Porsgrunn kommune

Arealoverføring - sjekkliste for søker/rekvirent

Arealoverføring er i praksis en fradeling, overskjøting og sammenslåing samlet i én sak. Arealoverføring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven. Den kan bare gjøres mellom matrikkelenheter med eksisterende felles grense, og det kan kun være to matrikkelenheter i hver arealoverføring. Til gjengjeld er det ingen øvre grense for hvor stort areal som kan overføres.

Arealoverføring åpner for å overføre større arealer mellom to eiendommer enn hva som er mulig i form av en grensejustering, - denne har en begrensning på maks 5% av eiendommens opprinnelige areal.

Arealoverføringen kan ikke være i strid med reguleringsplanen for området eller retningslinjene i kommuneplanens arealdel. Hvis søknaden din er i strid med kommune- eller regulerings-bestemmelser, må du søke byggesaksavdelingen om dispensasjon. Søknaden må begrunnes.

Arealoverføring utløser dokumentavgift. Arealet må være heftelsesfritt før det kan overføres.

Byggesaksavdelingen:

- **Søknadsskjema** – Søknad om tillatelse til tiltak uten ansvarsrett (blankett 5153)
  - 5153-Søkn. om tilt. uten_s1 (dibk.no)
  - Søknaden må være undertegnet av alle som har grunnbokshjemmel til de berørte matrikkelenhetene, dvs. alle som står som eiere.
  - Dersom søknaden bryter med bestemmelsene i plan- og bygningsloven må du samtidig søke om dispensasjon.

- **Kart** som viser arealet som ønskes overført
  - Bruk f.eks. kommunens web-kart IsyGISGeoInnsyn
  - Her kan du søke opp eiendommen, se på kommune- og reguleringsplan for området, samt få tegnet ut kart i stor målestokk over berørte eiendommer.
  - Du kan også tegne nye grenser digitalt og føre på avstander.

- **Nabovarsling** – skjema for nabovarsling (blankett 5154)
  - 5154-Nabovarsel (dibk.no)

Geodataavdelingen:

- **Rekvisisjon** av oppmålingsforretning
  Krav om matrikulering - søknadspliktige tiltak | Kartverket.no

- **Erklæring om arealoverføring** mellom registrerte eiere og festere (skjema fra Kartverket)
  - Hvis det er forskjellige eiere på de to eiendommene, må dette skjemaet fylles ut: Erklæring om arealoverføring | Kartverket.no
  - Skjemaet fungerer som skjøte. Det må oppgis kjøpesum og antatt markedsverdi av arealet. Tinglysingen beregner dokumentavgift på 2,5% av markedsverdien.
  - Alle registrerte eiere og festere på eiendommen som avgir areal må samtykke.

  - Hvis en matrikkelenhet omfatter felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende også skrive under på denne erklæringen, selv om han/hun ikke er registrert som eier i grunnboken. Partene må selv beskrive sin sivilstand.
  - Landmåler skal ikke ha noen rolle som vitne i skjemaet.
  - Utfylling av dokumenter og utveksling av pengeytelser mellom partene må partene håndtere selv. Dere kan eventuelt søke bistand hos eiendomsmegler eller advokat.

- **Pantefrafall** - Erklæring fra panthaver
  - Må fylles ut hvis det foreligger pant i avgivereiendom.
  - Panthaver skal ideelt sett selv sende inn og få tinglyst denne i forkant av oppmålingsforretningen (utløser ikke tinglysingsgebyr).
    I praksis er det ofte banken som sender erklæringen direkte til Tinglysingen etter å ha fått eksakt areal oppgitt *etter* oppmålingsforretningen.
  - Grunnen til dette er å hindre prioritetskollisjoner mellom heftelser
  - Forslag til tekst (fra Kartverket):
    "X frafaller (navngi heftelse) i arealoverføring mellom gnr.../ bnr... og gnr.... og bnr.... på yyy m2"

- **Urådigheter** - Er det tinglyst urådigheter som begrenser arealoverføringen?
  - Sjekke Grunnboka – seeiendom.no Se eiendom (kartverket.no) Krever pålogging
  - Trenger du utskrift fra Grunnboka: Bestille fra grunnboken | Kartverket.no
  - Hvis det foreligger tinglyst urådighet på avgivereiendom, må samtykke fra rettighets-haver legges ved.

- **Konsesjon** - Egenerklæring om konsesjonsfrihet / Søknad om konsesjon
  - Forskrift om konsesjonsfrihet finner du her:
    Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet, fulldyrket jord og beløpsgrense ved priskontroll - Lovdata
  - For overdragelser som ikke krever konsesjon, må søker fylle ut egenerklæring om konsesjonsfrihet:
    LDIR-360_B_Egenerklæring om konsesjonsfrihet ved erverv av fast eiendom mv..pdf (landbruksdirektoratet.no)
  - Porsgrunn kommune har *nedsatt konsesjonsfrihet* i deler av Brevik og på Sandøya:
    LDIR-356_B_Egenerklæring om konsesjonsfrihet i kommuner med nedsatt konsesjonsgrense.pdf (landbruksdirektoratet.no)
  - For alle erverv som det ikke er gjort unntak for i loven, kreves det konsesjon.

Du kan gjerne levere både søknadsskjema (5153) og rekvisisjonsskjema samtidig. For å unngå midlertidig stopp i saksbehandlingen, - inkludert tinglysing, er det viktig at alle nødvendige dokumenter følger med og er riktig utfylt, blant annet med signaturer.

Når søknaden om arealoverføring er godkjent på byggesaksavdelingen, starter arbeidet med selve oppmålingsforretningen. Se info_oppmaalingsforretning.pdf (porsgrunn.kommune.no)