

Statens vegvesen,
Region øst
Postboks 1010 Skurva
2605 LILLEHAMMER

Deres ref

Vår ref
12/3556

Dato
19.11.2012

Forespørsel fra Statens vegvesen om uttalelse vedrørende Oslo kommunes saksbehandling i saker om oppmåling og matrikulering av veggrunn

Det vises til brev fra Statens vegvesen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus av 16. mai 2012 samt oversendelsesbrev fra Fylkesmannen i Oslo og Akershus til Miljøverndepartementet av 13. august 2012 der det bes om en tolkningsuttalelse.

Miljøverndepartementets svarbrev er forelagt Kommunal- og regionaldepartementet, som er enig i konklusjonene.

Statens vegvesen skriver i sitt brev av 16. mai 2012 at deres veganlegg normalt er unntatt fra hovedregelen om delesaksbehandling i plan- og bygningsloven, dels med hjemmel i unntaksregelen i forskrift om byggesak av 26. mars 2010 nr. 488 § 4-3, dels med hjemmel i retningslinjene som er trukket opp i lovforarbeidene til gammel og ny plan- og bygningslov samt matrikkelloven. Oslo kommune krever imidlertid at alle saker først må gjennom behandling etter plan- og bygningsloven. De sakstypene som er aktuelle er følgende:

1. Krav om oppretting av matrikkelenhet/eiendom,
2. Krav om justering av grenser mellom eksisterende vegeiendommer,
3. Krav om arealoverføring av hele teiger på riksveggrunn,
4. Krav om matrikulering av veggrunn uten eget matrikkelnummer.

Statens vegvesen ønsker en uttalelse om hvordan de aktuelle sakstypene skal behandles i forhold til lovverket på området.

Miljøverndepartementet har valgt en annen inndeling av problemstillingene, og vil i det følgende sammenfatte og gi våre vurderinger av de enkelte spørsmålene som er stilt.

1. Søknadsplikten ved arealoverføring og oppretting av matrikkelenhet

I henhold til plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m) er opprettelse av ny grunneiendom i

utgangspunktet søknadspliktig. Tilsvarende gjelder arealoverføring. Dette fremkommer av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om eighedsregistrering på side 182 i de spesielle merknadene til § 15:

”Arealoverføring er eit søknadspliktig tiltak i høve til plan- og bygningslova § 93 bokstav h. Arealoverføring skil seg frå oppretting av matrikkeleining og etterfølgjande overskøyting og samanslåing berre ved at det aktuelle arealet blir lagt direkte inn i den tilstøytande eigedommen.”

Unntaksregelen i plan- og bygningsloven § 20-4 sier imidlertid følgende:

”Tiltak som nevnt i § 20-1 er ikke søknadspliktig dersom tiltaket blir tilfredsstillende behandlet etter andre lover. Departementet gir forskrift om hvilke tiltak som er unntatt fra søknadsplikt etter første punktum og i hvilken utstrekning bestemmelser i loven her gjelder.”

I Ot.prp. nr. 45 (2007-2008) fremkommer følgende i de spesielle merknadene til § 20-4:

”Hensikten med bestemmelsen er å hindre dobbeltbehandling av saker som behandles tilfredsstillende etter annet lovverk. Tiltakshaver trenger med andre ord ikke søke om tillatelse etter plan- og bygningsloven, selv om tiltaket i utgangspunktet faller inn under § 20-1.

Etter andre punktum skal de konkrete tiltak som unntas, framgå av forskrift. Det kan være behov for å la plan- og bygningslovens materielle bestemmelser gjelde helt eller delvis, selv om det ikke foreligger søknadsplikt etter plan- og bygningsloven. Omfanget av unntak fra plan- og bygningslovgivningens materielle regler overlates også til forskrift, idet dette må antas å variere fra tiltak til tiltak. Det forutsettes at gjeldende saksbehandlingsforskrift (SAK) § 7 langt på vei kan videreføres.”

I henhold til forskrift om byggesak av 26. mars 2010 § 4-3 bokstav a) gjelder ikke plan- og bygningsloven kapittel 20 for *”Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.”*

Det fremgår av HO-2/2006 Offentlige veganlegg og byggesak på side 8 at: *”Bakgrunnen for kravet om at tiltaket skal være ”detaljert avklart”, er at det ikkje skal vere nødvendig med ny behandling i byggesak av tilhøve som alt er avklart gjennom reguleringsplanen eller byggeplanen. Styresmakter, grunneigarar, rettshavarar og naboar skal gjennom behandling av reguleringsplanen/byggeplan eller byggesaksbehandling vere sikra medverknad med omsyn til den fysiske utforminga a tiltaket.”* Hva som ligger i unntaket om at tiltaket skal være *”detaljert avklart”* i reguleringsplan er det gitt nærmere veiledning om på side 10 flg. Alle de aktuelle tiltakene som er beskrevet er imidlertid fysiske konstruksjoner, som for eksempel veikroppen, rasteplasser etc., slik at de føringer som legges vanskelig er overførbare når tiltaket er oppretting av matrikkelenhet/eiendom.

Miljøverndepartementet er av den oppfatning at dersom en eiendomsgrense er vist i reguleringsplanen må vilkåret om at tiltaket skal være *”detaljert avklart”* klart være oppfylt. Videre tilsier formålet med unntaksbestemmelsen at tilsvarende må gjelde der eiendomsgrensen settes i samsvar med arealformålet i reguleringsplanen. Miljøverndepartementet er imidlertid av den oppfatning at utover disse tilfellene, vil unntaksbestemmelsen i forskrift om byggesak av 26. mars 2010 § 4-3 bokstav a) i utgangspunktet ikke komme til anvendelse med mindre det er konkrete holdepunkter for dette i den aktuelle planen. Dette gjelder både ved oppretting av ny matrikkelenhet og ved arealoverføring.

1.1. Særskilt om hele teiger på riksveggrunn

Statens vegvesen ønsker å benytte arealoverføring når det gjelder en del teiger av større kommunale eiendommer som ligger på riksveggrunn. Statens vegvesen skriver at

arealoverføringene har stoppet opp fordi enkelte av teigene strekker seg ut over det arealet som er regulert til vegformål. Oslo Kommune mener at egenerklæring ikke kan benyttes til annet enn vegregulert areal, og krever at det søkes om dispensasjon eller delingstillatelse.

Miljøverndepartementet ønsker å bemerke at problemstillingen vil gjelde uavhengig av om Statens vegvesen ønsker å opprette ny matrikkelenhet eller arealoverføre teigen.

I henhold til matrikkeloven § 24 fjerde ledd gjelder følgende i tilknytning til tinglysing og utferding av matrikkelbrev:

”I sak som gjeld grunn til offentlig veg eller jernbane, skal tinglysing skje berre når det er kravd særskilt. Stat, fylkeskommune og kommune kan i sak som gjeld arealoverføring eller oppretting av ny matrikkeleining, stadfeste eigedomsretten ved eigenfråsegn for grunn som skal brukast til offentlig veg eller jernbane. For bortfall av pant i areal som inngår i grunn til offentlig veg eller jernbane gjeld reglane i pantelova § 1-11 fjerde ledd.”

Som nevnt ovenfor under pkt. 1 sier forskrift om byggesak av 26. mars 2010 § 4-3 bokstav a) at plan- og bygningsloven kapittel 20 ikke gjelder for *”Offentlige veganlegg som anlegges etter bestemmelser gitt i eller med hjemmel i veglov 21. juni 1963 nr. 23 så langt tiltaket er detaljert avklart i gjeldende reguleringsplan etter plan- og bygningsloven.”*

Miljøverndepartementet er av den oppfatning at dersom bare en del av teigen er innenfor arealformålet, tilsier hensiktsmessighetsbetraktning at disse sakene må kunne behandles i henhold til unntaksbestemmelsen i forskrift om byggesak av 26. mars 2010 § 4-3 bokstav a) samt matrikkelovens bestemmelser om egenerklæring i § 24 fjerde ledd.

2. Krav om justering av grenser mellom eksisterende vegeiendommer

Statens vegvesen skriver i sitt brev at de står som eier av flere vegstrekninger som skulle vært overført til Oslo kommune, men at overføringen ikke kan gjennomføres før en del grenser blir justert. Oslo kommune har hittil krevd at det må søkes om delingstillatelse i disse sakene.

Lov om eiendomsregistrering § 16 regulerer grensejustering. Grensejustering innebærer at mindre areal kan overføres mellom de aktuelle enhetene. Det er imidlertid viktig å merke seg at skrankene for hva som regnes som ”mindre areal” er videre for samferdselsformål enn ellers, jf. forskrift om eiendomsregistrering § 34 femte og syvende ledd.

Det fremgår klart av Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) Om lov om eiendomsregistrering side 183 i de spesielle merknadene til § 16 at:

”Grensejustering er ikkje søknadspliktig tiltak som krev løyve etter plan- og bygningslova § 93”.

Tilsvarende må gjelde etter plan- og bygningsloven av 2008 § 20-1.

3. Krav om matrikulering av veggrunn uten eget matrikkelnummer

Statens vegvesen skriver i sitt brev at da de ble opprettet i 1991 var de fleste riksvegstrekningene ikke fradelt eiendommene de gikk over. Riksvegene i Oslo går derfor på en del strekninger fortsatt over eiendommer som formelt fortsatt tilhører private grunneiere eller Oslo kommune. Statens vegvesen har sendt krav om at disse strekningene matrikuleres uten oppmåling med hjemmel i overgangsbestemmelsen i forskrift om eiendomsregistrering § 69 (1), men Oslo kommune har vært av den oppfatning at sakene må behandles som ordinære fradelinger. Etter Oslo kommunes syn kan

overgangsbestemmelsen i § 69 (1) ikke benyttes når vegen går over eiendom som allerede har et matrikkelnummer.

Forskrift om eiendomsregistrering § 69 inneholder altså en overgangsordning for matrikulering av umatrikulert offentlig veg- og jernbanegrund og lyder som følger i første ledd:

”Eksisterende umatrikulert grunn som benyttes til offentlig veg eller jernbane, kan matrikuleres uten at det avholdes oppmålingsforretning dersom den som hevder å være eier av enheten, setter fram krav om det og matrikuleringen er fullført innen 31. desember 2012. Med krav skal det følge

a) egenerklæring for å være eier av enheten

b) kart som viser enheten som kreves matrikulert, og informasjon om grenseforløp for enheten når dette mangler eller er ufullstendig i matrikkelen.

Forskrift om eiendomsregistrering § 2 bokstav l) definerer umatrikulert grunn som følgende:

”grunneiendom eller festegrund som var lovlig opprettet før grunneiendomsdelen av grunneiendoms- adresse- og bygningsregisteret (GAB-registeret) ble satt i kraft i vedkommende kommune og som ikke er tildelt eget matrikkelnummer”.

Miljøverndepartementet vil først vise til at grunneiendommen må være lovlig opprettet for at det kan være snakk om umatrikulert grunn etter bestemmelsens innhold. Tilsvarende uttrykk er benyttet i lov om eideomsregistrering § 13 annet ledd, og i de spesielle merknadene til bestemmelsen i Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) fremkommer følgende:

”Med lovleg oppretta er meint at opprettinga ikkje er i strid med føresegner som gjaldt på det tidspunktet då vedkommende eining faktisk vart danna.”

Dette innebærer at relevant lovverk på tidspunktet for opprettelsen av grunneiendommen må være overholdt. Videre vil spørsmålet være når GAB-registeret i den aktuelle kommunen ble satt i kraft. I Oslo kommune ble GAB-registeret satt i kraft 1. januar 1993. Vilkåret om at grunneiendommen ikke må være tildelt eget matrikkelnummer omfatter etter Miljøverndepartementets oppfatning både tilfellene der eiendommen ikke er knyttet til et matrikkelnummer, samt tilfellene der eiendommen er utskilt fra en eiendom som har et matrikkelnummer, men der utskillingen ikke er blitt registrert som en egen matrikkelenhet.

Grunneiendom eller festegrund i Oslo kommune som er lovlig opprettet før 1. januar 1993, men som ikke har fått tildelt eget matrikkelnummer, må således etter forskrift om eiendomsregistrering regnes som umatrikulert grunn, og kan for veggrunns vedkommende inntil 31. desember 2012 matrikuleres etter overgangsbestemmelsen i forskrift om eiendomsregistrering § 69. Etter den tid må matrikuleringen følge hovedregelen om matrikulering av umatrikulert eiendom, jf. forskrift om eiendomsregistrering § 31.

Med hilsen

Kari Strande (e.f.)
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng
seniorrådgiver

Dokumentet er godkjent elektronisk, og har derfor ikke håndskrevet signatur.

Kopi til:

Fylkesmannen i Oslo og Akershus
Kommunal- og
regionaldepartementet

Postboks 8111 Dep
Postboks 8112 Dep

0032 OSLO
0032 OSLO