

ALVER KOMMUNE
Postboks 4
5906 FREKHAUG



Deres ref.:
21/8026-23/10911

Vår ref. 21961617
Sak/dok.: 23/06348-1
Ark.: 346

Dato:
20.02.2023

Dokumentet har mangler og kan ikke tinglyses

Saken gjelder gnr. 220 bnr. 2 og 13 i knr. 4631 Alver kommune

Vi har vurdert arealoverføringen dere har sendt inn for tinglysing. Dokumentet har mangler som gjør at vi ikke kan tinglyse det.

Hva må til for at dokumentet kan tinglyses?

Ved en arealoverføring skjer det en fradeling, hjemmelsovergang og sammenslåing i samme prosess.

Arealet som skal overføres må være fritt for den type heftelser som tidligere ble rubrisert som "pengeheftelser", jf. matrikkeloven § 15 og matrikkelforskriften § 33. Dette gjelder uavhengig av om mottakende eiendom er uten heftelser slik at det ikke oppstår noen prioritetskollisjon. De alminnelige reglene om pantefrafall/sletting etter tinglysingsloven § 32 kommer her til anvendelse.

Pantet må frafalles i det arealet som overføres. Pantefrafall må foretas i alle pengeheftelser, ikke bare i pant. Når pantefrafall skal foretas, benyttes følgende formulering; «Pant frafalt i xm2, fra gnr. Y bnr. y til gnr. W bnr. w».

I tillegg til prioritetsavklaring, gjelder at en sammenslåing ikke kan gjennomføres hvis det får innvirkning på rettighetshavers mulighet til å utøve rettigheten. En forkjøpsrett vil ikke utvides til å gjelde hele den sammenslåtte eiendommen, og en sammenslåing vil derfor kunne få stor betydning for rettighetshavers mulighet til å utøve forkjøpsretten. Dette fordi en senere utøvelse av forkjøpsretten da vil betinge tillatelse etter plan- og bygningsloven til å fradele den opprinnelige eiendommen. I slike tilfeller må forkjøpsretten slettes eller utvides til hele den sammenslåtte eiendommen før sammenslåingen kan gjennomføres. Utvidelse kan bare skje med hjemmelshavers samtykke.

Annerledes vil det stille seg hvis forkjøpsretten i utgangspunktet bare gjelder en avgrenset del av eiendommen, for eksempel setra med omliggende tun. For å kunne realisere en slik forkjøpsrett, vil det betinge en tillatelse etter plan- og bygningsloven. Sammenslåing med en annen eiendom får derfor ikke direkte betydning for rettighetshavers mulighet til å utøve forkjøpsretten.

For å tinglyse en sammenslåing må rettighetshaver til en forkjøpsrett altså enten erklære at forkjøpsretten gjelder en avgrenset del av eiendommen eller sørge for sletting eller utvidelse av forkjøpsretten til å gjelde hele den sammenslåtte eiendommen.

Det som her er beskrevet for forkjøpsretter vil gjelde tilsvarende for andre løsningsretter.

I denne saken ber vi om en uttalelse i forhold til følgende bestemmelser;
Dokumentnummer 900117 tinglyst 26.05.1931 Erklæring/avtale. I denne er det blant annet en bestemmelse om «nøsttomt».
Dokumentnummer 8756 tinglyst 20.09.2005 Rettighet.

Dersom arealet som overføres ikke berøres av heftelsene, ber vi om en bekreftelse på dette.
Dersom arealet som overføres, berører nevnte heftelser, må det det sørges for en sletting eller utvidelse av rettigheten.

Dere kan fastholde kravet om tinglysing

Sender dere dokumentet inn igjen og fastholder kravet om tinglysing uten at dere har rettet mang vi har påpekt, vil vi registrere dokumentet midlertidig i grunnboken den dagen vi mottar kravet. Vi kan deretter nekte å tinglyse dokumentet. Dette følger av reglene i tinglysingsloven § 7 og § 9.

Praktisk informasjon

Vi sender med dette tilbake dokumentet. Dersom dere legger ved en kopi av dette brevet når dere sender saken inn på nytt, er det lettere for oss å sikre en effektiv saksflyt.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no og www.seeiendom.no. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00. Saksbehandler har telefon 32 11 30 24.

Med vennlig hilsen

Unni Skøien
saksbehandler

Dokumentet sendes uten underskrift. Det er godkjent i henhold til interne rutiner.