

Rettleiar til søknad om eigedomsetablering

Plan- og bygningslova § 20-1 m) - definisjon:

Opprettelse av ny grunneiendom, ny anleggseiendom eller nytt jordsameie, eller opprettelse av ny fest grunn for bortfeste som kan gjelde i mer enn 10 år, eller arealoverføring, jf. lov om eigedomsregistrering. Slik tillatelse er ikke nødvendig når tiltak som nevnt i første punktum, skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

Generelt om deling av eigedom

Frådeling av parsellar frå eksisterande grunneiendom er avhengig av at søknad om dette er godkjent av kommunen. Ved søknad skal naboar varslast, og er det tale om ny byggetomt må det kunna dokumenterast at krava i §§26-1, 27-2 og 27-4 i [plan- og bygningslova](#) kan tilfredsstillast.

Tiltaket bør i utgangspunktet ikkje vera i strid med planar som er godkjende i medhald av lova. Men viss dette ikkje er tilfelle, trengst det dispensasjon i medhald av kap.19 i PLBL før delingsløyve kan gjevast. Merk at det er eit vilkår for i det heile teke å kunna handsama ein dispensasjonssøknad at han er vedlagt ei grunngeving, jf [§ 19-1](#) i lova. Dispensasjon og delingsløyve i medhald av plan- og bygningslova er avhengig av at det først er gitt samtykke i medhald av berørte særlover (jordlova, veglova, kulturminnelova, helseforskrifter ...).

Når ny eigedom er etablert i medhald av matrikkellova, blir eininga eige sals- og panteobjekt.

Krav til søkaren

Det er den som er registrert som eigar i grunnboka, *heimelshavaren*, som kan søka om frådeling. Gjeld søknaden eigedom med fleire eigarar, må dei alle underskriva søknaden eller leggja ved skriftlig fullmakt frå heimelshavar. Advokatar er unntatt frå kravet om fullmakt.

Krav til søknaden ([les meir i SAK 10, kap 5](#))

Det er utarbeida eit eige søknadsskjema som skal nyttast for søknad om eigedomsetablering og søknadspiktige endringar etter plan- og bygningslova og jordlova. Søknadsskjema kan lastast ned frå kommunen si heimeside [her](#).

Skjema for rekvisisjon av oppmålingsforretning etter Matrikkellova *utan eigedomsdeling* kan lastast ned frå Statkart [her](#) , eller kan fåast ved å venda seg til Luster kommune.

Komplett søknad skal innehalda utfylt søknadsskjema, gjenpart av nabovarsel m/underskrifter, situasjonsplan. Oversikt over reglar, skjema og elektronisk søknad finn du på <http://byggeregler.be.no/cms/>.

Situasjonskart må bestillast hos kommunen. Kartet skal nyttast til å utarbeide **situasjonsplan** som forvaltninga legg til grunn ved handsaming av søknaden etter lovverket. På situasjonsplanen skal omsøkte tiltak teiknast inn med rett plassering, orientering (møneretning), målsetting og avstandar til nabogrenser, andre bygg, veg og kraftlinjer. I tillegg skal endring av tilkomstforhold, parkering og terrengarbeid (nye terrenglinjer) framgå.

Kva opplysningar, detaljering, målsetting m.m. som skal teiknast inn avheng av tiltakstype, omgjevnader og planstatus, men i utgangspunktet skal situasjonsplanen syna at alle lovregulerte krav vil bli tilfredsstilte (eksempel: minste avstand til eigedomsgrense og senterlinje veg, andre bygningar, kraftline, byggegrensar og frisktlinjer i regulert område etc.). Det er opplysningane i søknaden som blir lagde til grunn i sakshandsaminga, og som kan resultere i avslag eller godkjenning. Ver merksam på at viss det seinare syner seg trong for, eller oppstår ønskje om, justeringar på tomtestorleik eller arrondering/grenseforløp, kan det resultere i krav om endringssøknad som påfører ekstra kostnader og tidsbruk.

Ta kontakt med kommunen viss du er i tvil.

Viktige opplysningar i søknaden:

- føremålet som parsellen skal nyttast til, t.d. "bustadtomt", og om parsellen skal brukast som sjølvstendig brukseining eller som tilleggsareal til eksisterande eigedom.
- arealet på eigedomen før frådelling.
- kor stort areal som blir søkt frådelt.
- storleik og typar arealkategori(-ar) på parsellen (gjeld landbrukseigedomar i LNF-område).

Viktige vedlegg: For byggetomt i uregulert strom må søknaden innehalda

- dokumentasjon på sikring av tilkomst til offentleg veg (pbl §27-4).
- plan for bortleiing av avløpsvatn som kravd i pbl §27-2.
- Dersom tilkomsten går over andre eigedomar, må avtale som sikrar vegrett til tomte leggjast ved søknaden. Avtalen må kunna tinglysast.
- Grunngeving som kravd i pbl §19-1 i fall søknaden ikkje er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen eller godkjent reguleringsplan.

Andre opplysningar: I tillegg til søknadsskjemaet, må søknaden innehalde eit følgjebrev der det blir gjort greie for andre relevante opplysningar for behandlinga av søknaden (jf. mellom anna krav i plan- og bygningslovgjevinga om tilstrekkelege uteareal og parkeringsplassar for både den nye og den attverande eigedomen).

Nabovarsling (jf. byggesaksforskrifta § 5-2):

Kven: Både naboar (eigedomar med felles grense med den aktuelle eigedomen), motbuarar (eigedomar vis a vis den aktuelle eigedomen) og andre som blir direkte berørte av frådellinga skal varslast og gjevast mulegheit til å uttala seg til søknaden. Det er søkars ansvar å sørgja for nabovarsling. Ved mottak av søknaden skal kommunen sjå til at alle berørte partar er varsla.

Korleis: Varsel kan enten sendast rekommandert, eller overleverast mot at naboane kvitterer på side 2 på gjenparten av varslet. Når varslet blir sendt rekommandert, dokumenterer Posten for sendinga på side 2.

Kva: I varslet til naboane skal føremålet med søknaden opplysast, eventuelle dispensasjonar det er søkt om osv. Det skal opplysast om adresse der naboane kan sjå heile søknaden. Det blir tilrådd at naboane får kopi av alle dokumenta i søknaden samstundes med nabovarslet.

Merknader: Kvittering for mottatt nabovarsel inneber ikkje at naboen har fråsaagt seg retten til å koma med merknader. Om handsaming av nabomerknader (SAK10 § 5-4 bokstav n)):

Kommunen skal ha opplysningar om kva naboar og motbuarar som er varsla, slik at den kan ta stilling til om varslingsplikta er oppfylt. Vidare skal naboane sine eventuelle merknader vera gjorde greie for, og kopi av merknadane skal vedleggjast, jf. pbl. § 21-2 fjerde ledd. Framstillingen av nabomerknadane må innehalda omtale av kva som er gjort for å imøtekoma merknadane, eventuelt grunngjeving for kvifor merknadane ikkje er imøtekomne.

Behandling av delingssøknad

Saksbehandlninga skjer i to trinn. Trinn ein er handsaming i høve til aktuelle særlover og reglane i plan og bygningslova. Sidan dispensasjon og godkjenning i medhald av PLBL er avhengig av godkjenning/samtykke frå berørte særlovsmynde, blir PLBL-vedtak siste trinn i godkjenningsprosessen.

Når delingsløyve er gitt og eventuelle vilkår for løyvet oppfylt, blir saka overført til kart- og oppmålingskontoret for effektivering av eigedomsetablering i medhald av matrikkellova.

Saksbehandlingsgebyr

Kommunestyret har vedteke gebyrregulativ både for sakshandsaming etter plan og bygningslova, og for eigedomsetablering i medhald av matrikkellova. Viss søknad må handsamast etter jordlova, må det også betalast gebyr for denne.

Meir info: <http://www.luster.kommune.no/prisar-betalingssatsar.162374.nn.html>

Om klage

I medhald av [forvaltningslova](#) kan alle med rettsleg klageinteresse i saka klaga på vedtaket innan tre veker.

[Form og innhald i klage:](#) Det må opplysast kva det blir klaga på, kva ein ønskjer å endra, og grunngje dette. Klagesaka blir førebudd av kommunen, som vurderer om det er grunn til å endre eller oppheve vedtaket.

Dersom vedtaket blir oppretthalde, blir saka sendt til Fylkesmannen for klagebehandling.