



Geir L. Andersen m.fl.
Stokkahagen 38
4022 STAVANGER

Dato: 23.02.2015
Saksbeh: Henrik Møgster Espedal
Saksnr: 15/584-2
Løpenr: 9296/15
Arkivkode: L34
Deres ref:

SVAR - HENVENDELSE VEDR. TIDLIGERE MAKEBYTTE - 57/150 OG 57/311

Karmøy kommune viser til deres brev av 21. januar 2015 der dere krever at eiendomssituasjon ordnes i tråd med en makebytteavtale som går frem av søknad om deling. Dere viser til at arealet som dere skulle motta i bytte mot areal som dere har avstått er overført til en annen eiendom.

Karmøy kommune bekrefter at arealet er overført til en annen eiendom enn den som var avtalt mottaker.

Fakta i saken

Søknad om fradeling av arealene som skulle makebyttes er underskrevet den 17.06.1996. Avtalepartene var eier av gnr/bnr 57/150 og eier av 57/311. At arealene skulle overføres dem imellom går frem av søknaden.

Det ble gitt delingstillatelse. I delingsvedtaket av 6. august 1996 blir avtalen om makebytte mellom eier av 57/311 og 57/150 referert. Det går frem av vedtaket at delingen er ledd i makebytte. Arealene er skissert opp på vedlagte situasjonskart som er hentet ut av den originale saken. Det er angitt på kartet at arealene skal tillegges avtalemotparten. Delingsvedtaket ble fulgt opp med fradeling av areal fra hver av avtalepartene. I målebrevet er det oppgitt forretningsdato 6. mai 1997.

Hvordan Karmøy kommune vurderer saken

Innledningsvis vil vi presisere at kommunens forståelse av saken baserer seg på dokumenter fra den opprinnelige saken (referanser BYG.595/96 og målebrevsprotokoll 78270 og 78271).

Arealet 57/646 som ble delt fra 57/150 skulle etter avtalen sammenføres med 57/311. **Slik transaksjon har funnet sted.** Arealet inngår i dag i gnr/bnr 57/311. **Makebytteavtalen har således blitt overholdt for 57/150 sin del.**

Arealet 57/647 som ble delt fra 57/311 skulle etter avtalen sammenføres med 57/150. **Slik transaksjon har ikke funnet sted.** Arealet 57/647 ble i stedet skjøttet over til hjemmelshaver for en annen eiendom, gnr/bnr 57/487 (nabo til avtalepartene) og senere slått sammen med denne eiendommen. **Makebytteavtalen har således ikke blitt overholdt for 57/311 sin del.**



Makebytteavtalen er privatrettslig

Kommunen konstaterer at kun eier av 57/150 har overholdt avtalen som utløste fradeling av arealene som skulle makebyttes. En makebytteavtale innebærer per definisjon at areal utveksles mellom partene som inngår avtalen. Ellers ville det ikke faktisk foregå et *bytte* av areal.

Makebytteavtalen er imidlertid privatrettslig og kommunen kan ikke felle dom.

Eiendomssituasjonen mellom de berørte parter kan ikke søkes endret uten at partene kommer til en enighet om løsning eller ved dom i jordskifteretten. Jordskiftesak kan fremmes av hjemmelshaver. Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett har tlf. nr. 53402720.

Litt om prosessene som fører til skifte av eier og overføring av areal og kommunens del i disse prosessene

Overføring av areal i dette makebyttet innebar flere prosesser; *fradeling, skifte av hjemmel (eier) og sammenføyning*. Hvorvidt kommunen er involvert i de ulike prosessene redegjøres for i det følgende.

Fradeling og tinglysing av nye grunneiendommer:

Delingstillatelse utstedes av kommunen som også sørger for å måle opp parsellene og sende disse til tinglysingsmyndighetene. Eiendommene tinglyses i første omgang på hjemmelshaver til avgivereiendommen. Denne vil stå som eier inntil hjemmelen blir overført til en annen ved overskjøting.

Skifte av hjemmel (eier) før sammenføyning:

For å slå sammen to eiendommer må disse først ha samme eier (samme hjemmelshaver) i registeret til tinglysingen (grunnboken). Det er den som eier et areal som kan kreve at hjemmelen føres over på noen andre. Krav om overskjøting blir sendt direkte til tinglysingsmyndighetene, nå en avdeling i kartverket (lokalisert i Hønefoss).

Man kan ikke søke kommunen om å få hjemmel (eierskap) til en eiendom. Hjemmelsoverganger mellom private er en prosess som kommunen ikke rår over og heller ikke overvåker. Kommunen vil også understreke at overskjøting av hjemmel (altså bytte av eier) skjer uten særskilt underretting til kommunen.

Om å overføre areal ved sammenføyning av grunneiendommer

Først gjør vi oppmerksom på det følgende: Etter at de nye grunneiendommene er tinglyst er det hjemmelshaverne som må sørge for skifte av hjemmel. Deretter må den som har fått hjemmelen ved overskjøting kreve sammenføyning. Sammenføyningskrav blir behandlet av kommunen i første instans og tinglysingsmyndigheten i siste instans. Man får sammenføyning godkjent dersom vilkår for sammenføyning er til stede. Et ufravikelig vilkår er at eiendommene som skal slås sammen har samme eier. Etter at hjemmelen for 57/647 ble skjøttet over på eier av 57/487 var dette vilkåret oppfylt (selv om arealet etter makebytteavtalen skulle ha vært skjøtt over til eier av 57/150). Vedkommende som har behandlet sammenføyningskravet har utelukkende sett på om vilkårene for sammenføyning har vært til stede. Tinglysingsmyndigheten har også funnet kravene å være oppfylt og har gjennomført sammenføyningen.

Dette til orientering. Dere kan selvsagt ta kontakt med oss dersom dere har ytterligere spørsmål.
Med vennlig hilsen

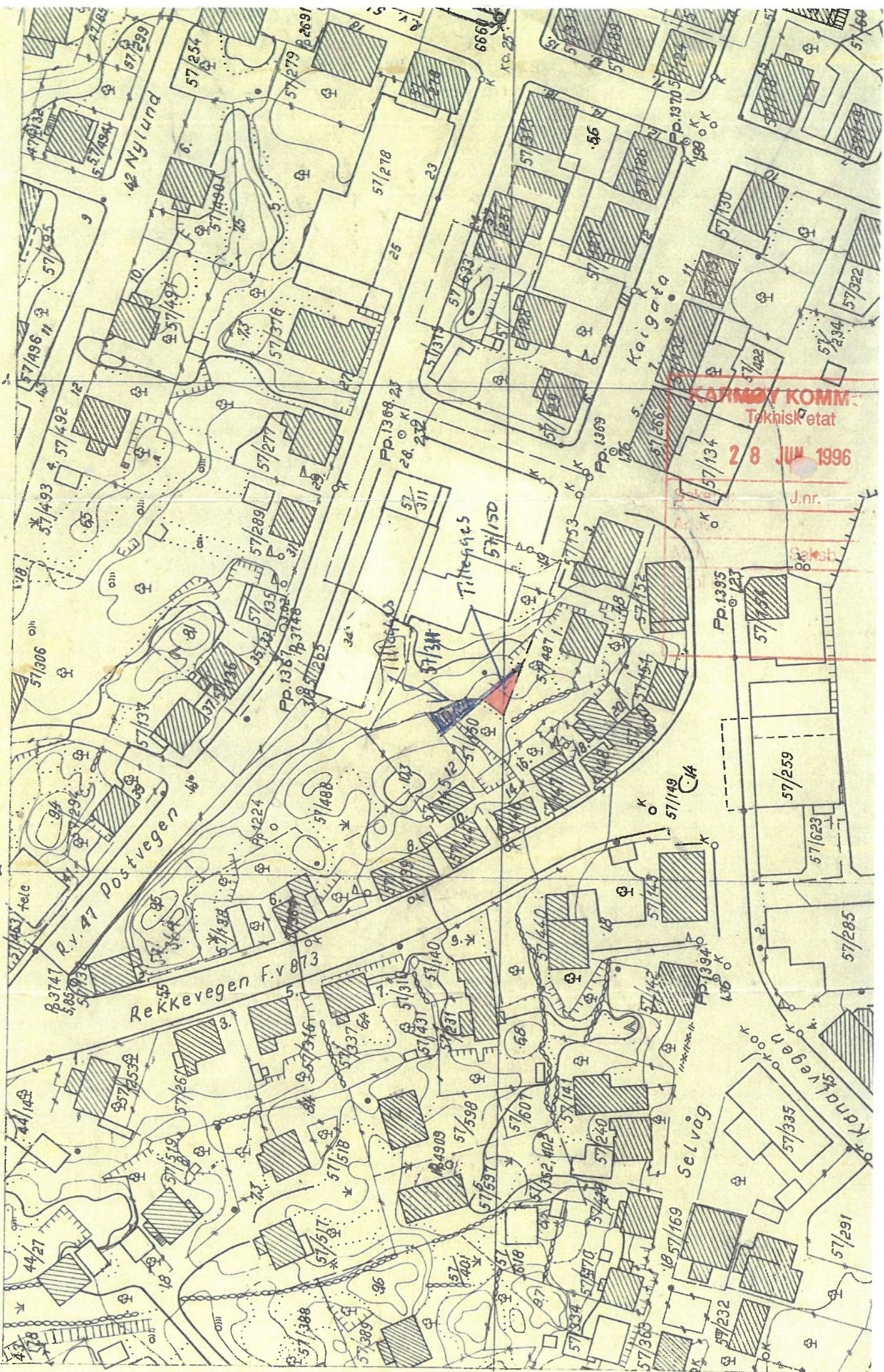
Henrik Møgster Espedal
Fagkonsulent



Dette dokumentet er godkjent elektronisk og krever derfor ingen signatur.

Y-45 500

45-400



Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn)

Karmøy

MALEBREV

J nr

346/79

Målebrev nr

Prt.koll 57 s.132

Målebrev over —

G nr

57

B nr

150

Festenr

Bruksnavn

Skudeneshavn

I medhold av delingsloven av 23.juni 1978, nr.70, ble det den —

Dato

27. august 1980

holdt —

Beskrivelse av forretningen

Kartforretning over gnr. 57, bnr. 150

Forretningen ble rekvirert av —

Rekvirentens navn

Lorentz Andersen

Bestyrer ved forretningen var —

Bestyrerens navn

Arvid Toskedal

Beskrivelsen går frem av målebrevskartet (areal, beliggenhet, grenser og tilstøtende eiendommer).

Torvastad, den **27. oktober 1980.**

Tormod Haave
Tormod Haave

Oppm.sjef

Arvid Toskedal
Arvid Toskedal
Saksbehandler

Tinglysning

DAGBOKFØRT

22.DES80 10389

**SORENSKIVEREN I
KARMSUND**

Dagbokstempel

Påtegninger (Rettelser o.l.)

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. **30.-**
Dok.avgift betalt med kr.
Merknad etter tall. § 11:

Olav Håkonsen
Tinglysingsstempel

MALIBREVKART over -

57

150

Pr. koll. 57 side 132

Representasjonskoordinater

X 128.296,00

Y -45.690,00

Z

Koordinatsystem

NGO Akse I

Kartblad

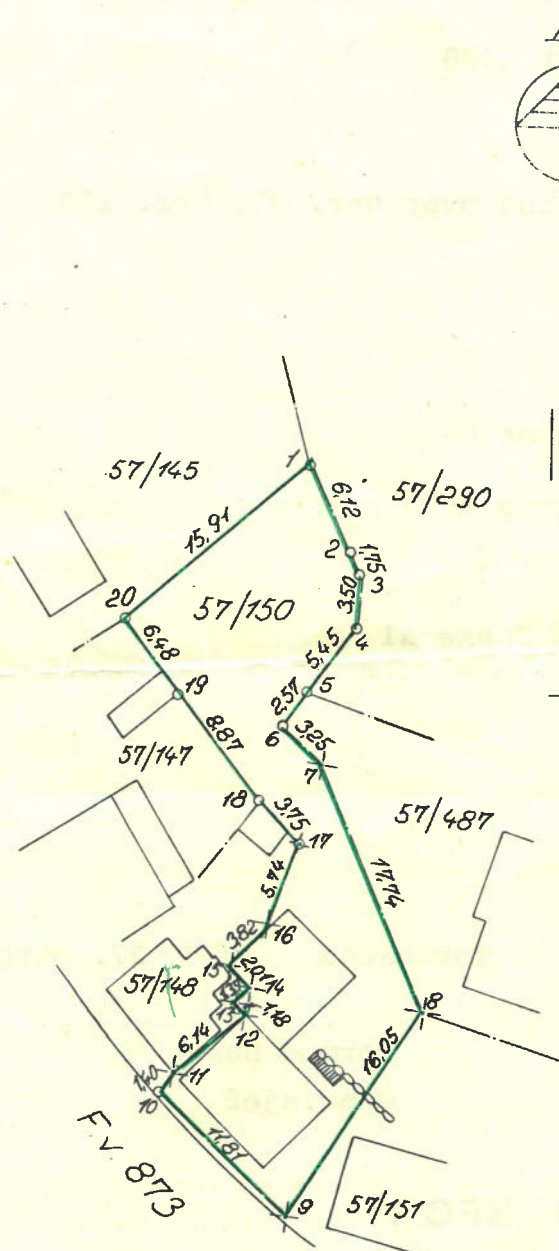
E 18/12

Målestekke

1:500

Areal

410,0 m²



y	x
1= 45.466,83	128.315,19
2= 464,26	309,64
3= 463,69	307,98
4= 463,77	304,48
5= 466,93	300,05
6= 468,28	297,86
7= 466,19	295,38
8= 459,12	279,10
9= 467,91	265,67
10= 476,39	273,89
11= 475,32	274,79
12= 470,69	278,82
13= 471,50	279,68
14= 470,54	280,66
15= 471,37	282,07
16= 469,28	284,78
17= 467,36	290,19
18= 469,97	292,87
19= 475,28	293,97
20= 479,17	305,15

X = 128.250

Y = -45.450