

Bjørn Hovstad
Rørosveien 2339
7387 Singsås

17.06.2026

Midtre Gauldal kommune
postmottak@mgk.no

Deres referanse: 2023/9738-7

KLAGE - AVVISNING AV REKVISISJON AV OPPMÅLINGSFORRETNING, GNR 271 BNR 1

Jeg viser til kommunens brev datert 27.05.2026, hvor det meddeles at rekvisisjon av oppmålingsforretning for å omgjøre festetomta gnr 271 bnr 1 fnr til eiendomstomt er avvist, under henvisning til at vilkårene for matrikulering av ny matrikkelenhet ikke er oppfylt i og med at det ikke foreligger tillatelse etter plan- og bygningslovens § 20-2.

Vedtaket påklages med dette. Vedtaket må anses ugyldig på grunn av manglende hjemmel. Klagen gjelder saksbehandlingen og rettsanvendelsen.

RETTSANVENDELSEN

I vedtaket er det vist til matrikkellovens § 10, hvor det fremgår at ny matrikkelenhet ikke kan opprettes uten at det foreligger samtykke etter plan- og bygningsloven. Av tomtefestelovens § 32 tredje ledd fremgår imidlertid at når det gjelder innløsning av festetomt til bolig- og fritidshus, trenges ikke (ny) tillatelse fra offentlige myndigheter til innløsningen dersom slik tillatelse var gitt eller ikke trengtes da festeforholdet ble etablert. Denne bestemmelsen og/eller forholdet mellom de aktuelle bestemmelsene er ikke omtalt i saksfremstillingen eller vedtaket.

Her har altså lovgiveren bestemt at i slike tilfelle gjelder ikke kravene i matrikkellovens § 10 og/eller plan- og bygningslovens § 20-2.

Jeg har tidligere redegjort nokså inngående om forholdet mellom disse bestemmelsene overfor kommunen, under henvisning til lovforarbeidene og avklaring i domstolene.

Kommunen har selv bekreftet at denne rettsoppfatningen er riktig, jfr kommunens brev datert 19.12.2023. Når det samme spørsmålet har kommet opp i andre kommuner har man også lagt det til grunn uten videre innvendinger.

I kommunens ovennevnte brev er det imidlertid antydnet at «hensyn til likebehandling» kunne tilsa at kommunen skulle følge en praksis med å kreve søknadsbehandling likevel, også i saker som omfattes av tomtefestelovens § 32 tredje ledd. Til dette er å bemerke at her har lovgiver bevisst bestemt at det nettopp ikke skal være likhet mellom slike saker og andre hvor det ønskes opprettet nye matrikkelenheter, så eventuelle likhetshensyn å ivareta blir de da bare tale om i forhold til andre saker som også omfattes av tomtefestelovens § 32 tredje ledd. Når det i loven er bestemt at det ikke kreves noen (ny) tillatelse, er det selvsagt ikke opp til kommunale saksbehandlere å innføre en praksis som krever det likevel, eller eventuelt videreføre en eksisterende ulovlig praksis.

I ovennevnte brev er det også reist spørsmål om dokumentasjon for hvilket areal som inngikk i det opprinnelige festeforholdet. Selv om det ikke er nødvendig å gå nærmere inn på dette, jfr både det som tidligere er anført om at grensene i praksis gir seg selv og at det heller ikke i tilfellene hvor det er punktfeste som innløses er noe krav om behandling etter plan- og bygningsloven, jfr drøftelsen om dette i lovproposisjonens punkt 5.8 og henvisning til forskrift av 8.juni 2001 nr 570 §1, har jeg etter beste evne prøvd å fremskaffe slik dokumentasjon og meddelt kommunen hva jeg har funnet. Kontrakten inneholder ikke noe kart eller noen arealangivelse, bare en henvisning til merker i terrenget. Noe krav om tillatelse etter byggningsloven til opprettelse av enheter for bortfeste var det ikke den gang, det kom først ved delingslovens vedtakelse i 1978. Jordloven av 1955 ble endret slik at kravet om delingstillatelse ble utvidet til også å omfatte festeforhold, med ikrafttredelse 19.juni 1970. Det er derfor sannsynlig at det foreligger en sak fra jordstyret og fylkeslandbruksstyret, og jeg har forespurt kommunen om det finnes noen slik sak i arkivet der, men fått opplyst at man ikke finner noe der.

Et klart bevis på at nødvendige tillatelser forelå, er at avtalen er tinglyst. Etter tinglysingslovens § 12a. Etter denne bestemmelsen, som i sin opprinnelige form ble tilføyd ved bygningslovens vedtakelse i 1965, skal tinglysingsdommeren for alle festeforhold tinglyst etter endringen i jordloven nevnt ovenfor ha kontrollert at alle nødvendige tillatelser forelå.

SAKSBEHANDLINGEN

Selv om det praktiske med gjennomføring av oppmålingsforretning må foregå på årstid hvor tilgjengelighet gjør det mulig, dvs på bar mark, burde denne innløsningssaken vært ferdig for lengst. Den trenering som har foregått og de påskudd som er påberopt er egnet til å sette kommunen og dens administrasjon i vanry.

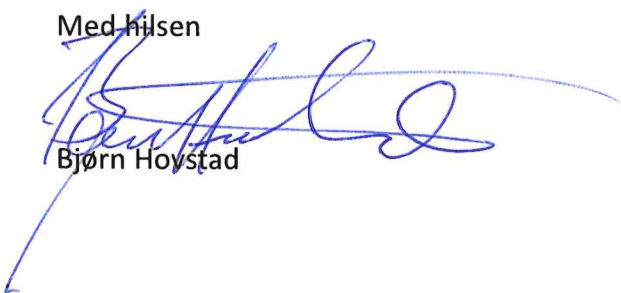
Saksfremstilling og vedtak gir inntrykk av at dokumentene i saken ikke kan være lest og/eller forstått, i og med at det som tidligere er anført om rettsanvendelse mv ikke er imøtegått eller

en gang referert, til tross for at det nå påberopes en annen forståelse enn den kommunen selv tidligere har gitt uttrykk for, jfr brevet av 19.12.2023. Dette er uforsvarlig saksbehandling og klart mangelfullt i forhold til kravene i forvaltningslovens § 17 om opplysning av saken og § 25 om kravet til begrunnelse. Det bærer preg av at det her kun er om å gjøre å plukke ut nok innvendinger til å finne et påskudd til å fastholde en forutinntatt holdning om at saken skal tvinges inn i en omstendelig, tidkrevende og kostbar behandlingsmåte, eller et bevisst forsøk på å skaffe seg innflytelse og myndighet på et område man etter loven ikke har det. Dette er i beste fall tjenestefeil (tidligere benevnt som «grov uforstand i tjenesten») eller i verste fall rent myndighetsmisbruk. **Begge deler er straffbart.**

* * *

Kommunen bes på denne bakgrunn om å oppheve sitt avvisningsvedtak og frafalle kravet om at saken skal behandles som søknad om deling etter plan- og bygningsloven, slik at oppmålingsforretning kan gjennomføres.

Med hilsen



Bjørn Hovstad