

Saksframlegg

Arkivreferanse: 2023/9738-9

Saksbehandler: Ola Aune Hage

Sakens gang

Saksnummer	Møtedato	Utvalg
		Utvalg for miljø samfunn og landbruk

Klagebehandling - vedtak om avvisning av rekvisisjon om oppmålingsforretning - innløsning av festetomt - gbfnr 271/1/1

Kommunedirektørens innstilling

Midtre Gauldal kommune avslår klagen slik den er framsatt av Bjørn Hovstad i brev datert 17.06.2026. Avslaget begrunnes med at det ikke foreligger nye momenter som endrer tidligere vurdering.

Midtre Gauldal kommune opprettholder sitt vedtak 216/2026 av 27.05.2026.

Vedtaket fattes i medhold av matrikkellovens § 46.

Vedlegg:

- 1 Vedtak - rekvisisjon om oppmålingsforretning - innløsning av festegrunn til egen grunneiendom - gbfnr 271/1/1
- 2 Utfylt skjema
- 3 Situasjonsskart
- 4 Klage 17.06.2026.pdf

Sammendrag

Behandling av klage på avvisning av rekvisisjon om oppmålingsforretning for innløsning av festegrunn (gbfnr 271/1/1) til egen grunneiendom. Kommunedirektøren konkluderer med at det ikke foreligger rettslig grunnlag for å realitetsbehandle rekvisisjonen. Klagen tas ikke til følge.

Saksopplysninger

Bakgrunn

Bjørn Hovstad, heretter kalt klager, klager i brev datert 17.06.2026 på delegert vedtak 216/2026 fattet 27.05.2026. Delegert vedtak 216/2026 omhandler avvisning på rekvisisjon om oppmålingsforretning for innløsning av festegrunden gbfnr 271/1/1 til egen grunneiendom. Klagen er begrunnet i klagers oppfattelse av at innløsning av festegrunn ikke krever tillatelser etter plan- og bygningsloven.

Klager er rekvirent i det påklagede vedtaket og således part i saken.

Klagen er mottatt 21 dager etter at det påklagede vedtaket ble fattet. Klagen er framsatt rettidig.

Relevante hjemler/uttalelser

Matrikkelloven § 10, første ledd:

Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameige kan opprettast i matrikkelen, må det ligge føre løyve etter plan- og bygningsloven § 20-2. For innføring av ny eigarseksjon må det ligge føre kommunalt seksjoneringsvedtak etter eierseksjonsloven § 13.

Matrikkelforskriften § 6 – kontroll av rekvisisjon og krav om matrikkelføring:

Kommunen skal kontrollere om rekvisisjon av oppmålingsforretning eller krav om matrikkelføring har mangler eller feil når kommunen tar imot rekvisisjonen eller kravet. Finner kommunen at rekvisisjonen eller kravet må rettes, skal kommunen underrette den som har satt fram rekvisisjonen eller kravet, om hva som må rettes. Etterkommer ikke vedkommende kommunens krav innen fastsatt frist, kan kommunen avvise rekvisisjonen eller kravet om matrikkelføring.

Plan- og bygningsloven § 20-2, første ledd:

Tiltak som nevnt i § 20-1, kan ikke utføres uten at søknad på forhånd er sendt kommunen og den deretter har gitt tillatelse, med mindre unntak følger av §§ 20-5, 20-6, 20-7 eller 20-8. Der det kreves dispensasjon, kan ikke tiltaket utføres før dette er søkt om og gitt.

Plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd, bokstav m:

Følgende tiltak omfattes av byggesaksbestemmelsene i denne lov:

...

m. opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny festegrunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn ti år, eller matrikelomforming, arealoverføring, endring av festegrunn eller andre endringer av grenser for matrikkelenheter, jf. matrikkellova, unntatt endringer som bare omfatter eierseksjoner

Tomtefesteloven § 32, tredje ledd:

Til innløsning av festetomter med hus som skjer etter paragrafen her eller med heimel i festeavtale, trengst det ikke samtykke frå offentlig styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikke trengst etter reglane på den tida.

Tolkningsuttalelse fra kommunal- og moderniseringsdepartementet av 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 festegrunnen 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 festeavtale, trengst det ikke samtykke frå offentlig styresmakt dersom samtykke til bortfeste vart gjeve på bortfestingstida, eller ikke trengst 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 festegrunn 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.

...

Hele tolkningsuttalelsen: [Forholdet mellom innløsning av festegrunn og plan- og bygningsloven](#)

Vedtaket som påklages har følgende ordlyd:

Midtre Gauldal kommune avviser rekvisisjon av oppmålingsforretning, for innløsning av festegrunn gbnr 271/1/1 til egen grunneiendom, av 05.11.2023.

Vedtaket fattes med hjemmel i matrikkellovens § 10, første ledd og begrunnes med at det ikke foreligger tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Klagens innhold

Av klagens innhold fremgår det at klager ønsker at vedtaket om avvisning av rekvisisjon oppheves. Videre at oppmålingsforretning for opprettelse av ny grunneiendom ved innløsning av festegrunn gjennomføres.

Klagen begrunnes med at klager mener tomtefesteloven gir materielle og prosessuelle føringer for hvordan innløsning av festegrunn til egen grunneiendom skal behandles i forvaltningen. Dette ved at innløsning av bebygd feste ikke skal kreve søknad etter plan- og bygningsloven.

Vurdering

Formålet med klagers rekvisisjon av oppmålingsforretning er å innløse festegrunn gbnr 271/1/1 til egen grunneiendom. Materielt er dette en kurant sak med henvisning til føringene i tomtefesteloven. Prosessuelt er det derimot uenighet mellom kommunen som lokal matrikkel- og bygningsmyndighet og klager/rekvirent. Kommunen har avvist rekvisisjon om oppmåling for innløsning av festegrunn på bakgrunn av at revisjonen mangler vedtak etter plan- og bygningsloven. Slik tillatelse mener klager ikke er nødvendig. Kommunens lovanvendelse støtter seg på kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse av 12.05.2016.

Kommunedirektøren vurderer at det ikke er fremkommet nye momenter i klagen som endrer forutsetningene for at rekvisisjonen ble avvist i vedtak av 27.05.2026. Når det gjelder anførsler i klagen om at saken har tatt lang tid skyldes dette at klager/rekvirent ble anmodet om å utbedre de forhold som til sist medførte at rekvisisjonen ble avvist. Hadde klager/rekvirent anmodet om realitetsbehandling av rekvisisjonen på et tidligere tidspunkt, på rådende grunnlag, ville saken vært behandlet tidligere.

Kommunedirektøren vurderer videre at rekvisisjonen er fremmet etter matrikkelloven og må vurderes etter denne loven. Klager reiser spørsmål ved om føringene i tomtefesteloven har forrang for bestemmelsene i hhv matrikkelloven og plan- og bygningsloven. Kommunedirektøren velger å ikke gå inn i en videre rettslig vurdering av hvilke lov og bestemmelser som har forrang i dette tilfelle, men støtter seg i sin helhet på kommunal- og moderniseringsdepartementet uttalelse av 12.05.2016.

Konklusjon

Klagen tas ikke til følge og vedtak om avvisning av oppmålingsforretning av 27.05.2026 opprettholdes.