



Sunnfjord kommune

Informasjon om deling eller endring av eigedom

Deling/ending av eigedom

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

Eit løyve til slik endring av eigedom er trinn ein i ein saksprosess der trinn to er å halde oppmålingsforretning og opprette ny eigedom/endre eigedomsgrenser. Gjennom oppmålingsforretninga får den nye eigedomen 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/ending av eigedom fell bort dersom det ikkje er sendt inn krav om matrikulering og rekvirert oppmålingsforretning innan 3 år etter at løyve er gjeve, jamfør PBL § 21-9 fjerde ledd.

Saksgang - vedtak om saksgang i Sunnfjord formannskap

Formannskapet gjorde i sak nr. 092/23 den 11.05.2023 vedtak om at delingsøknadar i Landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-område) som hovudregel først skal vurderast etter jordlova og naturmangfaldslova. Dersom omsyna etter jordlova og naturmangfaldslova tilseier at det kan gjevast løyve til deling, skal saka svarast ut under eitt delingsløyve etter både plan- og bygningslova og jordlova. Dette gjeld også dispensasjon i samsvar med PBL § 19-1 og § 19-2.

Kostnad

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

Gebyr vil varierer alt etter kva type sak det er, sjå prislister som gjeld for Sunnfjord kommune på kommunen si heimeside www.sunnfjord.kommune.no.

Vi skissere følgjande kostnadar der det skal delast frå ei bustadtomt på 1.000 m² og der saka krev løyve etter jordlova og dispensasjon frå kommuneplan:

Søknad om deling, pbl. § 20-1 m, uregulert område:	ca. 17 400
Søknad om dispensasjon frå arealplan, pbl § 19-1:	ca. 16 530
Delingsløyve etter jordlova:	ca. 2 000
Oppmåling:	<u>ca. 27 663*</u>
Samla for kommunen si sakshandsaming inkl. oppmåling:	<u>ca. 63 593</u>

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 søkje?

Pbl § 21-2 sjette ledd, seier at det berre er den som er nemnt i matrikkellova § 9 som kan søkje 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 søkjar, må det leggest fram skriftleg fullmakt som dokumenterer retten til å kunne søkje.

Søknad om deling/ending av eigedom - krav til søknad

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

- **Søknadsblankett** nr. 5153 (søknad om frådelling er i denne blanketten omtala som «oppretting/ending 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 søkjar og du skal kommenterer desse og sende dei saman med søknaden til kommunen
- **Situasjonsplan** som syner korleis tomte kan byggast ut. Situasjonen må syne eksisterande eigedomsgrenser, eksisterande bygningar, vegtilkomst, naudsynt areal til parkering og uteopphaldsrom, samt vatn- og avløpsanlegg som ledningar og kummar. Det må skisserast inn at planlagde bygningar kan plasserast på tomte med uteopphaldsrom. Kartgrunnlag må vere i målestokk M=1:1000, eventuelt M=1:500
- **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 leggest 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.

- **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.

Søknaden vert handsama/vurdert etter

- Gjeldande arealplanar (kommuneplanen sin arealdel, kommunedelplan, reguleringsplan, utbyggingsplan). Er søknaden i strid med gjeldande lov- og regelverk, eventuelt arealplan, kan søknaden i nokre tilfelle handsamast som dispensasjonssak i samsvar med PBL §§ 19-1 og 19-2
- 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.)
- Omdisponering og deling i samsvar med jordlova §§ 9 og 12

Kva må vere i orden for at du skal kunne få løyve til deling av eigedom

- Deling/ending 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 tilfelle, må det søkjast om og gjevast dispensasjon frå gjeldande arealplan eller løyve til ending av plan
- Dersom plankartet syner tomtgrenser, 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 ending av 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 opphavelige 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. Tilknytning 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 følgje av natur-eller miljøforhold. Det same gjeld for ending 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 open for allmenn ferdsel. Dersom eigedomen har avkøyning frå offentleg veg, må du innhente løyve til avkøyrsløse frå vedkomande vegmynde (jamfør veglova §§ 40-43). I regulerte område 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 drikkevatt og sløkkevatt. Du må oppgje om eigedomen kan tilknyttast offentleg vassverk, eller om det skal nyttast privat anlegg. I regulerte område kan eigedom berre opprettast (eller endrast) dersom offentleg hovudvassledning er ført fram til, langs eller over tomta, jmfør PBL § 18-1.

Eigedomen må sikrast rett til å bygge og ha liggande naudsynt vassanlegg inkludert ledning, samt rett til vedlikehald, over aktuelle eigedomar. Alternativt kan vere å sikre eigedomen rett til å knytte 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 avløpsvatt 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 utlepp 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. I regulerte område kan eigedom berre opprettast (eller endrast) dersom offentleg hovudledning for avlaup er ført fram til, langs eller over tomta, jmfør PBL § 18-1
- **Tryggleik mot ras/skred og andre farar knytt til natur- eller miljøforhold:** Ei oppretting/ending av eigedom må tilfredsstillе 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 følgje av natur- eller miljøforhold. Desse krava gjeld også for den ubygde delen av eigedomen, samt vegtilkomsten. Krava gjeld også ved frådelling av eksisterande bygningar og anlegg.
- **Jordlova:** Dersom arealet som vert søkt frådelling/endra er ein del av ein landbrukseigedom, må søknaden også handsamast 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 frådelling/ending av eigedom, jmfør PBL § 21-3.

Sakshandsaming av søknad om deling/ending av eigedom

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

- Søknaden er komplett, det vil seie at den inneheld all naudsynt informasjon for å kunne handsame søknaden
- Frådellinga 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, vatt, 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, jmfør 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.

Dersom du ønskjer å gjennomføre delinga, må syte for at det vert sendt inn krav om matrikulering, herunder rekvisisjon av oppmålingsforretning, innan ein frist på 3 år, elles fell løyve vekk.

Når delingsløyve er gjeve

Dersom du ønskjer å gjennomføre delingssaka, må du vere oppmerksom på at du må sende inn krav om matrikulering og rekvirere oppmålingsforretning innan ein frist på 3 år frå delingsløyve, elles fell løyve vekk. Du må då nytte skjemaet «Krav om matrikulering medrekna rekvisisjon av oppmålingsforretning for søknadspliktige tiltak etter plan- og bygningslova»

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 løyve som søkjaren må dokumentere oppfylt før delinga/endring av eigedom kan gjennomførast.

Kommunen held oppmålingsforretning og du som søkjar/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 nye eigedomen, vert normalt sendt til tinglysing samstundes med at kommunen opprettar og tinglyser ny eigedom. Etter tinglysinga skriv oppmålingsavdelinga ut matrikelbrev og sender dette til deg som eigar. Matrikelbrevet er ei fullstendig skildring av eigedomen med koordinatfesta grenser. Det er viktig at du kontrollerer at dei retter og plikter som skal følgje 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 frådelt eigedomen. De må difor sjølve syte for eventuell heimsovergang til ny eigar. Dette gjer du ved å sende inn skøyte eller festekontrakt til tinglysing, jamfør Kartverket si heimeside: www.kartverket.no

Det er elles viktig å vere klar over at heftelsar på hovudbruket også vil følgje 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 tomte, men fortsatt liggje 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.