

Harris Advokatfirma AS
v/ advokat Martin Gjerde Skrede
Kun pr epost
msk@harris.no

Trondheim, 28.04.2026

Vår ref.: 120674-001
E-post: jt@bjerkan-stav.no
Deres ref.:

ANGÅENDE KRAV OM RETTING OG OMGJØRING – GNR 288 BNR 61 OG 193

1. INNLEDNING

Det vises til brev av 27. mars 2026.

Det framgår uttrykkelig at Dere representerer Knut Fostad, hjemmelshaver av gnr 288 bnr 61 snr 9 i Trevaren Sameie, altså ikke styret som sådan.

Innledningsvis bemerker kommunen at kravene i det vesentlige gjelder sameiets faste eiendom og sameiets felles rettigheter og plikter. Etter eierseksjonsloven § 60 er det som utgangspunkt sameiets styre som representerer seksjonseierne i slike saker. Kommunen kan ikke se at det er fremlagt styrevedtak, vedtak fra sameiemøtet eller annen fullmakt som dokumenterer at Fostad har myndighet til å fremme kravene på vegne av Trevaren Sameie. Det er derfor tvilsomt om henvendelsen kan anses fremsatt på vegne av sameiet.

Kommunen har likevel funnet grunn til å vurdere anførslene materielt sett. Fostad er seksjonseier og har dermed en nær tilknytning til de spørsmål som er reist. Henvendelsen gjelder dessuten kommunens egne tidligere vedtak og de rettslige og faktiske konsekvensene av disse.

Av hensyn til sakens opplysning og behovet for en fullstendig avklaring har kommunen derfor valgt å behandle de materielle innsigelsene. Dette tas ikke som uttrykk for at kommunen anerkjenner at Fostad har representasjonskompetanse på vegne av sameiet, inntil eventuell dokumentasjon på dette framlegges.

2. OM DET PRINSIPALE KRAVET – RETTING I HENHOLD TIL MATRIKKELLOVA § 26, TREDJE LEDD

Det er fremmet krav om at eiendomsgrensen mellom justeres, prinsipalt slik at denne ”*vert fatsatt fire meter fra bygningsmassen til Trevaren Sameie*”, subsidiært ”*slik at heile bygingsmassen, inkludert garasjekjellar og underliggende konstruksjonar, blir liggande på Trevaren Sameie si matrikkeleining*”.

Grunnlaget for kravet er anført å være matrikkellova § 26, tredje ledd, som lyder:

Opplysningar om grenser og geografiske opplysningar om punktfeste og stadbundne rettar kan berre supplerast eller endrast på grunnlag av ny oppmålingsforretning, jf. § 17, rettskraftig avgjerd ved domstolane, jf. § 22 andre ledd, eller avtale mellom partane når vilkåra for dette er til stades, jf. § 19. Kommunen kan likevel rette slike opplysningar når det blir dokumentert at opplysningane er feil, og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen, eller når det følgjer av forskrift gitt i medhald av § 17 andre ledd at slike opplysningar kan klarleggjast utan oppmålingsforretning.

Vi antar at det er § 26, tredje ledd, annet punktum som påberopes. Første punktum er ikke anvendelig her.

I avgjørelse fra Borgarting Lagmannsrett (LG-2022-042944) oppsummerer lagmannsretten virkeområdet for bestemmelsen, med henvisning til relevante kilder:

Det følger av § 26 tredje ledd annet punktum at retting kan skje når det blir dokumentert at opplysningene er feile og dette kjem av feil i registreringa eller i vedlikehaldet av matrikkelen. Bestemmelsen oppstiller således to kumulative vilkår som begge må være oppfylte for at retting skal kunne skje. Videre tyder ordet «kan» på at det ikke foreligger en retteplikt selv om de to vilkårene er oppfylt. Anvendelsen av bestemmelsen er nærmere beskrevet i Prop. 148 L (2016-2017 side 86:

Departementet er einig i at føringar som er resultat av påviste feil frå det offentlege under forvaltninga av matrikkelen, må kunne rettast etter § 26. Departementet er einig i at det også må gjelde opplysningar om grenser mellom matrikkeleiningar og geografiske opplysningar om punktfeste og stadbundne rettar. Departementet er einig i at det også må gjelde feil i sjølve registreringsarbeidet så langt rett faktum kan dokumenterast. Det er ikkje tilstrekkeleg å kunne vise til at det blei gjort prosessuelle feil dersom ikkje rett faktum lét seg dokumentere. Feil som oppstod allereie under ei forretning eller under etableringa av økonomisk kartverk, vil derfor som regel ikkje kunne rettast utan at det blir halde ny oppmålingsforretning. Feil kan rettast på initiativ frå Kartverket eller den aktuelle kommunen, eller etter krav frå ein av partane. Openberre feil må dessutan kunne bli retta sjølv om nokon av partane motset seg dette, men i slike situasjonar vil den aktuelle matrikkelføraren kunne nøye seg med å notere ueinigheita eller liknande.

Kommunal og Moderniseringsdepartementet har i rundskriv av 19. oktober 2021 gitt følgende presiserende uttalelse om tolkningen av bestemmelsen:

Dersom unntaksbestemmelsen i andre punktum kommer til anvendelse, er det således ikke et ubetinget krav om samtykke fra alle partene. På den annen side er det strenge vilkår for å kunne rette på denne måten:

- Det må foreligge en feilregistrering, for eksempel ved at koordinater er blitt ført feil ved digitalisering av målebrev eller økonomisk kartverk

- Rett grunnlag for registrering må kunne dokumenteres, for eksempel med originalt målebrev

Som det fremgår av forarbeidene til bestemmelsen og rundskrivet, er det tale om en snever adgang til å rette matrikkelen som skyldes feilregistrering ved innføring av data fra målebrevet i matrikkelen. Hovedregelen er at det må avholdes ny oppmålingsforretning dersom eiendomsgrensene i matrikkelen skal endres.

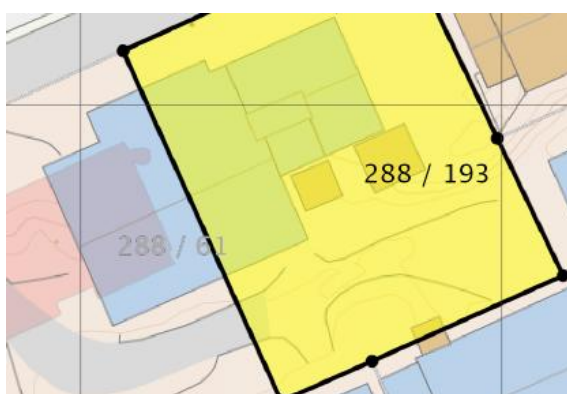
Bestemmelsen er ikke anvendelig i vår sak. Det er anført at delingen ikke oppfyller kravene i pbl §§ 26-1 og 29-4. Dette er i så fall innholdsmangler ved vedtaket, ikke feil i registreringen.

Det foreligger ikke *feilregistrering*; grensen er trukket i tråd med det ønskte:

Fra søknaden:



Fra matrikkelbrevet:



Grensepunkter/grenselinjer er koordinatfestet etter oppmålingsforretning, med angivelse av målemetode (GPS RTK) og nøyaktighet.

Videre er kravet basert på en forutsetning om at grensen skulle trekkes fire meter fra bygningsmassen, under henvisning til delelinjen vist i situasjonsplanen som fulgte søknaden og som viser byggets omriss på bakken. Altså; når søknaden viste grensen fire meter fra bygningsmassen, så må grensen flyttes tilsvarende østover når bygningsmassen (kjelleren) faktisk går lenger øst enn det som framgår av kartet i søknaden. Kravet om retting er således basert på en *innfortolkning av at søker mente* at grensen skulle etableres fire meter fra bygningsmassen, uansett hvor den faktisk gikk. Det er en ganske annen situasjon enn det bestemmelsen er ment å gjelde for, ref det som ovenfor er nevnt om dens virkeområde.

Oppdal kommune ser derfor ikke at man har rettslig grunnlag for å justere grensen med grunnlag i matrikkelova § 26, tredje ledd, annet punktum.

Selv om det ikke får noen direkte betydning, i og med at kommunen mangler hjemmel for å justere grensen, nevnes uansett at også matrikkelova § 26, tredje ledd, annet punktum inneholder et "kan-skjønn". Om dette uttaler lagmannsretten i nevnte avgjørelse:

Retten tilføyer at § 26 tredje ledd annet punktum må tolkes slik at det ikke foreligge en retteplikt for kommunen selv om grunnvilkårene er oppfylt. Loven fastsetter at retting «kan» skje. Ordet «kan» må tolkes bokstavelig. Matrikkelen er ikke et eiendomsregister med høy pålitelighet når det gjelder riktigheten av grenser mv., og det er meget ressurskrevende å bringe registeret i samsvar med underliggende privatrettslige rettsposisjoner. En kommune må ha en betydelig frihet til å prioritere hvordan begrensede ressurser skal prioriteres i arbeidet med matrikkelen.

Kravet om retting etter matrikkellova § 26 avslås etter dette, med den begrunnelse som framgår ovenfor.

Avslaget på krav om retting etter matrikkellova § 26 kan påklages, jfr matrikkellova § 46, første ledd, bokstav h. Det vises til forvaltningsloven kap VI.

3. OM DE SUBSIDIÆRE KRAVENE

3.1. Krav 2 - avslaget av 5. februar 2026

Det er subsidiært krevd at kommunestyrets vedtak 05.02.2026 om avslag på søknad om endring av områdereguleringsplanen for Oppdal sentrum omgjøres eller oppheves.

Kommunen er enig i det alminnelige rettslige utgangspunktet om at en privatrettslig uenighet mellom berørte eiere ikke i seg selv er en gyldig avslagsgrunn i en planendringssak. Vedtak etter plan- og bygningsloven avgjør som utgangspunkt ikke privatrettslige spørsmål om eiendomsgrenser, adkomst, bruksretter eller andre rettighetsforhold mellom private. Slike spørsmål må avklares i privatrettslige former.

Det avgjørende i denne saken er imidlertid ikke bare at det foreligger en privatrettslig uenighet, men hva den omsøkte planendringen faktisk tar sikte på. Slik kommunen vurderer saken, er søknaden om å flytte reguleringsgrensen ikke begrunnet i et selvstendig planfaglig behov, men i et ønske om å avhjelpe eller påvirke en omtvistet privatrettslig situasjon mellom gbnr. 288/61 og gbnr. 288/193. Deler av parkeringskjelleren ligger på naboeiendommen, og dette har skapt et uheldig rettsforhold. Søknaden tar dermed sikte på å bruke endring av plankartet som virkemiddel i en tvist om eiendoms- og rettighetsforhold mellom private.

Etter kommunens vurdering er dette ikke et forhold som plan- og bygningslovens regler om reguleringsendring etter § 12-14 er ment å avklare. En reguleringsplan er et offentligrettslig styringsverktøy for arealbruk. Den etablerer ikke i seg selv privatrettslige rettigheter og endrer heller ikke den matrikulerte eiendomsgrensen. En eventuell endring av reguleringsgrensen ville derfor ikke i seg selv løse det underliggende privatrettslige spørsmålet. Dersom kommunen i en slik situasjon skulle endre reguleringsplanen for å tilpasse plankartet til den ene partens syn på hvordan forholdet bør ordnes, ville det innebære at planmyndigheten ble brukt på en måte som ligger utenfor planinstrumentets formål.

Kommunen legger også vekt på at den privatrettslige tvisten ikke bare er et bakgrunnsforhold, men et spørsmål som allerede er gjort til gjenstand for rettslig behandling. Partene har inngått rettsforlik i jordskifteretten, og at det er reist sak for tingretten om forlikets gyldighet. Dette understreker at tvisten gjelder privatrettslige forhold som hører under domstolene, og at kommunen bør være tilbakeholden med å bruke reguleringsendring som et middel til å påvirke eller forskuttere utfallet av denne tvisten.

Kommunen kan på denne bakgrunn ikke se at kommunestyrets vedtak bygger på utenforliggende hensyn. Det kommunen har lagt vekt på, er at den omsøkte endringen ikke er tilstrekkelig forankret i et selvstendig planfaglig behov, og at reguleringsplan ikke skal brukes som virkemiddel for å avklare eller påvirke omtvistede privatrettslige forhold mellom

berørte eiendommer. Dette er etter kommunens vurdering saklige og relevante hensyn ved behandlingen av en søknad om reguleringsendring.

I tillegg er det i kommunens vurdering også vist til at en endring av delelinjen reduserer utbyggingsarealet på gnr 288 bnr 193 med ca 200 kvm. Det er også et saklig planfaglig hensyn.

Kommunen kan ikke se at det foreligger feil som medfører ugyldighet etter forvaltningsloven § 41, eller som gir grunnlag for omgjøring etter forvaltningsloven § 35. Det foreligger derfor ikke tilstrekkelig grunnlag for å oppheve eller omgjøre kommunestyrets vedtak 05.02.2026.

Det subsidiære kravet om omgjøring av kommunestyrets avslag tas etter dette ikke til følge.

3.2. Krav 3, omgjøring av reguleringsvedtaket av 29.08.19

Kravet er vurdert og behandlet tidligere. Det vises til brev fra Bjerkan Stav Advokatfirma AS av 19. desember 2025.

Vi kan ikke se at det er tilkommet nye momenter eller opplysninger i saken som skulle tilsi at vår tidligere vurdering er uriktig.

3.3. Krav 4, omgjøring av fradelingsvedtaket av 29.08.19

Denne del av saken er fortsatt under utredning og vurdering, jfr forvaltningsloven § 17. Som del av dette innhentes også merknader fra Håvardslø Eiendom AS.

Vi kommer nærmere tilbake til saken.

3.4. Krav 5, omgjøring av seksjoneringsvedtaket av 30.08.2019

Kommunen vil også utrede og vurdere denne del av saken nærmere, jfr forvaltningsloven § 17. Som del av dette innhentes også merknader fra Håvardslø Eiendom AS.

Vi kommer nærmere tilbake til saken.

4. Om klageadgang

Krav 2-5 er basert på anførsler om ugyldige vedtak og at kommunen plikter å omgjøre disse etter forvaltningsloven § 35.

Kommunens beslutning om *ikke* å omgjøre et tidligere vedtak er ikke et enkeltvedtak, og det foreligger derfor ikke ordinær klageadgang over en slik beslutning. Det er sikker rett. Det vises til rettspraksis, blant annet Eidsivating lagmannsrett, LE-2023-102604 og Frostating lagmannsrett, LF-1996-00161, og juridisk teori, Eckhoff/Smith, Forvaltningsrett, 11. utg. (2018) s. 320, hvor det uttrykkelig er lagt til grunn at en beslutning om ikke å omgjøre ikke representerer et nytt enkeltvedtak som kan påklages.

Kommunens beslutning angående krav 2 og 3 ovenfor kan derfor ikke påklages.

Med hilsen
Bjerkan Stav Advokatfirma AS


Jørund Tuveng
advokat