



Veiledning til arealoverføring

1. Krav til arealoverføring jfr. matrikkelloven § 15 og matrikkelforskriften § 33, samt merknader til matrikkelforskriften § 33.

1.1. Arealoverføring er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven § 20-1, første ledd bokstav m.

1.2. Generelle kriterier:

1.2.1. Arealoverføring kan bare gjøres mellom matrikkelenheter med eksisterende felles grense.

1.2.2. Det kan bare være to matrikkelenheter i hver arealoverføring

1.2.3. Det er ingen øvre grense for størrelse på arealet som kan overføres

1.2.4. Mindre areal som kan grense justeres bør overføres ved grensejustering etter matrikkellovens § 16.

1.2.5. Areal / volum skal være en sammenhengende del med den enheten den blir lagt til etter overføringen.

1.3. Enhetene som er involvert i arealoverføringen må være matrikulert

1.3.1. Det vil si at det ikke kan justeres mot umatrikulert grunn, som for eksempel vei, sjø, og lignende.

1.4. Tinglysningsmyndigheten skal motta melding til tinglysing samt alle nødvendige tilleggsk dokumenter i samlet forsendelse.

1.4.1. Dette gjelder dokumenter om konsesjon, konsesjonsfrihet, erklæring om arealoverføring (skjøteliknende dokument), samtykker, påtegning av originale festekontrakter osv.



2. Erklæring om arealoverføring

- 2.1. Alle registrerte eiere og festere på matrikkelenhetene (registrert i grunnboka på tinglysningstidspunktet) skal skrive under på "erklæring om arealoverføring".
- 2.2. Ved eiendomsoverdragelse av areal til offentlig veg eller jernbanegrunn er det tilstrekkelig at eiendomsretten stadfestes med egenerklæring, jfr. matrikkelloven § 24, fjerde ledd.
- 2.3. "Erklæring om arealoverføring" skal partene fylle ut selv! Kommunen gir kun veiledning og kontrollerer erklæringen før tinglysing.
- 2.4. Ved bruk av fullmektig skal det gå klart frem av fullmakten at fullmektigen har adgang til dette.
- 2.5. Omfatter en matrikkelenhet felles bolig for ektefelle eller registrert partner, skal vedkommende også skrive under på "erklæring om arealoverføring" selv om de ikke er registrert som eier i grunnboken (jfr. tinglysingsloven § 13 og ekteskapsloven § 32). Det er partene selv som må beskrive sin sivilstand.
- 2.6. Landmåler skal ikke være vitne i "erklæring om arealoverføring".
- 2.7. Erklæringen skal inneholde opplysninger om kjøpesum og verdi på arealet (på tinglysningstidspunktet) for beregning av dokumentavgift.
- 2.8. Partene må betale dokumentavgift (2,5 % av markedsverdi på tinglysningstidspunktet). Partene er selv ansvarlige for å få brakt korrekt avgiftsgrunnlag i orden. Innbetalt 17g av dokumentavgift og gebyr for oppmåling skal innbetales til kommunen før matrikkelføring og tinglysing.
- 2.9. Dokumentutforming og utveksling av pengeytelser mellom partene må partene håndtere selv. De kan la seg bistå av eiendomsmegler, advokat eller liknende.



3. Ved arealoverføring med matrikkelenheter med pant skal det foreligge erklæring om pantefrafall fra panthaverne i det avgiende areal

- 3.1. Originalt pantedokument må sendes til tinglysing påført eller vedlagt begjæring om sletting eller pantefrafall. Det er ikke mulig å gjennomføre en arealoverføring dersom panthaver ikke gir pantefrafall eller sletter pantet.
- 3.2. Panthaveren skal sende inn og tinglyse denne i forkant selv.
- 3.3. Pantefrafall eller sletting utløser ikke tinglysningsgebyr.
- 3.4. Kommunen ønsker ikke å garantere for pantet overfor panthavere.
- 3.5. Panterett i fast eiendom som erverves av stat, fylkeskommune eller kommune til veg eller jernbaneformål, faller bort ved ervervet, jfr. panteloven § 1-11, fjerde ledd.

4. Ved arealoverføring der matrikkelenheter med festeforhold, leieforhold, urådigheter eller andre tinglysningssperrer kreves det sletting eller samtykke.

- 4.1. Partene må selv innhente samtykke eller slette heftelser som ligger som tinglysningssperrer på eiendommene.
- 4.2. Grunnboks informasjon håndteres av kommunen og Statens Kartverk
Tinglysingen

5. Forhold til eierseksjoner

- 5.1. Det kan ikke overføres areal fra en eierseksjonssameier dersom hele eller deler av arealet utgjør en seksjon, det være seg hoveddel eller tilleggsdel. Arealoverføring kan således ikke omfatte areal som ligger som uteareal til en eierseksjon. Slike saker må eventuelt løses med reseksjonering før arealoverføring.
- 5.2. Det kan arealoverføres fra seksjonert ubebygd fellesareal.
- 5.3. Det kan arealoverføres til seksjonert ubebygd fellesareal men den seksjonerte eiendommen kan ikke få tilført nye bruksenheter jfr. eierseksjonsloven § 6, fjerde ledd.
- 5.4. Overføring av uteareal mellom seksjoner internt i en eierseksjonssameier (også mellom seksjon og fellesareal), er ikke å regne som arealoverføring, jfr. forskriften § 35. Dette må gjøres med reseksjonering.



6. Konsesjon

- 6.1. Konsesjonsloven bestemmer at alle erverv av fast eiendom og stiftelse av bruksrett for lengre tid enn 10 år, er undergitt konsesjonsplikt med mindre det er gjort unntak i loven eller forskriften. Som erverv regnes også erverv av andeler eller parter i en eiendom.
- 6.2. Unntak fra konsesjonsplikten jfr. forskrift om konsesjonsfrihet mv. §1.
- 6.2.1. Hovedregelen er at du kan erverve bebygd eiendom som ikke er større enn 100 dekar og heller ikke har mer enn 25 dekar fulldyrket/overflatedyrket jord uten å søke konsesjon. Det samme gjelder tomter til bolig- og fritidsformål, og ubebygd areal som er lagt ut til annet enn landbruksformål. Erverv fra nær familie er også unntatt konsesjonsplikt.
- 6.2.2. Når konsesjonsfrie erverv skal tinglyses, må den nye eieren dokumentere at ervervet er konsesjonsfritt. Dette gjøres ved bruk av skjema for egenerklæring om konsesjonsfrihet. Noen erverv trenger heller ikke denne egenerklæringen. Disse nevnes i punktet under.
- 6.3. Erverv som er unntatt for konsesjon der egenerklæring ikke er nødvendig jfr. forskrift om konsesjonsfrihet mv. § 3. Nevner her bare det som kan være aktuelt for arealoverføring eller grensejustering.
- 6.3.1. Erverv av mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder. (areal som kan grense justeres).
- 6.3.2. Erverv av bebygd eiendom hvor tomte ikke overstiger 2 dekar.
- 6.3.3. Erverv av areal i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven ved overdragelse fra staten ved fylkeslandbruksstyret.
- 6.4. For alle erverv som det ikke er gjort unntak for i loven, kreves det konsesjon
- 6.4.1. Den som erverver en konsesjonspliktig eiendom må søke om konsesjon (tillatelse) fra myndighetene (kommunen). Dette gjøres ved å bruke skjema for søknad om konsesjon på erverv av fasteiendom eller skjema for søknad om konsesjon på overtaking av fast eiendom.



7. Kommentar

- 7.1. Arealoverføring er mest hensiktsmessig å bruke der arealet er for stort for grensejustering og der det er naturlig å fradele tilleggstomt med etterfølgende sammenslåing. Arealoverføring bør også brukes i samferdselssaker.
- 7.2. Når det gjelder forholdet til jordloven § 12, om jordbruks- eller skogbrukseiendommer, skal dette behandles i forbindelse med fradelingssøknaden.