



DET KONGELIGE KOMMUNAL-  
OG MODERNISERINGSDEPARTEMENT

Bergen kommune - Plan- og bygningsetaten  
v/ Vivian Å. Skaflestad  
Postboks 7700  
5020 BERGEN

Deres ref

Vår ref

Dato

20/5264-2

18. desember 2020

### Spørsmål om etablering av anleggseiendom på tak

Kommunal- og moderniseringsdepartementet viser til spørsmål i e-post 8. oktober 2020 om etablering av anleggseiendom på tak i form av takterasse som eventuelt kan være helt eller delvis overbygd.

Departementet tar ikke stilling til enkeltsaker. Spørsmålene vil derfor bli besvart på generelt grunnlag. Spørsmålet om etablering av anleggseiendom må uansett vurderes ut fra de konkrete omstendighetene.

Anleggseiendom er per definisjon knyttet til en eksisterende eller planlagt bygning eller konstruksjon, jf. matrikkellova § 5 første ledd bokstav b.

Opprettelse av anleggseiendom er, i likhet med opprettelse av grunneiendom, et søknadspliktig tiltak som krever tillatelse etter plan- og bygningsloven. Kommunen må i den forbindelse både ta stilling til:

- om eiendomstiltaket oppfyller de materielle vilkårene for opprettelse av eiendom i plan- og bygningsloven. Opprettelse av en anleggseiendom kan bl.a. ikke skje i strid med vedtatt arealplan uten eventuell dispensasjon fra planen.
- om bygningen eller konstruksjonen som anleggseiendommen skal være knyttet til, oppfyller vilkårene i plan- og bygningsloven for å oppføre bygningen eller konstruksjonen.

Anleggseiendommen må videre oppfylle de materielle vilkårene som følger av matrikkellova. Dette bør avklares så langt som mulig allerede ved behandlingen av fradelingssøknaden ettersom fradelingstillatelsen faller bort dersom matrikkelføring vil være i strid med matrikkellova, jf. plan- og bygningsloven § 21-9 fjerde ledd.

Postadresse  
Postboks 8112 Dep  
0032 Oslo  
postmottak@kmd.dep.no

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kmd.dep.no

Telefon\*  
22 24 90 90  
Org.nr.  
972 417 858

Avdeling  
Planavdelingen

Saksbehandler  
Dag Høggvard  
22 24 59 17

Vi vil bl.a. peke på kravet i matrikkellova § 11 første ledd fjerde punktum:

*«Vedkommande anleggseigedom skal vere ei sjølvstendig funksjonell eining, klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane eller anleggseigedommane den nye anleggseigedommen eventuelt blir skilt frå.»*

I forarbeidene er dette omtalt slik, Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 180:

*«anleggseigedommen skal vere klart og varig skilt frå den eller dei grunneigedommane, eventuelt anleggseigedommane, den er utskilt frå. Dette er likevel ikkje til hinder for at tilkomst i form av veg, innkøyringstunnel, rampe, trapper eller heisar kan vere bygd på eller over tilgrensande eigedommar. Kravet er heller ikkje til hinder for at pålar, søyler, avløp og liknande kan vere bygd på tilgrensande eigedommar.»*

Kravet i matrikkellova § 11 første ledd fjerde punktum er presisert med matrikkelforskriften § 29 andre ledd første punktum som fra 1. januar 2021 lyder:

*«En del av en bygning som skal danne en selvstendig anleggseiendom, skal være en separat enhet som er konstruksjonsmessig og funksjonelt skilt fra andre deler av bygningen.»*

En anleggseiendom er således ment å være en uavhengig og funksjonell enhet på samme måte som andre matrikkelenheter. Anleggseiendommen bør ha begrenset hopehav med naboeiendommene, og være tilstrekkelig konstruksjonsmessig adskilt fra disse. Anleggseiendommen bør normalt kunne aksepteres som et selvstendig forsikringsobjekt og vedlikeholdes uavhengig av naboeiendommene.

Kravet er ikke til hinder for at anleggseiendommen kan ha behov for visse fellesfunksjoner med naboeiendommen. Kommunen kan sette som vilkår for å opprette anleggseiendom at slike funksjoner er sikret som tinglyste rettigheter, jf. matrikkellova § 11 fjerde ledd.

Vi legger til grunn at kravet om konstruksjonsmessig og funksjonelt skille går begge veier, for eksempel når underliggende eiendom har behov for pipeløp gjennom overliggende eiendom.

Spørsmålet om anleggseiendommen er funksjonelt adskilt, må ses i sammenheng med hva som ligger til grunn for å godkjenne bygningen(e) etter plan- og bygningsloven, bl.a. hva som ligger til grunn for å hindre brannspredning. Når grenseflater mot naboeiendom blir trukket gjennom bebyggelsen, kan dette etter omstendighetene være et selvstendig grunnlag for å avslå søknaden, jf. avstandsbestemmelsene i plan- og bygningsloven § 29-4.

Vanligvis vil en takterrasse ikke tilfredsstillende kravene til konstruksjonsmessig og funksjonelt skille, men kommunen må som nevnt vurdere dette ut fra de konkrete omstendighetene.

Med hilsen

Veslemøy Faafeng (e.f.)  
utredningsleder

Dag Høgvard  
fagdirektør

*Dokumentet er elektronisk signert og har derfor ikke håndskrevne signaturer*