

PER E-POST

Miljøverndepartementet
postmottak@md.dep.no

Oslo, 1. april 2008

#310003-004_615390/1
Saksansvarlig advokat:
Pål Grønnæss

HØRINGSUTTALELSE - FORSLAG TIL MATRIKKELFORSKRIFT

1. INNLEDNING

Vi viser til høring av forslag til matrikkelforskrift mv. med høringsfrist 1. april 2008. Advokatfirmaet Schjødt DA vil med dette fremsette høringsuttalelse med fokus på unntaket fra kravet om matrikulering av festeforhold i forskriftens § 31.

2. UNNTAK FRA KRAVET OM MATRIKULERING

2.1 Forholdet mellom bebygget og ubebygget grunn

Unntaket for areal som ikke skal bebygges oppstilles i første ledd, mens unntaket for bebygget areal oppstilles i annet ledd. Forskriften skiller mellom "areal som ikke skal bebygges" og "grunn som skal bebygges". Det fremstår da som uklart hvilket ledd arealer som skal benyttes til parkering faller inn under. Det bør tas stilling til hvorvidt det skal stilles krav om matrikulering ved etablering av parkeringsplasser.

2.2 Kommunale parkeringsnormer

Mange kommuner har vedtektsfestede parkeringsnormer for den bymessige bebyggelse. I forbindelse med etableringen av nye eiendommer, og ved tildeling av tillatelser knyttet til nybygging, ombygging og bruksendring av eiendommer stiller kommunene krav om at det må etableres rett til et tilstrekkelig antall parkeringsplasser sett i forhold til den enkelte kommunes parkeringsnorm. Dette for å sikre at beboere/besøkendes behov for parkeringsplasser tilknyttet eiendommen dekkes, slik at en unngår urimelig belastning på nærliggende gater og nærmiljø. Det kreves ikke at parkeringsplassene befinner seg på samme eiendom som den det omsøkte tiltaket gjelder, bruksrett kan knyttes til parkeringsplasser på annen nærliggende eiendom. Kommunen krever imidlertid at bruksretten som etableres tinglyses som en varig heftelse i den tjenende eiendom, og at retten ikke kan avlyses eller endres uten kommunens samtykke. Bruksretten knyttes dermed til den tjenende eiendom utover 10 år.

2.3 Forholdet mellom tinglygingsregelverket og plan – og bygningsloven

Spørsmålet om forholdet til delingsloven § 2-1 ved tinglysing av varige bruksrettigheter til parkeringsplasser har vært oppe i rettspraksis. I kjennelse LH-2006-164893 stadfestes en tinglygingsnektelse vedrørende evigvarende bruksrett til nærmere bestemte parkeringsplasser i underetasje i bygning, med den begrunnelse at tinglysing ville være stridende mot delingsloven § 2-1. Den bruksretten som her var søkt tinglyst, skiller seg imidlertid fra de bruksrettigheter kommunene krever tinglyst som ledd i oppfyllelsen av parkeringskrav da bruksretten i nevnte tilfelle ikke var knyttet til den herskende eiendom, men fritt kunne pantsettes/avhendes uavhengig av denne.

Ved utformingen av matrikkelforskriften må hensynet til forholdet mellom regelverket vedrørende tinglysing og plan- og bygningslovgivningen ivaretas. Ved matrikkeloven åpnes det for fradeling av anleggseiendommer, dette vil typisk være felles parkeringsanlegg under grunn hvor overliggende eiendommer skal dekke sitt parkeringsbehov. Dermed aktualiseres problemstillingen ytterligere da det her vil være behov for å etablere rettsvern i naboeiendom. Det er svært uheldig dersom den praksis som er etablert i kommunene vedrørende oppstilling av krav om tinglyste varige bruksretter til parkeringsplasser skulle komme i konflikt med matrikuleringsplikten etter Matrikkeloven § 12. Statens Kartverk, Tinglysing godtar i dag etablering av evigvarende bruksretter til parkeringsplasser så lenge bruksretten ikke knyttes til konkrete parkeringsplasser, heller ikke denne forskjellsbehandlingen av spesifiserte contra uspesifiserte plasser synes hensiktsmessig. Ansvar for at regelverket håndheves, herunder Matrikkeloven § 12, bør overlates til kommunen som den lokale matrikkelmyndighet.

3. KONKLUSJON

Det er svært viktig at man ikke får en situasjon hvor parkeringskrav gitt med hjemmel i Plan- og bygningsloven ikke kan sikres gjennom tinglyste erklæringer på nabo-eiendommer, typisk en anleggseiendom. En slik praksis vil hindre en effektiv og rasjonell arealutnyttelse. Matrikkelforskriften må utformes med henblikk på dette.

Med vennlig hilsen

ADVOKATFIRMAET SCHJØDT DA



Pål Grønnæss

advokat