



DET KONGELIGE KOMMUNAL- OG ARBEIDSDEPARTEMENT

KONTORADRESSE: FILESTREDET 38 - TELEFON 20 22 70 - TELEX 16098 KADEP N  
POSTADRESSE: POSTBOKS 8112, DEP., OSLO 1

Rundskriv H-24/80  
Jnr. 3230/80 D  
28. oktober 1980

Til  
kommunene,  
fylkesmennene,  
fylkeskommunene og  
fylkeskartkontorene

ENDRINGER I BYGNINGSLOVEN VED LOV AV 23. JUNI 1978  
(DELINGSLOVEN)

Ved lov av 23. juni 1978 om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) ble det foretatt noen endringer i bygningsloven. Ved forskrifter til delingsloven ble videre foretatt enkelte endringer i byggeforskriftene. Endringene ble satt i kraft med virkning fra 1. januar 1980.

Endringer i bygningsloven:

Bygningslovens § 62 (Oppmåling) er opphevet og tilsvarende bestemmelser er inntatt i delingsloven. Ved delingsloven er innført en alminnelig landsomfattende måleplikt ved etablering av ny grunneiendom og ved bortfeste av del av eiendom for mer enn 10 år.

Punkt 1.4 i forskriftene til delingsloven gir nærmere bestemmelser om hvilke festekontrakter som er undergitt plikt til kartforretning.

Bygningslovens § 63 (Deling av eiendom) er med noen endringer opprettholdt.

Etter § 63 nr. 1 (som svarer til den tidligere bestemmelse i § 63 nr. 2 første ledd) må bygningsrådet ha gitt tillatelse før deling av eiendom finner sted. Slik tillatelse er imidlertid ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte.

Paragraf 63 nr. 2 svarer til tidligere § 63 nr. 2 annet ledd. Bestemmelsene i bygningslovens § 94 nr. 3 om nabovarsel gjelder tilsvarende så langt de passer.

Paragraf 63 nr. 3 første punktum er i samsvar med tidligere § 63 nr. 1. Annet punktum er nytt og gir bygningsrådet tilsvarende samordningsoppgave i delingssaker som i byggesaker, jfr. bygningslovens § 95 nr. 2 annet og tredje ledd.

Paragraf 63 nr. 4 er ny. Deling av eiendommen må være rekvirert hos kommunens oppmålingsmyndighet seinest ett år etter at delingstillatelse er gitt, ellers faller tillatelsen bort, se tilsvarende bestemmelse for byggesaker i bygningslovens § 96.

Etter § 63 nr. 5 gjelder bestemmelsene i § 63 nr. 1-4 også når det på en eiendom opprettes enheter for bortfeste i mer enn 10 år, jfr. midlertidig forskriftenes punkt 1:4 som får tilsvarende anvendelse for søknad om deling.

Vi viser til nærmere merknader nedenfor om forståelsen og gjennomføring av bestemmelsene i § 63.

Bygningslovens § 64 (Sammenføyning av eiendommer) er opphevet og tilsvarende bestemmelser inntatt i delingslovens § 4-3 sammenføyning, se også forskrifter til delingsloven (forskriftenes punkt 22) og bygningslovens § 95 nr. 3 (endret ved delingsloven).

Etter delingslovens § 4-3 skal imidlertid ikke lenger bygningsrådet behandle sammenføyingssakene. Unntak fra dette kan forekomme der sammenføyning kan føre til forhold som strider mot reguleringsbestemmelser, se forskriftene til delingsloven punkt 22.4.

Bygningslovens § 67 første ledd (innledningen) svarer til tidligere § 63 nr. 3. Etter dette vil vedtekt om krav til atkomst, vann og kloakk i regulert strøk også ved

deling av eiendom knyttes til § 67. Vedtekt som tidligere er stadfestet til § 63 nr. 3, vil fortsatt gjelde. Vi ber imidlertid om at kommunen ved fremtidige vedtektsrevisjoner treffer vedtak om å knytte vedtekten til § 67.

Bygningslovens § 95 nytt nr. 3 svarer til tidligere § 64 nr. 4. Bestemmelsen gir bygningsrådet adgang til i visse tilfelle å stille krav om sammenføring av eiendommer som vilkår for å gi byggetillatelse. Paragraf 95 nr. 4 er i samsvarende med tidligere § 95 nr. 3.

Bygningslovens § 109 (Gebyr) er noe endret av hensyn til de øvrige endringer. Det kan bl.a. fastsettes gebyr for behandling av søknad om deling. Vi viser til Miljøverndepartementets rundskriv T-11/79 av 1. august 1979 om gebyr for delings- og kartforretning.

#### Endringer i byggeforskriftene:

Kapittel 22 (Oppmåling) i byggeforskriftene er - med unntak av kap. 22:8 (Situasjonskart)-opphevet og tilsvarende bestemmelser er inntatt i delingsloven med forskrifter. Kapittel 22:8 er overført til byggeforskriftenes kap. 14 som nytt 14:5.

Nærmere merknader om bygningsrådets behandling av delingsaker, særlig om adgangen til å avslå søknad om delingstillatelse.

Bygningslovens § 63 nr. 1 er en saksbehandlingsregel som i seg selv ikke gir bygningsrådet hjemmel til å avslå søknad om delingstillatelse. Hjemmel for slikt avslag er inntatt i § 63 nr. 3.

Dersom bygningsrådet avslår søknaden under henvisning til § 63 nr. 3 første punktum, må bygningsrådet dessuten vise til den materielle bestemmelse i bygningsloven, byggeforskriftene eller bygningsvedtektene som er til hinder for delingen, f.eks. bygningslovens § 31, § 66 nr. 1 eller 2. Bygningsrådet kan i medhold av § 63 nr. 3 annet punktum nekte deling dersom det ved delingen dannes tomter som er "mindre vel skikket til bebyggelse på grunn av sin størrelse eller form".

Etter § 63 nr. 2 første ledd siste punktum kan bygningsrådet kreve at søkeren legger fram forslag til grenseforløp. Forslaget skal vise hvordan deling på hensiktsmessig måte kan gå inn i en framtidig utnytting av området. Dersom forslaget ikke er tilfredsstillende for bygningsrådet, må avslag hjemles i bygningslovens § 33 eller andre bestemmelser i bygningslovgivningen.

Vi gjør i denne forbindelse merksam på at det ikke er noe til hinder for og ofte vil være en fordel at søknad om byggetillatelse fremmes samtidig med søknad om delingstillatelse. Tilsvarende gjelder søknad om avkjørselstillatelse etter veglovgivningen og søknad om avløpstillatelse etter forurensningslovgivningen. Er kjøper av eiendommen kjent, kan det samtidig leveres inn søknad om nødvendig konsesjon. Det fastsatte skjema for søknad om deling av eiendom er utformet med sikte på samtidig rekvisisjon av delingsforretning.

Bygningslovens § 95 - slik den lyder etter lovendring av 26. mai 1978 - pålegger bygningsrådet en samordnende oppgave i byggesaker, se Kommunaldepartementets rundskriv H-17/78 av januar 1978. Tilsvarende bestemmelser gjelder nå også delingssaker, se bygningslovens § 63 nr. 3 siste setning. Dersom det ikke foreligger nødvendig samtykke til deling etter annen lovgivning (enn bygningslovgivningen), skal bygningsrådet avslå søknaden om delingstillatelse. Bygningsrådet skal gjøre søkeren kjent med det manglende samtykke etter annen lovgivning og om adgangen til å påklage vedtaket. For eksempel fremmes klage over vedtak av landbruksmyndighetene etter reglene i jord- og skoglovgivningen. Dersom særlige hensyn tilsier det, kan imidlertid bygningsrådet innenfor sitt myndighetsområde godkjenne søknad om delingstillatelse selv om samtykke etter annen lovgivning ikke foreligger. Bygningsrådet må i slike tilfelle ta det uttrykkeligeforbehold at delingstillatelsen ikke kan påberopes før nødvendig tillatelse eller samtykke er gitt av rett myndighet etter den annen lovgivning, jfr. bygningslovens § 95 nr. 2 siste ledd.

Departementet vil presisere at det er viktig at bygningsrådene utfører samordningsoppgaven til alles tilfredshet, da dette vil lette søknadssituasjonen for søkerne og fordi det er viktig at alle sektororganer får uttale seg i saker som vedkommer dem.

Punkt 1.1 i forskriftene til delingsloven pålegger søkeren å oppgi hvilken anvendelse den fradelte parsellen vil få. Vi gjør i denne forbindelse merksam på at bygningsrådet ikke skal gi delingstillatelse dersom bygningslovgivningen eller annen lovgivning er til hinder for at parsellen nyttes som byggetomt. Dersom bygningsrådet ikke har noe å innvende mot selve delingen, men finner at den oppgitte anvendelse av parsellen ikke kan påregnes godkjent ved den senere behandling av byggesaken, bør bygningsrådet ved godkjenning av delingssøknaden gjøre søkeren merksam på dette.

Om saksbehandlingsrutiner for øvrig viser vi særlig til del 1 i forskriftene til delingsloven, som er utførlig kommentert i håndboka til delingsloven som er utgitt på Kommunalforlaget og som er sendt gratis til alle kommunene i ett eksemplar.

De rundskriv som er omtalt ovenfor samt Miljøverndepartementets rundskriv T-15/78 av juli 1978 om delingsloven, er bl.a. sendt samtlige kommuner, men kan om ønskes rekvireres i vedkommende departementer.

Nærværende rundskriv - som er utarbeidet i samråd med Miljøverndepartementet - er sendt kommunene, fylkeskommunene, fylkesmennene og fylkeskartkontorene samt Norske Kommuners Sentralforbund. Vi ber om at kommunen gjør rundskrivet kjent for bygningsrådet. De foretatte endringer i bygningsloven er vist i bilag til rundskrivet. Forespørsler om bygningsloven kan rettes til Kommunaldepartementet, Administrasjonsavdelingen, postboks 8112, Dep. Oslo 1, tlf. (02) 20 22 70. Forespørsler om delingsloven og forskriftene til delingsloven kan rettes til Miljøverndepartementet, Ressursavdelingen, postboks 8013, Dep. Oslo 1, tlf. (02) 11 75 71.

Vedlagt følger en del eksemplarer av rundskrivet.

Etter fullmakt

*Odd Strøm*  
Odd Strøm

*H. P. Faller*  
H.P. Faller