

23.02.2018

INFORMASJON OM AREALOVERFØRING – PANTEFRAFALL

Matrikkeloven §15, matrikkelforskriften §33

Et tilleggsareal kan overføres fra en eiendom til en annen, uten at arealet først skilles ut som en egen eiendom.

Fremgangsmåte:

- Grunneier som skal selge areal søker om tillatelse til fradeling hos kommunen.
- Det holdes oppmålingsforretning over arealet. Kommunen administrere dette.
- Hvis det er pant eller heftelser på selgers eiendom, må grunneier ta kontakt med panthaver/rettighetshaver og få denne til å tinglyse frafall av pant/heftelse.
- Grunneier må utstede 'erklæring om arealoverføring' og levere denne til kommunen.
- Kommunen fører arealoverføringen i matrikkelen og tinglyser saken.

Dokument som må leveres av rekvirenten

Når en arealoverføring skal tinglyses må følgende dokumenter sendes inn:

Erklæring om arealoverføring

Skjemaet erstatter skjøte i denne sakstypen. Skjemaet signeres av selger, ektefelle der dette er relevant, og selgers underskrift skal ha vitner. Kjøper skal også signere.

Dokumentavgiftsgrunnlaget må skrives inn i punkt 3 i skjemaet. Eventuelt må fritaksgrunn oppgis og dokumenteres.

Dersom begge eiendommene har samme hjemmelshaver trenger man ikke dette skjemaet.

Konsesjonsdokumentasjon

Konsesjonsvedtak, egenerklæring om konsesjonsfrihet, eller erklæring om fritak for mindre tilleggsareal etter forskrift om konsesjonsfrihet §1.g. Dersom begge eiendommene har samme hjemmelshaver er det ikke nødvendig å legge ved konsesjonspapirer.

Servitutter/bruksretter

Nødvendige dokumenter for å etablere nye eller rydde i eksisterende bruksretter.

Urådighet

Hvis det er tinglyst en urådighet på den avgivende eiendom, må samtykke fra rettighetshaveren legges ved.

Pantefrafall

Pengeheftelser må slettes eller frafalles i det areal som skal overføres, for å unngå prioritetskollisjoner.

- Panthaver må sende til tinglysing begjæring om sletting eller frafall. Dette må være gjort før arealoverføring kan tinglyses.
- Andre heftelser: Begjæring om sletting eller frafall fremsettes av rettighetshaver i eget dokument. Dokumentet sendes til tinglysing sammen med resten av dokumentene i saken.

Hvilken heftelser dette gjelder blir seinest avklart på oppmålingsforretningen. Når arealet som skal overføres er beregnet får rekvirenten opplyst arealet fra landmåler. Han må da ta kontakt med panthaver, og be om frafall av pant.

Pantefrafallet kan gjerne formuleres slik:

«XX frafaller pant i areal som skal overføres fra gnr. ... bnr. ... til gnr. ... bnr. ved arealoverføring. Arealet er på YY m2.»

Ved frafall av andre rettigheter enn pant, kan rettighetshaveren skrive et brev til Kartverket med omtrent samme formulering. Det er viktig at det opplyses om hva slags type rettighet som frafalles, på hvilken eiendom rettigheten er tinglyst, dokumentnummer og tinglysingsdato.

Rettigheter må også frafalles ved arealoverføring mellom to eiendommer som har samme eier. Men det er ikke nødvendig dersom pengeheftelsene på den avgivende og mottakende eiendommen er like.

Om dokumentavgift og avgiftsgrunnlag

Rekvirenten skal oppgi avgiftsgrunnlaget på "Erklæring om arealoverføring".

Avgiftsgrunnlaget er lik markedsverdien på tinglysingstidspunktet. Dette trenger ikke være det samme som kjøpesum.

Departementets merknader til matrikkelforskrift §33:

Kommunen er ansvarlig for at det blir betalt rett dokumentavgift, jf. forskriften §§ 8 og 16. Dersom avgiftsmyndigheten ikke godtar avgiftsgrunnlaget og saken derfor ikke lar seg tinglyse, må kommunen overlate dette til partene for å få brakt korrekt avgiftsgrunnlag i orden.

Kommunen sender regning som omfatter dokumentavgift videre til rekvirenten. I fall etterberegning blir foretatt, forbeholder kommunen seg retten til å etterfakturere beløpet til rekvirenten.