

Rettleiing om søknad om deling av eigedom

Innhaldsoversikt

1 Deling eller grensejustering?

2 Korleis blir delingssøknaden handsama?

3 Kva skjer når delingsløyve vert gjeve?

4 Grensejustering

1 Deling eller grensejustering?

Ved deling av eigedom blir eit areal av ein eksisterande eigedom oppmålt og gitt eit nytt gards- og bruksnummer. Den nye eigedomen blir først registrert i det offentlege eigedomsregisteret, matrikkelen og så i grunnboka hos Kartverket (tinglysing). Du kan lese meir om dette på Kartverket sine sider.

Deling eller endring av eigedom krev søknad og løyve (sjå § 26-1, jf. §§ 20-1, bokstav m og 20-4, bokstav d i plan- og bygningslova (pbl). Kommunen er lokal matrikkelmynde og har ansvar for oppmåling og matrikkelføring, og å sørge for å sende dokumentasjon til Kartverket for tinglysing. Det er også kommunen som attesterer matrikkelbrevet.

Mindre grensejusteringar som oppfyller ein del vilkår kan ha krav på ei forenkla handsaming (sjå kapittel Søknad om grensejustering side 8 og 9.) Dei grensejusteringane som ikkje kan handsamast som forenkla grensejustering må handsamast som ei delingssak.

Deling og oppmåling av ny eigedom er en todelt prosess hjå kommunen. Først må ein søke deling etter plan- og bygningslova og når ein har fått løyve til dette kan ein sende rekvisisjon til oppmåling etter matrikkellova. Du kan levere rekvisisjon samstundes med delingssøknaden eller etterpå.

Det er hovudsakleg gjeldande arealplan med føresegner, eventuelle retningslinjer i kommuneplanen om deling av tomter, samt pbl § 20-1 som avgjer om du kan få lov til å dele ei tomt. Om arealet er innanfor eit område avsett til landbruk vil det også vere behov for handsaming etter jordlova.

Matrikkellova (lov om eigedomsregistrering) setter krav til rekvisisjon og gjennomføring av oppmålingsforetninga.

Kostnad

Det er fastsett gebyr for handsaming av søknadar om deling/ending av eigedom, samt gjennomføring av oppmålingsforetning der ny eigedom/ending av eigedomsgrenser vert oppretta i matrikkelen.

Døme på kostnadar ved ei frådeling på 1000m² (* ikkje naudsynt i alle saker):

Søknad om deling, pbl. § 20-1 m, uregulert område kr. 8 400,-
Søknad om dispensasjon frå arealplan, pbl. § 19-1 kr. 11 500,-*
Delingsløyve etter jordlova kr. 2 000,-*
Oppmåling kr. 31 000,-
Totalt gebyr for kommunen si sakshandsaming kr. 52 900,-

Dette er eit døme på gebyr ut ifrå gebyrregulativet for 2022 og er ikkje bindande. Totalt gebyr vert fastsett ut ifrå den enkelte sak. Ta kontakt med kommunen dersom du er usikker på kva di sak vil koste.

Kven kan søke?

Som hovudregel er det heimelshavar, det vil sei den som står som eigar i grunnboka hos Kartverket v/ tinglysinga, som søker. Dersom der er fleire heimelshavarar må alle skrive under på søknaden, eventuelt at det

vert lagt ved ei signert fullmakt frå alle eigarane som gjev ein enkeltperson/føretak lov til å utføre delingsprosessen. Ved dødsbu må heimelen overførast før det kan søkjast om frådeling.

Når eit firma er heimelshavar, må søknaden underskrivast av den eller dei som har fullmakt ifølgje firmaattesten. Legg ved kopi av attest som ikkje er eldre enn 1 år. Det er berre i særskilde tilfelle at andre kan søkje.

Kva må søknaden innehalde?

Søknadsskjema

Søknadsskjema må innehalde gardsnummer, bruksnummer og adresse for eigedomen som skal delast. Det må kryssast av i alle rubrikkar som fortel kva søknaden gjelder.

Søknaden må dokumentere at krav om tilkomst, vatn og avløp er tilfredsstilt, samt eventuelle krav sett i gjeldande arealplan. Dette kan for eksempel vere krav til friareal, støyskjermer o.l. Dersom delegrensa skal gå gjennom bygning, f.eks. gjennom eit vertikaldelt hus, må gjeldande krav til brannsikring vere ivaretatt.

Dersom deling ikkje er i samsvar gjeldande arealplan og det føreligg særskilde grunnar, kan du søke om dispensasjon. Dersom du søker om dispensasjon skal dette vere markert i skjemaet under del A. Søknadar om dispensasjon skal grunngjevast.

[Her finn du Kinn kommune sitt digitale skjema for søknad om deling](#)

[Papirutgåva av skjema for søknad om deling finn du her](#)

Kart

Du må leggje ved kart i målestokk 1:500 eller 1:1000 som er nyare enn 6 månadar, der du teiknar inn kva det skal søkast om. Dette er for eksempel kva del av tomte som skal delast frå. Det må også kome klart fram kva som er eksisterande og kva som er nye grenser.

[I kommunen sitt eTorg finn du digitale kart, 3D-modellar, nabovarsel, eigedomsinformasjon, arealplanar, meklarpakke og mange andre nyttige produkt som grunnlag for søknad om deling.](#)

Nabovarsling

[Skjemaet finn du på Direktorat for byggkvalitet si heimeside](#)

Du kan også få nabovarselskjema hos servicetorga våre i Florø og Måløy.

Søknaden må innehalde utfylt nabovarslingsskjema med kvittering frå alle naboar og gjenbuarar som har motteke varsel. Ein skal som hovudregel varsle alle tilgrensande naboar, samt gjenbuarar som er direkte over vegen. I særskilde tilfelle, slik som f.eks. ved store avstandar, kan nabovarsling unnlatast, jf. pbl. § 21-3, andre ledd. Kvittering frå posten for rekommandert brev kan også nyttast som kvittering for sendt varsel. Dersom søknaden inneheld dispensasjon må dette kome klart fram i nabovarslingsskjemaet.

Saka skal ikkje sendast til kommunen før fristen for å kome med merknad til nabovarsel er gått ut, det vil sei 14 dagar etter rekommandert sending er sendt eller nabovarsel er stadfesta motteke, anten skriftleg eller digitalt.

Dersom ein har motteke nabomerknadar må søknaden innehalde søkjar si vurdering av merknadane. Dette kan vere ei beskriving av kva som er gjort for å imøtekomme merknadane eller eventuelt ei grunngjeving for kvifor desse ikkje bør ha verknad på saka.

Veg, vatn og avløp

Før ein søker om frådelling må ein få avklart om veg, vatn og kloakk er opparbeida eller om det er mogleg å opparbeide. Dette gjeld også eventuelle rettar til å legge veg eller leidningar over annan privat grunn. Skal dette leggst over eksisterande tomt eller anna grunn må kommunen få tilsendt ei skriftleg avtale om det. Denne avtalen må tinglysast når det nye arealet har fått tildelt gbnr.

[Skjema finn du i vårt søknadssenter](#)

Dispensasjon

Dersom du meiner at du har ein særskild situasjon som gjer at det bør gjevast unntak frå gjeldande plan, kan du søkje om dispensasjon etter pbl. § 19-1. Slike søknadar må grunngjevast. Typiske forhold ein treng å søkje dispensasjon frå er om eigedomen ligg innafor 100-metersbeltet i strandsona, jf. pbl. § 1-8, eller om delinga vert i strid med arealføremålet i gjeldande plan. Dispensasjonar gjeld for unntakstilfelle og krev god grunngjeving. Ofte skal dispensasjonar også sendast på høyring til andre offentlege instansar, slik som Statsforvaltar eller fylkeskommune. Deira tilråding vil vere førande for kommunen sitt vedtak. Dispensasjonar vert gebyrlagt uavhengig av om den vert innvilga eller avslått.

Søknad om dispensasjon fyller man ut i søknadsskjema under DEL A.

Dersom ein ønskjer å dele frå eit større tal tomter og/eller etablere nye byggeområder, vil dette truleg omfatte ei planendring. Dette vil krevje at ein engasjerer ein plankyndig konsulent og fremjar eit planspørsmål til kommunen si planavdeling. Ta kontakt dersom du er usikker på om ditt prosjekt bør fremjast som eit planspørsmål.

[Informasjon om gjeldande arealplan med føresegner finner du i kommunen sin kartportal](#)

Løyve etter jordlova for landbrukseigedomar

Om det frådelt arealet ligg på landbruksareal så må ein søke om godkjenning etter jordlova jf jordlova §§ 9 og 12, det fyller du ut på DEL B på søknadskjema. Dette er eit gebyrbelagt handsaming.

[Les meir om dette her](#)

Rekvisisjon av oppmålingsforetning, 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 leggst 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 sørge for vert oppfylt innan denne fristen. Du må og sørge for at det ikkje føreligg forhold som hindrar matrikulering (oppretting/endring og tinglysing av eigedom) innan same 3-årsfrist.

Dersom du vel å fremje ein søknad om deling, oppmodar vi om å sjå på våre heimesider for å finne fram til søknadsskjema, oppdatert situasjonskart og oversikt over kva naboar og gjenbuarar som skal varslast. Ta kontakt med kommunen sitt servicetorg om du ikkje finn fram.

Komplett søknad om deling av grunneigedom sender du til post@kinn.kommune.no eller via post til Kinn kommune, postboks 294, 6701 Måløy.

2 Korleis blir delingssøknaden handsama?

Når ein delingssøknad er mottatt og registrert, vert den tildelt ein sakshandsamar hos byggesaksavdelinga i kommunen. Sakshandsamar vil så ta ein gjennomgang av saken. Dersom søknaden har manglar vert dette opplyst om i eit tilsendt brev med krav om retting. Når kommunen har motteke naudsynte suppleringar, vert saken teken opp til endeleg handsaming.

Krav til dokumentasjon

Plan- og bygningslova § 18-1 stiller krav om at regulert veg skal vere opparbeidd til- eller langs tomte før delingsløyve eller byggeløyve vert gjeve. Det same gjeld for tilknytting til vatn- og avløpsleidningar.

Du må vere obs på at planføresegner også kan innehalde andre pålegg, som for eksempel krav om opparbeiding av fellesareal eller støyskjerming. Undersøk alltid gjeldande planføresegner på førehand.

Om det ikkje er etablert offentleg veg fram til den nye parsellen, vil dette krevje at ein får vegrett over ein naboeigedom. Ein må då gå i dialog med naboar om kva moglegheiter som finns og det må etablerast ei privatrettsleg avtale. Det same gjeld dersom det ikkje er offentlege vatn- og avløpsleidningar og ein må etablere privat utsleppsløysing. Dersom slike leidningar må gå over annan privat grunn, må det etablerast ei slik avtale. Skjemaet "Erklæring om rettighet i fast eigendom" skal signerast av dei grunneigarane som gjev rettigheten.

Handsaming

For å få ei rask og føreseieleg handsaming av delingssøknaden må det vere gjort greie for forhold nemnt under krav til dokumentasjon. Manglande dokumentasjon i søknaden medfører lengre sakshandsamingstid.

For søknadar som krev dispensasjon er sakshandsamingsfrista 12 veker frå søknaden er registrert hjå kommunen. Særleg i dei saker der dispensasjonen gjeld forhold til landbruk-, natur- og friluftsområde (LNF-områder) og 100- metersbeltet i strandsona, skal saka sendast på høyring til Statsforvaltaren, fylkeskommunen og eventuelle andre offentlege instansar. Uttale frå andre offentlege myndigheiter vert førande for kommunen sitt vedtak. Frist for slik høyringsuttale er 4 veker.

Når all naudsynt dokumentasjon er levert og alle merknadar eller høyringsuttaler er motteke, vert saka teken opp til handsaming. Søkjar, samt dei partar som har hatt merknadar til saka, vert underretta om vedtaket via Altinn.

3 Kva skjer når delingsløyve vert gjeve?

Når delingsløyve er gjeve, vert saka sendt til kommunen si oppmålingsavdeling for gjennomføring i høve matrikkellova. Nokre gongar vert det sett vilkår i delingsløyvet som søkaren må oppfylle før delinga kan bli gjennomført.

Oppmålingsavdelinga har ei frist på 16 veker for å starte på oppmålingssaka, jf. § 18 matrikkelforskrifta etter at vedtak om deling er gjeve og rekvisisjon av oppmålingsforretning er sendt inn. Oppmålingsavdelinga er den instansen som held oppmålingsforretning. Heimelshavarar og eigarar av tilgrensande naboeigedomar får skriftleg varsel minst 14 dagar før oppmålinga. Som regel vert oppmålingsforretninga halde på den aktuelle tomta. Her vert eksisterande grenser avklart og nye, godkjente delelinjer påvist og merka etter einigheit frå partane.

Etter tinglysing sender oppmålingsavdelinga ut eit matrikkelbrev og eit situasjonskart, som er ei fullstendig beskriving av eigendomen med koordinatfesta grenser.

Gebyr

Arbeidet med ei delingssak er gebyrbelagt etter kommunen sitt gebyrregulativ. Gebyret består av sakshandsamingsgebyr og oppmålings- og tinglysingsgebyr. I alle saker må det betalast oppmålings- og tinglysningsgebyr.

Kinn kommune sitt gebyrregulativ finn du på vår heimeside.

Klage

Vedtaket kan klagast på av ein part eller ein annan med rettsleg klageinteresse i saka, jf. § 28 i forvaltningslova. Klagen må sendast til Kinn kommune seinast tre veker etter at vedtaket er mottatt, eller klagar på annan måte er blitt gjort kjend med innhaldet.

Klagen kan sendast via vårt elektronisk skjema, til post@kinn.kommune.no eller til Kinn kommune, postboks 294, 6701 Måløy.

Kommunen vil handsame klagen. Dersom kommunen fastheld sitt vedtak, vil klagen, samt alle naudsynte saksdokument bli sendt til Statsforvaltaren i Vestland for endeleg handsaming. Der ei klage fører fram kan klagar etter tilhøva ha krav på å få dekkja sine kostnader med å setje fram klagen, jf. forvaltningslova § 36.

4 Grensejustering

Enkle grensejusteringar behandlast etter matrikkelloven. Det er ikkje nødvendig med behandling etter plan- og bygningsloven der vilkåra lista opp under er dekkja.

Vilkår for grensejustering

- Det kan bare grensejusterast mellom matrikulerte eigedomar
- Maksimalt areal som kan grensejusteres er 500m² uansett størrelse på grunneigedom
- Det er berre mindre areal som kan overførast ved grensejustering. Dersom arealet utgjør meir enn 5% av den minste av de involverte eigedommane skal saka handsamast som ein arealoverføring og då må ein først søke om delingsløyve etter plan- og bygningslova.
- Aktuelle areal må ha like bruksformål i gjeldande arealplanar, [det sjekkar du i vår kartportal](#)

Klikk her for å kome til skjemaet som skal brukast - rekvisisjon av oppmålingsforretning og matrikkelføring.
Kryss av i rubrikk grensejustering og pass på å ta med alle aktuelle vedlegg.

Dette må du legge ved rekvisisjonen:

- signert avtale mellom partane.
- kart som viser aktuelle områder.
- dokument som viser ei oppstilling av arealrekneskap for eigedomane før og etter avtalt grensejustering, og med verdi setting av arealet. Om du veit om det er gjort grensejusteringar tidlegare er det fint om du noterer dette også då det er eigendomen sitt opphavlege areal som leggst til grunn for utrekning av kva som er lov å grensejustere.

Rekvisisjonen må underskrivast av alle partane og husk at det er berre den som har heimel til eigendomen, eller fullmakt til det som kan signere.

Viktige moment

Ved ei grensejustering overførast areal mellom eigedomane utan heftingar. Det vil si at rettigheitar og heftingar som er knytta til arealet som overførast ikkje følger med areala. Det er difor viktig at om det finnst rettigheitshavarar bør desse bli varsla av grunneigar slik at dei kan møte opp ved ein oppmålingsforretning, og dermed ta vare på egne interessar. Det skal ikkje skrivast ut skjøte for areal som grensejusterast og endringa vert heller ikkje tinglyst.

Gebyr

I saker som berre skal handsamast etter matrikkellova vil det bli krevd oppmålingsgebyr. Gebyrsatsar for Kinn kommune finn du på vår heimeside.

Lovheimlar for grensejustering

- Matrikkellova Kapittel 3 – §16
- Matrikkelforskrifta Kapittel 4 - §34