



DET KONGELIGE  
KOMMUNAL- OG DISTRIKTSDEPARTEMENT

Brauten Eiendom AS  
v/ Hugo Emil Torgersen

Deres ref

Vår ref  
23/5640-2

Dato  
28. november 2023

## Matrikkelforskriften § 30 første ledd bokstav b - forespørsel om tolkningsuttalelse

Vi viser til henvendelse 15. november 2023 med spørsmål om tolkningen av matrikkelforskriften § 30 første ledd bokstav b) sitt unntak fra krav om matrikulering for areal mindre enn 12 m<sup>2</sup>.

Matrikkelloven § 12 første ledd inneholder hovedregelen for matrikkelføring av festegrunn:

*«Matrikulering skal gjennomføres før del av grunneigedom eller jordsameige blir festa bort, dersom festet kan gjelde i meir enn 10 år.»*

Matrikkelloven § 12 sjette ledd gir en forskriftshjemmel for nærmere regulering av matrikkelføring av festegrunn. Forarbeidene til bestemmelsen forutsetter enkelte unntak. Rammene for unntak ble formulert på følgende måte, jf. Ot.prp. nr. 70 (2004–2005) s. 180: *«Det kan f.eks. vere aktuelt å gjere unnatak frå matrikuleringsplikta for visse festeforhold, slik som leikeareal, forpaktingsavtaler, leige av grunn for oppsetjing av enkle bygningar, tekniske installasjonar, o.l.»*

Matrikkelforskriften § 30 gir unntak fra kravet om matrikulering av grunn som kan festes bort. Unntakene er formulert som en adgang til å få tinglyst en avtale om forpakting eller annen leie av grunn uten at grunnen er matrikulert som egen matrikkelenhet. De aktuelle unntakene er § 30 første ledd bokstav a): *«Bruksretten gir ikke rett til eksklusiv bruk av et bestemt areal»*, der vurderingen knytter seg til om bruksretten forutsetter et konkret areal, eller om bruken kan flyttes på eiendommen, og b): *«Arealet er mindre enn 12 m<sup>2</sup>»*.

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

Kontoradresse  
Akersg. 59  
www.kdd.dep.no

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

Avdeling

Saksbehandler  
Veslemøy Faafeng  
22 24 59 40

Som det vises til i deres henvendelse til oss, har bestemmelsen tidligere hatt en annen ordlyd, der det fremkom tydelig at unntaket i bokstav b) gjaldt for grunn som skal bebygges. Slik matrikkelforskriftens ordlyd er i dag, jf. også matrikkelloven, er det imidlertid ingen begrensning i unntaket til kun å gjelde grunn som er bebygd eller skal bebygges.

Departementet viser også til at matrikkelforskriften § 30 andre ledd fastslår at tinglysningsmyndigheten likevel kan bestemme at forholdet ikke kan tinglyses før grunnen er matrikulert som egen matrikkelenhet. I Kartverkets rundskriv for tinglysingen er det for parkeringsrett oppgitt at en slik rett som regel ikke krever oppmåling etter matrikkelloven. Samtidig står det at: *«Rett til å bruke samtlige parkeringsplasser eller bryggeplasser på et angitt område, utløser som hovedregel matrikuleringsplikt. Rett til å bruke en eller flere parkerings- eller bryggeplasser, kommer som regel inn under unntaket i matrikkelforskriften § 30 første ledd.»* Eksemplene fra Kartverkets rundskriv for tinglysingen er aktuelt for unntaket for bruksrett som ikke gir eksklusiv bruk av et bestemt areal. Dersom en bruksrett ikke er eksklusiv, skal den uansett ikke matrikuleres, uavhengig av størrelse.

Departementet er enig i at det ut fra tidligere ordlyd i regelverket kan fremstå uklart om matrikkelforskriften § 30 første ledd bokstav b) begrenser seg til grunn som er bebygd eller skal bebygges. Slik departementet ser det er imidlertid ordlyden såpass klar ved at den ikke inneholder noen begrensning, at bestemmelsen må tolkes slik at den gjelder all grunn, både bebygd og ubebygd grunn. Dette innebærer at unntaket fra matrikuleringsplikten kommer til anvendelse for all grunn mindre enn 12 m<sup>2</sup>. Dersom bruksretten ikke gir rett til eksklusiv bruk av et bestemt areal, vil den uansett ikke måtte matrikuleres, uavhengig av størrelse.

Med hilsen

Pål A. Frostad Lorentzen (e.f.)  
avdelingsdirektør

Veslemøy Faafeng  
fagdirektør

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