltaket med hjemmel i pbl. § 21-7 tredje ledd – dvs. "som omsøkt".

I mangel av sentrale retningslinjer for utformingen av en slik egenerklæring, må kommunen vurdere dokumentasjonskravet konkret. Vi vil for vår del anta at tiltakshaver bør bekrefte at han har vurdert alle vilkår og ikke funnet forhold som gjør at saken ikke kan behandles etter pbl. § 21-7 tredje ledd. Tiltakshaver bør herunder bekrefte

- at tiltaket er i samsvar med gjeldende arealplan,
- at det ikke er nødvendig med ytterligere tillatelse, samtykke eller uttalelse fra annen myndighet, og
- at tiltaket er i samsvar med materielle krav i plan- og bygningsloven slik dette bl.a. framkommer i pbl. §§ 26-1 om krav til form eller plassering, 27-1 om vannforsyning, 27-2 om avløp, 27-4 om atkomst og 28-1 om byggegrunn og miljøforhold.

Departementet presiserte i 2005 som vilkår for å kunne behandle eiendomstiltak etter treukers-regelen i pbl: «at dei nye grensene er fastsette tidlegare i gjeldande plan eller vedteken tomteinndeling», jf. Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) kap. 27.4. Vi har kommet til at et slikt krav med dagens praksis for god arealplanlegging, i mange tilfeller ikke lar seg oppfylle. I mange tilfeller fastsettes ikke nye grenser direkte i planen, men framkommer indirekte gjennom krav til utnyttelsesgrad eller andre bestemmelser. Eiendomstiltaket vil derfor godt kunne være i samsvar med plan uten at nevnte vilkår lar seg oppfylle.

4. Avsluttende vurderinger

Vi har vurdert om vilkårene i matrikkellova §§ 10 første ledd første punktum og eventuelt 15 første ledd andre punktum, jf. matrikkelforskriften § 27 første ledd første komma, kan sies å være oppfylt selv om det i saker etter treukers-regelen i pbl. ikke foreligger en dokumentert tillatelse. Vi har kommet til at et eventuelt slikt krav i praksis ville hindre gjennomføringen av eiendomstiltaket inntil det foreligger en dokumentert tillatelse fra kommunen. En slik praktisering synes ikke å være i samsvar med formålet for treukers-regelen. At i det minste noen saker skulle kunne behandles på denne måten synes å være forutsatt både i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005), jf. kap. 27.4, og Ot.prp. nr. 45 (2007-2008), jf. kap 14.5.

Departementet har derfor kommet til at en egenerklæring som nevnt ovenfor, bør kunne erstatte kommunens dokumenterte tillatelse når vilkårene ellers er til stede.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Steffen Myrseth
rådgiver

Dette dokumentet er elektronisk godkjent og sendes uten signatur.

Kopi: Statens kartverk

KOPPI