

Veiledningsblad

Eiendomsdeling, arealoverføring og grensejustering

DELING AV GRUNNEIENDOM (matrikkelloven § 6)

- Når en grunneiendom deles, oppstår en ny eiendomsenhet. Denne blir registrert i matrikkelen og ført inn i grunnboken ved Kartverket Tinglysingen.
- Matrikkelen er det offisielle registeret over grunneiendom, bygninger og adresser.
- Grunnboken er et register over tinglyste rettigheter og heftelser i grunneiendom og andeler i borettslag. Hver registerenhet har et eget grunnbokblad som inneholder opplysninger om hjemmel, pengeheftelser, servitutter (rettigheter) og grunndata.
- Det er viktig å få avklart om arealet er beheftet. Pant som hviler på avgivereiendommen vil være gjeldende også for parsellen inntil avlysing skjer. Videre kan avgivereiendommen eller noen av naboeiendommene ha interesser eller rettigheter på parsellen i form av veg, vann og avløp. I noen tilfeller kan det også være avgitt erklæring om endret byggegrense. Servitutter (rettigheter) blir ikke overført til utskilte parseller ved fradeling.
- Kartverket Tinglysingen (tlf 08700) gir opplysninger om tinglyste rettigheter.
- Det forekommer at etablerte rettigheter ikke er tinglyst. Tinglysing må da skje i forbindelse med delingen. I de tilfeller avgivereiendommen har interesser på parsellen, anbefaler vi at rettighetene sikres gjennom tinglyst erklæring. Eget skjema finnes på www.kartverket.no/tinglysing under skjema og blanketter. Alternativt kan rettighetene sikres ved klausulering i skjøtet når parsellen er klar for overdragelse.
- Søknaden må beskrive planer for adkomst, vannforsyning og avløp. Dersom slike forhold vil berøre andre grunneiendommer, må vedkommende grunneiere gi en foreløpig bekreftelse.
- Tomter som ikke kan tilknyttes offentlig kloakk, kan, dersom forholdene ligger til rette, gis utslippstillatelse til grunnen eller til tett tank. Dette avklares med enhet byggesak når søknad om deling behandles.

GRENSEJUSTERING (matrikelloven § 16)

Reglene om grensejustering anvendes når ulaglige grenser ønskes rettet, eller når små arealer skal skiftes. Panteheftelser overføres ikke ved grensejustering, men det tas hensyn til panthavernes rettigheter når søknaden vurderes. Det samme gjelder for eventuelle andre rettighetshavere (servituttavtaler).

Ved grensejustering kan arealet for involverte enheter økes eller reduseres med inntil 5 prosent av den minste eiendommen, men maksimalt 500 m². En enhet kan likevel ikke avgi areal som i sum overstiger 20 prosent av enhetens areal før justeringen.

AREALOVERFØRING (matrikelloven § 15)

Arealoverføring åpner for å overføre større arealer mellom to eiendommer enn hva som er mulig ved grensejustering.

Ved arealoverføring mellom eiendommer med ulike registrerte eiere og registrerte festere, må det foreligge samtykke fra registrerte eiere og registrerte festere til de eiendommer som saken får betydning for. Det skal i tillegg foreligge erklæring om eiendomsoverdragelse av det areal som overføres. Erklæringen skal blant annet inneholde opplysninger om kjøpesum og verdi som kreves for beregning av dokumentavgift. Egnede skjema finnes på <http://www.kartverket.no/tinglysing> under skjema og blanketter. Det skal også foreligge erklæring fra eventuelle panthavere om pantefrafall.

Krever arealoverføringen samtykke etter jordloven § 12, konsesjon etter konsesjonsloven eller egenerklæring om konsesjonsfrihet skal delingsamtykke, konsesjon eller egenerklæring følge erklæringen om eiendomsoverdragelse.

Dette kan du lese mer om her:

<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Konsesjon/>

NABOVARSLING

Plan- og bygningsloven krever at naboer og gjenboere skal varsles om tiltaket og informeres om merknadsfristen (to uker). Blanketten utleveres samtidig med søknadsskjemaet. Den kan også lastes ned her: <https://www.dibk.no/globalassets/blanketter/5154-nabovarsel.pdf> eller så kan du benytte side 4 på rekvisisjonen.

Naboene varsles rekommandert eller ved personlig underskrift.

SØKNADEN

Benytt søknadsskjema "Søknad om tiltak (deling av eiendom/arealoverføring) og rekvisisjon av oppmålingsforretning" som du finner på nettsidene våre.

Søknad underskrives av hjemmelshaver eller advokat. Andre må ha fullmakt fra hjemmelshaver. Søknaden leveres i 1 eksemplar til kommunen sammen med dokumentert nabovarsel og situasjonskart med inntegning av ønsket parsell.

DISPENSASJON

Dispensasjoner fra arealplaner krever en grunngitt søknad som skal vedlegges saken.

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN- OG BYGNINGSLOVEN

Rekvirenten sender inn skjema "Søknad om tiltak (deling av eiendom/arealoverføring) og rekvisisjon av oppmålingsforretning" med vedlegg.

1. Søknaden kontrolleres ved enhet geodata.
2. Saksbehandler ved enhet byggesak innhenter uttalelser fra landbruk-, veg- og miljømyndighetene når saken berører disse fagområdene. Alle fagmyndigheter må avgi positive vedtak for at saken skal føres videre til sluttbehandling i kommunen.
3. Delingssøknader som er i samsvar med reguleringsplaner, kommune- eller kommunedelplaner avsluttes av saksbehandler ved enhet byggesak (delegert myndighet). Dispensasjonssaker kan bli behandlet i Formannskapet.
4. Saker som gjelder grensejusteringer krever som regel mindre eller ingen saksbehandling etter plan- og bygningsloven. Dette avgjøres av saksbehandler i hvert enkelt tilfelle.
5. Samtykke til deling kan være betinget av at aktuelle servitutter/heftelser blir dokumentert og klargjort for tinglysing.

KLAGE

Avslag kan påklages til Fylkesmannen, i medhold av Forvaltningslovens kap VI.

UTFØRELSE ETTER REGLENE I MATRIKKELLOVEN

Oppmålingsforretning:

Etter at delingstillatelse foreligger og alle vilkår i saken er oppfylt, avholdes oppmålingsforretning etter følgende prosedyre:

1. Forretningen utføres av enhet geodata. Når det er gitt delingstillatelse og det ikke er avtalt noe annet med rekvirenten, skal kommunen gjennomføre oppmålingsforretningen og fullføre matrikkelføringen innen 16 uker. Unntak er etter [lokal matrikkelforskrift](#) . Fristen løper ikke før tillatelsen eller vedtaket foreligger. Saksbehandler varsler eierne av tilstøtende grunn samt eventuelle rettighetshavere.

2. Frammøte - grensegang – fastsettelse, merking og måling av nye grenser. Protokollføring og signering

3. Gebyr kreves inn

4. Matrikkelføring

5. Melding sendes til Kartverket Tinglysingen for opprettelse i grunnboken

6. Matrikelbrev sendes til rekvirenten

Et matrikelbrev for en eiendom er en utskrift av data som er registrert i matrikkelen for eiendommen den dagen det skrives ut. Matrikelbrevet inneholder opplysninger om:

Etablering av eiendommen - Etableringsdato, utskilt fra eiendom, registrerte forretninger, evt. bruksnavn, evt. "matrikkelskyld". Adresse(r) - Registrerte adresser på eiendommen. Bygning(er) - Data om registrerte bygninger. Eiendomsgrenser - Kart med eiendomsgrenser.

HJEMMELSOVERGANG

- Fradelte enheter overdras til kjøper ved skjøte eller festekontrakt som tinglyses ved Kartverket Tinglysingen. Skjøteformular kan lastes ned her:

<http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Tinglyse-ny-eier/Skjote/>

Dersom kjøper oppfyller konsesjonslovens krav til erverv uten konsesjon, bekreftes dette i en egenerklæring. Egenerklæringen følger skjøtet til tinglysing. Skjema kan lastes ned her: <http://www.kartverket.no/Eiendom-og-areal/Tinglysing-av-eiendom/Hvordan-tinglyse/Konsesjon/>

- Ved arealoverføring og grensejustering overføres arealene ved selgers underskrift på forretningsprotokollen og erklæring om arealoverføring.

AKTUELLE SKJEMAER / BLANKETTER:

Situasjonskart <http://kart.esol.no>

Søknad om tilfredsstillende vann- og avløpsanlegg

Eventuelt: [erklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av eiendom](#)

FORHÅNSKONFERANSE:

Når det er spesielle forhold som har betydning for saken kan det være aktuelt å benytte forhåndskonferanse. Denne avholdes når rekviert ønsker det eller når kommunen krever det (ved søknad om dispensasjon).

Oversikt over saksgangen:

1. Søknad om deling	2. Saksbehandling	3. Oppmålingsforretning	4. Skjøte (tinglysning)	5. Byggesøknad
Søker (rekvirenten) leverer søknad om deling (sak) til kommunen	Kommunen (v/enhet geodata) sjekker hjemmel for rekvisisjon og sender ut midlertidig svar. NB! Faktura med gebyret blir sendt ut etter avholdt oppmålingsforretning. Kommunen (v/ landbruk og byggesak) gjennomfører saksbehandling. Saken sees i lys av bl.a Jordloven, Plan- og bygningsloven og gjeldende planer. Godkjent sak gir delingstillatelse. Avslag har klagemuligheter.	Innkaller alle berørte parter til møte ute på eiendommen (forretning). Kommunen (v/enhet geodata) gjennomfører oppmålingsforretning. Etter møtet utføres oppmåling og produksjon av matrikkelbrev.	Partene skriver og tinglyser skjøte etc. Med dette menes at en overfører den nye eiendommen fra selger til kjøper. Skjøtet sendes til Kartverket Tinglysingen på Hønefoss.	I en del saker skal det foretas bygging. Da må du søke om byggetillatelse

LOVVERK:

[Plan- og bygningsloven](#)

[Jordloven](#)

[Matrikkelloven](#)

[Konsesjonsloven](#)

[Vegloven](#)

[Forvaltningsloven](#)

Forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg

Søknad/rekvisisjon om deling eller justering av grunneiendom sendes til:

Elverum kommune
Pb 403
2418 Elverum

Besøksadresse:
Kommunehuset Folkvang
Lærerskoleallèen 1
2408, Elverum

Ønsker du personlig hjelp til utfylling av rekvisisjonen kan du henvende deg til enhet for geodata, ved sektor for teknikk og miljø.

Vi holder kontorer i: **Kommunehuset Folkvang, Lærerskoleallèen 1 i Elverum.**

E-post: postmottak@elverum.kommune.no

Telefon: 62 43 30 00

Åpningstid: Mandag – fredag kl. 09.00 – 15.00

Elverum kommune har digitale kart tilgjengelige for publikum på : <http://kart.esol.no>