****

**Informasjon om deling av eigedom/oppretting av ny matrikkeleining eller endring av eigedomsgrenser**

**Deling/endring av eigedom**

Deling eller endring av eigedom krev søknad og løyve etter plan- og bygningslova (pbl) § 26-1, jamfør § 20-1 m.

Dersom du ønsker å dele frå ei tomt eller ønsker å endre grenser for eigedomen din, må du søke til kommunen om dette.

Eit løyve til slik endring er trinn ein i ein saksprosess der trinn to er å halde oppmålingsforretning og opprette ny eigedom/endre eigedomsgrenser. Gjennom oppmålingsforretninga får den nye eininga eit eige gards- og bruksnummer (dette gjeld ikkje ved arealoverføring). Den nye eigedomen, eller endring av denne, vert deretter registrert i det offisielle eigedomsregisteret (matrikkelen). Matrikkelbrev over eigedomen vert deretter sendt til aktuelle partar.

Løyve til deling/endring av eigedom fell bort dersom det ikkje er sendt inn fullstendig krav om matrikulering og rekvirert oppmålingsforretning innan 3 år etter at løyve er gjeve, jamfør pbl § 21-9 fjerde ledd. Vilkår i løyvet og krav elles til at ny eller endra eigedom kan matrikulerast i samsvar med matrikkellova må vere oppfylt innan fristen på 3 år frå delingsløyve.

**Kostnad**

Det er gebyr for handsaming av ein søknad om deling/endring av eigedom, samt gjennomføring av oppmålingsforretning der ny eigedom/endring av eigedomsgrenser vert oppretta i matrikkelen.

Gebyr vil varierer alt etter kva type sak det er, sjå prisliste som gjeld for Sunnfjord kommune på kommunen si heimeside [www.sunnfjord.kommune.no](http://www.sunnfjord.kommune.no).

Vi skissere følgande kostnadar der det skal delast frå ei bustadtomt på 1.000 m2, og der saka krev løyve etter pbl § 26-1, jf. pbl § 20-1 m, jordlova\* og dispensasjon\* frå arealplan:

Søknad om deling, pbl. § 20-1 m, uregulert område, pkt. 8.4 i prislista: kr. 16 800,-

Søknad om dispensasjon frå arealplan, pbl § 19-1, pkt. 8.4 i prislista: kr. 16 800,-\*

Delingsløyve etter jordlova, pkt. 8.8 i prislista: kr. 2 000,-\*

Oppmåling, pkt. 8.5 i prislista: kr. 26 472,-

Samla for kommunen si sakshandsaming: kr. 62 072,-

(\* ikkje naudsynt i alle saker).

**E-torg**

På kommunen si heimeside er det link til e-Torg <https://sunnfjord.kommune.no/tenester/plan-bygg-og-eigedom/e-torg/> der du finn digitale kart, 3D-modellar, nabovarsel, eigedomsinformasjon, arealplanar, meklarpakke og mange andre nyttige produkt som grunnlag for søknad om deling

**Kven kan søke?**

Pbl § 21-2 sjette ledd, seier at det berre er den som er nemnt i matrikkellova § 9 som kan søke om løyve til oppretting av ny eigedom eller endring av slik eigedom. Det vil i praksis seie:

* Tinglyst(e) grunneigar(ar), altså den eller dei som er registrert som heimelshavar(ar) i grunnboka
* Personar som gjennom ein rettskraftig dom er kjent som eigar til den delen av eigedomen som vert ønska frådelt
* Personar som har innløyst festegrunn etter lov om tomtefeste

Dersom andre enn dei personane som er nemnt ovanfor står som søkar, må det leggast fram skriftleg fullmakt som dokumenterer retten til å vere søkar.

**Søknad om deling/endring av eigedom - krav til søknad**

Søknad om deling/endring av eigedom skal innehalde følgande, jamfør byggesaksforskrift SAK10 § 5-4:

* **Søknadsblankett** nr. 5153(søknad om frådeling er i denne blanketten omtala som «oppretting/endring av matrikkeleining»).
* **Kvittering for nabovarsel og Opplysningar gjeve i nabovarsel**. Naboar og gjenbuarar skal varslast, jamfør skjema nr. 5156 og 5155 som du finn på kommunen si heimeside. Dersom det vert søkt om dispensasjon skal dette også varslast. Søknaden skal ikkje sendast til kommunen før frist for nabomerknadar er gått ut eller at desse har kvittert for at dei ikkje har merknadar.
* **Eventuelle merknadar frå naboar.** Merknadane skal leverast/sendast deg som søkar og du skal kommenterer desse og sende dei saman med søknaden om deling/endring av eigedom til kommunen.
* **Situasjonsplan** som syner korleis tomta kan byggast ut. Situasjonen må syne eksisterande eigedomsgrenser, eksisterande bygningar, vegtilkomst, naudsynt areal til parkering og uteopphaldsrom, samt vatn- og avløpsalegg som ledningar og kummar. Det må skisserast inn at planlagde bygningar kan plasserast på tomta med uteopphaldsrom. Kartgrunnlag må vere i målestokk M=1:1000, eventuelt M=1:500, med rutenett, og av nyare dato.
* **Oversiktskart** i målestokk M=1:5000 som inneheld markslag.
* **Eventuelle merknadar og avgjerder frå andre styresmakter** som nemnt i SAK10 § 6-2 (vegmynde, landbruksmynde, kulturminnemynde, ureiningsmynde med fleire) kan leggast ved søknaden.

Dersom du sjølv ikkje innhentar slike løyver, vil kommunen gjere dette. Vi gjer merksam på at det då vil kunne ta noko tid før slik avklaring er gjennomført.

* **Eventuelle erklæringar i samband med vegrett og/eller vatn- og avlaupsanlegg inkludert leidningar.** Dersom veg og/eller vatn- og avløpsanlegg, inkludert ledningar, går over annan grunneigar sin eigedom, må du legge ved erklæring om at den nye eigedomen har rett til å bygge, ha liggande og har rett til vedlikehald av slike anlegg på naudsynte eigedomar. Du kan nytte eige skjema for dette. Desse finn du på Statens kartverk si heimeside (www.kartverket.no). Det kan også vere at den opphavelege eigedomen må gje omsøkt frådelt eigedom slike rettar. Slike erklæringar vil vi då sende med til tinglysing saman med tinglysing av ny eigedom. Det må leggast ved kart som syner kor desse rettane ligg. Rettane må vere knytt til eigedom og ikkje person
* **Eventuell søknad om dispensasjon**. Dersom søknaden krev dispensasjon frå plangrunnlaget eller andre føresegner, vert det kravd grunngjeven søknad etter   
  pbl § 19-1. Du kan skrive slik søknad på eige ark, men vi har skjema som kan nyttast.
* **Rekvisisjon av oppmålingsforretning, krav om matrikulering - søknadspliktige tiltak**. Skjemaet «krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning» kan sendast samstundes med søknad om deling, eller etter at søknaden om deling er godkjent. Dersom fullstendig krav ikkje er sendt kommunen innan 3 år etter at løyve til deling er gjeve, fell løyvet bort. Vilkår i løyvet må du syte for vert oppfylt innan denne fristen. Du må også syte for at det ikkje føreligg forhold som hindrar matrikuerling av ny eigedom innan same 3-årsfrist.

**Søknaden vert handsama/vurdert etter**

* Gjeldande arealplanar (kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan, utbyggingsplan). Er søknaden i strid med gjeldande lov- og regelverk, samt arealplan, kan søknaden i nokre tilfelle handsamast som dispensasjonssak i samsvar med plan- og bygningslova §§ 19-1 og 2. I andre tilfelle kan det verte krav om endring av slik plan.
* Plan- og bygningslova kap. 18, 26, 27 og 28 (om parsellen er eigna til formålet, tilkomst, vatn/avlaup og naturgitte tilhøve som stabilitet i byggegrunn, risiko for flaum, fare for skred m.m.)
* Jordlova §§ 9 og 12. (§ 9 omdisponering, § 12 deling)

**Kva må vere i orden for at du skal kunne få delingsløyve til ny eigedom eller endring av eigedom?**

* Deling/endring av eigedom må vere i samsvar med gjeldande arealplan

(kommuneplanen sin arealdel eller reguleringsplan). Omsøkt deling må vere til same formål som området er sett av til i planen.

Dersom dette ikkje er tilfellet på søknadstidspunkt, må det gjevast dispensasjon frå gjeldande arealplan eller løyve til endring av slik plan.

* Dersom plankartet syner tomtegrenser, må dei nye grensene vere i samsvar med dei ulike planføresegnene. Dette kan t.d. vere krav til utnyttingsgrad, minste uteopphaldsareal, parkeringsareal. Dette må ivaretakast både for ny og attverande eigedom.  
  Dersom dette ikkje er tilfellet, kan det søkast om dispensasjon frå dette, jamfør   
  pbl § 19-1.

Delinga må i samsvar med pbl § 26-1 gjerast på ein slik måte at det ikkje oppstår tilhøve som strir mot plan- og bygningslova, forskrifter eller arealplan med tilhøyrande føresegner. Oppretting eller endring av ein eigedom må heller ikkje gjerast slik at det vert danna tomter som er ueigna til bygging på grunn av sin storleik, form eller plassering etter reglane i plan- og bygningslova. Desse omsyna gjeld både den nye og den opphavelege eigedomen.

Den nye eigedomen må vere i samsvar med plan- og bygningslova sine krav til tilgang på vatn, avlaup og tilkomst til byggetomta, jamfør pbl kapittel 27. Tilknyting for veg, vatn og avlaup er vesentlege for om eigedomen kan byggast på.

I samsvar med pbl § 28-1 kan ikkje ny eigedom opprettast før den er tilstrekkeleg trygg mot fare eller vesentleg ulempe som følge av natur-eller miljøforhold. Det same gjeld for endring av eksisterande eigedom.

I søknaden må du difor gjere greie for desse tilhøva:

* **Veg**: Vegrett kan som hovudregel sikrast ved at eigedomen har tilkomst frå veg som er open for allmenn ferdsel, eller ved tinglyst rett over privat eigedom. Du må difor opplyse om tilkomsten er privat, offentleg eller allmenn tilkomstveg. Dersom eigedomen har avkøyring frå offentleg veg, må du innhente løyve til avkøyrsle frå vedkomande vegmynde (jamfør veglova §§ 40-43). I regulerte områder kan eigedom berre opprettast (eller endrast) dersom offentleg veg er opparbeida og godkjent så langt den er synt i planen, fram til og langs den side av tomta kor den har sin tilkomst, jamfør pbl § 18-1.
* **Vatn**: Eigedomen må vere sikra forsvarleg tilgang til hygienisk trygg og tilstrekkeleg drikkevatn og sløkkevatn. Du må oppgje om eigedomen kan tilknyttast offentleg vassverk, eller om det skal nyttast privat anlegg. I regulerte områder kan eigedom berre opprettast (eller endrast) dersom offentleg hovudvassledning er ført fram til, langs eller over tomta, jamfør pbl § 18-1.

Eigedomen må sikrast rett til å bygge og ha liggande naudsynt vassanlegg inkludert leidning, samt rett til vedlikehald, over aktuelle eigedomar. Alternativt kan vere å sikre eigedomen rett til å knyte seg til felles ledningsnett. Retten skal vere sikra ved tinglysing eller på annan måte som kommunen finn tilstrekkeleg.

* **Avløp**: Eigedomen må vere sikra bortleiing av avløpsvatn i samsvar med ureiningslova.

Du må oppgje om eigedomen kan tilknyttast offentleg avløpsanlegg, eller om det skal nyttast privat anlegg. Rett til å bygge og ha liggande avløpsanlegg inkludert avløpsledning og utslepp over aktuelle eigedomar må sikrast. Retten må også omfatte rett til vedlikehald Alternativet kan vere å sikre eigedomen rett til å knytte seg til felles ledningsanlegg. Retten skal vere sikra ved tinglyst dokument eller på annan måte som kommunen finn tilstrekkeleg. Der det ikkje er mogleg å kople seg til offentleg ledningsnett, må det leggast fram godkjent privat løysing i samsvar med forureiningslova. I regulerte områder kan eigedom berre opprettast (eller endrast) dersom offentleg hovudleidning for avlaup er ført fram til, langs eller over tomta, jamfør pbl § 18-1.

* **Tryggleik mot ras/skred og andre natur- eller miljøforhold:** Ei oppretting/endring av eigedom må tilfredsstille alle krav til byggetomt i samsvar med pbl § 28-1. Her finn du mellom anna krava til skredsikker tomt og at den ikkje er utsett for vesentleg ulempe som følge av natur- eller miljøforhold. Desse krava gjeld også for den ubygde delen av eigedomen, samt vegtilkomsten. Krava gjeld også ved frådeling av eksisterande bygningar og anlegg.
* **Jordlova:** Dersom arealet som vert søkt frådeling/endra er ein del av ein landbrukseigedom, må søknaden også vere handsama og godkjent etter jordlova §§ 9 og 12. Omdisponering av areal, t.d. for vegtilkomst som ikkje skal frådelast, må godkjennast etter § 9 i jordlova. Sakshandsaming etter jordlova vert utført av eininga «landbruk og miljø».
* **Nabovarsling:** Naboar og gjenbuarar må vere varsla om søknaden om frådeling/endring av eigedom, jamfør pbl § 21-3.

**Sakshandsaming av søknad om deling/endring av eigedom**

Du kan forvente svar innan tre veker etter at søknaden er motteke av kommunen, dersom søknaden din tilfredsstiller følgande vilkår etter pbl § 21-7:

* Søknaden er komplett, det vil seie at den inneheld all naudsynt informasjon for å kunne handsame søknaden
* Frådelinga er i samsvar med føresegner i eller i medhald av pbl (er i samsvar med arealplan eller dispensasjon er innhenta på førehand, og krav til veg, vatn, avlaup og at omsøkt eigedom er tilstrekkeleg sikra mot fare eller vesentleg ulempe som følgje av natur- og miljøtilhøve
* Det ikkje er naudsynt med ytterligare løyve, samtykke eller uttale frå anna styresmakt, jamfør m.a. SAK10 § 6-2
* At det ikkje føreligg nabomerknader
* Kommunen ikkje har gjeve deg beskjed om forlenga sakshandsamingsfrist etter SAK10 § 7-3

Dersom desse vilkåra ikkje er oppfylt, har kommunen ein frist på 12 veker for svarfrist frå komplett søknad føreligg. Det er tillegg for den tida søknaden ligg til høyring hjå regionale og statlege styresmakter, jamfør pbl § 21-7 fjerde ledd.

**Kva inneber eit løyve til frådeling/oppretting av ny eigedom?**

Eit løyve til frådeling/oppretting eller endring av eigedom inneber at det er gjeve offentleg løyve til at nye grenser kan opprettast/endrast i matrikkelen og tinglysast. Ein byggesøknad avgjer kva som konkret kan byggast på arealet.

Du må syte for at det vert sendt inn krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning, dersom du ønsker å gjennomføre delinga, innan 3 år elles fell løyve vekk.

Vilkår i løyvet må du syte for vert oppfylt innan denne fristen. Du må også syte for at det ikkje føreligg forhold som hindrar matrikulering (oppretting/endring og tinglysing av eigedom) innan same 3-årsfrist.

**Rekvisisjon av oppmålingsforretning, krav om matrikulering**

Som trinn to av oppretting/endring av grunneigedom må det haldast oppmålingsforretning der nye eigedomsgrenser vert fastlagt og oppretta formelt i matrikkelen.

Det må sendast inn krav om matrikulering og rekvisisjon av oppmålingsforretning, før slik oppmåling kan haldast.

Kravet kan sendast samstundes med søknad om deling, eller etter at det er gjeve løyve til deling. Det må leggast ved saksreferanse til løyve til deling/oppretting eller endring av eigedom. Det vert teke oppmålingsgebyr for dette arbeidet, jamfør forskrift om gebyr for dette arbeidet og prislista.  
Dersom det ikkje er sendt inn krav om matrikulering og rekvirert oppmålingsforretning innan 3 år etter delingsløyvet, fell løyvet til deling bort.

Vilkår i løyvet må du syte for vert oppfylt innan denne fristen. Du må også syte for at det ikkje føreligg forhold som hindrar matrikulering (oppretting/endring og tinglysing av eigedom) innan same 3-årsfrist.

**Når delingsløyve er gjeve**

Når delingsløyve er gjeve, vert saka overlevert kommunen si oppmålingsavdeling for gjennomføring av delingsaka etter matrikkellova § 6. Nokre gongar kan det vere stilt vilkår i løyvet som søkaren må dokumentere oppfylt før delinga/endring av eigedom kan gjennomførast.  
Her må du vere oppmerksom på at du må passe på at alle vilkår i delingsløyve og andre krav til matrikulering må vere ordna opp i innan 3 år, elles fell løyvet vekk.

Kommunen held oppmålingsforretning og du som søkar/heimelshavar og eigarar av tilstøytande eigedomar får skriftleg varsel om lag 14 dagar før oppmålinga. Vanlegvis vert oppmålingsforretninga halde ute på den aktuelle eigedomen. Her vert eksisterande grenser avklart og nye godkjente delelinjer påvist og merka. Du og andre partar må ta med dokumentasjon som kan underbygge påstandane dykkar om eksisterande eigedomsgrenser.  
  
Kommunen registrerer etter slik oppmåling den nye eigedomen (inkludert eigedomsgrensene) i matrikkelen og sender den nye eigedomen/endringa til Kartverket for tinglysing. Eventuell erklæring om rett til veg-, vatn- og avlaupsanlegg i fast eigedom for den nyoppretta/endra eigedomen, vert samstundes også sendt til tinglysing. Etter tinglysinga skriv oppmålingsavdelinga ut matrikkelbrev og sender dette til deg som eigar. Matrikkelbrevet er ei fullstendig skildring av eigedomen med koordinatfesta grenser.

Det er viktig at du kontrollerer at dei retter og plikter som skal følge med i samband med oppretting eller endring av eigedom, er eller vert tinglyste.

Når ny eigedom vert oppretta, vil den som eig hovubruket verte ståande som eigar av den nye frådelte eigedomen. De må difor sjølve syte for eventuell heimelsovergang til ny eigar. Dette gjer du ved å sende inn skøyte eller festekontrakt til tinglysing, jamfør Kartverket si heimeside: [www.kartverket.no](http://www.kartverket.no)

Det er elles viktig å vere klar over at heftelsar på hovudbruket også vil følge med over til den nye eigedomen. Dersom du ønsker at den nye eigedomen skal vere fri for slike heftelsar, må heftelsane slettast. Dersom heftelsane skal slettast i den utskilte tomta, men fortsatt ligge på hovudbruket, vert det kalla pantefråfall.

Henvending som gjeld slette av heftelsar vert å ta opp med Kartverket. Det normale er at rettshavaren sender henvending til Kartverket om slik sletting.