Fradeling av eiendom

Ønsker du å fradele en tomt eller opprette en festegrunn for mer enn 10 år, må du søke kommunen om tillatelse. En slik tillatelse er trinn en i en saksbehandlingsprosess der trinn to består i å avholde en oppmålingsforretning hvor den nye enheten får eget gårds- og bruksnummer (matrikkelnummer).

Ved delingen må det ikke oppstå forhold som strider mot plan- og bygningsloven eller bestemmelser gitt i medhold av loven. Derfor er kravene til søknaden og saksbehandlingen i kommunen den samme som for byggesøknader. Skal du søke om fradeling for en ekstra boligtomt i hagen, må kommunen ta stilling til om den nye parsellen lar seg bebygge med et bolighus av normal størrelse og standard.

Tillatelse til fradeling er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan.

En delingssøknad kan kreves av blant annet:

- Grunneiere (personer som har grunnbokshjemmel til en eiendom)
- Personer som gjennom en rettskraftig dom er kjent som eier til den delen av eiendommen som ønskes fradelt
- Personer som har innløst festegrunn etter lov om tomtefeste

Kriterier/vilkår

For å kunne sette i gang tiltaket må søknaden (og eventuelt søknad om dispensasjon fra vilkårene, eventuelt forslag til endring av reguleringsplan) være godkjent av kommunen. Følgende vilkår må være oppfylt:

- Nabovarsling må være foretatt
- Tomtedeling må tilfredsstille alle krav til byggetomt i plan- og bygningsloven, slik som krav til vei, vann og avløp
- Tiltaket må ikke være i strid med kommuneplanens arealdel eller reguleringsplan

Se spesielt plan- og bygningsloven

- §§ 18-1 og 18-2 (Opparbeidelseskrav)
- § 20-1 (Tiltak som krever søknad og tillatelse)
- kap. 21 (Krav til innhold og behandling av søknader)
- kap 26 (Opprettelse og endring av eiendom)
- §§ 27-1 - 27-4 (Tilknytning til infrastruktur)
- § 28-7 (Den ubebygde del av tomta. Fellesareal)

Søknadsprosessen

Søknad om deling av eiendom må fremmes skriftlig. Du må angi hvordan delingen ønskes utført. Du må også legge frem et forslag til grenseforløp inntegnet på kart.

Kommunen skal så¨innhente de opplysningene som er nødvendige for å avgjøre saken. Deretter fattes det et vedtak. Vanligvis får du en begrunnelse samtidig med vedtaket. Du får alltid en begrunnelse hvis det kan tenkes at du blir misfornøyd med vedtaket. Hvis

begrunnelsen ikke følger med, kan du få den ved å henvende deg til kommunen innen klagefristen for vedtaket utløper.

En søknad om tillatelse som ikke medfører dispensasjon fra vilkårene, skal avgjøres av kommunen innen 12 uker. Byggesaksgebyret skal reduseres med 25 % for hver påbegynte uke tidsfristen overskrides.

Hvis det i tillegg ikke har kommet merknader fra naboer/gjenboere og det ikke er nødvendig med uttalelser fra annen myndighet, skal kommunen avgjøre saken innen 3 uker. Har kommunen ikke avgjort søknaden før fristen har gått ut, regnes tillatelse for gitt under forutsetning av at det du søker om ikke er i strid med reglene.

Klagemulighet

Er du misfornøyd med vedtaket, kan du klage til kommunen innen en frist på tre uker fra du mottok det. Forklar hva du er misfornøyd med og hvorfor du mener vedtaket bør endres. Hvis du trenger veiledning, kan du henvende deg til kommunen. Opprettholder kommunen sin avgjørelse, blir saken sendt videre til Fylkesmannen, som avgjør om klagen skal tas til følge.

Tilknyttede elementer/Eksterne lenker:

- Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova) § 9 Kven som kan krevje matrikkelføring av ny matrikkeleining o.a.
- Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- Direktoratet for byggkvalitet