

REGISTRERING AV JORDSAMEIER ETTER MATRIKKELLOV

REGISTRATION OF FARM COMMONS BY CADASTRAL LAW

TOYA MARIE H.NÆSS

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTERGRADSPROEVE 30 STUDIEPOENG 2010



Forord

Med denne masteroppgaven avslutter jeg mitt femårige profesjonsstudium i eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging ved Universitet for miljø- og biovitenskap, våren 2010.

Jeg retter en spesiell takk til veilederne mine, professor Hans Sevattal og førsteamanuensis Einar Hegstad, ved institutt for landskapsplanlegging for all hjelp underveis med oppgaven. Men sin kompetanse har de to rettet meg underveis og vist stort engasjement og interesse for oppgaven min.

Like selvfølgelig er å rette en stor takk til Statens Kartverk ved sjefsingeniør Lars Elsrud, jurist Haldis Fraamstad Skaare og senioringeniør Anders Braaten, som tok seg tid til å bistå med verdifull og nyttig informasjon. Jeg fikk en kontor plass til rådighet ved Statens Kartverk, og jeg takker de ansatte som gjorde dette mulig. Deres vennlighet gjorde dagene mine spesielle i Statens Kartverk.

Jeg takker jordskifterettene for saker som de har bidratt med, og som er knyttet til min masteroppgave. Takk til alle dere som stilte opp i møter, dere jeg korresponderte med via mail, og alle dere jeg hadde telefonmøter med.

Takk til adjunkt Mona Næss og overingeniør Magnus Billing i Jernbaneverket for gjennomlesning av oppgaven og konstruktive innspill. Svelvik Bibliotek takkes for all bistand med å skaffe til veie litteratur som jeg hadde behov for underveis.

Ås, UMB, 15. mai 2010

Toya Marie Holter Næss

Sammendrag

Som temaet for denne masteroppgaven er: ” *Hvilke konsekvenser får den nye matrikkeloven for registrering av jordsameier?* ”. For å finne svar på problemstillingen har jeg utarbeidet noen delproblemstillinger. Delproblemstillingene tar utgangspunkt i ”vanskeligheter” med registrering av jordsameier, og de er oppsummert med følgende stikkord:

1. Problematikk knyttet til andeler
2. Registrering av jordsameier etter delingslov og matrikkelov
3. Pant
4. Eiendomsutvikling

Svarene på problemstillingen har jeg funnet ved å studere forarbeider, utredninger, lovverk, litteratur, artikler, gjennom samtaler og intervju og resultater fra andre mastergradsoppgaver. I tillegg er hele kapittel fire dokumentstudier av bestemte eksempler.

Jordsameier finnes primært i fjellet og annen utmark, og det omfatter store arealer. Ved siden av allmenning er jordsameie den dominerende eierform i fjellet over grensen for produktiv barskog. I andre utmarksområder, som for eksempel strandområder, er jordsameier også meget vanlig. Jordsameier er i hovedsak mange ting og er omfattende, og begrepet har ikke en bestemt definisjon.

Endringer i matrikkeloven gjør det nå mulig å registrere uregistrert jordsameie, og jordsameie er blitt en egen matrikkelenhetstype. Når det nå legges an til registrering var et av mine ”funn”, at det er viktig å få avklart hva slags realiteter jordsameier spenner over, fordi jordsameie er mye, og det er en vid og variert kategori. I kapittel fem viser jeg ulike variasjoner over temaet jordsameie. Mangfoldigheten av jordsameier har en trolig ikke full oversikt over og er muligens det største problemet ved registreringen. Det er da nærliggende å peke på avtalefriheten, kombinert med manglende rammer for matrikluer behandling.

Noe av problematikken knyttet til andeler viser seg i sakene jeg studerte, det vil si hvor jeg gjorde noen ”funn” som var litt spesielle. I noen av jordsameiene var ikke andelene fordelt, som de uttrykte det - og sameierne var ikke klar over hvem som eide hva i sameieområde. I sakene som hadde vært i jordskifteretten med krav om fastsettelse av grenser, endte saken med rettsforlik, selv om partene ikke visste hvordan andelsfordelingen var innad i sameiet. I en annen sak bygget andelsfordelingen i jordsameiet på eiendomsstørrelsen, hvor den alene var avgjørende for om eiendommen var medeier i jordsameiet eller ikke. Andelene i

jordsameie blir fordelt med ulik praksis, men utgangspunktet er at det er skylda som skal brukes når ikke annet forholdstall er kjent, eller avtalt.

Som følge av at jordsameiene ikke er egne eiendomsenheter, men de er integrerte i eksisterende eiendommer og bruksnummer, er det på den måten at andeler i jordsameiet inngår i disse enhetene. Og før 1980 var det prinsipielt skylda som bandt eiereiendom og sameieandel sammen. Det ”limet” forsvant i 1980. Men konsekvensene av dette er ikke tatt, og jordsameiene ble ikke inkludert i den eiendomsregistreringen fra 1980, men det har foregått en viss registrering av jordsameier i grunnboka og i GAB. Det ingen klare retningslinjer for hvordan jordsameier skulle registres. Dette har ført til at praksisen i Norge med registrering av jordsameier har vært svært ulik. Utgangspunktet fram til 2008 var delingsloven og en rapport fra 1994. Rapporten fra 1994 omhandlet registrering av grunnsameier i GAB- systemet og elektronisk grunnbok. I 2009 utarbeidet Statens Kartverk retningslinjer som skulle gjelde for; registrering av jordsameie, fradeling av ny grunneiendom i jordsameie som var registrert eller uregistrert og oppretting av festegrunn. Per dags dato har Statens Kartverk utarbeidet retningslinjer for hvordan jordsameier skal registreres i matrikkelen. Det er viktig å konstatere at vilkårene for registrering av jordsameier i grunnboka ikke har forandret seg etter den nye loven trådte i kraft. Det finnes mange eksempler på ulike registreringsmetoder og manglende registrering av jordsameier. I oppgaven vil jeg presentere resultater fra masteroppgaver om jordsameier, rapporter og synspunkter fra ulike hold om dette.

Jordsameier kan ikke pantsettes. Eiendommer som har sameieandel kan pantsettes, og da gjelder pantheftelsen også sameieandelen. Andre heftelser og pant må innføres på vedkommende eiendoms grunnboksblad. Konsekvensen av dette er dersom en bruksrettshaver i jordsameie vil trygge sin rett gjennom tinglysing, må dette oppføres på grunnboksbladene til alle eiendommene som har en andel i sameiet. Tinglysinga anmerker panten på eiereiendommene. Det framkommer ikke av pantedokumentet, at det også omfatter en ideell andel.

Eiendomsutvikling i jordsameier viser seg som følge av matrikkelloven gjennom tilfeller med tidligere aktiv eiendomsutvikling plutselig stopper opp. Dette skyldes at lovverket er blitt mye strengere om at eierforholdene i jordsameier må være avklart før rekvisisjonen om fradeling behandles. Fram til 2009 trengte ikke eierforholdene å være avklart, det vil si at lovverket

tidligere ikke var særlig strengt praktisert. I prinsippet må alle eierne samtykke, det vil si en måtte kjenne eierne.

I oppgaven beskriver jeg jordsameiene, og hva som skjer med jordsameier i konkrete situasjoner som: deling, pant og kjøp og salg. Jeg har også sett på det norske-eiendomsinformasjonssystemet.

I oppgaven framstiller jeg hvordan jordsameiene er blitt registrert før 2010, og hvordan de skal registreres etter år 2010. Det er et nokså sørgelig kaos i i fedrelandet om hvordan jordsameier er blitt registrert. Derfor har det vært vanskelig å komme med en samlet framstilling om hvordan registreringen har blitt gjort. Men jeg prøvd å belyse emnet.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1, Innledning	11
1.1 Tema for oppgaven	11
1.2 Terminologi	12
1.3 Bakgrunn for valg av tema.....	13
1.4 Problemstilling.....	14
1.5 Framgangsmåter	15
1.5.1 Innledning.....	15
1.5.2 Litteratur.....	15
1.5.3. Samtale med nøkkelinformanter	16
1.5.3.1 Innledning.....	16
1.5.3.2 Valg av respondenter	16
1.5.3.3 Gjennomføring av samtalene	17
1.5.4 Konkrete saker.....	17
1.6 Oppbygging av oppgaven	18
Kapittel 2, Beskrivelse av jordsameier	19
2.1. Innledning.....	19
2.2 Grunneiendom, eierseksjon, festegrund og anleggseiendom	19
2.2.1 Innledning.....	19
2.2.2 Grunneiendom	19
2.2.3. Eierseksjon.....	19
2.2.4 Festegrund.....	20
2.2.5 Anleggseiendom.....	20
2.2.2 Eierseksjon.....	21
2.3 Jordsameier	21
2.3.1Innledning.....	21
2.3.2 Personlig sameie.....	21
2.3.3 Realsameier	22
2.4 Dannelse av jordsameier	23
2.4.1 Engaardsameier- ufullstendig garddeling	23
2.4.2 Flergardsameier.....	25
2.4.3 Kombinert sameie	26
2.5 Omfanget av jordsameier.....	27

2.6 Historisk tilbakeblikk- eiendomsregistrering.....	29
2.7 Skyld	30
2.8 Sameieloven av 1965.....	31
2.9 Delingsloven av 1978.....	33
2.9.1 Innledning.....	33
2.9.2 Utvikling av delingsloven.....	33
2.10 Deling av jordsameier.....	35
2.10.1 Innledning.....	35
2.10.2 Forbud mot deling av jordsameier?	35
2.11 Pant, salg og kjøp.....	38
2.11.1 Innledning.....	38
2.11.2 Pant	38
2.11.3 Kjøp og salg av sameieandel.....	40
Kapittel 3, Det norske eiendomsinformasjons- systemet	42
3.1 Innledning.....	42
3.2 Matrikkelen	44
3.2.3 Matrikkelkartet.....	45
3.2.4 Matrikkelboken	46
3.2.5 Statens Kartverk sin forståelse av matrikkelen	46
3.3. Tinglysingsregisteret.....	48
3.3.1 Haldis Fraamstad Skaares holdning til tinglysingsregisteret.....	50
3.4 Registrering av jordsameier før 2010.....	53
3.4.1 Innledning.....	53
3.4.2 NOU 1999:1	53
3.4.3 Rapport fra 1994	55
3.4.4 Økonomisk kartverk	56
3.4.5 Registrering av jordsameier i matrikkelen	61
3.4.6 Registrering av jordsameie i grunnboka.....	61
3.5 Undersøkelse av Silje Frøvoll Thoresen.....	62
3.6 Undersøkelse av John Olav G. Lia.....	63
3.7 Noen utfordringer	64
3.8 Registrering av jordsameier i matrikkelen etter 2010	65
3.8.1 Innledning.....	65
3.8.2 Opprettelse av nytt jordsameie.....	65

3.8.3 Registrering av uregistert jordsameie	65
3.8.5 Oppløse registrert jordsameie	66
3.8.6 Registrering i grunnboka	66
3.9 Statens Kartverk syn på registrering av jordsameier	67
3.9.1 Innledning.....	67
3.9.2 Vurderinger vedrørende matrikkelloven bestemmelser om jordsameie, Statens Kartverk	67
3.10 Lov om eigedomsregistrering 17. juni 2005 nr. 101, Matrikkelloven	70
3.10.1 Innledning.....	70
3.10.2 Definisjon av jordsameier.....	71
3.10.3 Oppretting av nytt jordsameie	71
3.10.4 Registrering av uregistert jordsameie	71
Kapittel 4, Praxis i jordsameiene	74
4.1 Innledning.....	74
4.2 Hedalsfjella i Hedalen	74
4.2.1 Innledning.....	74
4.2.2 Styret for Hedalsfjella.....	74
4.2.3 Vestlandsmodellen	75
4.2.4 Samtale med Oddvar Gran, Lars Elsrud og Henning Perlestenbakken.....	77
4.3 Flå Østre Grunneierlag	81
4.3.1 Innledning.....	81
4.3.2 Saken	83
4.3.3 Samtale med grunneier Steinar Steinarsson jr.....	85
4.3.4 Samtale med grunneier Lars Elsrud i Hedalen	86
4.4 Engerdal Fjellsameie.....	87
4.4.1 Innledning.....	87
4.4.2 Saken	88
4.5 Finnøy i Rogaland	90
4.5.1 Innledning.....	90
4.5.2 Registrering av jordsameie.....	91
4.5.3 Samtale med Bjørn Eriksen i Finnøy kommune.....	92
4.6 Vaadalen Sameie i Vinje kommune.....	94
4.6.1 Innledning.....	94
4.6.2 Saken	95
4.6.3 Samtale med grunneier Dag Dyre Vaa	97

4.7 Østerli sameie på Lifjell i Telemark.....	98
4.7.1 Innledning.....	98
4.7.2 Saken	99
4.8 Venås Felleseie i Rauma	102
4.8.1 Innledning.....	102
4.8.2 Registrering av jordsameiet.....	102
4.9 Fitjar Fjellsameie i Fitjar kommune	106
4.9.1 Innledning.....	106
4.9.2 Saken	109
4.10 Storebø sameie Austevoll kommune	112
4.10.1 Innledning.....	112
4.10.2 Saken	115
Kapittel 5, Oppsummerende drøfting og refleksjoner	118
5.1 Innledning.....	118
5.2 Mangfoldigheter.....	119
5.3 Problematikk knytt til andeler.....	121
5.4 Registrering av jordsameier etter delingslov og matrikkellov.....	122
5.5 Pant	124
5.6 Eiendomsutvikling	125
5.7 Avsluttende refleksjoner	125
Referanser	127
Vedlegg.....	131

Figurliste:

Figur 1: Opprettelse av en ny anleggseiendom i undergrunnen eller flere grunneiendommer. Kilde; Ot.prp nr.70 side 160.	21
Figur 2:Enggardssameier; prinsippskisse. Kilde: Sevatdal, Forelesninger i eiendomshistorie, NLH 2001	24
Figur 3: Prinsippskisse for flergardssameier. Kilde: Forelesninger i jordskiftearbeid, NLH 2004.....	26
Figur 4: Prinsippskisse for kombinerte sameier. Kilde: Forelesninger i jordskiftearbeid, NLH 2004. ...	27
Figur 5: Antall kommuner, fordelt etter fylke og jordskifterettens anslag over hvor stor andel av arealet over den produktive barskogsgrensen som er jordsameie. Kilde: Sevatdal og Hegstad, Jordsameier i endring, Ås 2005.	29

Figur 6: Samspillet mellom matrikkelen og andre registre. Kilde: Statens Kartverk.....	43
Figur 7: Skjermdump fra matrikkelkartet over et jordsameie.	45
Figur 8: Utdrag fra grunnboksutskrift fra 2010 som viser at det er et jordsameie	50
Figur 9: Økonomisk kart over Sørbøl-området, Flå kommune.....	60
Figur 10: Oversiktskart, Sør- Aurdal kommune	74
Figur 11: Oversiktskart, Hedalsfjella.....	75
Figur 12: Oversiktskart, Flå Hallingdal i Buskerud Fylke.....	82
Figur 13: Oversiktskart, Flå østre grunneierlag	83
Figur 14: Jordskiftekart, Engerdal Fjellsameie.....	88
Figur 15: Oversiktskart, Finnøy i Rogaland fylke	91
Figur 16: Oversikt over planene for Fåholmen Marina	92
Figur 17: Kart over jordsameiet, Finnøy.....	93
Figur 18: Oversiktskart, Rauland i Vinje kommune	94
Figur 19: Jordskiftekart, Vaadalen Sameie	95
Figur 20: Oversiktskart, Bø kommune i Telemark fylke.	99
Figur 21: Oversiktskart, Rauma Kommune.....	102
Figur 22: Kart, Venås felleseie	103
Figur 23: Erklæring fra partene i jordsameiet.	104
Figur 24: Oversiktskart, Fitjar kommune.....	107
Figur 25: Jordskiftekart, Fitjar Fjellsameie	108
Figur 26: Oversiktskart, Austevoll kommune	113
Figur 27: Jordskiftekart, Storebø sameie.....	114
Figur 28: Matrikkelskylda for hver enkelt eiendom i Storebø sameie	116

Vedlegg:

Vedlegg 1: Rapport fra 1994: Registrering av grunnsameier i GAB- systemet og elektronisk grunnbok

Vedlegg 2: "Vik brevet"

Vedlegg 3: Retningslinjer, utarbeidet av Statens Kartverk: Hvordan registrere jordsameie og enheter i jordsameie

Vedlegg 4: Søknad om grensegang for Hedalsfjella

Vedlegg 5: Resymé av saksgang Engerdal Fjellsameie

Kapittel 1, Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Som tema for denne masteroppgaven har jeg studert registrering av jordsameier i henhold til lov om eigedomsregistrering 17.juni 2005 nr.101 (matrikkelloven), som er blitt satt i kraft 1. januar 2010. Dette har jeg belyst gjennom saker fra virkeligheten, og opplegget har vært empirisk og beskrivende. Tidligere er det skrevet masteroppgaver/litteraturstudie av Silje Frøvoll Thoresen om jordsameier i Valdres, John Ola Lia om jordsameier i Øvre Telemark og Magnus Billing om registrering av jordsameier. Resultatene som de fant i oppgavene sine kan være interessant å ha med, dels som basis og dels for å vise forholdene flere steder i Norge. Sakene jeg skal undersøke velger jeg fra ulike steder i Norge. Praksisen kan sprike internt i kommunen, og den kan sprike fra kommune til kommune.

Med matrikkelloven får jeg mulighet til å skrive om noe som er lite undersøkt, eller skrevet lite om tidligere. I loven blir det introdusert nye sakstyper, blant annet registrering av eksisterende jordsameier som egen matrikkelenhet. Tidligere fantes det ingen retningslinjer for registrering av jordsameier. Forskjellen fra tidligere lov er at det nå blir lovregulert å registrere jordsameier. I samarbeid med Statens Kartverk på Hønefoss fant Lars Elsrud, Anders Braaten, Haldis Fraamstad Skaare og jeg ut at det å undersøke jordsameier hvor det har vært rettsforlik gjennom dom ved jordskifteretten eller uten dom for retten. Jordsameier over flere kommunegrenser med mer, er et egnet tema for en masteroppgave

I 1994 ble det gitt ut en rapport, se vedlegg 1, av en arbeidsgruppe bestående av representanter fra jordskifteverket, Statens Kartverk, tinglysningsmyndighetene og NLH. Rapporten beskrev hvordan en registreringsmessig skulle kunne håndtere jordsameier. Da ble det sagt at matrikkelloven måtte endres, fordi den var for dårlig. I påvente av en lovendring kom de med forslag til hvordan registreringer kunne løses.

Enda gikk det femten år fra de skrev rapporten til det kom en ny lov. I disse årene utviklet det seg en del forskjellige måter å registrere jordsameier. Lovverket som var utilstrekkelig førte til en manglende registrering, og det var flere forskjellige registreringsmåter i kommunene rundt om i Norge. Mangelfull registrering og ulike registreringsmåter skyldes at jordsameier tidligere ikke var egne matrikkelobjekter. Andelene var integrerte i eksisterende eiendommer og bruksnummer, og ikke synlig i registrene. Andelene i jordsameiene går inn disse enhetene. Virkningen er at de ikke passer i den eksisterende eiendomsregistreringen. Her må det

understrekes at jordsameier aldri har vært - og heller ikke nå er egne eiendomsobjekter. Jordsameiene er nå registerobjekter, men det er noe annet.

1.2 Terminologi

For å kunne underbygge temaet er det viktig å gå inn på terminologien. Når det gjelder jordsameier er terminologien vanskelig, noe som skyldes at jordsameier er et fenomen som har vokst fram og utviklet seg over lang tid. Derfor er det viktig å belyse flere definisjoner av termen for å forstå det bedre.

I matrikkelloven § 5 d blir et jordsameie definert som: ” *jordsameige, grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigeparten inngår i grunneigedommane.*” For å få en forståelse av hva jordsameie er slik den er fremstilt i matrikkelloven må vi se på termen ”grunneiendom”. I matrikkelloven § 5 bokstav a er grunneiendom definert som: ” *eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrensar på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar*”

Sevatdal og Hegstad (2005:2) uttaler at vi har to store hovedgrupper av sameie; personlig og reelle. Personlig sameie vil si at sameieandelene er knyttet til juridiske eller fysiske personer. Når sameie ikke eies av fysiske eller juridiske personer er andelene knyttet til, eller ligger til et gårds- og bruksnummer. Dette kalles for et realsameie.

Termene realsameie og jordsameie blir ofte brukt litt om hverandre, derfor er det viktig å definere begrepene nærmere, så langt det lar seg gjøre. Realsameier kan vi videre dele inn i såkalte ”jordsameier” og andre. Jordsameier finnes mest i utmarksområder og karakteriseres som sameie mellom to eller flere særskilt registrerte eiendommer. Eierskapet til jordsameiene fremkommer som en sameieandel fast forbundet med eiendomsrett til bestemte grunneiendommer. På samme måte som grunneiendommer består jordsameier av arealer avgrenset av eiendomsgrenser. I registersystemet har det aldri blitt lagt opp til at jordsameiene skal registreres som egne enheter i registersystemet (Hegstad og Sevatdal 2006: 49).

Realsameier er det videste og generelle uttrykket som finnes for grunn som ligger til andre selvstendige eiendomsenheter. Realsameier er beskrevet i NOU 1999:1 side 68, det vil si Norges offentlige utredninger, som: ” *realsameier er grunnarealer som ligger i sameie mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer.*” Det vil si at rettighetsutøvelsen er forbundet med eiendomsrett til en bestemt eiendom. I lov om sameige

av 18.juni 1965 nr.6 (sameieloven) og i lov om jordskifte o.a. av 21.desember 1979 nr.77 (jordskifteloven) blir realsameiene omtalt som sameie mellom bruk.

Realsameiene kjennetegnes ved at de ikke kan pantsettes særskilt og kan ikke selges uten at det deles fra alle eiendommer som har andel. I NOU:1999 side 190 blir jordsameier karakterisert som at andelene inngår i ”andre” eiendommer. Det som kan anses som spesielt er at den ”andre” eiendommen og sameieandelen bare kan overdras og pantsettes som en samlet enhet. En eiendomsdeling må utføres, dersom sameieandelen skal overdras separat.

De siste årene har det vokst fram en ny type realsameier som skiller seg ut fra de tradisjonelle realsameiene. De kan kalles for ”moderne” realsameier, og det kan være blant annet fellesarealer i urbane strøk. Disse er registrert og gitt gnr/bnr og kan således fremstå som ”egne eiendommer”, men andelen er knyttet til boenheter som for eksempel en villa. Lekeplasser og parkeringsplasser kan være eksempler på dette, og de er etablert som sameie mellom boligeiendommer i området som andelshavere. Dette kommer og til uttrykk i plan- og bygningslov av 14.juni 1985 nr. 77 § 25 nr. 7

Jordsameie er altså en undergruppe av realsameie og en slags betegnelse på de tradisjonelle realsameier i utmark. Jeg velger å skille nøye mellom disse uttrykkene konsekvent gjennom hele oppgaven. I noen sammenhenger kan det forekomme bruk av termen sameie. Terminologien blir utdypet i kapittel 2.

1.3 Bakgrunn for valg av tema

I 1994 kom rapporten om: *”registrering av grunnsameier i GAB- systemet og elektronisk grunnbok.”* Arbeidsgruppen mente loven måtte endres. I 1999 ble NOU 1999:1 utgitt.

Utvalget peker på behovet for en ny lov om eiendomsregistrering. De legger blant annet vekt på løsning for å registrere jordsameiene. Temaet om hvordan jordsameier skal registreres har vært et diskutert, problematisert og vanskelig tema. I januar 2010 ble matrikkelloven revidert, og det er nå mulig å registrere jordsameier. Lovarbeidet har også lagt føringer for hvordan dette skal gjøres. I høstparallellell 2009 skrev jeg ”litteraturstudium om jordsameier”. Under arbeidet med oppgaven forstod jeg at det er mange problemer knyttet til jordsameier og aktualiteten av disse i dagens samfunn. Jeg valgte derfor å utfordre meg selv med å gå videre og dypere inn i temaet.

En annen grunn til at jeg valgte nettopp dette temaet var fordi jeg har studert mye om sameier i studiet mitt. Kunnskapen studentene har tilegnet seg i studietiden om sameier har vært mest

det grunnleggende, derfor vil jeg prøve å opparbeide meg en bredere kunnskap om temaet ”jordsameier”. Temaet har ved flere anledninger dukket opp som en problemstilling, blant annet i Ot.prp nr. 70, NOU 1999:1, artikkelen til Sevatdal og Hegstad (2005) ”*Jordsameier i endring*”, artikkel i Jussens Venner ”*Om avhending av realsameiepartar og realservituttar*”. Litteraturen rundt jordsameiene vil spille et viktig teoretisk grunnlag for mastergradsoppgaven min, fordi mange av problemene knyttet til jordsameier ikke har en fasit.

1.4 Problemstilling

Jeg startet med problemstillingen: ”*Hvilke konsekvenser fører ikrafttreddelsen av den nye matrikkelloven til for eiendomsutvikling i jordsameier, hvor det kan ha skjedd fradelinger og foregått en del eiendomsutvikling?*” Jeg skulle knytte problemstillingen opp mot del problemstillinger, blant annet jordsameier som strekker seg over flere kommunegrenser. Jeg kontaktet en del jordskifteretter rundt omkring i Norge og stilte spørsmål om de ulike saker som er knyttet opp mot problemstillingen. Svarene fra kommunene, jordskifterettene og fagpersoner var at de ikke hadde noen saker, eller hadde hørt om denne type jordsameier før. Dette var noe jeg ikke hadde forutsett i min iver etter å komme i gang, og ny problemstilling måtte utarbeides. I samarbeid med Statens Kartverk og veilederne mine på UMB begynte jeg å utarbeide et nytt forslag til problemstilling.

I punkt 1.1 har jeg ”fortalt” om utformingen av temaet. Det gjelder altså ”noe” om registrering av jordsameier. Dette litt vage temaet ville jeg nå forsøke å utvikle mot noen konkrete problemstillinger, spørsmål som jeg skulle forsøke å besvare.

Et slags overordnet spørsmål vil være: ”*Hvilke konsekvenser får den nye matrikkelloven for registrering av jordsameier?*” Bakgrunnen for hovedspørsmålet er matrikkelloven.

For å kunne belyse denne hovedproblemstillingen må jeg utvikle noen del problemstillinger, som skal ta opp ulike sider ved dette. Del problemstillingene er formulert som delspørsmål og danner en slags ”spydspiss” for arbeidet med oppgaven og framstillingen av denne. Del problemstillingene som belyses og drøftes i oppgaven tar utgangspunkt i ”vanskeligheter” med registrering av jordsameier. Del problemstillingene kan karakteriseres ved følgende stikkord:

1. Problematikk knyttet til andeler
2. Registrering av jordsameier etter delingslov og matrikkellov.

3. Pant
4. Eiendomsutvikling

Problemstillingen bør ha en spørrende form, idet ligger også en presisering. I forhold til punkt 1 er spørsmålene: Hvordan er det med andelene i jordsameie? Hvordan blir andelene fastsatt? Kan jordsameier ”deles” i matrikulær forstand, og hvilke problemer fører det med seg?

I punkt 2 er spørsmålene: Hvordan ble jordsameiene registrert i delingsloven av 1978, og hvordan kan det tenkes at de blir registrert etter matrikkelloven? Hvilke problemer har oppstått ved registrering av jordsameiene? En kommentar til punkt 2 er at matrikkelloven ble delvis endret i 2007 og iverksatt i 1. januar 2010. Loven erstatter lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven) av 23. juni 1978 nr.70.

I forhold til punkt 3 er spørsmålene: Hvordan er det med pantsetting av eierandeler i et jordsameie? Hvordan blir panten synlig? Hvordan kan panten frafalles?

Det skjer stadig eiendomsutvikling i jordsameier. I punkt 4 blir derfor spørsmålet: ”Håndtering av de matriklære forhold når det skjer/skal skje eiendomsutvikling i jordsameier?”

1.5 Framgangsmåter

1.5.1 Innledning

I oppgaven har jeg brukt flere framgangsmåter:

1. Litteraturstudier
2. Samtaler med nøkkelinformanter
3. Studert konkrete saker

1.5.2 Litteratur

For å få svar på problemstillingene har jeg benyttet meg av ulik litteratur. Jeg har stort sett brukt kilder som er grunnlaget for selve sameielitteraturen, som Hans Sevatdal sine

”forelesninger i eieendomshistorie”, Falkangers bok om *”Tingsrett”* og *”Almenningens janusansikt”* av Stenseth, og NOU 1999:1 om *”lov om eiendomsregistrering”*. Jeg har også benyttet meg av nyere forskningsarbeider, som artikkelen til Sevatdal og Hegstad:

”Jordsameier i endring”, artikkel i Jussens Venner *”om avhending av realsameigepartar og realservituttar”* av Hans Fredrik Marthinussen og Maria Lund, og Korsvolla, Sevatdal og Steinsholts rapport om: *” Eiendomsforhold i norsk utmark”*. Andre sentrale kilder i oppgaven

er master- og hovedoppgaver blant annet av Siri Mykland. For å kunne si litt om hvordan registreringa i Norge er blitt praktisert er Silje Frøvoll Thoresen hovedoppgave aktuell: *"Jordsameie- et registreringsproblem"* fra 2006, likeledes er masteroppgaven til John Olav G. Lia, 2009, viktig: *"Jordsameige- ein områdestudie i Øvre Telemark"*.

1.5.3. Samtale med nøkkelinformanter

1.5.3.1 Innledning

For å kunne innhente den informasjon, har det vært viktig å studere hva jordsameier faktisk er. Dette har vært viktig for å kunne innhente den informasjonen jeg har trengt. For å gjennomføre dette på best mulig måte bestemte jeg meg for å innhente kvalitative og spontane data gjennom samtaler. Der det ble mulig å få til et møte med respondenten, ble dette gjennomført. Ellers ble samtalene i hovedsak holdt over telefon.

Intervjumetoden framstilles som egnet til å framstille ekte kunnskap. Ved intervjuer eller samtaler kan intervjueren avdekke respondentens holdning. Fossåskaret med flere (1997:11) uttaler at kvantitativt og kvalitativt orientert samfunnsforskning disponerer hver sin metode tradisjoner. Det er ulike tilnærminger som ikke skal konkurrere med hverandre. De to metodiske tilnærmingene fremmer i sum den innsikt samfunnsforskningen har ansvar for å utvikle.

Ryen (2002:20) påpeker at kvalitativ forskning har visse preferanser som foretrekkes vedrørende datamaterialet:

- Kvalitative data i form av bilder og ord.
- Naturlige data som observasjon og ustrukturerte intervju.
- Mening framfor handling, men fra aktørens eget perspektiv.
- Hypotese genererende forskning framfor hypotesetestende forskning.

I dette arbeidet vil min metodiske tilnærming være innenfor disse synspunktene og rammene.

1.5.3.2 Valg av respondenter

Ut fra oppgavens omfang og problemstilling bør altså utvalget av nøkkelinformanter (respondenter) være hensiktsmessig. I følge Ryen (2002:92) gir intervjuundersøkelser ofte store mengder data fra den som blir intervjuet. Det kan være vanlig å finne ut av hvem respondentene er på forhånd, eller har jeg gjort vurderinger underveis om hvem disse personene burde være. Likeledes er det vanskelig å slå fast hvor mange informanter som trengs. Antallet vurderte jeg underveis i forhold til omfang, tid og andre begrensninger. I

arbeidet med å finne ut av hvem som skulle være respondenter måtte jeg finne fram til personer som kunne gi relevant og nyttig informasjon.

Oppgaven dreier seg om registrering av jordsameier, og da var det naturlig å kontakte Statens Kartverk sentrale matrikkelmyndighet og andre offentlige aktører. For å belyse oppgaven fra flest mulig sider var det hensiktsmessig å kontakte alle disse. Noen av respondentene jeg valgte hadde jeg kjennskap til fra tidligere sammenhenger, mens andre personer hadde jeg ingen kjennskap til på forhånd. Derfor måtte jeg gjøre meg antakelser og spørre meg litt rundt, for å finne ut om vedkommende angivelig kunne ha kunnskap som kunne være aktuell for min undersøkelse.

1.5.3.3 Gjennomføring av samtalene

Samtalene ble utført på ulike måter. Jordskiftedomstolen, kommunene og grunneiere kontaktet jeg per telefon og spurt om jeg kunne intervju dem. De fleste var nokså positive. I alle samtalene både per telefon og muntlig benyttet jeg meg av båndopptaker. Jeg valgte å bruke båndopptaker, blant annet for å unngå misforståelser og for at eventuelle uklarheter kunne reduseres. Ved å benytte båndopptaker kunne jeg bevare samtalen, for så å bruke den senere. I ettertiden er oppsummeringen at det ble noe tidkrevende å trekke ut det essensielle i samtalene, for det benyttes ofte mange ord ekstra i muntlig samtale/intervju. Tiden på samtalene varierte fra fire til fem timer. De aller lengste samtalene var i møter som ble avholdt, mens telefonmøtene ofte ble korte.

1.5.4 Konkrete saker

For min egen del brukt en del tid på å studere hva jordsameie faktisk er, for å kunne få en bredere forståelse av det. Fremgangsmåten jeg valgte for å finne frem til løsninger på spørsmålene var nokså klar. Store deler av oppgaven baseres på en empiri-studier av ”saker”. I arbeidet med mastergradsoppgaven har jeg hatt kontor plass på Statens Kartverk i Hønefoss. Jeg har hatt tilgang til dyktige fagfolk og gode verktøy under arbeidet med oppgaven. I januar hadde jeg det første møtet med Statens Kartverk. Gjennom dette samarbeidet kom vi frem til aktuelle problemstillinger. Utfordringene var at det videre arbeidet kom litt sent i gang, fordi det tok tid å lete opp saker som kunne være av interesse å undersøke. I oppgaven skal jeg ta for meg flere jordsameier. Det har vært tidkrevende, fordi det har vært mye å sette seg inn i, og det har vært mange personer å kontakte i sakene. I jordskiftesakene, som jeg har valgt å skrive om, har rettsboken vært til stor hjelp. For å få kunne sette seg ordentlig inn i sakene har

jeg måtte benytte meg av personlige opplysninger, fordi det er mye informasjon som ikke kommer fram i et offentlig register.

Når det gjelder studien av konkrete saker er hele kapittel fore relatert til dette. Sakene er fra virkeligheten, og de er hentet fra Jordskiftedomstolene, kommuner og Statens Kartverk. Her er det helt enkelt snakk om dokumentstudie. Fremstillingen av sakene varierer i lengde, men på grunn av tidsperspektivet har jeg valgt å gå nærmere inn på noen utvalgte saker. Den andre fremgangsmåten jeg har benyttet meg av er intervjuer med nøkkelinformanter.

1.6 Oppbygging av oppgaven

Oppbyggingsmessig består oppgaven av fem hovedkapitler, hvor det første er innledningen. I resten av oppgaven vil jeg forsøke å svare på del problemstillingene. Kapittel to, jordsameier, er en nødvendig innføring i hva jordsameier er. Dette kapittelet danner et slags grunnlag for resten av oppgaven. Kapittelet bygger på litteratur, artikler, rapporter og offentlige utredninger.

Oppgavens tredje del er lovsystemet. Her vektlegger jeg dagens eiendomsinformasjonssystem, hvor jeg belyser positive og negative sider. For å kunne belyse disse sidene har jeg snakket med ulike avdelinger i Statens Kartverk.

I kapittel fire beskrives saker fra virkeligheten. Sakene er hentet fra ulike steder i Norge, og sakene forsøker å belyse noen av del problemstillingene i oppgaven forbundet med jordsameier. Dette kapittelet kan for så vidt oppfattes som empirien i oppgaven.

Det femte kapittelet inneholder en oppsummerende drøfting, analyse og refleksjoner. I stor grad ligger konklusjonene i de enkelte kapitlene, men de oppsummeres i kapittel fem.

Kapittel 2, Beskrivelse av jordsameier

2.1. Innledning

Jeg har brukt en del tid på å studere hva jordsameie faktisk er, for å kunne få en bredere forståelse av det. Dette kapittelet har to hovedfunksjoner: Det svarer på en del problemstillinger, og det er bakgrunnsstoff for de senere kapitlene. Hovedhensikten med denne framstillingen er å formidle hva et jordsameier er. Den generelle teorien om jordsameier anser jeg som grunnleggende for å kunne ha utbytte av senere i oppgaven. Dette er en viktig del av oppgaven, fordi jordsameier anses ofte som komplisert, og det stilles mange matrikulære spørsmål til temaet. Videre skal jeg si litt om reglene rundt jordsameier.

2.2 Grunneiendom, eierseksjon, festegrunn og anleggseiendom

2.2.1 Innledning

Utgangspunktet for hele denne mastergradsoppgaven er den nye matrikkeloven og den nye matrikulære enheten ”jordsameie”. I matrikkelov er det fem typer registerenheter, som også kan sies å ha forskjellige funksjoner som eiendommer: Anleggseiendom, grunneiendom, eierseksjon, festegrunn og jordsameier. Derav er anleggseiendommer og jordsameier de to nye typene av matrikulære enheter. Framstillingen av anleggseiendom, grunneiendom, eierseksjon og festegrunn er litt på siden av oppgaven, men er viktig å ha med for å få frem at jordsameier er prinsipielt noe helt annet enn de overnevnte typene. Derfor er det veldig interessant å se på de ulike enhetene.

2.2.2 Grunneiendom

Grunneiendom blir i matrikkeloven § 5 a) beskrevet som: ” *Eigedom, som er avgrensa ved eiendomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar*”. Sevatdal og Hegstad (2006: 345) skriver at grunneiendommen er den viktigste eiendomsenheten, og at hele det norske landområdet dekkes av et system av grunneiendommer. Innenfor en grunneiendom er festegrunn og eierseksjon underenheter.

2.2.3. Eierseksjon

Eierseksjonene utviklet seg fra midten av 1960- tallet. Da utviklet det seg en praksis der man opprettet egne grunnboksblad for hver sameiepart i boligsameier, og dette betegnes som eierseksjoner, NOU 1999:1 side 165. Hegstad og Sevatdal (2006: 358) mener at en eierseksjon er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning. Seksjonen vil

vanligvis utgjøre en boenhet, som en leilighet. Dette er vel egentlig feil, fordi ifølge seksjonsloven er det selve eierandeler som er seksjonen. Bygningskroppen, grunnen og så videre er vanlig grunneiendom. Eiendommens eieform er sameie, og hver sameieandel gir en eksklusiv disposisjonsrett til en seksjon. Til slutt vil jeg tilføye at det er svært viktig at dette sameieforholdet ikke forveksles med begrepet ”realsameie”, fordi det er to vidt forskjellige ting. ”Realsameier” blir utdypet i punkt 2.3.3.

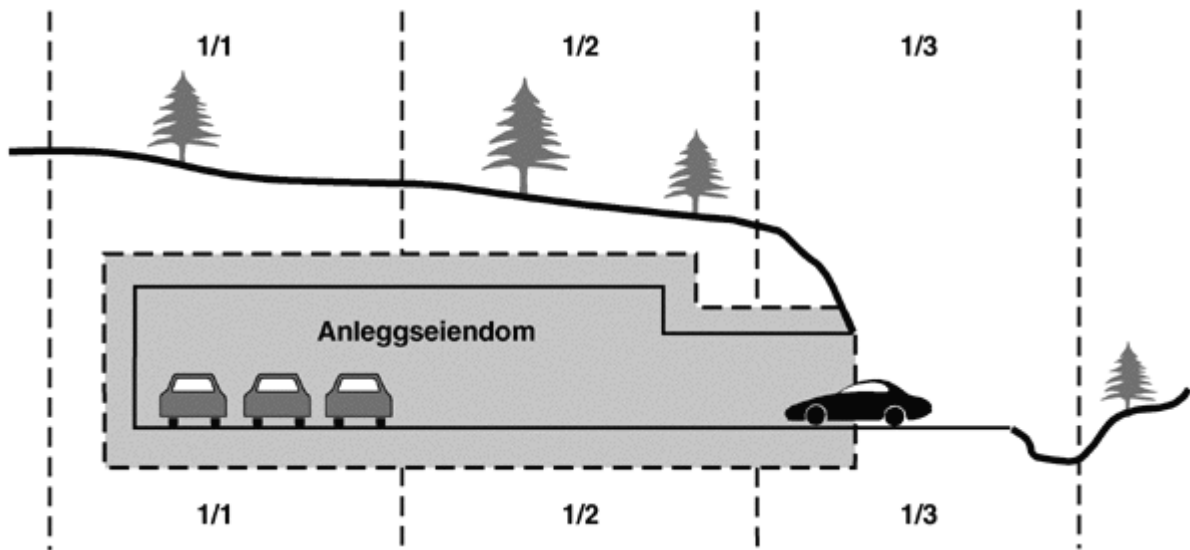
2.2.4 Festegrund

I matrikelloven § 5e er festegrund betegnet som: ” *del av grunneigedom eller jordsameie som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarende eksklusiv og langvarig bruksrett til.* ” I NOU 1999:1 side 168 står det at festegrund vil si festeforhold der del av grunneiendommen er festet bort. Hegstad og Sevatdal (2006:346) sier at festegrund er betegnelse på et areal som en huseier disponerer i kraft av en leieavtale, et såkalt feste. For at det i det hele tatt skal være en festerett forutsettes det at retten er eksklusiv, eller i hvert fall mye mer omfattende enn den resterende rådighet som tilkommer eieren. Det som er mest vanlig er tomtefeste, det vil si leie av grunn til hus, hytte eller annen bygning som festeren har, eller får på tomte.

2.2.5 Anleggseiendom

I Norges offentlige utredninger, NOU 1999:1 side 66, som er forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven, blir anleggseiendom betegnet som ”volumer” over eller under jordoverflaten. I matrikelloven 2010 § 5 b) definert som: ” *ein bygning eller konstruksjon, eller eit avgrensa fysisk volum som er tillate utbygd, og som er utskilt som eigen eigedom. Fast anlegg på eigarlaus sjøgrunn eller i eigarlaus undergrunn kan også opprettast som anleggseigedom.* ” Utvalget sier videre i NOU 1999:1 (:66) at de kom til at det forelå et reelt behov for å registrere anlegg plassert under, eller over jordoverflaten og adskilt fra denne som egne enheter. Det er for å lette salg og stifting av avgrensede rettigheter i slike enheter. Utvalget mener også at anleggseiendom i undergrunnen kan opprettes som et avgrenset volum slik at grunneiendommen fortsatt har eiendomsrett til grunnen under anleggseiendommen, så langt privat eiendomsrett går. På den annen side kan anleggseiendom opprettes slik at den omfatter eiendomsrett fra en bestemt flate og nedover i grunnen så langt som privat eiendomsrett rekker.

2.2.2 Eierseksjon



Figur 1: Opprettelse av en ny anleggseiendom i undergrunnen eller flere grunneiendommer. Kilde; Ot.prp nr.70 side 160.

2.3 Jordsameier

2.3.1 Innledning

Sevatdal og Hegstad (2005:1) mener at den definisjonsmessige kjernen i begrepet jordsameie gjelder grunnen. Det avgjørende er om grunnen som sådan er eid i fellesskap av noen. Det er grunn til å presisere dette, fordi det ikke er selvsagt at sameiebegrepet brukes i tilknytning til visse ressurser, som for eksempel beite eller skog, jakt og fiske. Den andre delen av den definisjonsmessige kjernen er hvem sameierne er. For å få en bedre forståelse av dette spørsmålet sondres det mellom to sameieformer: realsameier og personlige sameier.

2.3.2 Personlig sameie

Korsvolla et al. (2004: 60) sier at det er et personlig sameie dersom eieren består av flere personer i fellesskap. Disse personene kan være juridiske og fysiske. Om de individuelle eierne er juridiske eller fysiske vil dette ha betydning, både for beslutningstaking og samarbeid. Beslutningstaking er spesielt viktig, fordi av sameieloven § 4 kreves det samtykke fra alle parter i saken ved endring av arealbruken, det vil si at bruksområdet endres. Det kan for eksempel være: pantsetting, utleie, avhending og fradeling. I de personlige sameiene er andelene fritt omsettelige, med forkjøpsrett for de øvrige andelseierne. Dersom alle eierne er enige kan sameierne vedta å selge sameieobjektet, eller gjøre det om til noe annet.

2.3.3 Realsameier

Sevatdal og Hegstad (2005:2) sier at i forhold til de personlige sameiene er realsameiene karakterisert ved at eierandelene er knyttet til eiendommer, mest vanlig et bruksnummer. Det vil si at vedkommende bruksnummer består for det første av vanlige fysiske komponenter som arealer og bygninger og annet som måtte være varig og fast bundet sammen med grunnen. For det andre består det av andeler og dermed komponenter som arealer og ressurser knyttet til andelene, men som ofte uttrykkes i rettslige termer. Eksempler på det kan være rettigheter i form av servitutter på en annen eiendom, bruksrett i infrastruktur som vei og kanal, og det kan være eiendomsrett. Det sentrale med jordsameiene er altså; Andelene er fast og varig knyttet til, det vil si del av bestemte eiendommer. Konsekvensen av dette er viktig og vidtrekkende; jordsameiene er ikke egne eiendomsenheter. De er fysisk avgrensede arealer som er omgitt av eiendomsgrenser, men de er ikke egne eiendomsenheter av den grunn. Dette viser seg gjennom konsekvenser av mange slag: de kan ikke pantsette særskilt, de kan ikke selges eller kjøpes. Korsvolla et al. (2004:86) mener at i forhold til de personlige sameiene er ikke andelene fritt omsettelige i realsameiene. Det er fordi sameiet ikke er en eiendomsenhet, noe som det personlige sameiet er. Som nevnt utgjør andelene en integrert del av en ”annen” eiendomsenhet”. Dette gjør at salg eller overføring av andeler og sameieobjektet i seg selv er en eiendomsdeling og kommer inn under vanlige regler for eiendomsdeling i: Konesjonslov, odelslov, jordlov, plan- og bygningslov og matrikkellov. I tillegg kommer sameielovens regel i § 10 til syne. Dette blir drøftet nærmere i punkt 2.10.

Hegstad og Sevatdal (2006:352) uttaler at jordsameiene finnes primært i fjellet og annen utmark, og det omfatter relativt store arealer. Arealene er omsluttet av grenser på samme måte som eiendommer. Det som skiller seg ut er at områdene ligger til eiendommer, ved at de relative eierandelene til et slikt område er integrerte deler av andre ”egentlige” eiendommer. Det kan foretas transaksjoner med helheten, eller med enkelte av rettighetene i de faste eiendommene, og det kan innebære at rettigheter overføres fra et rettssubjekt til et annet. Salg, pantsetting og leie er de mest vanlige transaksjonstypene. Ved pant og leie er det begrensede rettigheter som overføres, mens ved salg overføres som oftest alle rettighetene under ett. Det er lovsystemet, som blant annet kontraktsretten og spesiallover for ulike typer av rettigheter og ulike typer av overføringer, som er den rettslige basisen for overføring.

Hærem og Brækhus (1964:326) omtaler jordsameier som jordfelleskap. De henviser til jordskifteloven § 2: ”*Jordfelleskap (hopehav) foreligger når jord ligger i sameie mellom bruk og også når hvert bruk har sine særskilte stykker, men disse ligger slik om hverandre at*

de ligger til hinder for rasjonell drift (teigblanding).”Hærem et al. (1964) legger til at jordfellesskap er den enkelte jordeiers lodd skyldsatt som eget bruk og har eget bruksnummer, og at det er dette som ligger i lovens uttrykk at grunnen ligger i sameie mellom bruk.

2.4 Dannelse av jordsameier

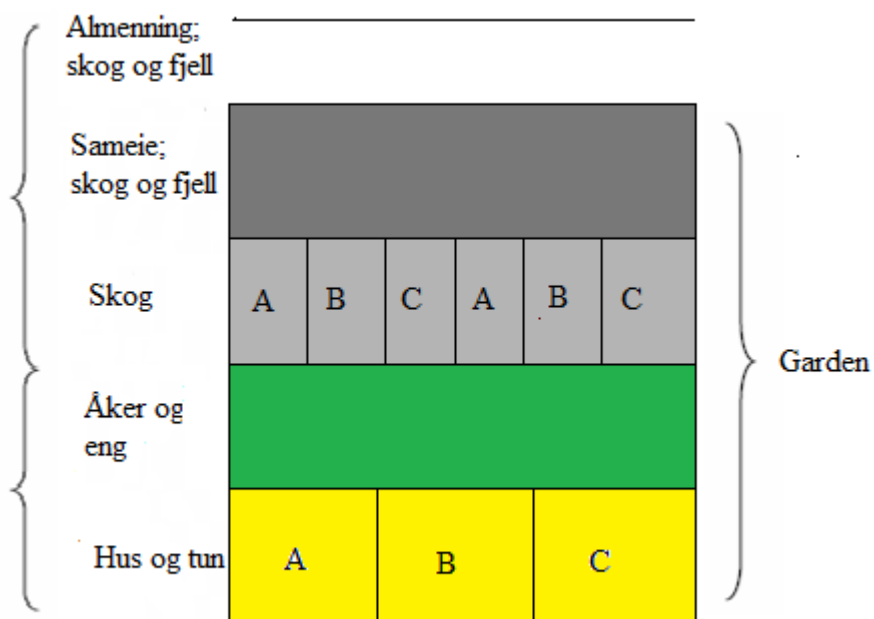
I følge Sevatdal (1989:61) har jordsameier oppstått ved to måter: Ved ufullstendig garddeling og ved at to eller flere bruk har ervervet eiendomsrett til et område i fellesskap. Thor Falkanger (2007:118) skriver i boka ”Tingsrett”, ikke kan påvises eksakt hvorledes jordfellesskap har oppstått. Med jordfellesskap mener Falkanger jord- typisk beitestrekninger, skog- og fjellvidder som ligger i fellesskap mellom gårdsbruk. Videre sier han at opplysningene rundt jordsameier ikke er særlig klare, fordi opprinnelsen til fellesskapet kan gå så langt tilbake i tid. Det kan være tilbake til felles bruks- eller eiendomstilegnelse, altså okkupasjon, av arealer som ikke var utnyttet av andre. Eller arealene var så svakt utnyttet av andre at de opprinnelige bruksberettigedes rett er falt bort gjennom alders tids bruk og hevd.

For å få en bedre forståelse av jordsameier framstiller jeg ulike klasser for hvordan jordsameier har oppstått, jf. litteraturoppgave Magnus Billing (2005:7)

- 1. Engårdssameier: Oppstått ved ufullstendig garddeling.**
- 2. Flergårdssameier: To eller flere bruk har skaffet seg eiendomsrett til et område i fellesskap.**
- 3. Kombinert sameie: Blanding mellom reelt og personlig sameie med bakgrunn i kjøp og salg av sameieandeler.**

2.4.1 Engårdssameier- ufullstendig garddeling.

Denne type sameier utviklet seg, da de norske bøndene ble selveiere Tidligere hadde dette vært sambruksområder mellom oppsitterne på gården. For å få en bedre forståelse av situasjonen representerer figur 1 situasjonen for et område før og etter garddelingen. Modellen er kun et grunntrekk for å forstå oppbyggingen av et sameie. Det er ikke en beskrivelse fra virkeligheten. Poenget er at sambruksområder blir til gjennom ufullstendig garddeling, og at sameiene så blir til når brukene blir til eiendommer ved overgangen fra leilendingssystem og skyldeie til bondeselveie. Men sameier kan selvsagt ha blitt til direkte gjennom ufullstendig garddeling i selveieforhold.



Figur 2: Enggardssameier; prinsippskisse. Kilde: Sevatdal, Forelesninger i eiendomshistorie, NLH 2001

Figuren illustrerer som nevnt hvordan gården så ut før garddelingen, men nå er det delt inn i tre selvstendige enheter. Eiendommene A, B, og C er delt fra hovedbruket. Eiendommene strekker seg fra gårdsområdet ved fjorden, eller dalbunnen opp mot fjellet. Gjennom skogen og dalen er grensene entydig bestemt. Yttergrensene for området for gården kan ha vært nokså faste over tid, og allerede i middelalderen kan grensene ha blitt etablert. Opp mot fjellet kan grensene være mer diffuse og uklare. Det kan forekomme at eiendommen helt øverst støter mot en allmenning.

Etter garddelinga på 1700- tallet ble gårdsbrukene delt suksessivt så langt det var behov for det i innmark og den nærmeste utmarka. I figur 1 så har A, B og C en disposisjonsrett til en ideell andel av gårdsområdet med alle ressurser som finnes i dette området. Folk kom sjelden samtidig til gården, og det førte til at ressursene ikke ble innrettet hensiktsmessig. Det førte til at det ble vanskelig å organisere bruken av de ulike ressursene som var best etter forhold og tid. De etablerte forholdene som allerede eksisterte var nok ikke lette å endre. Objekter som blant annet: hus og tun, åkrer, myr, skog, seterområder, elv og bekk, strandnære sjøområder og høyfjell kunne organiseres forskjellig. Det skapte et forskjellig rettsforhold til hvert enkelt objekt. Det er altså driftsenhetene som blir organisert, det vil si at det blir en etablering av et rettsforhold. (Sevatdal 1989: 45-48)

Sevatal (1989: 48- 49) mener at innmarken som regel ble organisert på tre måter:

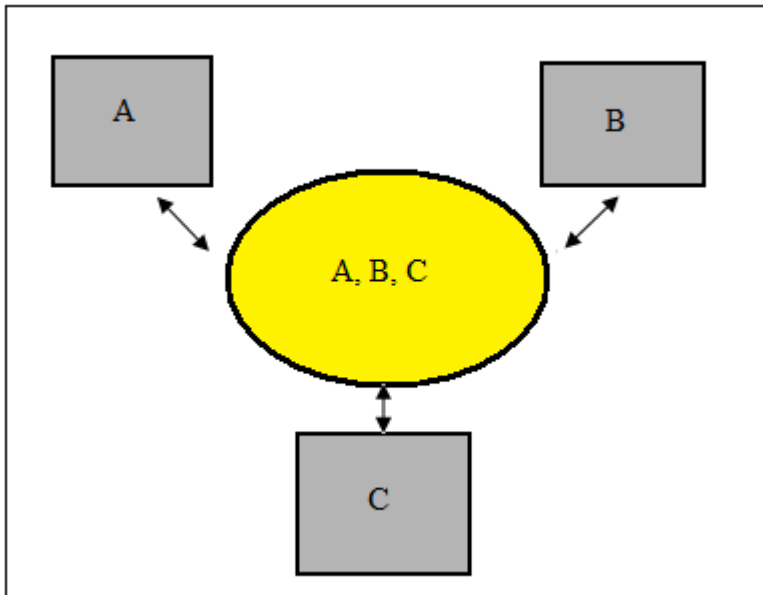
1. De dyrket jorda og deler av avlingen i fellesskap.
2. De delte innmarken etter grensedeling, ”steint og reint”, eller slik at brukerne fikk en stor teig hver.
3. De valgte teigblanding eller en delingsmåte som førte til teigblanding.

Trolig har det vært et prinsipp, at til hver en tid og til hvert et sted har de kun skiftet det som har vært nødvendig å skifte. Resultatet ble derav en ufullstendig garddeling. Grensene mot andre gårder har antakeligvis vært nokså faste. Det var vanlig med en deling mellom brukerne av tunet og åkeren. Slåttelandet ble delt mellom brukerne, og det kunne bli liggende i sameie. Beitet og skogen ble vanligvis ikke delt, og det ble liggende i sameie. Hvert bruk fikk sin ideelle andel i forhold til skylda på bruket. Sameie kunne være sammensatt av bestemte arealer eller utnyttingsmåter, og hvor alt var felles. Hvis sameie hadde bestemte utnyttingsmåter var ofte noe av arealet delt, og noe var sameie. For øvrig faller denne type sameie inn under mange betegnelser: sambeite, hopmark, blanda sameie og delt sameie. Trelast og andre produkter fra skogen ble etter hvert en ettertraktet handelsvare. Etterspørselen økte, og det medførte at det kunne bli knapt med ressursene som en utnyttet fra skogen. Trelast fikk stor salgsverdi og ønsket om å eie skog økte hos de mange. Dette førte til at det oppsto en trang etter å dele skogen. Skogdelingene foregikk spesielt på 1700-tallet. Jakt, fiske og beite ble som regel liggende i sameie. Etter samme prinsipp og praksis foregikk skogdelingene i likhet med innmarksdelinga. Dette førte til en ekstrem teigblanding. Det førte blant annet til at den dag i dag ligger områdene over barskoggrensa i sameie. Grunnen kan være at ressurser som jakt, fiske og beite utnyttes best over større områder, og dermed er de blitt beholdt i fellesskap.

2.4.2 Flergardssameier

Denne andre type av jordsameier har oppstått ved at to, eller flere bruk har ”vunnet” eiendomsrett til et område sammen. De viktigste eksemplene på det er okkupasjon og kjøp. Ved felles okkupasjon er det større fjellsameier som har blitt til ved flere bruk eller gårder. Gjennom tidene har beite, jakt, forsanking og fisk vært hovedutnyttningene i fjellet. Disse utnyttningene kan ha vært felles for gårdene i et bygdelag. På denne måten blir andre holdt borte fra området. Uenighet kunne oppstå ved knapphet om godene. Bygdene og gården begynte derfor å kreve eksklusive eiendomsretter og bruksretter for områder, for å dekke opp sine egne behov, eller for områder som de mente at de hadde hevd på. I dag kan disse områdene fortsatt bestå som eneeie, blitt sameier ved garddeling eller eneeie ved deling av sameie igjen. I enkelte fjellområder ble grensene først fastlagt i vårt hundreår av

Høyfjellskommisjonen. Oppgaven til kommisjonen var å ordne opp i rettsforholdene i fjellet mellom staten og private. Arbeidet til Høyfjellskommisjonen anses for å være litt spesielt, fordi de definerte noen fjellområder som allmenninger og noen som sameier. Selv om bruken av området kan ha vært relativ lik så kan inndelingen ha slått ulikt ut.



Figur 3: Prinsippskisse for flergardssameier. Kilde: Forelesninger i jordskiftearbeid, NLH 2004.

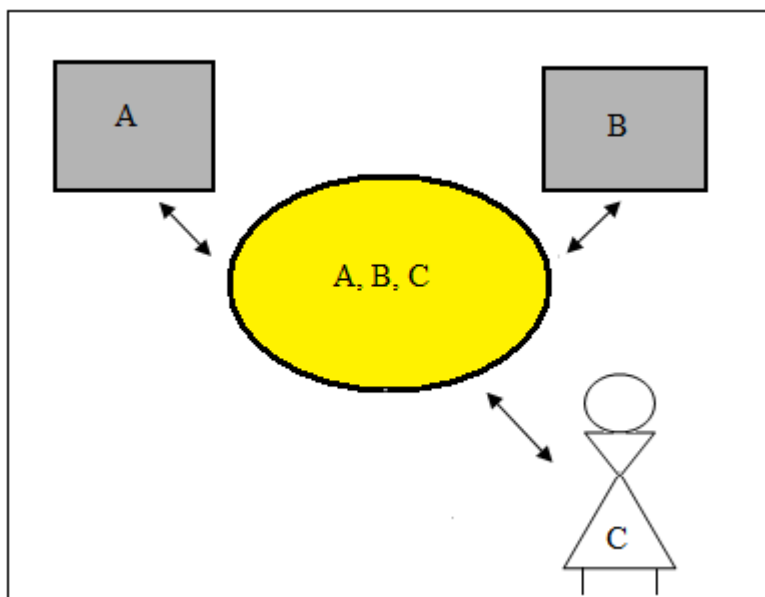
2.4.3 Kombinert sameie

Vi må være åpne for at det kan forekomme en blanding mellom personlig og realsameie. Billing (2005:10) skriver at dette kan ha foregått ved salg av sameieandeler til personer, eventuelt føyd til andre eiendommer. Slike sameieandeler kalles for ”frittliggende sameieandeler”. I sameieloven § 10 andre ledd, første punktum, står det uttrykkelig at en sameieandel ikke kan avhendes separat i et sameie. En overdragelse er bare mulig sammen med den herskende eiendom. I tillegg har vi reglene i § 11 om forkjøpsrett. Unntaket fra disse bestemmelsene er rettigheter til vannfall og andre nærliggende muligheter for utnyttning, som ikke er egnet til på en naturlig måte å benyttes sammen med resten av eiendommen.

Tilsynelatende skal det derfor ikke være mulig å avhende en separat andel i sameie. Altså kan kjøp og salg av sameieandeler, spesielt til personer, være i strid med lovgivningen. Unntak fra lovgivningen er en entydig nevnt lovlig gruppe av: fallrettigheter, beite og skogsdrift.

På den andre side har vi avtalefrihet, og det kan allikevel ha forekommet salg og kjøp av sameieandeler. Slike salg kan ha ført til at den ideelle sameieandelen har blitt ”individualisert”. Utviklingen i landbruket kan gjøre at slike kombinasjonssameier kan bli mer og mer aktuelle. Et eksempel kan være at det ikke alltid lenger er tilfelle at en arving

overtar selve gårdsbruket med driftsbygninger, innmark, nærliggende skog og fjellsameiet. I forhold til driften har ikke fjern beliggende skog og fjellområder stor interesse lenger. Den som er arveberettiget kan ha flyttet til byen, men vil ha særlige interesser i jakt. Da kan han ha en fordel av å bli i besittelse av en sameieandel der dette kan utøves. Oppstyking av gårdsbruket, med jakt som hensikt, fører med seg en del ubesvarte spørsmål hevder Billing (2005:11) Det første spørsmålet er hvordan denne eieren skal få hjemmel til sameieandelen. Her vil det ikke være mulig å benytte skjøte til hjemmelsoverdragelse til eiendom, fordi det ikke er noen selvstendig matrikulær enhet. En mulig måte å løse det på ville være å registrere rettigheten på opprinnelig andelshavendes eiendom og alle de andre eiendommene med andel. Hvis sameie ligger til mange eiendommer, eller eierforholdene er uklare, vil denne løsningen være upraktisk og kanskje umulig. Det er spesielt vanskelig dersom eierforholdene er uklare, eller sameiet ligger til mange eiendommer og grenser mot mange eiendommer. Det bør vel også sies at grunnen kan være sameie, samtidig som skogen deles i teiger. Disse problemene blir nærmere drøftet under punkt 2.10.2 og 3.6.



Figur 4: Prinsippskisse for kombinerte sameier. Kilde: Forelesninger i jordskiftearbeid, NLH 2004.

2.5 Omfanget av jordsameier

I følge NOU 1999:1 side 191 foreligger det ingen særlig statistikk som sier noe om hvor utbredt jordsameier er. Det er hevdet at over tvil er det hevet at det gjelder store arealer og et stort antall enheter. Ved siden av allmenning er jordsameie den dominerende eieform i fjellet over grensen for produktiv barskog. I andre utmarksområder som for eksempel strandområder, er jordsameier også meget vanlig. Sevatdal og Hegstad skriver i sin artikkel

(2005:6) at jordsameie er den dominerende rettighetsform i det som kan kalles seterregionen i Norge; fra høydegrensen for produktiv barskog og oppover og innover til de fjerne høyfjellsområdene der allmenning og andre rettighetsformer dominerer. I landbrukstillingen av 1959 kan en få en viss innsikt i størrelsesorden. Av 200 000 jordbrukseiendommer over fem dekar jordbruksareal hadde fjerdeparten andel i sameie, mens like mange ikke svarte på spørsmålet om dette. Hvordan størrelsesorden er i dag finnes det ingen oversikt over.

I artikkelen ”Jordsameier i endring” (2005:5) av Hegstad og Sevatdal hevdes det at det må konstateres at Norge ikke har noen statiske opplysninger, eller registerdata om utbredelsen og omfanget av jordsameiene. De mener at jordskiftedomstolene er det eneste stedet hvor det finnes en profesjonell kompetanse for jordsameiene.

Hegstad (2003) hvor han studerte registreringsproblematikk vedrørende jordsameiene, fant han noen interessante resultater. Kort oppsummert var resultatene fra jordskiftedomstolene at jordsameie er vanlig, og at de sjelden eller aldri er registrert verken i GAB eller i grunnboka. Utfallet viste også at det var vanskelig å skaffe seg klarhet i hvem som er andelshavere, og at tinglysningsmessig var det store variasjoner i hvordan fradelingene var blitt behandlet. Høsten 2004 gjennomførte Professor Hans Sevatdal og Førsteamanuensis Einar Hegstad ved UMB en spørreundersøkelse hvor de forsøkte å kartlegge hvor stor andel av arealet over den produktive barskogsgrensen som var jordsameie for hver av kommunene, fordelt etter fylke og etter jordskiftedomstolens vurdering. Rundt denne undersøkelsen er det knyttet noe usikkerhet, men det ble meldt tilbake fra 428 kommuner om at minst 255 kommuner sannsynligvis har jordsameier (Hegstad og Sevatdal 2005:7-8).

Fylke	Andel i jordsameie				Vet ikke/ikke svart	Kommunen har ikke areal over produktiv barskog
	0 %	0 -25 %	25- 50 %	50- 100 %		
Akershus						22
Aust- Agder	8	4	1	2		
Buskerud		7	4	2		8
Finmark	18	1				
Hedmark	3	5	5		2	7
Hordaland		1		20	13	
Møre og Romsdal		5	8	12	12	
Nordland		16	12	14		3
Nord- Trøndelag	3	18				3
Oppland		10		2		7
Oslo						1
Rogaland		7	4	4		11
Sogn og Fjordane				26		
Sør- Trøndelag	1	13	4	4		3
Telemark	3	11	1			3
Troms		15		10		
Vest- Agder		6	1			8
Vestfold					15	
Østfold					18	
Sum	36	119	40	96	60	76

Figur 5: Antall kommuner, fordelt etter fylke og jordskifterettens anslag over hvor stor andel av arealet over den produktive barskoggrensen som er jordsameie. Kilde: Sevatdal og Hegstad, Jordsameier i endring, Ås 2005.

2.6 Historisk tilbakeblikk- eiendomsregistrering

For å forstå utviklingen gir jeg en kort framstilling av hvordan matrikkel og tinglysning har utviklet seg. Onsrud (2006: 203) skriver at i 1665 ble den første systematiske matrikkel opprettet, men fra Magnus Lagabøter's landslov fra 1274 ble eiendom allerede sett på som et skatteobjekt. I 1935 ble vårt nåværende tinglysningssystem innført med opprettelse av grunnboken. Tinglysningssystemet bygget på Panteregisteret som ble opprettet ved lov i 1845. Før dette hadde lokale domstoler ført register over fast eiendom. Fram til innføringen av det elektroniske GAB- registret i 1980 ble "den norske matrikkel" brukt. Tidlig på 1900-tallet mistet den norske matrikkelen noe av sin mening, fordi eiendomsskatt beregnet på grunnlag av skatteskylden ble opphevet. Det førte til at den ikke oppfylte kravene til ajourføring. En annen svakhet var at matrikkelen bare innholdt data om eiendommer utenfor byene.

I NOU 1999:1 side 63 står det at fra 1600 til 1800- tallet var det overgang til bondeselveie, og dette førte til at bøndene ble eiere av brukene de drev. Det innebar at brukene ble egne eiendommer og registerenheter i matrikkelen. Eiendomsenheten som heter ”bruksnummer” kommer av dette. I løpet av 1700- tallet fikk gårdene egen nummeridentifikasjon. I 1838 ble den nye matrikkel ferdig. Det førte til at matrikkelgården nå fikk nytt matrikkelnummer, og innenfor gården fikk hvert bruk sitt eget løpenummer. I 1863 besluttet Stortinget å revidere matrikkelen. Det var ved denne lovrevisjonen at vårt nåværende nummersystem ble innført. Matrikkelnummeret ble skiftet ut med gårdsnummer, mens registerenheten ble den samme som tidligere. Matrikkelnummeret ble erstattet med gårdsnummer fortløpende innenfor hver kommune, og løpenummer med bruksnummer fortløpende innenfor hvert gårdsnummer.

Først ved delingsloven av 1978 ble det en konsekvent gjennomføring av gårds - og bruksnummer. Dette har gjort at de fleste av de uregistrerte områdene har fått gårds- og bruksnummer. Jordsameiene er et viktig unntak av dette. De har vært vanskelig å registrere, fordi de skaper praktiske og rettslige problemer som det hittil ikke er funnet løsning på. Jordsameiene kom tidligere ved syne ved eierbrukets skyld (NOU 1999:1 side 64)

I jordskifteloven og sameieloven er hovedregelen at hvis ikke forholdstallet er kjent så er skylda bestemmende for andelene i sameiet, den dagen sameiet ble til. Den praktiske regelen er at dersom ikke skylda er kjent til da sameiet ble til, så gjelder skylda som gjaldt før lov av 17. desember 1836. Denne loven gjaldt iverksetting av ny matrikkel og ny skyldsetting. Skylda som uttrykk for andelene i realsameier gjelder bare når det gjelder realsameier som har oppstått ved suksessive delinger innenfor et gårdsområde. Sameier som har oppstått på andre måter er ikke den samme følgeriktige tankegangen tilstedet (Korsvolla et al. 2004:115). Skylda kom inn i alle legale transaksjoner. På et vis så hadde vi to registerenheter: gården og eiers andel uttrykt i skyld. Gjennom matrikkelen av 1665 så gjenspeiles og festnes dette.

Fra eldre matrikler og til dagens system er forskjellen at nå er det arealet som blir registrert. Tidligere så var det registrering av eiendommens relative verdi.

2.7 Skyld

Ifølge Sevatdal (1989:69-70) er utgangspunktet at størrelsen av andelene i sameier kan henge sammen med skatteskylda på bruka som har part i sameiet. Dette kommer til uttrykk i jordskifteloven § 27 og sameieloven § 2, og dette med skyld er en gammel regel. Ordningen med skyld og sameier går minst tilbake til 1600- tallet, og det regulerer utnytting og rettsforhold i sameier i dag. Utgangspunktet er at skylda skal kun brukes når annet

forholdstall ikke er kjent. I de fleste tilfellene finnes det ikke et annet forholdstall, derfor kommer skylda inn i mange sameieforhold. I lovtekstene framstår dette som en unntaksregel, men i praksis er det en hovedregel. Skylda som skal legges til grunn, er det som bruka hadde på det tidspunktet sameiet ble til. Her må legges til at et bestemt tidspunkt for når sameie oppstod er ikke gitt, men det kan være flere. Prosessen ved deling av gården kan være vanskelig, eller umulig å klarlegge. Dette fører til at vi ikke kan finne ut av når sameiet ble til. Da er regelen som gjelder både i jordskifteloven og sameieloven, at det er den skylda som gjaldt fram til lov av 17. desember 1836 som skal legges til grunn.

Det sentrale er altså at dersom noe annet ikke er sagt så får bruka andel i det gjenværende udelte området, eller det felles okkuperte området, etter skylda bruka har på den tiden. Før i tiden spilte skylda en stor rolle på flere måter. En leiglendig leide så og så mye skyld, og en eier eide så og så mye skyld i en gård. Dette kalles for skyldleiesystem og skyldleiesystem. For at dette skal bli noe klarere tar jeg et eksempel med en gård som hadde flere eiere og leilendiger hvor utmarken ikke var delt fysisk, verken i de individuelle bruksområdene for leilendingene, eller eiendomsområde for eierne. Da er det skyldmengda som den enkelte leide eller eide som regulerte hans retter i fellesområdet.

Et eksempel som Brækus et al.(1964:329) viser til er en dom i Rt. 1930 side 817. Eksempelet viser at andelene i jordsameiet bestemmes av brukets skyld fra den tiden da sameiet oppstod: *”Fjellgården Tveråmo, som ikke var særskilt skyldsatt tillå gården Sundby i Saltdalen. Gården Sundby besto i eldre tid av 7 løpenummer. Tre av disse, de såkalte storparter, hadde hver en skyld av 1 våg, de fire øvrige, småpartene, hadde hver en skyld av ½ våg. Forholdet mellom stor partenes og småpartenes skyld var følgelig 3:2. Tveråmo var forpaktet bort. Forpakningsavgiften var fordelt mellom storpartene og småpartene i forholdet 3:4. Dette siste var for øvrig omtvistet. Med 4 mot 3 stemmer kom Høyesterett til at utskiftningen måtte skje på grunnlag av skylden og ikke på grunnlag av fordelingsbrøken for forpakningsavgiften.”*

2.8 Sameieloven av 1965

Siri Mykland (1998:9) uttaler i sin mastergradsoppgave at fram til 1965 var det ingen samlet lov som omhandlet sameier. Det fantes enkelte allmenne bestemmelser i ulike lover, særlig i tilknytning til realsameier. Spørsmål som oppstod mellom sameierne ble løst etter ulovfestede regler med grunnlag i rettspraksis, sedvane og lignende. I samsvar med samfunnsutviklingen ble det nødvendig å utarbeide en egen lov om sameie, som lovfester de viktigste spørsmål

som oppstår i forholdet mellom sameierne. Alle de ulike sameieformene gjør at noen av bestemmelsene i loven ikke passer i alle situasjoner. Loven kan derfor anses som deklarasjon, og sameierne står fritt til å utforme avtaler på tvers av sameieloven.

I sameieloven av 18.juni 1965 nr.6 § 1 første ledd er hovedregelen at loven gjelder: ” *der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar eller delings eller høvetal*”. Falkanger (2006:121) skriver at hovedregelen gjelder på forhold som tingsrettslig sameie. Falkanger (2006:115) definerer tingsrettslige sameier som når flere har den samme kvalitative rett over en ting - til å råde over den juridisk og faktisk. Han presiserer at hver enkelt sameier kan utøve den rådighet som en eier normalt ville hatt, men med den viktige reservasjonen er at forholdet til medeierne innebærer, at rådigheten er begrenset. Sameierens rådighet er prinsipielt knyttet til hele tingen. Sameierne har som regel like stor part hver, men hvilket som helst forholdstall kan forekomme. Han sier at sameieren kan være et selskap, en sammenslutning eller en fysisk person. Selve sameieobjektet kan være en ting som for eksempel en bil eller en bolig, men sameiet kan og være flere gjenstander eller formuesmasser. Etter § 1 skal partsforholdet være etter: ” *delings- eller høvetall*”, som for eksempel den ideelle andel til A er 1/3, B 1/2 og C 1/6. Falkanger uttaler etter forarbeidene, at det virker det som om forutsetningen til hver sameieres part kan angis som fast brøk, det vil si at A, B og C og i nevnte eksempel er disse like store hele tiden, uten at det tas hensyn til hvorledes tingen utnyttes, og forholdet med inntekter og utgifter. Han legger til at partsforholdet kan endres underveis, blant annet gjennom arvefall og overdragelse.

Falkanger (2006) skriver at § 1 annet ledd slår fast at loven er deklarasjon; den gjelder ” *så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve*.” Det vil si at det ikke er behov for loven der partene har kontraktmessig regulert de situasjoner loven dekker. Loven kan komme supplerende inn i de tilfeller avtalen er uklar eller ufullstendig. Avtale i dette tilfelle må oppfattes i vid forstand; det må være nok til å bringe et forhold utenfor loven, at forholdene antyder at en annen løsning enn lovens er forutsatt eller tilsiktet. Falkanger skriver at det er ikke bare avtalelignende forutsetninger eller avtaler som kan føre en utenfor sameieloven. I forarbeidene er det omtalt at sameiet har sin fundament i jordskifte eller ekspropriasjon, og det sier Falkanger vil sette et sterkt preg på forholdet at lovens regler ikke passer fullt ut. Hvis andre lover regulerer forhold som også kommer inn under sameieloven, vil vanlige tolkningsprinsipper føre til at spesialreglene går foran de alminnelige regler i sameieloven så langt det er forskjell, uttaler Falkanger.

Falkanger (2006:130) sier at jordsameier i sameieloven blir betegnet som grunn som: *”ligg til fast eignedom”* eller *”ligg i sameige mellom bruk”*. Videre viser han til Rådsegn 4: 21 som sier at det i mange tilfeller kan det være vanskelig å avgjøre om: *”sameigepartane ikkje høyrer til eigarne personleg, men ligg til dei faste eignedomane deira.”* Responsen til Falkanger på dette utsagnet er at det beror på tolkning av stiftelsesgrunnlaget. *”Finnes ikke svarene der, vil et veiledende synspunkt være om sameieretten kan sees som en avhjelp av ” en mangel” ved den hovedeiendom som sameieren har”*, skriver Falkanger. Selv om en sameierett har hatt karakter av personlig sameie fra begynnelsen av kan det likevel bli annerledes etter hvert. Hvordan eiendommen brukes kan utvikle seg slik at sameieretten blir et vesentlig element. Falkanger legger til at i jordbruksforhold har det gjennom lang tid vært et ønske om å komme bort fra jordsameie. Dette kommer til uttrykk i jordskifteloven § 2 om at jordskifte kan gå ut på: *”løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk.”*

2.9 Delingsloven av 1978

2.9.1 Innledning

Av delingsloven § 1-1 står det: *” Lovens formål er å sørge for at grensene for grunneiendom og festegrunn blir nøyaktig merket, målt og kartfestet, og dessuten at det blir ført oversiktlig og pålitelige registreringer over grunneiendom og festegrunn og data knyttet til dem.”*

2.9.2 Utvikling av delingsloven

Falkanger (2006:81) skriver at når en eiendom skulle deles før i tiden skjedde det ved en såkalt ”skylddelingsforretning”. Da var det ikke bare grensene som skulle fastlegges, men man måtte også fordele matrikkelskylden. Ved innføring av delingsloven av 1978 forsvant matrikkelskylden, og navnet ble kart- og delingsforretning. Etter § 3-1 første ledd innebar en slik forretning at en del av en eiendom skiltes ut og ble ”en egen grunneiendom”. Det er kun på denne måten at en kan få ny grunneiendom.

Utvalget skriver i ”NOU 1999:1 side 32” at med delingsloven av 1978 ble det for første gang innført en felles lov for hele landet for merking, registrering av eiendommer og måling. På sentralt nivå fikk Miljøverndepartementet ansvaret for å forvalte delingsloven. Departementet hadde siden 1973 fått hovedansvaret for kartlegging og oppmåling i Norge. Kommunene fikk i ansvar å utføre kart- og delingsforretninger, med krav om nøyaktig innmåling av grenser og grensemerking. I Ot.prp nr.57 (2006-2007 side 2) står det at ordningen med kommunal oppmålingsstyresmakt i hovedsak var en videreføring av systemet som gjaldt i byene og

større tettsteder. I første halvdel av 1800- tallet ble ordningen innført i de første bygningslovene for Bergen og Kristiania.

I 1976 startet arbeidet med å få på plass et moderne EDB- basert eiendomsregister, GAB-registeret, men det ble lovmessig forankret i delingsloven. Utvalget mener at delingsloven har virket i 20 år, og loven har bidratt til en mer ensartet oppmåling, kartfesting, registrering av nye eiendommer i Norge. Utvalget legger til at det var en del mangler ved delingsloven, og at det var behov for en gjennomgripende revisjon av loven. De sier videre at det var mest hensiktsmessig å fremme det i forslag til ny lov.

Siden delingsloven ble iverksatt og GAB registeret ble etablert, har etterspørselen etter er pålitelig eiendomsinformasjon økt. Tidligere kunne kjøper av eiendom og långivere stort sett forholde seg til grunnboka, men behovet har økt for opplysninger om tekniske og fysiske forhold og om offentlige restriksjoner og pålegg. Det var viktig å gi regler som sikrer at det etableres og vedlikeholdes et fullstendig og korrekt nasjonal enhetlig matrikkel, som supplement og parallell til grunnboka. Utvalget legger til at det er viktig at matrikkelen utformes på en måte slik at det fungerer som et tjenlig redskap for kommunene.

I Ot. prp nr.57 (2006-2007 side 1) står det at etter delingsloven hadde kommunene ansvaret for alle sider ved eiendomsregistreringa, både registerføringa og oppmåling i marka. Lov om eiendomsregistrering av 2005 åpnet blant annet for at oppmålingsforretningene skulle kunne utøves som privat tjenesteyting. Det vil si at grunneieren selv måtte bestille et landmålerforetak som kunne utføre oppmålingsforretningen. Deretter satt landmålerforetaket fra krav om registerføring av forretningen overfor kommunen. Dette er nå endret etter matrikkelloven av 2010 § 5a: ”Kommunen er lokal matrikkelstyresmakt, og har under dette ansvaret for å utføre oppmålingsforretningar, og føre matrikkelen i kommunen. Kommunen kan etter avtale overlate til andre å utføre oppmålingsforretningar på sine vegner. Kommunen kan etter avtale overlate til annan kommune etter reglane i kommunelova kapittel 5, eller til sentral matrikkelstyresmakt, å føre matrikkelen på sine vegne.”

Ot. prp nr. 57 (2005-2006:2) opplyser at under arbeidet om lov om eiendomsregistrering ble det beregnet at kommunene brukte ca.750 årsverk til oppmåling og registrering og 480 årsverk til å gjennomføre selve oppmålingsdelen.

2.10 Deling av jordsameier

2.10.1 Innledning

Et jordsameie er ikke en eiendom og kan følgelig ikke deles som vanlig eiendomsdeling. Derimot kan deling av jordsameie skje i den forstand at det blir gjort en fradeling i sameie. Med deling av jordsameie tenker vi på at arealet blir delt mellom andelseiernes bruk. Dette skjer antakelig bare ved jordskifte. Spørsmålet blir hva består da sameiedeling/eiendomsdeling i ”jordskifte”? Det er egentlig ikke eiendomsdeling, men det består i å transformere andelene fra å være relative andeler til å bli individualisert. En trenger ikke å tenke seg en fullstendig deling av hele sameie, eller at alle andelene blir transformert, for en part kan bli utlagt mens de andre fortsetter i sameiet. Ut i fra denne forestillingen om at jordskiftemessig oppløsning av sameie ikke er en eiendomsdeling, er følgelig spørsmålet om det er nødvendig med kommunalt løyve til dette, det vil si delingsløyve.

2.10.2 Forbud mot deling av jordsameier?

Det finnes andre former for ”delinger”, det at du skiller mellom sameieandel og egne gårdsbruk. Det er en reell eiendomsdeling. Spørsmålet her er om det kan skje. Deling av jordsameier reiser en del matrikulære spørsmål og ikke minst hva en skal forstå med deling av jordsameie. En slik deling er det delte meninger om. Jeg vil ikke forsøke å gi noe entydig svar på spørsmålet, men drøfte problemet. I artikkelen: ”*Om avhending av realsameiepartar og realservituttar*” i Jussens Venner (2009:211-237), skrevet av Marthinussen og Lund, drøfter de betydningen av sameielova § 10 andre ledd første punktum som sier: ” *Part som ligg til fast eigedom, må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han.*” De refererer og til servituttlova § 10 andre ledd første punktum: ” *Rett som ligg til fast eigedom*” ”*ikke må avhendast utan saman med eigedomen eller ein høveleg del av han.*” Marthinussen et al. (2009) mener at utgangspunktet er sameieparter og servitutter som ligger til fast eiendom, og derfor ikke kan avhendes fritt, med mindre de lovfesta unntaka slår inn. De referer blant annet til forarbeidene til sameieloven, som presiserer flere steder at det ikke bare skal tas hensyn til medeierne, men også til den eiendommen som partene ligger til. Forarbeidene sier videre at avhendig kan skje med tillatelse fra medeierne. Det går klart fram at det ikke er snakk om preseptoriske regler, men at forbudet til avhendig er omtalt som tolkningspresumsjon. Det som er spesielt med realsameieparter og realservitutter er at de ikke er knyttet til en bestemt person, men de ligger til en bestemt fast eiendom. Hovedpoenget i deres konklusjon er at reglene i § 10 i sameielova er av privatrettslig, ikke av offentligrettslig

karakter. Som jeg var inne på i punkt 2.8 skrev Siri Mykland (1998) at sameieloven er å anse som deklarasjonslov, og sameierne står fritt til å utforme avtaler på tvers av sameieloven.

I NOU 1999:1 side 69 mener utvalget at en sameiepart som ligger til fast eiendom vanligvis ikke kan avhendes separat, men kun med vedkommende eiendom.

Marthinussen et. al (2009) skriver at verken realsameieparter eller realservitutter kan avhendes separat, og i tillegg har vi en regel i sameieloven § 15 om at realsameieparter ikke kan kreves oppløst. I sameieloven § 11 og servitutlova 10 har vi regler om forkjøpsrett. Reglene kan ikke gjøres gjeldene ved overdragelse av realsameiepart, eller realservitutt i forbindelse med overdragelse av en del, eller av hele eiendommen de hører til. Denne avgrensningen av forkjøpsrett gir innehaveren av realsameieparten, eller realservitutt, et vern som svekker de interessene som eieren rår over.

Falkanger (2006) presiserer i følge sameieloven § 15: "ikke gjelder for grunn som ligger i sameie mellom bruk. Her må oppløsningen skje etter reglene i jordskifteloven.

Hvis det et forbud mot å gjøre dette i sameieloven så er dette en privatrettslig sak som bare har betydning for sameieparten eller er det en offentlig sak som krever løyve? I artikkelen kommer Martinussen et al. (2009) fram til at det er privat rettslig sak. Er det da slik at det er andre forbud mot dette, som etter mitt skjønn kunne kalles eiendomsdeling. Like reelt er dette en eiendomsdeling som fradeling av et areal og det krever løyve.

Men så er spørsmålet hvordan en delingsforretning av den type gjøres, og hva slags matrikulære spørsmål reises nå. Vi kan rimelig fort konstatere at en slik deling av denne type i delingsloven. Hvordan skal en tenke seg betegnelsene? Her drives løs en eiendomsandel, og hvordan skal den behandles? Her dukker videre opp flere spørsmål: Hva skal den kalles, og hvordan skal den behandles matrikulært? Skal den ha et bnr, kan den ha en prosent? Det er i alle fall ikke en grunneiendom. Hvis vi tenker oss at sameie blir registrert og får en egen identifikasjon i grunnboka så er det ikke vanskelig å konstruere noe der, som for eksempel: gnr. 1 bnr, 1,2,3, og så står det Peder Ås, altså som har andel på så mye. Det vil si at en åpner opp for den type blanding av personer og andeler. La oss si at Peder Ås er eier av et av bruk, og så er det en medeier av Ås som kjøper. Er det da mulighet for å sammenføre dette, knytte det til bruket til Peder Ås. Eller la oss si at Peder Ås er en utenforstående, og kan dette konstrueres til bli en slags realsameieandel, men og knyttet til et annet bruk? Dette måtte i så fall skje gjennom en slags variant av sammenføring.

Deling av et jordsameie blir ikke bare regulert av sameieloven, for det er en rekke andre lover som regulerer dette tilfellet. I delingsloven § 3-1 tredje ledd annet punktum stod det:

”kommunen må ha gitt tillatelse til deling før delingsforretning utføres, jfr. Plan og bygningsloven § 93 første ledd bokstav h.” Hvis en sameieandel, eller et sameie skulle deles fra hovedbruket måtte det foregå ved en vanlig delingsforretning etter delingsloven. Som vi ser av paragraf 3-1 var det en forutsetning at kommunen hadde gitt delingstillatelse.

Delingsloven gjelder fortsatt på mange måter. Med det mener jeg at den gjelder blant annet for saker som kom inn til Statens Kartverk før nyttår i 2009. Men for saker som kom inn fra 2010 gjelder matrikelloven § 10: *”Før ny grunneigedom, ny anleggseigedom, ny festegrunn eller nytt jordsameie kan opprettast i matrikkelen, må det ligge føre løyve etter Plan- og bygningslova § 93 bokstav h. Videre sier bokstav h: ” deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindene plan.”* Jordskifteretten har således kompetanse til å foreta en form for ”deling” av sameieeiendom jf. jordskiftelova § 2 bokstav a: *” løyse opp sameietilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk.”*

Matrikelloven § 10 gjelder og for deling av jordsameier, for eksempel ved at en hyttetomt eller festetomt blir delt ifra et jordsameie, Elsrud (pers.med10.05.2010).

Thoresen (2006:54) fant i sin mastergradsoppgave at i Øystre Slidre, Valdres, foretas det ikke slakting av bruk. De som ønsker å dele opp en eiendom å selge delene hver for seg blir bedt om å kontakte jordskifteretten. Dette kommer av at kommunen mener at jordskifteretten har bedre mulighet for å gjennomføre oppdeling på en hensiktsmessig måte. Hun understreker at det er viktig å skille mellom fradeling av sameieandel og deling i sameie. Etter matrikelloven er ikke deling av sameie en deling, men en omgjøring av ideelle sameieandeler til konkrete fysiske teiger.

Marthinussen et al. (2009) mener at det går tydelig frem av sameieloven § 10 andre ledd at forskriftene i sameielova både etter formål og innhold er deklarasjonelle. Da kan det ikke være særlig tvil om at dersom medeierne samtykker kan realsameieparter avhendes separat. De tilføyer at det er ikke noe i veien for at regler som skal ivareta bredere samfunnsmessige interesser er deklarasjonelle, for normalt sett vil deklarasjonelle regler gi et bedre vern enn noen regel i det hele tatt. Dersom hensynet til naturlige enheter skulle være det bærende hensynet bak avhendingsforbudet ville det åpenbart vært mest naturlig å gjøre regelen preseptorisk. Både i forarbeidene til sameieloven og servitutloven legges det stor vekt på et ønske om å bygge videre på eksisterende oppfatninger om avgrenset avhending for reelle servitutter og

sameieparter. Disse eldre rettsoppfatningene har grunnlag i eldre offentligrettslig lovgivning, som skulle sikre at landbruksenheter ikke ble tatt ifra sentrale verdier.

Av de mer generelle samfunnshensyn, og da særlig i lys av allmenne tingsrettslige ønsker om at ressursene skal utnyttes best mulig, ser det ut til at forskriftene til lov om jord 12. mai 1995 nr.23 (jordlova) § 12 er bedre ”skikket” til å ivareta disse. Marthinussen et al. (2009) skriver at jordlova legger til opp til en mer tilpasset vurdering av konsekvensene av avhending. Av jordlova § 12 første ledd går det fram at: ” *Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk skal ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld og forpaking, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren).*” Her må tilføyes det tingsrettslige utgangspunktet om at å benytte seg fritt av å avhende rettene sine, er sentralt for å oppnå best mulig ressursutnytting. Da vil ressursene ende opp hos den som verdsetter den høyest og dermed normalt hos den som får mest ut av den aktuelle ressursen.

2.11 Pant, salg og kjøp

2.11.1 Innledning

Jordsameiene kan som nevnt tidligere ikke pantsettes særskilt, og de kan ikke selges eller kjøpes. Sevatdal og Hegstad (2005) mener at det alltid er ”eiereiendommen” inkludert sameieandelen som selges og kjøpes, arves og pantsettes. De legger til at en sameieandel kan minskes i volum, som for eksempel ved at eiereiendommen deles og sameieandelen med den. Som jeg drøfter litt senere i oppgaven angir sameieloven § 10 at en sameieandel ikke kan skilles fra eiereiendommen. Slik deling er da ulovlig. For oppgaven sin del er det nødvendig å ta med litt om pant, kjøp og salg.

2.11.2 Pant

Hegstad og Sevatdal (2006:368) sier at de vanligste og viktigste rettighetene i fast eiendom er panteretter, og de er regulert i panteloven. Panterett blir til gjennom avtale mellom hjemmelshaver av eiendommen og en kreditor. Hensikten er at avtalen skal gi kreditor en sikkerhet for tilbakebetaling av lån. Panteretten gir rett til å inndrive, med det menes tvangsserverve panteobjektet når mislighold av en bestemt kvalifisert art inntreffer.

Pantsettingsavtalen vil som regel alltid tinglyses av kreditor. Pantedokumenter er omsettelige, det betyr at panteretten overføres til annen rettshaver. Panteretten utgjør en heftelse på eiendommen. Alle transaksjoner som gjøres med eiendommen vil panteretten følge

automatisk med i. Det kan være transaksjoner som: overføring ved salg, fradeling, bortleie og etablering av servitutter.

I samtale med tinglysingsmyndigheten ved jurist Haldis Fraamstad Skaare stilte jeg henne noen spørsmål om pant. Hun fortalte at for at pant skal bli synlig blir panten tinglyst på eiereiendommen, men for at ingen skal tro at et jordsameie registrert i grunnboken er fritt for pant, blir det registrert en standardtekst, som informerer om dette forholdet. Når gården blir pantsatt og gården har en andel i jordsameie, da pantsettes hele gården og den ideelle andelen i jordsameiet. Tinglysinga anmerker panten på eiereiendommen. Det følger ikke av pantedokumentet at det også omfatter en ideell andel. Det skjer automatisk. Det følger av lov om pant 8. februar 1980 nr. 2 (pantelova) § 2-2 bokstav c, jf. lov om avhending 3. juli 1992 nr. 93 (avhendingslova) §§ 3- 4 til 3- 6. Av dette følger det at gården består av det enkelte gårds- og bruksnummeret, inkludert andelen som ligger i sameiet.

Når tinglysinga registrer panteheftelser gjøres det på grunnboksbladet til eiereiendommen. Etter at tinglysinga begynte å registrere jordsameiene med eget gårds- og bruksnummer, ser jordsameiet da ut som en heftelsesfri eiendom. Dette kan føre til at de som sjekker eiendommen for heftelser, kan tolke det slik at det ikke er heftelser på eiendommen. Derfor har grunnboka nå fått en standard tekst for heftelser: ”For heftelser, se de enkelte eierbruka”. Heftelsene blir ikke liggende på jordsameiet, fordi der vil det bare framkomme hvilke heftelser som lå på alle eiergårdene den dagen jordsameiet ble opprettet. Det blir ført over datateknisk, og gir status for jordsameiet akkurat da. Det kan være at noe pant blir slettet og noe kommer til. Den dagen noen skal kjøpe en del av jordsameiet for å ha en tomt der, kan heftelsessituasjonen være en helt annen enn ved opprettelsen. Opplysningene der kan gi et helt feil bilde. Det er altså ikke en link mellom det som vises, at blir noe tinglyst på den ene, så er det også tinglyst hos den andre. Derfor er denne tilføyelsen gjort i grunnboka, og det er viktig at en sjekker de enkelte eierbruka i grunnboka. Jeg spurte om det hadde vært mange problemer forbundet med det overnevnte. Skaare fortalte at det er mange som ikke vet at de har heftelser på eiendommen og som ikke skjønner klausulen. Tinglysinga forklarer derfor til eierne av jordsameiet at det alltid har vært sånn, og at grunnen som ligger i et jordsameie ofte ikke er heftelsesfri.

Hvis en ønsker en heftelsesfri tomt må panthavere sende inn et pantedokument og be om at pantet blir frafalt fra den enkelte parsell som blir skilt ut fra et jordsameie. Dette er veldig greit. Det er mye ryddigere nå enn tidligere for panthaverne, sa Skaare. Ofte var alle

rettigheter registrert på det laveste gårds- og bruksnummeret. Det gav et falskt bilde, som for eksempel gnr. 18 bnr. 1 fikk alle festekontraktene under seg, men det gjaldt kanskje bruksnummer 1, 2 og 3 også, sa Skaare.

Det positive og meget viktige med hensyn til pant er at sameieandel framkommer på grunnboksblad til den enkelte eiendom, via en direkte link. Når banken går inn og ser på hvilken type eiendom det er, ser de også at eiendommen har en andel i jordsameie. Det varsler begge veier. Dette gjelder og for servitutter, og det varsler at det kan være servitutter som er tinglyst på jordsameiet sitt gnr og bnr og kan ha betydning for hovedbruket. Dette er et motsatt varsel, og varselet ligger inne på den enkelte eiendom. Skaare kan ikke se noen ulemper med denne måten å registrere på i forhold til slik det var tidligere.

Pant kan frafalles i et jordsameie, men forekommer ikke ofte. Det er mer vanlig å frafalle pant i de tomtene som blir utskilt fra et jordsameie. De nye parsellene blir registrert som en vanlig grunneiendom. Pant frafalles på følgende måte forteller Skaare: ”Panten i et jordsameie blir frafalt ved at det gjøres en påtegning på det originale pantedokument som sendes inn for tinglysing. Det fremkommer i pantedokumentet at pant skal frafalles i gnr x bnr. y. Dette kan være gnr. og bnr til jordsameiet eller en parsell. Det kommer an på hva panthaver vil. Hvis det er pantefrafall for eiendom utskilt fra jordsameie, sletter tinglysingsavdelingen pantet fra denne eiendommen. Dersom det er pantefrafall for jordsameiet registrerer tinglysingsavdelingen på grunnboksbladet hvor pantet er tinglyst, det vil si eiereiendommen, at pantefrafall for gnr. x bnr. y. er gjort”

2.11.3 Kjøp og salg av sameieandel.

Jeg stilte Skaare noen spørsmål om kjøp og salg av sameieandeler. Hun fortalte at kjøp og salg av parseller er uproblematisk. Utfordringene som tinglysinga har hatt er når en eier ønsker å selge sin sameieandel til noen andre og den andelen ikke blir tillagt en annen gård. Den blir solgt helt vilkårlig. Eksempel på det kan være en arving som vil beholde sameieandelen, men selger gården, for å ha tilgang til jakt og fiskerettigheter. Denne type sak blir nektet hos tinglysinga, fordi de mener det er i strid med sameieloven.

Det kan forekomme at tinglysingsavdelingen får inn saker hvor de ikke aner om er et sameie. Det kommer av at sameiet ikke er registrert med eget gårds- og bruksnummer, det er bare en del av en gård. Som for eksempel kan det være at fire forskjellige personer som eier sameiet. Det kan da stilles spørsmål til om sameiet er et jordsameie eller et personlig sameie, fordi det

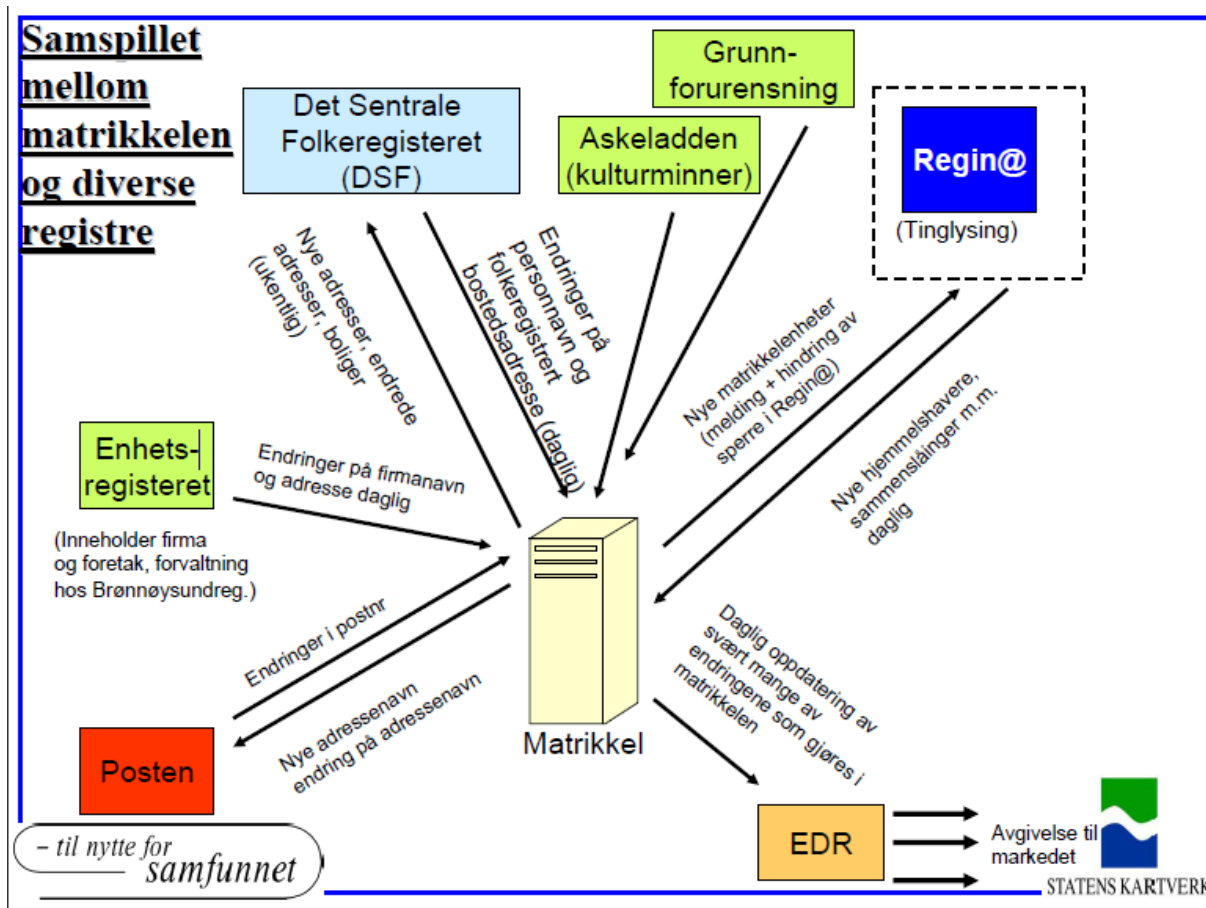
ikke fremkommer direkte. Det kan overdras andeler, men allikevel har en ikke anelse om hva slags type eiendom det er. I slike tilfeller har ikke tinglysingsavdelingen mulighet for å stoppe denne type overdragelser, fordi man fritt har lov til å selge andeler når det ser ut som et vanlig sameie.

Kapittel 3, Det norske eiendomsinformasjons- systemet

3.1 Innledning

Kapittel to var en beskrivelse av jordsameier, og omfattet også noen problemstillinger vedrørende deling av jordsameier. Dette kapitlet vil rette seg mot det norske eiendomsinformasjons- systemet, og jeg har ambisjoner om å forklare hvordan jordsameier er blitt registrert (matrikulært), men det er et nokså sørgelig kaos i fedrelandet om hvordan jordsameier er blitt registrert. Det er derfor vanskelig å bidra med en slags samlet framstilling om hvordan registreringen er blitt gjort.

Det norske eiendomsinformasjons- systemet består i dag av tinglygingsregisteret, matrikkelen og planregistrene. Kommunen skal føre et planregister i tillegg til disse to basisregistrene. I Norge bygger eiendomsregistreringen på den europeiske tradisjon med et tinglygingsregister som angir de juridiske rettigheter i eiendommene, og en matrikkel som identifiserer eiendommene. Den sentrale forvaltningsmyndigheten for matrikkelen og tinglygingsregisteret er Statens Kartverk på Hønefoss (Onsrud 2006:203). Statens Kartverk har ansvaret for matrikkelen og tinglygingsregisteret, og de fører også tinglygingsregisteret. Matrikkelen føres av kommunene.



Figur 6: Samspillet mellom matrikkelen og andre registre. Kilde: Statens Kartverk

Figur 6 trenger en nærmere forklaring, fordi figuren står sentralt når jeg nå skal presentere et norske- eiendomsinformasjonssystemet. Figuren viser hvilken utveksling av informasjon det er mellom matrikkelen og andre registre. Som jeg og vil nevne i punkt 2.3 er matrikkelen det offisielle registeret for matrikkelenheter, adresser og bygninger. Når informasjonen føres inn i matrikkelen blir den tilgjengelig for andre samfunnsaktører. Ved innføring av informasjon i matrikkelen blir den elektronisk og automatisk overført til registrene i figur 6. Som figuren viser er det tegnet på piler fra matrikkelen og til andre registre. Som for eksempel nye adressenavn eller endringer på adressenavn overføres fra matrikkelen til posten og nye og endrede adressenavn overføres fra matrikkelen til det sentrale folkeregisteret. På den annen side er det en del registre som fører over informasjon til matrikkelen. Det kommer til syne med piler som peker fra det enkelte register til matrikkelen. Ta for eksempel endringer i postnummerinndelingen som overføres fra posten til matrikkelen og endringer i navn og firmaadresse til enheter som føres fra enhetsregisteret til matrikkelen.

På noen av pilene står det ”daglig eller ukentlig”, og det betyr at oppdateringen ikke skjer ofte. Ukentlig vil si at det kan gå inntil 7 dager fra informasjon er endret i originalregisteret,

og til det er ført inn i matrikkelen. Eller fra informasjonen er kommet inn i matrikkelen til det er overført til et annet register.

Ved overføring av informasjon fra folkeregisteret må tinglysingen ha lagt inn fødselsnummer og vedkommende hjemmelshaver. Det kommer av at det er fødselsnummeret som gjør det mulig å overføre og endre bostedsadresse og endring i navn fra folkeregisteret til matrikkelen. Det samme gjelder for organisasjonsnummer i forhold til informasjonsutveksling mellom matrikkel og enhetsregisteret.

”Askeladden og Grunnforurensning” skiller seg litt ut fra de andre registrene. Fra disse to registrene overføres det informasjon til matrikkelen, om at enkel informasjon finnes på den aktuelle enheten som matrikkelnummer eller bygningsnummer. Matrikkelen sin rolle er å gjøre denne informasjonen kjent. For alle som skal ha vært i ”god tro”, må de ha sjekket matrikkelen om at slik informasjon er registrert. Frem til 1.januar 2010 ble informasjon om forurenset grunn tinglyst. Med innføring av matrikkelen og matrikkeloven har en gått over til å informere om dette via matrikkelen. Dette kan anses som en klarere funksjonsdeling mellom eiendomsregisteret (matrikkelen) og rettighetsregisteret (grunnboka). Informasjonen hører inn under ”fysisk informasjon” og ikke ”rettighetsinformasjon”.

”EDR” er et slags formidlingssystem, og det eies av Norsk eiendomsinformasjon AS ved Justisdepartementet. Systemet kobler sammen informasjon fra grunnboka og informasjon fra matrikkelen, og distribuerer dette ut til markedet gjennom en betalingsløsning.

3.2 Matrikkelen

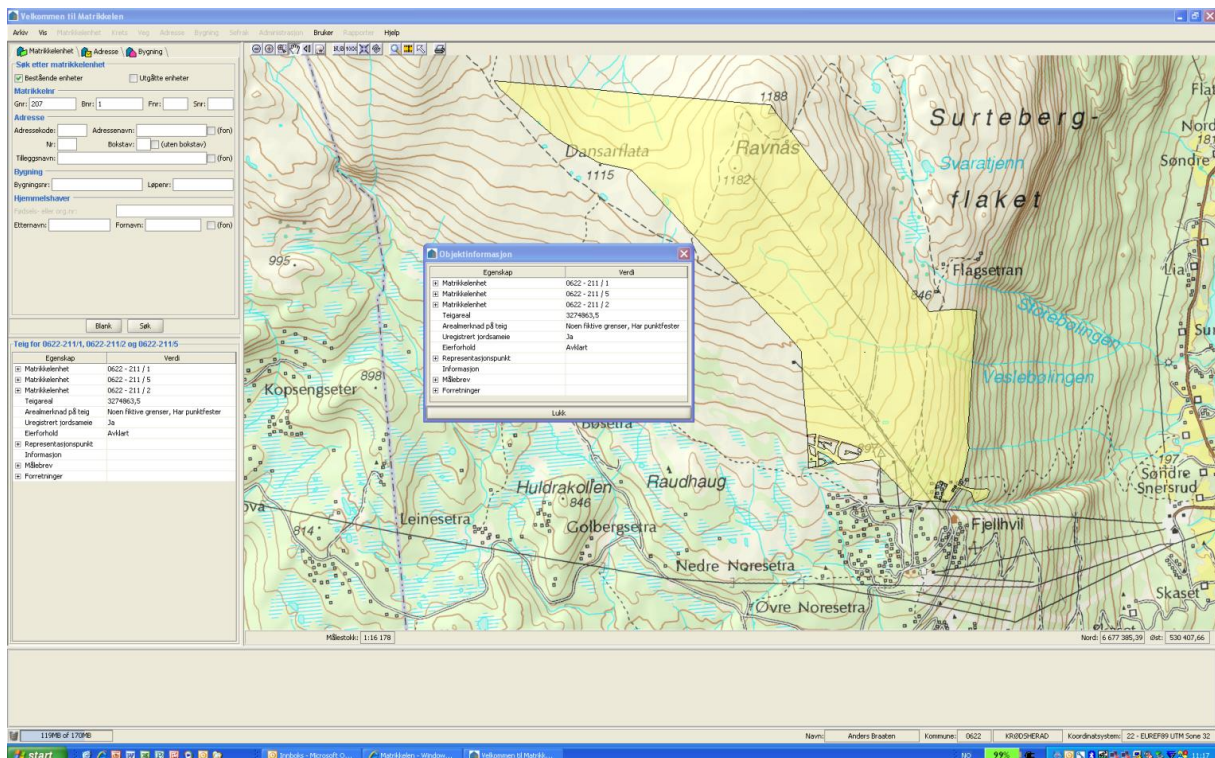
I matrikkeloven § 1 er formålet: *”å sikre tilgang til viktige egedomsopplysninger, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste egedomar i landet, og at grenser og egedomsforhold blir klarlagde.”* Matrikkelen defineres videre i § 3 bokstav a som: *”landet sitt offisielle register over fast egedom, og under dette bygningar, busteder og adresser.”* Matrikkelen identifiserer alle faste eiendommer, bygninger, boliger og adresser, og inneholder eiendomskart. De offisielle betegnelser, det vil si nummer, for eiendommer, boliger og bygninger fastsetter matrikkelen. Den angir og alle offisielle adresser. Kommunen har til sin interne bruk tilgang til en kopi av matrikkelen som er aktuell for vedkommende kommunen. Opplysningene i kopien vil til hver tid være identiske med den offisielle matrikkelen. I matrikkelen er det ikke oppgitt eiendomsverdier. Imidlertid brukes opplysningene som en datakilde for beregning av kommunal eiendomsskatt i kommuner hvor

det er innført. Matrikkelen består av en kartdel, matrikkelkartet, og en alfanumerisk del, matrikelboken (Onsrud 2006:217-218).

3.2.3 Matrikkelkartet

Eiendomsgrenser, grenselengder, grensemerker og referansepunkter for matrikkelenhet, bygning og adresse med tilhørende bestemmelser består matrikkelkartet av. Matrikkelkartet er for det meste etablert ved å konvertere eksisterende digitale kart, og de bygger på eiendomskart fra kommunene. Opplysninger som arealplaner, vernede områder, ledninger, vegretter eller andre servitutter og bruksretter viser ikke kartet.

I matrikkelkartet finnes det en del mangler. Det kommer blant annet av at den første kartleggingen av eiendomsgrenser utenfor byene var mellom 1970 og 1990. Da ble grensene kartlagt med vekslende kvalitet, og mange grenser ble ikke identifisert. Helt fram til 1980 hadde grensene på landet blitt merket og beskrevet verbalt av lekmenn i såkalt skylddeling. Først med innføringen av delingsloven av 1980 ble oppmålingen av grenser utenfor tettsteder og byer profesjonelt målt opp. Derfor er kvaliteten på eiendomskartet for jord- og skogbruksområder ofte vesentlig dårligere enn for tettsteder og byer, mener Onsrud (2006:221).



Figur 7: Skjermdump fra matrikkelkartet over et jordsameie.

3.2.4 Matrikkelboken

Onsrud (2006: 218-219) skriver at innholdet i matrikkelboken består av de offisielle betegnelsene for de faste eiendommer som kan brukes som eiendomsenheter i tinglysingsregisteret. Eiendommen må på forhånd være registrert i matrikkelen før dokumenter kan tinglyses. Data bestående av bygninger, boliger og adresser er en stor del av matrikkelboken. Andre opplysninger som offentlige restriksjoner og pålegg som dreier seg om bruk av grunn eller opplysninger skal matrikkelboken inneholde. I matrikkelboka er datakvaliteten varierende. Det er svært mange mangler i data om boliger og bygninger, mens data av eiendom for det meste er av god kvalitet. Dette kommer av hvordan registrene i sin tid ble etablert, og at kommunene har innskrenkende ressurser til matrikkelføring.

3.2.5 Statens Kartverk sin forståelse av matrikkelen

I samtale med Lars Elsrud, som er sjef ved matrikkelavdelingen på Statens Kartverk, fortalte han at noen av svakhetene ved matrikkelen kan beskrives i tre deler. Det første er rent teknisk; han hevdet at det er tekniske løsninger som burde vært bedre. Det mest konkrete eksempelet som det er mye fokus på er at matrikkelen er landets offisielle register for eiendom – bygning - og adresse. Det er tre veldig ulike fagområder. Det vil si at de som jobber med bygning i kommunen kan være dyktige på bygning. De kan ha doktorgrader eller være sivilingeniører, men det tilsier ikke at de har den nødvendige kunnskapen om eiendom, eller GIS løsninger i forhold til eiendom eller eiendomsinformasjon. Elsrud foreller at i matrikkelen er det sånn at den som skal føre opplysninger i matrikkelen ha gjennomført et kurs hos Statens Kartverk. Personen som skal føre disse opplysninger blir gjennom kurset kvalifisert for en godkjenning. Per i dag er kurset på fem dager. På kurset skilles det ikke på om du skal føre opplysninger for eiendom, eller bygninger. Det vil si at uavhengig av hva du skal føre må du gjennom samme ”kurspakke”. For mange av de som jobber med bygninger virker det veldig bortkastet å sitte på et kurs å lære om jordsameie, som de muligens ikke har behov for kunnskap om. Når de først er gjennom kurset er de godkjent for å kunne registrere alt mulig, også eiendomsforhold, selv om de i utgangspunktet bare tenkte at de skulle registrere for bygninger. Det er muligens en svakhet ved systemet teknisk sett ved at systemet ikke kan deles opp i fagområder, det vil si at for eksempel den som har mest kunnskap om bygg, bare kan føre byggingsinformasjon. Altså skulle systemet vært sperret utover annen registerføring enn byggingsinformasjon. Dermed er det ikke sagt at kartverket mener det er en svakhet, men det kan oppfattes slik rundt omkring i Norge. Det medfører at det blir godkjent en del folk til å føre alle typer

informasjon i matrikkelen, men samtidig har en del personer ikke noe forhold til eiendomsinformasjon. Svakheten kan være at de kun har kunnskap om bygninger.

Den andre svakheten ved matrikkelen er informasjonens kvalitet og pålitelighet, forteller Elsrud. I dagens samfunn brukes informasjonen i matrikkelen til flere ting. Et eksempel her er at størrelsen på eiendommen i matrikkelen vil bli benyttet av offentlige saksbehandlere til å vurdere om en eiendom er over eller under konsesjonsgrensa, for eksempel størrelse i forhold til subsidier og utnyttingsgrad på en eiendom. I matrikkelen ligger det mye feil informasjon, sier Elsrud. Det kan forekomme at eiendomsgrenser ligger helt feil, eller eiendomsgrenser kan mangle. Matrikkelen er den beste tilgjengelige informasjonen vi har i landet, men samtidig er det en del svakheter ved matrikkelen, uttaler han. Det er nå flere og flere fagmiljøer som bruker informasjonen i matrikkelen. Fagmiljøene tror ofte informasjonen i matrikkelen er riktige, for de har ingen faglig forutsetning for å gjøre vurderinger om informasjonen i matrikkelen er gode nok til sitt formål. Det er en god del grunneiere som ikke skjønner at offentlige saksbehandlere kanskje har lagt til grunn registrert informasjon som viser noe annet enn det som er den faktiske informasjonen. Elsrud sier at det derfor kan bli fattet en del vedtak, eller gjort avgjørelser, som bygger på feil grunnlag. Over tid vil forhåpentligvis feil ved informasjon gradvis bli oppdaget og rettet opp, det vil si at svakheter ved informasjonen blir avdekket og justert. Men det er langt fram før en kan si at absolutt all informasjon i matrikkelen holder tilstrekkelig kvalitet til at den benyttes som helt fullverdig informasjon, sier han. Et annet problem er eiendommer som grenser til vann, og hvordan disse eiendommene skal registreres. Et eksempel kan være eiendommer som strekker seg til en elv. Det kan være noen eiendommer som har fått eiendomsgrensene trukket ut i vannet, mens andre bare har fått stoppet eiendomsgrensene i strandkanten selv om de muligens eier like langt ut i elva begge to. Per i dag vil den ene i sitt areal få et areal som viser med vannareal, mens den andre eiendommen som er like stor vil fremstå som mindre i matrikkelen, fordi vannareal ikke er med. Det kan få uheldige utslag i forhold til konsesjonsvurderinger, at en eiendom vurderes til å være konsesjonspliktig, fordi det skyldes vannarealer som står oppført i matrikkelen som egentlig ikke skal regnes med. Dette strider i mot matrikkelforskriftene, for der står det at det skal lages regningslinjer på hvordan eiendommer skal beregnes i forhold til vannareal eller ikke. Det er absolutt en svakhet.

En annen svakhet knyttet til matrikkelen er at den er rimelig greit tilpasset loven den skal oppfylle, men fordi det er et komplisert lovverk vil det derfor alltid dukke opp problemstillinger der systemet ikke fullt ut klarer å takle lovverket, forteller Elsrud. Blant

forskjellige lover som matrikkelen skal takle nevnes: eiendomsendringer som følge av jordskifteloven, matrikkelloven og eierseksjonsloven. Særlig i forhold til jordskiftesaker ser Statens Kartverk at matrikkelen må videreutvikles for å klare å fange opp sider av det juridiske som jordskifteloven innehar, men som matrikkelloven ikke dekker.

Lars Elsrud forteller at det mest positive med matrikkelen er at den har overtatt for to registre, det tidligere GAB og DEK (digitalt eiendomskart). Disse to registrene var det ingen eiere som hadde noe forhold til. Med det menes at eierne ikke tenkte over at eiendommene deres var i GAB og DEK. Mye av informasjonen fra GAB og DEK ble ofte brukt av offentlig saksbehandling. Hegstad (2003:169) skriver at GAB- systemet kunne oppfattes som tre registre som var forbundet med hverandre, systemet bestod av informasjon om grunneiendom, adresse og bygning. DEK var en felles modell for et digitalt eiendomskartverk.

Med innføringen av matrikkelen løftes informasjonen fram og blir synliggjort på en litt annen måte enn det GAB og DEK gjorde. Den blir kjent for eiere og for andre som berøres av dette, uttaler Elsrud. Informasjonen går fra å være noe som deler av offentlig forvaltning har forhold til, til at den blir kjent for alle. På den måten avdekkes feil, og de kan det rettes opp.

Informasjonen, som uansett ville blitt lagt til grunn i offentlig vedtak, blir nå synlig på en helt annen måte. Informasjonen kan således endres, eller oppdateres slik at offentlige vedtak heretter blir riktige. Som nevnt tidligere og som må understrekes er at matrikkelen i funksjon med matrikkelloven øker kravene for fagkompetansen til fagmiljøene. Det som er bra når en innfører et nytt system med en ny lov, er at det blir mye fokus på kompetanse. På den måten fortelles fagmiljøet at nå kreves det mer av den enkelte, for å kunne følge opp og legge grunnlaget for en helt annen ”grobunn”. Det virker som om fagmiljøer rundt omkring viser større interesse og ”tar innover seg” det nye systemet, sier Elsrud.

3.3. Tinglysingsregisteret

Registeret omfatter panteboken, grunnboken og en elektronisk del, og det er dette som utgjør de dokumenter som er tinglyst. Panteboken inneholder papirdokumenter i mapper for den enkelte eiendom eller de er arkivert kronologisk. I grunnboken deles opplysningene inn i fire: eiendommens identifikasjon, hjemmelsopplysninger, pengeheftelser og andre heftelser. Andre heftelser kan være: bruksretter, forkjøpsavtaler eller servitutter. Servitutter og bruksretter blir oppgitt som en rettighet som er tinglyst på eiendommen, men grunnboka opplyser ikke i hva rettigheten er. Norsk eiendomsinformasjon, som for øvrig er et statlig aksjeselskap, står for den tekniske driften av databasen for grunnboken, og for utvikling og vedlikehold av

datasystemet for tinglysing. Selskapet leverer grunnboksdata til flere private distributører, som betjener sluttbrukerne, Onsrud (2006: 221- 222)

Lilleholt (2004:191) skriver at tidligere ble rettsstiftelsene protokollført, mens registreringen i dag skjer elektronisk. Tinglysing er viktig for å regulere forholdet til tredje person.

Tinglysingsregistrene har en stor grad av faktisk troverdighet. Det vil si at mye stemmer overens med de faktiske forholdene. Registeret har også en rettslig troverdighet. Med det menes at informasjonen som kommer fram av registrene skal legges til grunn i mange tilfeller, selv om det ikke stemmer med de faktiske forhold. Her sondres det mellom positiv og negativ troverdighet. Positiv troverdighet vil si at informasjonen som er registrert legges til grunn i en konflikt. Det kan for eksempel være hvem som er eier av eiendommen. Den negative troverdighet innebærer at en skal se bort fra blant annet rettigheter som ikke er registrert.

Hjemmelshavere

4023 04/11/1997 HJEMMEL TIL GRUNN
KIRKEEIDE HÅVARD
F.NR: 250750

Andel i jordsameie

96046 08/02/2010 OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE
DENNE EIENDOMMEN
HAR ANDEL I KNR: 1449 GNR: 58 BNR: 3 IDEELL: 6741/100000
Stedbundne servitutter som kan ha betydning for eiendommene
kan være registrert på jordsameiet.

96055 08/02/2010 OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE
DENNE EIENDOMMEN
HAR ANDEL I KNR: 1449 GNR: 58 BNR: 7 IDEELL: 6741/100000
HAR ANDEL I KNR: 1449 GNR: 58 BNR: 12 IDEELL: 6741/100000
Stedbundne servitutter som kan ha betydning for eiendommene
kan være registrert på jordsameiet.

100394 09/02/2010 OPPRETTELSE AV JORDSAMEIE
DENNE EIENDOMMEN
HAR ANDEL I KNR: 1449 GNR: 58 BNR: 13 IDEELL: 6741/100000
Stedbundne servitutter som kan ha betydning for eiendommene
kan være registrert på jordsameiet.

Heftelser i grunn

1160 29/06/1962 ERKLÆRING/AVTALE
BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT
RETTIGHETSHAVER: STRYN NV-OMRÅDE
SKYTEBANE
TIDSBEGRENSNING I 29 ÅR
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

965 22/05/1964 ** NYE VILKÅR

502 05/03/1968 ** NYE VILKÅR

124517 17/02/2010 ** PANTEFRAFALL IKKE KONFERERT
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

Leieavtaler og rettigheter med heftelser

2252 28/11/1960 RETTIGHET
LEIEAVTALE
LEIE-TID: 30 ÅR
SKYTEBANE
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
RETTIGH.HAVER: STRYN SKYTTERLAG
GJELDER DENNE EIENDOM M.FL.

3370 22/07/1988 RETTIGHET

Figur 8: Utdrag fra grunnboksutskrift fra 2010 som viser at det er et jordsameie

3.3.1 Haldis Fraamstad Skaares holdning til tinglysningsregisteret.

I samtale med advokat Haldis Fraamstad Skaare ved tinglysningsavdelingen stilte jeg noen spørsmål om tinglysningsregisteret. Skaare fortalte at hun synes svakhetene ved tinglysningsregisteret i Norge kan være at det ikke er tinglysningsplikt i Norge. Grunnboka har positiv og negativ troverdighet. Den negative troverdighet er at det som det ikke står noe om gjelder ikke i realiteten. Det må leses i lys av manglende plikt for tinglysning. Selve tinglysningsystemet synes Skaare er bra. Den positive siden ved tinglysningsregisteret, slik

systemet fungerer i dag, er at det er viktig å skaffe seg rettsvern for sine rettigheter. Den viktigste ressursen folk har er ofte fast eiendom, uttaler Skaare. Trenger en å låne penger, vil den som skal låne bort penger ha sikkerhet for lånet sitt. Han vil ha noe han kan ta pant i. For å få dette til å flyte og fungere i et samfunn må vi ha et troverdig register, sier Skaare. Hvis ikke vil ikke bankene låne ut penger, og da stopper også utviklingen opp. Hun sier at problemet i mange fattige land er at de ikke har noe register. De har ikke personnummer, heller ikke organisasjonsnummer og folk får ikke lånt penger. Det er sånne ting som vi tar som en selvfølgelighet her, men det er ikke like selvfølgelig over alt, sier hun.

Onsrud (2006: 223) uttaler at: *”tinglysningsregisteret har god kvalitet, som best kan måles ved at det er få erstatningssaker.”* Skaare er enig i at det er få erstatningssaker. Dette kan komme av at tinglysningsavdelingen har dokumentkontroll når dokumentene kommer inn og sjekker om dokumentene kan registreres. Deretter blir de registrert eller returnert. Dersom dokumentene er i orden blir de registrert. Den påfølgende dagen er det en annen person ved tinglysinga som ser igjennom om dokumentene er riktig registrert og forstått riktig. Hvis dokumentet ikke er i orden blir de sendt tilbake til kunden, ellers blir de tinglyst med en gang. Kontrollen er at det hele tiden er to stykker som ser igjennom hvert eneste dokument, forteller Skaare.

Etter den nye matrikkelloven ble innført får ikke tinglysinga lenger inn registreringsbrev, eller målebrev som var vanlig etter delingsloven, forteller Skaare. Nå får en noe som heter melding til tinglysing. Endringene etter den nye loven kommer til å fungere bra, mener Skaare. Hun forteller at den tidligere meldingen til tinglysing har fungert veldig fint mellom kommunen og tinglysing. Om kommunen sender inn en melding til tinglysing, eller et målebrev utgjør ikke det den store forskjellen. Skaare sier videre at det er derimot mer kvalitetssikret det som skjer ute i kommunen gjennom det som loven gir rammer for, og det gjelder også for det systemtekniske. Tidligere gjaldt delingsloven, men man trengte ikke å forholde seg til delingsloven så lenge ikke meldingen lå i systemet. Du kunne få ført meldingen etter det gamle GAB registeret, det var altså ingen sperrer og ikke sikret. På den måten kunne tinglysinga oppleve at mange eiendommer ikke ble registrert i GAB registeret, men gikk rett inn i grunnboka. Eiendommene kom derfor aldri inn i GAB. Nå er det lagt inn en sperre, forteller Skaare, slik at ingenting kan tinglyses uten at det er opprettet i matrikkelen. Det er en stor forbedring, mener hun.

Skaare mener at utfordringen for tinglysinga i forhold til jordsameier er om eierforholdene er avklart fra ”dokumentene” som kommer fra kommunene. Hvis det foreligger en rettskraftig dom, jordskifteavgjørelse eller sivildom, kan tinglysingen direkte opprette grunnbokshjemmel på de som har fått eller har grunnbokshjemmel. I noen tilfeller er tinglysingen usikre på om alle eierne er tatt med, og da kjører tinglysingen en egen runde med kunngjøringsprosess. Dette kan muligens partene føle blir litt feil, fordi de som regel har visst hvilke andeler de har. Andelene kan ha vært på samme måte i to hundre år. Grunnboka skal være riktig. Derfor må tinglysingen gjøre mest mulig, for å sikre at de opplysingene som får grunnbokshjemmel stemmer. Skaare sier at informasjonen kanskje aldri blir hundre prosent, men tinglysingen må bruke de hjemlene de har til rådighet i tinglysingsloven for å få dette til.

Den aller største utfordringen, mener Skaare, vil være når det skal drives næringsutvikling i et jordsameie sett i forhold til panteheftelsene. For det er slik at når hovedbruket er pantsatt er den ideelle andelen som ligger til eiendommen pantsatt. I et sameie kan det være veldig mye pant, forteller hun. For eksempel kan det være tretti stykker som eier en eiendom sammen, og da er det naturlig at det blir en del pant. Den som har kjøpt en hyttetomt eller skal skille ut en parsell vil gjerne ha en heftelsesfri eiendom. Da kan det bli mange runder å gå hvis en skal kontakte tretti forskjellige panthavere. Det kan også forekomme at det er seksti panthavere hvis det er tretti gårder, sier Skaare. En ting er panthavere når de er banker, men det finnes og private panthavere og andre typer heftelser som forkjøpsretter og så videre, som må frafalles. Derfor kan denne prosessen bli veldig omstendelig og så tungvint, at folk ikke orker å kjøpe slike typer tomter som ligger i et jordsameie. Dermed stopper næringsutvikling i denne type områder. Panten er ikke noe som bare forsvinner, forteller hun. Om panten skal frafalles, er det noe som panthaver må ta stilling til. Banken må synes at det er greit at de ikke lenger har pant i området. Med det mener ikke Skaare at banken skal slette panten i hele jordsameiet, men for den enkelte parsell som blir utskilt fra jordsameiet. Derfor blir det nesten umulig å få en del av området heftelsesfritt. Her må en gå mange runder for å få det til, legger hun til.

For å få registrert et jordsameie i matrikkelen har tinglysingsavdelingen ikke like strenge krav som det er å få det registrert i grunnboka. Av matrikkelloven følger at det er gjort sannsynlig at området er et jordsameie. Det er ikke noe vilkår at det er fullstendig avklart hvem som har eierandeler, og hvor store eierandelene er. Det trenger man ikke for å få jordsameie opprettet i matrikkelen. Eierandelene og størrelsen på eierandelene er derimot helt nødvendig for å få jordsameie opprettet i grunnboka, forteller Skaare. Før en kan skille ut noe som helst fra et jordsameie må det ha grunnboksblad. Derfor hjelper det ikke at jordsameiet bare er opprettet i

matrikkelen. Hun sier at det er andre fordeler ved å få registrert et jordsameie, særlig med tanke på når en ønsker å opprette hyttetomter som festegrunn. Hun legger til at i dag har forholdene vært nokså kaotiske, fordi en ikke kan opprette festegrunn og legge det på ti forskjellige eiendommer. Festegrunn opprettes på det laveste bruksnummeret. Eierne av bruksnummer 4,5,6 og 7 vil ikke være like fornøyde med det. Av grunnboka fremkommer det ikke at også bruksnummer 4,5,6 og 7 har andeler i festegrunden. Løsningen blir derfor å få registrert selve jordsameiet, og da kan en opprette festegrunn.

Informasjonen som kommunen eller jordskifteretten har kommet frem til, om området er et jordsameie eller realsameie, må tinglysingen stole på. Dette overprøves ikke.

Tinglysningsavdelingen er kun en registreringsmyndighet, derfor går de ikke inn på den informasjonen.

3. 4 Registrering av jordsameier før 2010

3.4.1 Innledning

Jordsameier er som nevnt i punkt 2.3.3 ikke egne eiendomsenheter, men de er integrerte i eksisterende eiendommer og bruksnummer, på den måten at andeler i jordsameiet inngår i disse enhetene. Det fører med seg at jordsameiene ikke kan selges eller pantsettes særskilt. Jordsameiene har derfor ikke blitt inkludert i den tidligere eiendomsregistreringen, men det har foregått en viss registrering av jordsameier i grunnboka og i GAB. Tidligere fantes det ingen klare retningslinjer for hvordan jordsameier skulle registres. Dette har ført til at praksisen i Norge med registrering av jordsameier har vært svært ulik. Det finnes mange eksempler på ulike registreringsmetoder og manglende registrering av jordsameier. Herunder vil jeg skrive litt om dette basert på resultater fra tidligere mastergradsoppgaver om jordsameier, rapporter og synspunkter fra ulike hold.

3.4.2 NOU 1999:1

Utvalget i NOU 1999:1 side 191-192 har oppsummert hvordan registreringen av jordsameiene har vært. De sier at jordsameiene i praksis ikke er blitt definert som egne eiendomsenheter. I grunnboka og GAB har det foregått en viss registrering av jordsameier. Utvalget skriver at registreringa har foregått ”på siden” av systemet og vært uensartet. Et annet registreringsproblem er panten, fordi jordsameier i prinsippet ikke kan pantsettes.

Eiendommer som har sameieandel kan pantsettes, og da gjelder pantheftelsen også sameieandelen. Andre heftelser og pant må innføres på vedkommende eiendoms grunnboksblad. Konsekvensen av dette er at dersom en bruksrettshaver i jordsameie vil trygge

sin rett gjennom tinglysing, må dette anmerkes på grunnboksbladene til alle eiendommene som har en andel i sameiet. En annen side ved registreringa har vært fradeling og nummerering av for eksempel hyttetomter, som festegrunn eller grunneiendom. Her har det vært en svært ulik praksis, og de understreker at det har vært svært problematisk. Utvalget sier også at jordsameiene blir identifisert ulikt på kart. For eksempel kan kartet være påført betegnelser som ”brukssameie”, sameie eller lignende for gnr. bnr med flere. For områder over barskoggrensen er kartene ufullstendige, og det er over barskoggrensa at en stor del av sameiearealene ligger. Mens ved jordsameier som er behandlet av jordskifteretten, vil området ofte ha kart.

Utvalget understreker behovet for registrering av jordsameiene. Matrikkelen skal dekke behovene for informasjon om eiendommene. Som for avgrensede eiendomsenheter har jordsameiene samme behov for publisering av eiendomsinformasjon. Utvalget tilføyer at det er vanskelig å tenke seg at jordsameiene skal pantsettes særskilt. For andre eiendomstransaksjoner, som for eksempel fradeling av tomter, kjøp og salg, offentlig og privat planlegging og arealforvaltning, vil behovet for informasjon være tilnærmet lik som for ordinære eiendomsenheter. For en som skal kjøpe en eiendom er det blant annet viktig å få informasjon om eiendommen har andel i sameie, hvor stor andelen er, hva sameiet består av og hvilke andre eiendommer som har andel. Informasjon om sameiet og hovedeiendommen vil det være behov for. Videre uttaler utvalget at det kan være nødvendig å knytte data til sameiet som sådan. Det kan være ved tinglysing og ved registrering i matrikkelen. Det kan for eksempel være ulike former for bruksretter, arealplaner, vernevedtak, offentlige pålegg og restriksjoner på arealbruk med mer. Den grunnleggende måten å sikre bruksretter på har vært gjennom tinglysing. For jordsameier er dette meget vanskelig. Utvalget sier at de fleste tradisjonelle jordsameiene er knyttet til gårdsbruk og bygdesamfunn. Den siste mannsalderen har det skjedd store omveltninger innenfor driftsenhetene i landbruket. Utvalget skriver at halvparten av de aktive gårdsbrukene er nedlagt, men flesteparten består som eiendomsenheter med sin eventuelle sameieandel i behold. Det fører til at funksjonen og bruken til sameieandelene endres for svært mange bruk. Utvalget mener at utnytting til ferie og fritidsformål får større betydning enn landbruksmessig utnytting. Til slutt påpeker utvalget at dette trolig vil generere et større behov for mer formalisert informasjon om eiendoms- og rettsforhold i sameiene.

Løsningen som utvalget kommer med at det er lite aktuelt å opprette nye jordsameier, men at det dreier seg om å registrere eksisterende sameier. De tilføyer at i forbindelse med jordskifte

kan det ikke utelukkes at det er aktuelt å lage nye jordsameier. Derfor kommer ikke utvalget med noe forbud mot å opprette jordsameier. Utvalget sier at det er mange behov som blir dekket ved at jordsameiene blir registrert i matrikkelen, samtidig med at det opprettes grunnboksblad. Derfor foreslår utvalget at det skal være plikt til å tinglyse jordsameiene. De mener at det skal være skille på kravene for innføring i matrikkel og for innføring i grunnboks

3.4.3 Rapport fra 1994

I tiden før 2010 var det altså ikke noe system for hvordan man skulle registre jordsameier, men utgangspunktet fram til 2010 var delingsloven og rapporten som ble gitt ut i 1994.

Rapport fra 1994 omhandlet registrering av grunnsameier i GAB- systemet og elektronisk grunnbok. Den ble utarbeidet av en tverrfaglig arbeidsgruppe satt sammen av: deltakere fra tinglysingsmyndighetene, Statens Kartverk, Jordskifteverket og kommunale oppmålingsmyndigheter. Deres oppgave var å vurdere arbeidsrutiner ved deling av eiendom i forbindelse med jordskifte, og problemstillingen om fradelinger i sameier som ikke er egne registerenheter, gnr/bnr, ble diskutert.

Rapporten beskriver hvordan situasjon var i 1994. Betegnelsen ”bruksameier” var det samme som jordsameie. For å forstå noen av problemene rundt registrering av jordsameier tar jeg dette med i oppgaven. Arbeidsgruppen skriver i rapporten at i GAB- systemet og tinglysingssystemet på den tiden, ble brukssameier registrert på ulike måter. Dette kommer av at i de fleste brukssameiene har ikke fellesarealet egen eiendomsbetegnelse. Fra opprinnelsen kan brukssameier ha eget gnr. og bnr, og da vil de fortsette å ha egen eiendomsbetegnelse. Videre skriver arbeidsgruppen at oppmålingsmyndigheten i de enkelte kommuner har tildelt eget gnr. og bnr. til brukssameier. Se vedlegg 1.

I 2005 skrev Statens Kartverk det såkalte ”Vik- brevet”, se vedlegg 2. ”Vik-brevet” ble utarbeidet av matrikkelavdelingen og tinglysingsavdelingen. Fram til 2009 ble ”Vik- brevet” brukt som ”mal” for registrering av jordsameier. Statens Kartverk oppfordret også til å bruke rapporten fra 1994 om fremgangsmåte for registrering av jordsameier. I brevet kommer det uttrykkelig fram at inntil den nye loven om eiendomsregistrering trådte i kraft, fant Kartverket det akseptabelt å fradele fra uregistert brukssameie. I brevet gjør matrikkelavdelingen blant annet rede for at i slike tilfeller forutsatte de at registerenheten måtte opprettes fra alle eiendommene som hadde andel i brukssameie. I henhold til hjemmel og heftelser måtte vilkårene for fradeling fra flere parseller i en forretning være oppfylt. Den nye eiendommen fikk deretter tildelt det første ledige gårds- og bruksnummer under det laveste gårds- og

bruksnummer i brukssameie. Videre sier matrikkelavdelingen at det er en forutsetning at en fortegnelse over samtlige grunneiendommer den nye matrikkelenheten skilles ut fra framkommer av målebrevet, deretter i GAB og grunnboka. Tilslutt legger de til at opplysninger som dette må kunne leses ut av registrene i ettertid uten å måtte gå inn i bakenforliggende dokumentasjon.

Siden 2005 etterlyste matrikkelavdelingen og tinglysingsavdelingen retningslinjer for hvordan jordsameier skulle registreres, se vedlegg 3. Ledelsen gav klarsignal for å utarbeide retningslinjer våren 2008. Først i mai 2009 kom retningslinjene. Retningslinjene skulle gjelde for registrering av jordsameie, fradeling av ny grunneiendom i jordsameie som var registrert eller uregistrert og oppretting av festegrunn- som i dag kun kan gjøres i registret jordsameie.

Statens Kartverk erkjente at dette var en stor jobb. Retningslinjene ble utarbeidet av Statens Kartverk av Haldis Fraamstad Skaare og Einar Nordengen ved tinglysingsmyndigheten, og matrikkelmyndigheten ved Lars Elsrud og Lars Lobben. I arbeidet med retningslinjene hadde Kartverket to tunge fagseminarer hvor blant annet Thor Falkanger og Hans Sevattal deltok. Retningslinjene bygger i stor grad på den nye loven.

3.4.4 Økonomisk kartverk

Av det økonomiske kartet viser jeg her et eksempel fra Flå kommune, av Sørbøl - Området i Flå viser en av mange måter uregistrerte jordsameieområde kunne bli synliggjort. Det viser hvordan kartet har framkommet i eiendomsregisteret.

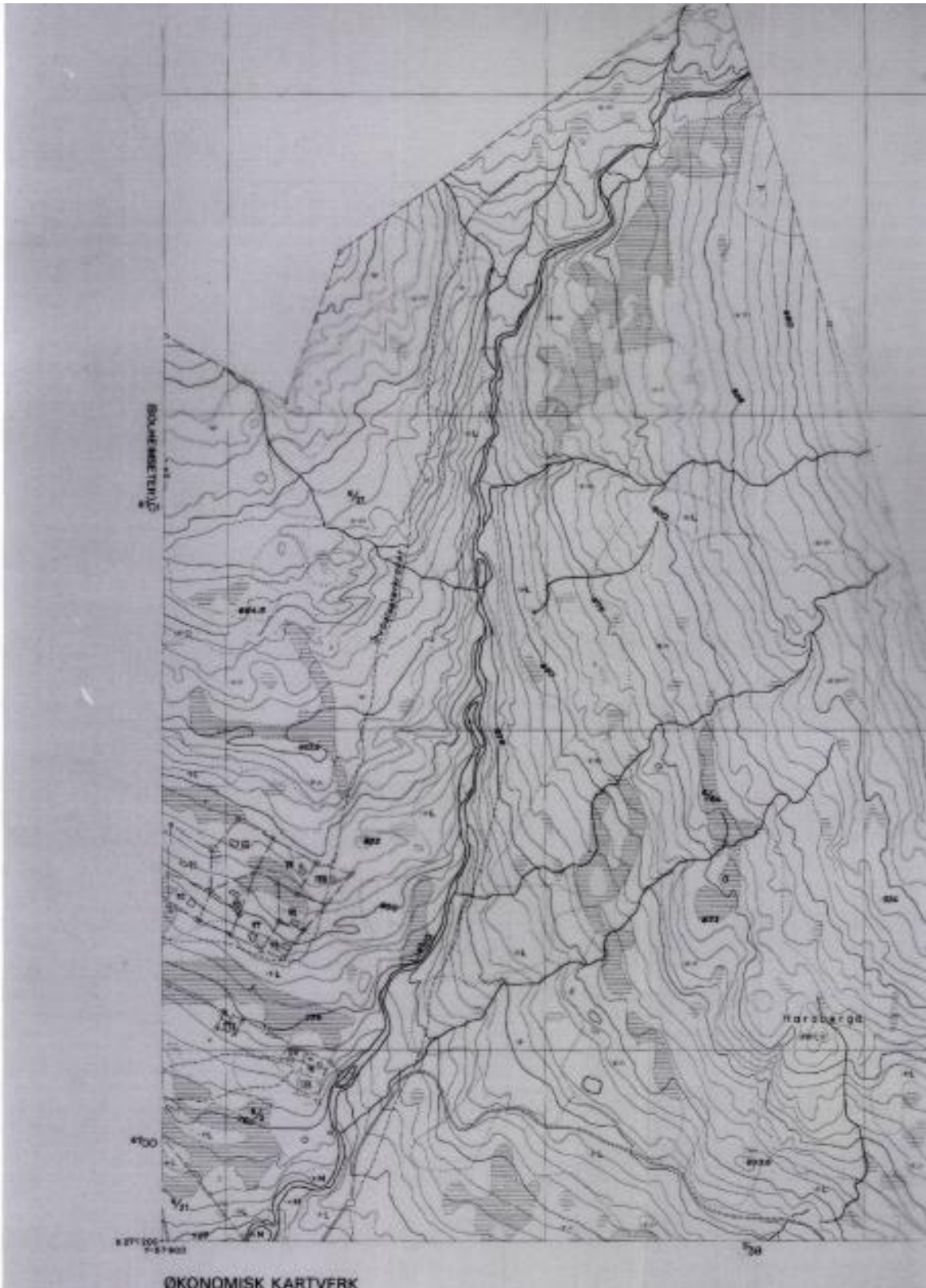
Matrikkelavdelingen ved Statens Kartverk uttaler at i GAB, som bare skulle vise registerinformasjon og ikke kartinformasjon, ville en matrikulært sett ikke funnet noe om dette fjellområdet. Dersom en så i eiendomskart, enten økonomisk kartverk eller DEK, ville situasjonen vært den at en i kartet:

1. ikke kunne se noen ting,
2. at en bare så gårdsnummeret,
3. at en så en opplisting av ett eller flere gårds- og bruksnummer ofte med betegnelsen ”med flere”. Det vil si at informasjonen som går fram av denne opplistingen ikke er utømmende,
4. at en så en opplisting som vistes som i eksempelet fra Flå.

En kommentar til punkt 4 er at kartet viser en tilsynelatende ”fullstendig opplisting” av sameierne. Derimot viste rettsboken i jordskiftesaken for samme område, at det er flere eiere i

området enn det som konkret vises. Det betyr at en opplisting som i dette økonomiske kartet kan være feil. Informasjon om kvaliteten på informasjonen i kartet forekommer ikke.

Med innføring av matrikkelen er mange av disse problemene blitt løst. Dersom området ikke er registrert som jordsameie i matrikkelen, vil det framkomme at det ikke er avklart verken at det er jordsameie eller hvem som mener å eie i jordsameiet. På den annen side hvis området er registrert som jordsameie vil det kunne ligge inne informasjon i matrikkelen om hvorvidt eierforholdet er avklart. Kartverket uttaler at matrikkelen forhåpentligvis blir mer kjent enn økonomisk kartverk, slik at de det angår sjekker ut om eiendomsforholdene ser riktig registrert ut i matrikkelen.



$\frac{3}{4}$
 $\frac{7}{7}$
 $\frac{5}{4}$
 $\frac{7}{4}$ } Sameie
 $\frac{1,2,3,5,21}{4}$
 $\frac{7}{4}$
 $\frac{9}{4}$

(FJELLANDVOLLEN)
5701

F 23 Δ 198
1758.30

5700

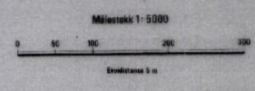
539

540

5271
Y=54.40

- Motorveg, motorveg
- Hovveg
- Fylkesveg
- Kommunalt bilveg
- Privat bilveg
- Andrei stierar veg
- Veg / hamlet
- Gang-, sykkelveg
- St, sikkert gøngst
- St, uskikkert gøngst
- Jernbane, enkeltspor, dobbeltspor
- Jernbane / stasjon
- Vegbru
- Jernbanebru
- Gangbru

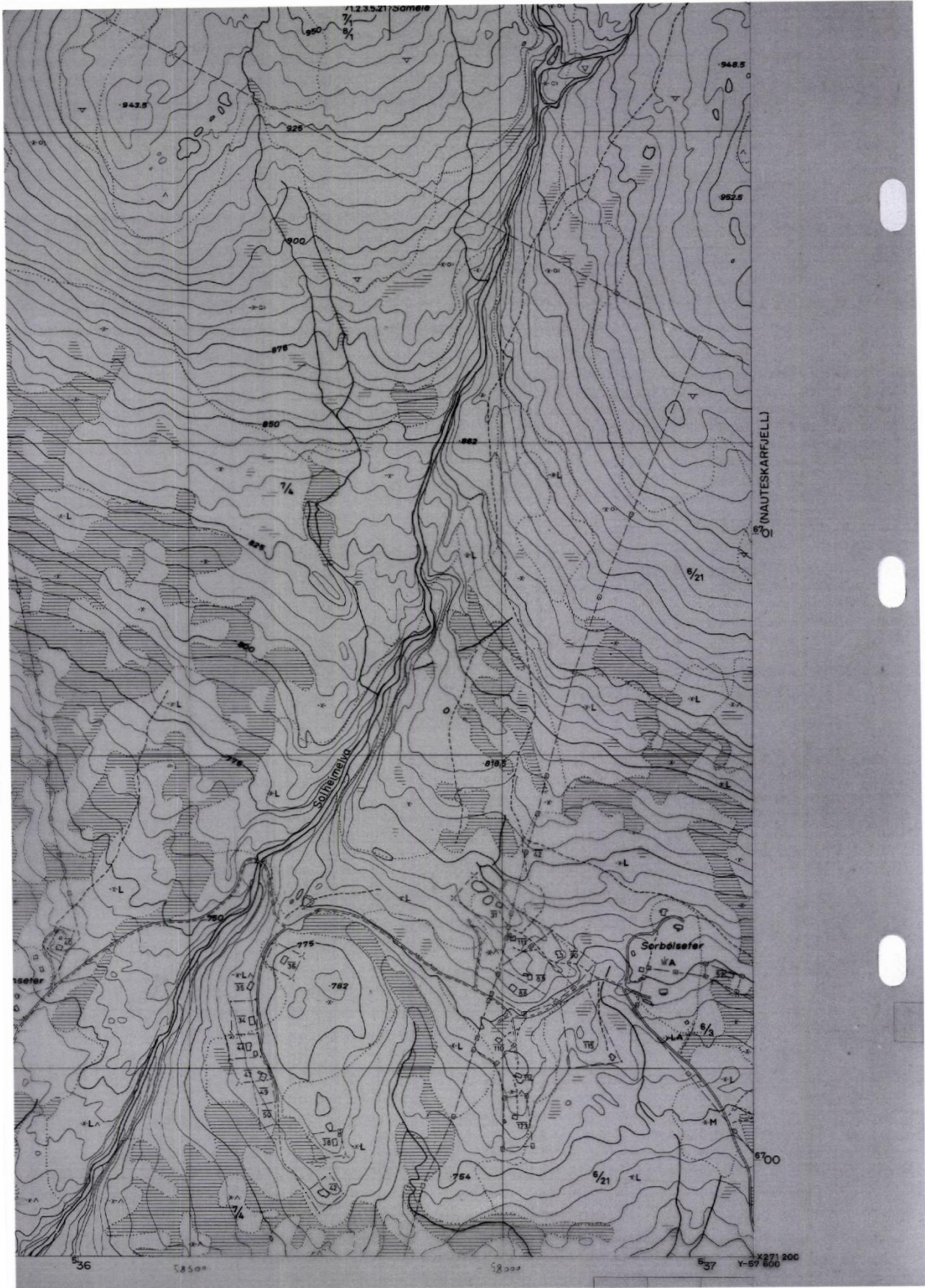
- Allsp
- Busstasjon, stoppestad
- Vegbun
- Lite ferge
- Kjerfart veg
- Kraftoverføring, posisjonsbestemte master
- Kraftoverføring utan posisjonsbestemte master
- Transformator / stode
- Transformatorstasjon
- Antennemast
- Telegrafstøpe, posisjonsbestemte stober
- Telegrafstøpe, utan posisjonsbestemte stober
- Postbunnt med ferge
- Gjenside



Merker i rammekart for UTM-rutenett, Sonabelte 32 V.
Grensene på kartet er ikke rettsgyldige.
Formåner: Registrert

CD057-5-2	CE057-5-1	CE057-5-2
CD057-5-4	CE057-5-3	CE057-5-4

FLÅ BUSKERUD
NAUTESKARFJELL CE 057-5-1



Figur 9: Økonomisk kart over Sørbøl-området, Flå kommune

3.4.5 Registrering av jordsameier i matrikkelen

Herunder vil jeg skrive litt om fremgangsmåten for å registrere jordsameier som ligger i en kommune inn i matrikkelen. Sameiet skal opprettes som grunneiendom for de kommuner som fører matrikkel. Den nye grunneiendommen, sameiet, bør tildeles matrikkelnummer etter reglene i vedtatt matrikkelforskrift, det vil si at jordsameiet gis samme gårdsnummer som eiereiendommen og første ledige bruksnummer. Dersom jordsameiet går over flere gårdsnummer bør det laveste gårdsnummer i utgangspunktet benyttes, unntatt når enheten i all hovedsak ligger til et annet gårdsnummer.

Registrering av eierforhold for jordsameier som ikke skal tinglyses: Selv om det er feil å tenke person som hjemmelshaver til et jordsameie, var det frem til matrikkelen versjon 2.0 ikke mulig å registrere matrikkelenheter som "Aktuelle eiere". Det vil si at det som "Aktuelle eiere" inntil videre må legges inn navn på hjemmelshavere til de eiendommer som er medeiere i jordsameiet. Det skal registreres andel knytt til den enkelte medeier. Når matrikkelen versjon 2.0 er på plass, kan de aktuelle matrikelnumre som er eiere legges inn med eierandel.

For jordsameier som ligger i to eller flere kommuner gjelder følgende:

Jordsameiet må splittes opp i like mange grunneiendommer som det er kommuner.

Kommunegrensen/grensene blir grensen/grensene mellom de nyopprettede grunneiendommene. I den respektive kommune matrikuleres den enkelte grunneiendom.

Ellers sier retningslinjene at framgangsmåten blir lik som i punkt ovenfor.

3.4.6 Registrering av jordsameie i grunnboka

Dokumentasjon for oppretting av grunnboksblad for jordsameie kan komme fra jordskifteretten, en kommune eller parter. Følgende dokumentasjon mottar tinglysningsmyndigheten fra jordskifteretten: Rettsutdraget som inneholder oversikt over opprettelse av eiendom, hvilke eiendommer det opprettes fra og eierandelen i brøk til den enkelte eiendom. Dokumentasjon fra privat part eller kommune: Registreringsbrev eventuelt rettskraftig avgjørelse hvis eierforholdet er avklart.

Den videre behandlingen av tinglysningsmyndigheten når de skal opprette grunnboksblad for jordsameie er at det blir registrert med koden "RUG"(Opprettelse av uregistrert eiendom).

Dersom eierforholdet ikke er avklart med rettskraftig avgjørelse eller saker ikke kommer fra

jordskifteretten, må det søkes om grunnbokshjemmel etter reglene i tinglysingsloven § 38 a, jf.punkt 3.8.6. De enkelte gnr. og bnr føres som hjemmelshavere til jordsameiet, det vil si at hjemmelshaverne ikke blir angitt med navn og fødselsnummer. Skulle det forekomme at noen av hjemmelshaverne er gnr og bnr i en annen kommune, må også kommunenummeret registreres. Dette blir gjort ved å føre en hjemmelsovergang for så å legge inn gnr og bnr. Dersom sameiet har et navn, registreres dette med fritekst. Dette skjer uten at det skal betales dokumentavgift.

Videre føres det en såkalt: "URO", det vil si en urådighet, på grunnboksbladet til jordsameiet med følgende fritekst: *"Dette er grunnboksblad for(NN)... jordsameie. Kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med hjemmelseiendommene."* Deretter føres det en "ERK" på jordsameiets grunnboksblad, som betyr erklæring, som blir satt som pengeheftelse Den har følgende tekst: *"For evt. heftelser se eiendommer som er registrert som hjemmelshaver til gnr...bnr... (her skal jordsameiets gnr. og bnr. fylles inn) VED UTSKILTE PARSELLER VIL ALLE HOVEDEIENDOMMENES PANTEHEFTELSE HEFTE I DEN UTSKILTE GRUNNEN INNTIL PANTEFRAFALL"*.

I forhold til hensyn til søkbarhet skal det på gnr/bnr. som er eiere i sameiet, tinglyses en påtegning til hjemmel om at eiendommen har andel i sameie.

3.5 Undersøkelse av Silje Frøvoll Thoresen

I 2006 skrev Silje Frøvoll Thoresen mastergradsoppgave om: "Jordsameie- en studie av registeringsproblem." Hun undersøkte først og fremst registrering av jordsameiene i Valdres. Resultatene fra denne oppgaven viser at det har vært stor variasjon i hvordan jordsameier er blitt registrert. Frøvoll (2006:5) skriver at forskjellene er store fra kommune til kommune. I noen kommuner har mange av jordsameiene fått tildelt eget grunnboksblad, mens i andre kommuner har man ingen oversikt over hva som finnes av jordsameier innen kommunens grenser.

Bakgrunnen for registreringen av jordsameiene i Valdres var at det hadde vært en praksis med å opprette grunnboksblad når det ble behov for å tinglyse forhold knyttet til sameiet. De første jordsameiene i Valdres ble ikke registrert i grunnboka med eget gårds- og bruksnummer, men med navnet på sameiet. Det ble problematisk da grunnboka ble overført til elektronisk form. Årsaken var at den elektroniske grunnboka ikke godtok tekst, men krevde et gårds- og bruksnummer som identifikasjon. Statens Kartverk hadde kommet med anbefalinger om at jordsameier kunne gis gårdsnummer 9002, og de enkelte jordsameier i Valdres fikk derfor

tildelt forløpende bruksnummer under dette gårdsnummeret. Et annet problem var at gårds- og bruksnummeret til de enkelte eierbruk ble oppført på grunnboksbladet, men hvor stor andel det enkelte bruk i sameiet hadde ble ikke angitt. Dette førte til at alle eiendommer ble oppført med like store andeler. Da grunnboka ble elektronisk fikk jordsameiene med bruksnummer 1 til 11 i Øystre Slidre tildelt gårds- og bruksnummer. Samtlige jordsameier i Øystre Slidre var blitt registrert i GAB, og en del av jordsameiene hadde fått opprettet eget grunnboksblad. I andre kommuner i Valdres var ikke registreringen gjennomført fullt ut. Det var kun de jordsameiene hvor det hadde vært behov for å registrere som var blitt registrert.

3.6 Undersøkelse av John Olav G. Lia

John Olav G. Lia skrev i 2009 mastergradsoppgave: ”Jordsameige- ein områdestudie i Øvre Telemark.” I oppgaven gransket han jordsameier i Øvre Telemark i forhold til registrering, omfang og handel med ”lutar” (andeler) i jordsameier. Dette med ”lutar” trenger en nærmere beskrivelse. Lia skriver (2009:12) at luten som hører til det enkelte bruket er å se på som en integrert del av gårdsbrukets samlet arealressurs, men innenfor sameiet snakker en vanligvis om en ideell lut som ligger til hvert bruk. Videre sier han at luten ikke er noen bruksrett eller servitutt, men en del av den samla eiendommen til gårdsbruket.

Lia (2009:3) sier han fant ”spesielle” og lite omtalte former for jordsameie. Som for eksempel der ”lutane” i sameiet er gårds og bruksnummer, som bare representerer ”luten” og ikke noen avgrenset eiendom utenfor sameiet. Han fant ”luter” som var registrert i Økonomisk kartverk med gårds- og bruksnummer i nabo kommunen, luter som servitutter og luter med egne bruksnummer. Han fant også personlige uregistrerte ”lutar”.

Lia fant ut at mellom ytterpunktene rent jordsameie og rent personlig sameie, finnes det mange varianter og blandingsformer av jordsameier. I oppgaven forsøker han å finne en benevnelse på dette; det at ”lutane” ligger til driftsenhetene i landbruket. Han fant ut at det var mange måter å eie ”luter” på i jordsameie, som Lia ville gi utfordringer ved en eventuell registrering etter matrikkelloven av 29. juni 2007 nr. 94. I oppgaven sier Lia at han snakket med tilsatte i kommunene innenfor Øvre Telemark, og hvordan de forholdt seg ved ønske om fraskilling av ”luter” i jordsameier. Resultatet var at han fant en streng praksis hos alle kommunene, også når det gjaldt ”luter” i personlige sameier knyttet til driftsenheter i landbruket. Det var altså viktig for kommunen å styrke driftsenhetene i landbruket. Hvorav to av kommunene hadde satt krav at ved salg til andre av sameierne om tillatelse for fraskilling skulle bli gitt.

Avslutningsvis fant han at omfanget på jordsameier er svært varierende i Øvre Telemark. Han fant 39 jordsameier i Brattefjell- Vindeveggen og 24 på Lifjell. Han uttaler at Hjartdal som bygd skiller seg ut med store variasjoner innenfor registrering i Økonomisk kartverk og i eierforhold. De fleste jordsameiene innenfor Øvre Telemark har eierne ”registret”, det vil si påført, i Økonomisk kartverk, men at det er noe varierende i hvilken grad sameierne er nevnt. Han fant tilfeller der bare gårdsnummeret var ført inn, og da ble det svært vanskelig å finne alle eierne uten hjelp fra lokalkjente. Lia legger til at det ville blitt til stor hjelp hvis sameierne var registrert i GAB, også til hjelp for offentlige forvaltningsorgan.

3.7 Noen utfordringer

Jordsameier uten avklarte eierforhold kan skape en del utfordringer. Kommunene kan hatt en praksis når de skulle vurdere eierforholdene når det blir søkt fradelinger, at de kun har forholdt seg til de som eier opp på den ene siden av kommunegrensen, men ikke den andre siden av grensen. Dersom det er en kommunegrense som deler jordsameiet, så får en bare opp de aktuelle sameierne i de aktuelle kommunene. Problemet med det er at det kan tenkes at eiendommer fra den andre siden av kommunegrensa faktisk eier aller mest. Dette hadde muligens kommet frem hvis en hadde gått inn og kartlagt eierforholdene. Mange tomter kan bli solgt unna uten at alle som er medeiere i sameie er med på delingen og heller ikke er klar over det. Hovedproblemet er ikke det at det blir opprettet en eiendom, men så fort en har opprettet en eiendom har du også lov til å selge den. Tinglysingen på Hønefoss regner med at når kommunen sender fra seg et målebrev, med for eksempel fire eiendommer som eier 25 % hver, forholder tinglysingen seg til det. De går ikke inn og undersøker om det er uavklarte eierforhold på noe vis. Blant annet derfor har reglene i matrikkelloven blitt mye strengere enn det delingsloven var. Matrikkelloven sier at det må være klart hvilke eiendommer som en fradeling skjer ifra, før en fradeling kan skje.

En annen utfordring er altså utviklinger i jordsameiene. Ta for eksempel et fjellområde som består av et jordsameie. Sameiet har fått fradelt 300 tomter de siste tre årene.

Eiendomsutviklerne har videre planer om å dele fra 300 nye tomter. Plutselig per 1.januar 2010 kommer det en ny matrikkellov som fører til at det blir stopp for å fradele, da sier lovverket at der det ikke er klare eierforhold så kan ikke rekvisisjonen behandles før dette er avklart. Mens de jordsameiene som fradelte i 2009, fikk fradele uten problem. Dette vil nok være situasjonen flere steder i Norge nå. Der det tidligere var en aktiv eiendomsutvikling kan dette plutselig stoppe opp som følge av endringene i matrikkelloven av 2010.

3.8 Registrering av jordsameier i matrikkelen etter 2010

3.8.1 Innledning

Som jeg også understreket i punkt 1.4 ble matrikkelloven vedtatt i 2005, og delvis endret i 2007. Den ble iverksatt 01.januar 2010. Matrikkelloven erstatter delingsloven fra 1978. Høgvard (2006:21) uttaler at loven skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et pålitelig og ensartet register, det vil si matrikkelen, over alle faste eiendommer. Dette er en videreføring av formålet med delingsloven, med det menes målet om at eiendomsgrenser blir nøyaktig målt, merket og kartfestet

Det er utarbeidet en føringsinstruks av Statens Kartverk, som gjelder per dags dato for føring av informasjon i matrikkelen, jf. vedlegg 3. Herunder tar jeg for meg hvordan matrikkelen fører jordsameie.

3.8.2 Opprettelse av nytt jordsameie

I følge matrikkelforskriften § 28 kan opprettelse av nytt jordsameie bare skje gjennom jordskiftesak. Det er ikke kommet på plass en veiledende beskrivelse for matrikkelføring enda.

3.8.3 Registrering av uregistert jordsameie

Matrikkelføreren må sjekke at de mottatte dokumentene kun omfatter en registrering. Dersom dokumentene utgjør flere forretninger må disse føres i riktig rekkefølge. Registrering av jordsameie skal som oftest føres til slutt. De jordsameiene som ligger i flere kommuner må registreres kommunedelt, på den måten får de sitt eget matrikkelnummer i hver kommune. De som har andel i jordsameie kan komme fra andre og flere kommuner enn der selve jordsameiet ligger.

I matrikkelen må en først søke frem matrikkelenhetene som har andel i jordsameiet. Deretter skal det gis nytt matrikkelnummer som skal registreres og godtas. Dette settes oftest til første ledige bruksnummer under avgivereiendom med lavest gårdsnummer, men dette kan overstyres. Etableringsdatoen settes automatisk til dagens dato, men dersom det er kjent når sameiet ble etablert kan ikke denne datoen endres. Statusen for matrikkelføring skal så registreres. Her er det to statuser som er aktuelle enten: oppmålingsforretning ikke fullført eller det er mangel ved matrikkelføringskravet. Samtidig skal det gis tidsfrister for ”fullføring”. Når eierne og andelene skal føres inn i matrikkelen skal eventuelle avklaring på eiere og andeler registreres. Dersom det foreligger rettskraftig avgjørelse på eier- og

andelsforholdet skal det avklares på to statuser. Ikke tinglyste eierforhold blir satt ut fra matrikkelenhetene som er angivende.

3.8.5 Oppløse registrert jordsameie

Dette gjelder for jordsameie som er registrert og gitt eget matrikkelnummer. Det skal bare brukes der det skjer en fullstendig oppløsning av jordsameiet, siden jordsameiet blir satt til utgått. Dersom det er en delvis oppløsning av jordsameiet må den delen som skal ut av sameiet fradeles, og andelshavere i den gjenværende delen av jordsameiet rettes opp. Hvis det foreligger en festegrund på jordsameiet må den fradeles eller ommatrikuleres, før jordsameiet kan oppløses. Etter oppløsningen må det knyttes til matrikkelenhet som får den delen av jordsameie, hvis feste skal være festegrund.

3.8.6 Registrering i grunnboka

Haldis Framstad Skaare ved tinglysingsavdelingen forteller at grunnboken har ikke forandret seg etter den nye loven trådte i kraft. Hun legger til at det er strengere vilkår for å få registrert jordsameie i grunnboka, enn det er etter matrikkelloven. Tinglysinga mener at det må være rettslig avklart hvem som har ideelle andeler i jordsameiet, dersom partene hevder at det er et jordsameie går ikke tinglysinga inn og sjekker det. Tinglysinga er nøye på at det er riktige eiendommer. Måten det blir gjort på er at tinglysinga krever at det er avgjørelse for det gjennom jordskiftedomstolene eller andre domstoler. For ofte viser de gamle jordskiftesakene andelene som gårdene har. Hvis det ikke foreligger noen avgjørelse fra domstoler, vil tinglysinga kunngjøre det. De eiereiendommene som mener de har ideelle andeler, de framsetter krav om å få grunnbokshjemmel. Tinglysingsloven § 38 a som sier: ” *når en eiendom som er tildelt eget gårds- og bruksnummer eller annen tilsvarende betegnelse, ..., og som har eget grunnboksblad, tilhører noen som ikke har grunnbokshjemmel, kan den som utøver eierrådigheten og som skriftlig erklærer å være eier, derved få grunnbokshjemmel dersom han sannsynliggjør at han, alene eller sammen med sin hjemmelsmann, har vært eier i minst 20 år. Finner registerføreren at disse vilkår er til stede, kunngjør han en oppfordring til mulige eiere om å melde seg innen en frist som settes til minst 1 måned. Melder ingen seg, anmerker registerføreren at grunnbokshjemmelen er i orden. ”*

At det er sannsynliggjort at det er disse gårdene som har andel i et jordsameie, og uttalelse fra offentlig myndighet som for eksempel kommunen at de mener det. Deretter kunngjør tinglysinga en oppfordring til mulige rettighetshavere om å melde seg innen en frist på en måned. Dersom de ikke får noe respons vil de som har krevd grunnbokshjemmel få det, med mindre noen kommer med innsigelser og som ikke åpenbart er grunnløse.

I saker hvor det har vært rettsforlik hvor eierforholdene ikke er avklart, må det være en andelsfordeling for å få det inn registrert i grunnboka, forteller Skaare. En kan ikke få opprettet et jordsameie med eget grunnboksblad uten at man vet hvilke eiere som skal ha hvilke brøk.

3.9 Statens Kartverk syn på registrering av jordsameier

3.9.1 Innledning

I det følgende vil jeg gjøre rede for hva Statens kartverk legger til grunn for registrering av jordsameier etter den matrikkelloven. Dette er interessant å se på, fordi oppfatningene på dette kan variere i Norge. Med det menes at blant annet kommunene kan være av en helt annen oppfatning enn det Statens Kartverk har.

3.9.2 Vurderinger vedrørende matrikkelloven bestemmelser om jordsameie, Statens Kartverk

For å registrere et uregistrert jordsameie legger Statens Kartverk til grunn matrikkelloven § 14, ved at jordsameie kan kreves registrert av noen som har gjort det sannsynlig at de har andel i sameiet. Det følger av matrikkelforskriften § 32, første ledd bokstav b) så skal landmåler sørge for erklæring om at ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres. Det er ikke angitt konkret om hvordan dette skal ansees oppfylt. Statens kartverk legger i sitt opplæringsopplegg for kommunene til grunn følgende: *”Det tilhører den privatrettslige sfæren og avgjøre eierskap og eierforhold til fast eiendom, og ikke det offentlig rettslige som kommunen skal i vareta. Det er derfor en på mange måter enkel kontroll som kan kreves av kommunen i forhold til matrikkelloven § 14, på den annen side kreves det av kommunen etter matrikkelloven § 32 at de setter noen krav i forhold til en slik erklæring. Videre sier kartverket i sitt opplæringsopplegg at til matrikkelloven § 14: ”Alle som er hjemmelshaver til et bruksnummer under et gårdsnummer som grenser opp til fjellet, de har i utgangspunktet langt på vei sannsynliggjort at de kan ha andel i sameiet. Det vil si at så sant gårdsnummeret grenser til fjellet, så behøver ikke bruksnummeret selv å gjøre det for å sannsynliggjøre part i fjellet. Det er også slik at om fjellet deles av kommunegrense/grenser, så er utgangspunktet at dette også gjelder eiendommer i andre kommuner, der disse er under gårdsnummer som grenser opp til samme fjellområde fra ”den siden”. Opplysningene er hentet fra Statens Kartverk sitt opplæringsprogram for kommunene samt pers. med. Lars Elsrud (09.03.10.)*

Til matrikkelloven § 32 legger Kartverket til grunn at eiere av alle bruksnumre som er omtalt i punktet ovenfor også må varsles slik at eierne kan motsette seg registrering. Det betyr også

bruksnumre som nevnt i andre kommuner enn den som registreringskravet settes fram for. Det må legges til at en kommune ikke kan registrere areal i matrikkelen som ikke ligger i sin kommune. Det betyr at for fjellområder som deles av kommunegrense eventuelt grenser, må det minst opprettes like mange jordsameier som det er kommuner. Eierforholdet kan i disse forskjellige jordsameiene være det samme, og det at eiendommer i flere kommune eier sammen det som da kan sies å være forskjellige deler av samme jordsameie.

I samtale med Lars Elsrud stilte jeg ham en del spørsmål om den nye matrikkelloven, og hva Statens Kartverks syn er på loven. De største endringene i matrikkelloven er at det er nå kommet to nye matrikkelenhetstyper; anleggseiendom og jordsameie. Det kommer og en ny sakstype som heter arealoverføring. Andre endringer er at matrikkelloven ikke innfører, men synliggjør grenseflata mot andre lover på en helt annen måte enn det delingsloven gjorde, mener Elsrud. Det vil si at det nå er en synliggjøring for fagmiljøet på en helt annet måte enn tidligere, og en må forholde seg til lover som: matrikkelloven, arkivloven, personlov, tinglysingslov, plan og bygningsloven og forvaltningslov. Elsrud sier at det øker rettsikkerheten for alle som eier eiendom i Norge, fordi eiendomsregistreringa blir mer i tråd med norsk lovverk i forhold til de overnevnte lover.

Det blir også endring i at informasjonen blir kjent for eierne på en helt annet måte enn før. Nå får eierne mulighet til å kreve retting ved feil informasjon, som legges til grunn når det blir fattet vedtak som for eksempel: eiendomsskatt, rettigheter og plikter. Det har å gjøre med at det blir stilt større krav til fagmiljøet framover, for å kunne håndtere informasjonen på riktig måte. I forhold til tidligere lov er det kommet mye klarere tidsfrister for kommune, forteller Elsrud. Blant annet i saker hvor kommunene blir straffet økonomisk dersom de ikke overholder tidsfristene. Det gjør at det blir et større krav til gjennomføring av saker for fagmiljøet enn det vi har vært vant med tidligere, legger han til.

Elsrud sier at Statens Kartverk avdekker daglig mangler i den nye matrikkelloven. Det mest typiske eksempelet er at med matrikkelloven har nå grenseflata, mot for eksempel tinglysingslov og jordskiftelov, blitt tydeligere. Dette burde lovutvalget og proposisjonen ha avdekket tidligere, men det har ikke blitt avdekket før nå. Som en del av matrikkelloven ble det gjort endringer i tinglysingsloven § 38, og det ser en nå ut til at de endringene som ble gjort er delvis feil og må reverseres, og at det delvis må det gjøres andre endringer i § 38. Vi gjør nå endringer i andre tilgrensende lover, men også endringer i matrikkelloven, fordi en ser at ting ikke stemmer helt overens, uttaler Elsrud. Kartverket ser tydeligere at det nå må komme

lovendringer til for eksempel § 5a, om hvem som kan føre i matrikkelen. Per i dag er ikke det tilstrekkelig avklart i matrikkelloven. Kartverket har allerede kommet med endringsforslag til Miljøverndepartementet.

I matrikkelloven § 10 om oppretting av jordsameier er det ment matrikulering av nye jordsameier, og ikke registrering av eksisterende jordsameier. Spørsmålet er om nye jordsameier i det hele tatt kan oppstå, sier Elsrud. Her kan en sammenligne § 10 i matrikkelloven med matrikkelforskriften i § 28. Den er blitt ”strammet inn” i forskriftene ved at det er sagt at det bare er i forbindelse med jordskiftesak å matrikkelføre nytt jordsameie. Det er heller ikke gjort en god nok jobb på å definere hva matrikkelenhetstypen jordsameie er, uttaler Elsrud. Kartverket mener de har en god oppfatning av det, blant annet Kartverket har ”lent seg ” mye mot Professor Hans Sevattal på UMB. Han er en av de som har formet og skrevet utredningene om lov om eiendomsregistrering (NOU 1999:1), derfor betyr Sevattal sin forståelse av jordsameie veldig mye, legger han til. Samtidig ser en at det ikke er gått langt nok i definisjonen, og det kan nok gjøre at det kan oppstå mistolkninger. Eksempel på det kan være i jordskifteretten, ved at de mener de oppretter jordsameie og at de tenker på jordsameie som noe annet enn det kommunen vil tenke på gjennom matrikkelloven. Derfor må en få på plass en enighet om en definisjon som alle fagmiljøer er enige om; hva som er matrikkeltypen jordsameier.

Mange hos Statens Kartverk mener at det ikke er tenkt godt nok igjennom konsekvensene av matrikkelloven §§ 9 og 10 i forhold til jordsameier. Før en fradeling i et jordsameie må det være helt klart hvem eiendommer som er berørt, eller involvert i fradelinga, forteller Elsrud. Det er riktig at det kommer en slik innstramming i loven, fordi det styrker eiendomsretten rundt om i Norge. Dette blir en ganske stor overgang fra før 2010. Matrikkelloven av 2010 er blitt mye strengere enn matrikkelloven av 2005 ved at det må være avklart hvem som har andel i sameiet. Det er riktig at det blir strengere, men det er kanskje ikke godt nok kommunisert ut til kommuner og grunneiere ved at det nå skje en innstramming i den matrikkelloven av 2010. Det kan medføre at endringene blir så omfattende, at endringene skulle vært implementert på en annen måte i det norske samfunn enn det loven gjør, sier Elsrud.

Elsrud forteller at man nå har fått et fast regelverk å forholde seg til når det gjelder jordsameier. Tidligere har dette vært veldig flytende. Det ble utgitt en rapport i 1994, og den sa at det måtte komme en lovendring for å håndtere jordsameier. Inntil lovendringen kom ble

det foreslått to til tre løsninger å gjøre det på. Det har gått seksten år siden rapporten ble utgitt, og noen steder i landet har løsningene blitt tatt i bruk enten det var løsning ”en eller to”. Det fører til ulike måter å jobbe på. Andre steder i landet kan det forekomme at de ikke har hørt om rapporten, derfor har de laget sine egne måter å håndtere jordsameiene på. Det betyr at alt som har med jordsameie å gjøre har blitt håndtert svært forskjellig i landet. Mange steder i landet har man ikke hatt forståelse av hva jordsameie er heller. Derfor er registrering av jordsameie i matrikkelloven et stort løft. Elsrud legger til at endringene i matrikkelloven ikke kommer på plass fra dag en, men at det vil ta tid å få alle ting på plass.

Jeg spurte hva Statens Kartverket mente var viktig, eller hva som var nytten av å registrere jordsameier. Elsrud mente at for han som privatperson var nytten den at en i større grad enn tidligere ikke risikerer at folk gjør fradelinger og selger deler av jordsameiet uten at eventuelt medeier i jordsameiet blir involvert. Det forutsetter selvfølgelig at jordsameiet blitt riktig registrert. Dette vil altså øke rettsikkerheten for alle som har fått registrert jordsameiet sitt på en riktig måte, sier han. Ulempen er at hvis jordsameier blir registret feil vil den samme problematikken fortsette.

Andre nyttige ting ved å registrere et jordsameie er at andre offentlige myndigheter trenger å få vite hvem de skal forholde seg til når det gjelder et areal, uttaler Elsrud. Det kan være at et areal kan bli pålagt offentlige pålegg, plikter, rettigheter, eller blir vernet, og da trenger myndighetene kunnskap om hvem som er part på eiersiden. Myndigheter som Statens Vegvesen og grunnerververe kommer stadig bort i dette. Det blir lettere å håndheve rettsikkerheten sin som grunneiere, og det blir lettere for offentlige myndigheter å adressere plikter og rettigheter knyttet til et areal, sier han til slutt.

3.10 Lov om eigedsregistrering 17. juni 2005 nr. 101, Matrikkelloven

3.10.1 Innledning

Gjennom kongelig resolusjon den 9. februar 2007 ble det gjort en delvis ikraftsetting av matrikkelloven, dette for å kunne begynne kommunevis konvertering fra GAB og DEK til matrikkelen I Statsråd 5. juni ble det vedtatt ”delvis ikraftsetting” av matrikkelloven fra 1. januar 2010. Fra 1. januar 2010 erstatter matrikkelloven delingsloven, som har hjemlet kommunenes eiendomskart (DEK) og grunneiendoms- adresse og bygningsregisteret (GAB). I perioden 2007- 2009 ble informasjon fra DEK og GAB konvertert over til matrikkelen for alle kommunene i landet. Det betyr at med matrikkelen har Norge for første gang i landets historie fått eiendomskart for hele landet, og det har medført at alle kommunegrensene for

første gang er blitt samordnet. Med matrikkelloven er jordsameier blitt en egen matrikkelenhetstype, og loven åpner for å registrere uregistrerte jordsameier. I det følgende vil jeg ta for meg hva loven sier om dette.

3.10.2 Definisjon av jordsameier

NOU 1999:1 side 69 definerer jordsameier som: ” *Realsameier er grunnarealer som ligger i sameier mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer.*” Etter matrikkelloven § 5 første ledd bokstav d, tar definisjonen utgangspunkt i NOU 1999:1. For å se nærmere på beskrivelse av hva et jordsameie er og forholdet til andre realsameier, viser de til Ot.prp. nr.70 (2004-2005) kapittel 21.1 og NOU 1999:1 kapittel 25 (særlig kapittel 25.2 side 190).

3.10.3 Oppretting av nytt jordsameie

I forskriften til matrikkelloven § 28 står det at oppretting av nytt jordsameie bare kan opprettes av jordskifteretten. Mens i merknadene til matrikkelloven, § 28 side 5 står det at Miljøverndepartementet varslet ved framleggelsen av Ot.prp nr. 70 (2004-2005), at de ville vente med å åpne for opprettelse av nye jordsameier til en har fått en mer erfaring med å praktisere den nye loven.

Miljøverndepartementet sier at de ikke ser bort i fra at jordskifteretten kan ha behov for å opprette nye jordsameier i forbindelse med jordskiftesak, ved for eksempel omdanning av eksisterende jordsameier. De skriver at i de tilfellene ved behovet for å opprette nye realsameier dekkes mest hensiktsmessig ved å opprette sameiet på egen selvstendig grunneiendom og sikre koplingen mot matrikkelenhetene som skal stå som eiere gjennom tinglysing. Dette er mest aktuelt når det blir etablert parkeringsplass, eller lekeplass, som sameie mellom eiendommer i boligfelt. Da kan det fortsatt forestås av kommunen etter de ordinære reglene for oppretting av ny grunneiendom. De mener denne løsningen med moderne realsameier vil være den mest hensiktsmessige, også når det er behov for å opprette nytt realsameie i forbindelse med jordskiftesak.

3.10.4 Registrering av uregistrert jordsameie

Som det går fram av matrikkelloven § 14 første og andre ledd: ” *Jordsameige kan registrerast i matrikkelen med eige matrikkelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameige. Jordsameige kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er. Føresegnene i § 10 fjerde til sjette ledd gjeld tilsvarande.*”

Registrering av jordsameige kan krevjast av nokon som har gjort sannsynleg å ha part i sameiget, eller staten, fylkeskommune eller kommune.”

I Ot. prp 70 (2004- 2005) side 182 går det frem at forskriftene setter opp særskilte vilkår for å kunne registrere eksisterende jordsameie med eget matrikkelnummer. Jordsameie er et sameie som på alle kanter er avgrenset av eiendomsgrenset, og der partene er fast knyttet til andre matrikkelenheter, og slik at sameiepartene inngår i andre grunneiendommer. Part i jordsameie vil eventuelt være pantsatt med den grunneiendommen som har parten, og parten kan ikke deles fra grunneiendommen. Det er kun jordsameie der selve grunnen ligger i sameie som kan føres inn under eget nummer i matrikkelen. Vilkåret i første punktum innebærer at det må sannsynliggjøres at opprettingen ikke får virkning for enheter som ikke er knyttet til sameiet. I de fleste tilfeller er dette klart, men i områder der det ikke har vært oppmåling og eventuelt i kombinasjon med ulike festeforhold, kan det være nødvendig å undersøke dette grundigere.

I odelstingsproposisjon blir det trukket frem at jordsameie er en spesiell type realsameie. Mange andre typer realsameie er allerede matrikulert med egne bruksnummer, som selvstendige matrikulerte grunneiendommer. De andre realsameiene skal ikke matrikuleres som jordsameie i framtida.

Dokumentasjon etter § 8 skal omfatte en uttalelse som fastslår hvilke eiendommer som har part i jordsameiet og størrelser på partene, og at ingen setter seg imot at jordsameiet blir registrert. Registrering av jordsameie i matrikkelen innebærer ikke at det er endelig avgjort hvem som har part eller hvor store partene er. Det er heller ikke endelig avgjort at enheten faktisk er jordsameie, eller hvor grensene går selv om jordsameiet blir registrert. Dersom det ved ny oppmålingsforretning eller sak for jordskifteretten viser at forholdene ikke er slik registreringen fremkommer, må registreringen i matrikkelen endres.

I merknadene til forskriften § 32 første ledd skriver departementet at det avgjørende om det er sannsynlig at det er et jordsameie eller ikke. Det står også at selv om det ikke er fullstendig avklart hvem som har de ulike andelene kan jordsameie registres, jf. Ot.prp 70 (2004-2005)

Det må utarbeides en erklæring, på grunnlag av det som kommer fram i oppmålingsforretningen. Landmåleren skal avklare om noen motsetter seg registrering i tråd med erklæring som nevnt i første ledd. Det kreves ikke positivt samtykke til registrering slik at en part som unnlater å svare vil ikke ha motsatt seg registrering. Det må være rettslig

avklart hvem som er andelshavere, samt eierbrøken mellom disse, for å få det registrert i grunnboka.

I § 14 andre ledd i merknadene om hva et jordsameie er, skriver Miljøverndepartementet (2009) side 30 i merknadene til forskriften at: *”definisjonen av jordsameie i matrikkelova § 5 første ledd bokstav d tar utgangspunkt i utkast til matrikkelov § 10 sjette ledd, jf. NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. For nærmere beskrivelse av hva et jordsameie er, og forholdet til andre realsameier, vises til Ot.prp nr. 70 (2004- 2005) kapittel 21.1 og NOU 1999:1 kapittel 25.”*

Kapittel 4, Praksis i jordsameiene

4.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg ”presentere” de sameiene jeg har undersøkt. Undersøkelsen går helt enkelt ut på å samtale systematisk med det som kan kalles ”nøkkelinformanter”, det vil si personer med særlig kunnskap. Videre å lese dokumenter å se på kart.

4.2 Hedalsfjella i Hedalen

4.2.1 Innledning

Sør- Aurdal kommune ligger i Valdres og er den sørligste kommunen av de seks kommunene i Valdres. Kommunen har et areal på 1109 kvadratkilometer. Opplysningene nedenfor er hentet fra samtaler med nåværende og tidligere styreleder i Hedalsfjella, grunneiere og kommunen. Jordsameiet i Hedalen gjelder alle snaufjellområdene i bygda og er fordelt på to hovedfjell- plataer. Jordsameiet er på ca. 7500 mål.

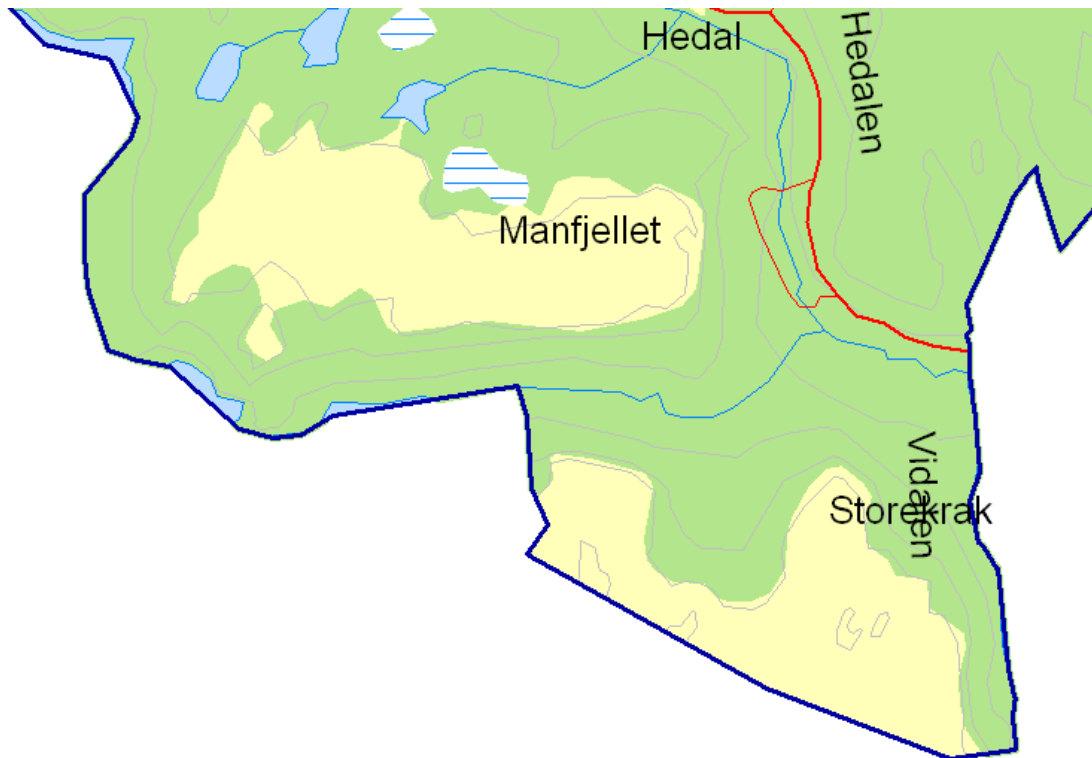


Figur 10: Oversiktskart, Sør- Aurdal kommune

4.2.2 Styret for Hedalsfjella

Styret for Hedalsfjella forvalter jakt, fiskekort og diverse kultiveringstiltak i Hedalen sogn. Sognet i Hedalen dekkes av kartbladene M711- serien, 1715 I Strømsåttbygda, 1716 II Hedalen og 1716 III Vassfaret. I 1934 ble styret for Hedalsfjella opprettet. Formålet var administrasjon av jakt og fiske i det udelte fjellet. Styret har sine egne vedtekter av

27.08.1934, og de velges av grunneierne på den årlige generalforsamlingen. Hedalsfjella er en organisasjon med et styre og et årsmøte. På årsmøtet kan alle som eier eiendom i bygda som er større enn 7 eller 8 daa møte opp, og de har en stemme hver. Mellom årsmøtene er det styret i Hedalsfjella som står for administrering og forvaltning.



Figur 11: Oversiktskart, Hedalsfjella

4.2.3 Vestlandsmodellen

Lars Elsrud, som er fra Hedalen og medeier i fjellet, forteller at det som er det spesielle og sentrale i Hedalsfjella er at alle med eiendom i bygda som er større enn 7 eller 8 daa, er medeier i Hedalsfjella. Dette må bety at eiendomsstørrelsen alene er avgjørende for om en er medeier i fjellet, eller ikke og om en har stemmerett på møtet. Denne modellen er blitt benyttet svært lenge uten at noen har motsatt seg denne "eiermodellen". Elsrud som mener at denne modellen med 7-8 daa bygger på "Vestlandsmodellen" knyttet til kløyvd eiendomsrett. Modellen går antakelig langt tilbake i tid, i den tiden da Hedalen lå under Gulatinget. Derfor er det sannsynligvis en modell fra Gulating i et område som i dag er lagt inn under Eidsivating. "Vestlandsmodellen" gikk ut på at i områder med kløyvd eiendomsrett ble grunneiendomsretten flere steder etter hvert tillagt bruksretten med størst verdi. I Hedalens snaufjellområde var det beiteretten som hadde størst verdi. Før i tiden ble det sagt på folkemunne at grunneiere som hadde mer enn 7 – 8 daa og kunne fø en årsku, dermed hadde beiterett og etter hvert eiendomsrett i fjella. At bygdefolket kom fram til regelen "årsku og

størrelsen på 7- 8 daa”, fant de nok antakeligvis ut av da de satte seg inn i dommer fra Gulating, mener Elsrud. Dette ligner ikke så rent lite på prinsippene fra bygdeallmenningene med allmenningsrett etter behov. Som Stenseth (2005:25) understreker at betydelige utmarksområder i Norge er enten statsallmenning eller bygdeallmenning. Etter allmenningslovgivningen skal enhver eiendom som er å karakterisere som landbrukseiendom ha bruksrett. Det var en rett som omfattet alle tradisjonelle bruksformer i utmark. Etter loven foreligger det derfor ikke noe særskilt privatrettslig grunnlag for bruksretten, og retten kan heller ikke frafalles. Dersom en eiendom mister karakteren av å være landbrukseiendom, så tapes allmenningsretten uten videre. Stenseth (2005) legger til at for de områdene som faller inn under sameiekategorien, har rettighetsfordelingen et statisk preg. Som hovedregel skal rettighetene fordeles i forhold til den gamle matrikkelskylda som den enkelte rettighetshavere eiendom i sameiestrekningen har.

Elsrud foreteller at slik modellen benyttes i dag tar den ikke hensyn til om du eier dyrka mark eller svaberg, fokuset er kun på selve arealstørrelsen. Videre tar ikke modellen hensyn til skyldbegrepet. Her dukker det opp problemstillinger som er svært interessante. For det kan tenkes at det finnes eiendommer som er større enn 7 – 8 daa, hvor det står helt klart i opprettelsesdokumentet at det ikke følger med andel i utmark for eiendommen på den tiden som den ble fradelt. Det kan også være mulig at det finnes eiendommer som er mindre enn 7 – 8 daa, som er opprettet med skylddeling, hvor det helt klart står i opprettelsesdokumentet at det følger med andel i utmark.

Opprinnelig var det riktig å legge til grunn at en eiendom måtte ha en viss størrelse, eller produktivitet for å fø ei årsku, og på den måten bli medeier i fjellet. Dermed betyr ikke det at den ”modellen” er den riktige å benytte for å vurdere hvordan eierskap i fjellet er eller ikke er, for de eiendommene som senere er blitt fradelt og skylddelt fra de opprinnelige eiendommene, uttaler Elsrud.



Bilde 1: Noe av Hedalsfjella. Foto: Toya M. Næss

4.2.4 Samtale med Oddvar Gran, Lars Elsrud og Henning Perlestenbakken

I intervju med tidligere styreleder i Hedalsfjella, Oddvar Gran, forteller han at jordsameiet i Hedalsfjella omfatter ca. 7500 mål. Før styret ble opprettet var det en nokså hard diskusjon mellom mange store grunneiere om bruken, fordi det var attraktivt å ha rettigheter til jakt og fiske. Det gjaldt spesielt fiske i bygda. Jakt og fiske hadde tidligere vært felles, og en kunne fiske i alle vannene i Hedalen. Problemene oppstod da mange ønsket å stenge en del personer ute fra å fiske i Vassfaret, forteller Gran.

Gran mener at styret for Hedalsfjella ble opprettet rundt 1930- tallet. Før styret ble opprettet kunne man fiske og jakte fritt i Hedalen. Da de enkelte grunneierne begynte å ta seg betalt for jakt ble det en del krangel blant bygdefolket. Derfor ble det enighet blant grunneierne om at de måtte få et styre som kunne forvalte Hedalsfjella. Tidligere het styret ”Fjellstyret”. Da fjellstyret ble opprettet ble det en del diskusjoner om hvem som kunne jakte i området, og hvem som ikke kunne jakte. Det ble og diskusjoner om hvem som var medeier, eller hvem som var berettiget til å være med. Gran fortalte at den som kun har ”en” tomt ikke er delaktig i sameiet. Det skal være et gårdsbruk eller et småbruk fra gammelt av, og det er de som er berettiget til å være medeiere. Han sa videre at det skulle være ”såpass størrelse at en kunne

fø en ku". Det ble diskusjon om hvor lite jord du kunne ha for å kalles grunneier. Gran fortalte at det trolig ikke var blitt skrevet noe konkret om dette, eller at det var blitt registrert. Det sentrale var modellen med 7-8 daa med dyrka mark som gjaldt for å bli medeier.

Det tidligere Hedals fjellstyre ble omdøpt til Hedalsfjella. Grunnen til at Hedals fjellstyre ble omdøpt var at Gran, som på denne tiden var formann i styret, fikk henvendelse fra Statsskog. Staten administrerer alle fjellstyret i hele Norge, fortalte Gran. Statsskog mente at fjellområde i Hedalen var et område som de ikke hadde fått registrert. Sameiet i Hedalsfjella er privat sameie, derfor fant styret ut at det var best å kalle det for styret for Hedalsfjella. For da virket det privat og ikke statens, la Gran til. Da styret for Hedalsfjella ble opprettet var det for å administrere fiske og rypejakt i hele Hedalen. Styret skulle administrere alt som lå over skoggrensa. Alt som ligger under skoggrensa, det vil si rundt 950 meter, ligger til grunneierne, fortalte Gran. De som bor i bygda Hedalen skal kunne fiske fritt i alle vannene i Hedalen, og bydefolket har også mulighet for rypejakt i fjellet. For å kunne jakte må de som alle andre steder først registrere seg som jeger og deretter anskaffe jaktkort. Innbygdsboende får lov til å jakte gratis på rype, men de må registrere seg hos Hedalsfjella. Selve storviltjakta, eksempel elgjakt, ligger ikke under Hedalsstyret. Styret selger jaktkort til utenbygdsboende i fjellet. At alle kunne jakte kan ha vært en konsekvens mot det som begynte å skje på 1930-tallet, da begynte man med utleie og påfølgende "motorganisering". Dette var nok en naturlig konsekvens mot at småviltjakta gjennom norsk lov i 1899 ble lagt tilgrunneiendomsretten, mens den tidligere hadde vært en form for "allemannsrett".

Da styret skulle vurdere hvem som var medeiere i fjellet ble det vurdert ut fra bruksstørrelse nevnt ovenfor. Men det ble diskutert på årsmøte hvem som hadde rett til å møte på møtene, hvem som var valgbar til å sitte i styret. Alle som kan møte på årsmøtet har stemmerett. Gran forteller at styret for Hedalsfjella har fungert som en svært god ordning for bygda. I den tiden som Gran satt som styreleder hadde det ikke vært noen uenigheter. Han tilføyde at alle i bygda har lov til å fiske. Da må folk ikke registrer seg med så og så mange mål. Det hadde blitt kunstig og kunne skapt en del uenigheter, mener Gran.

Gran uttaler at det er ikke "gått opp grenser" i Hedalsfjella, fordi det er nokså kostbart. Mange tenker nok at fjellet ikke er noe verdt, og derfor blir det å bruke mye penger på dette fort dyrere enn gevinsten, mener han. I fjellet har det aldri vært snakk om utskiftninger, fordi det er restriksjoner på hva en kan foreta seg i fjellet. En kan for eksempel ikke selge tomter, sier Gran. Det er stort sett jakt og fiske en kan benytte seg av.

Lars Elsrud uttrykker at han er noe enig i uttalelsen til Gran, det vil si at folk flest i Hedalen ikke ønsker at "grenser går opp i fjellet". Når det gjelder fiske er Elsrud en av dem i Hedalen som mener at fiskeretten i Hedalen aldri har vært en del av eiendomsretten. Det at Hedalsfjella likevel administrerer fiskeretten er nok mer et praktisk utslag, mener Elsrud. Elsrud er også en av hedølingene som hevder, med bakgrunn fra historien i området, at alle som bor i Hedalen har fiskerett i alle vann og vassdrag, med unntak av mindre tjern som grunneierne har demmet opp. Det vil si at årsmøtet i Hedalsfjella kan vedta at: "heretter må også de som bor i Hedalen, men som ikke eier over 7-8 daa, kjøpe kort for å jakte småvilt i fjellet". Men årsmøtet kan ikke vedta at alle som bor i Hedalen og som ikke eier eiendom, skal betale fiskekort. Fisket er rett og slett utøvet slik gjennom århundrer av alle som bor i Hedalen. Det er ut fra lokal sedvane en rett som følger det å bo i området og ikke det å eie eiendom, uttalte Elsrud. En parallell her har en øverst i Valdres med vannene Bygdin og Tyin. I det ene vannet er det slik at grunneierne, det vil si de som har setrer fra gammelt av, har fiskeretten. I det andre vannet er fiskeretten ikke knyttet til eiendomsrett.

Jeg snakket med nåværende styreleder i Hedalsfjella, Henning Perlestenbakken, om hvem han mente var eiere i fjellet. Han fortalte at det var alle gårdene i Hedalen som hadde "såpass at en kunne fø en ku" som var medeiere. Perlestenbakken var ikke kjent med den såkalte "Vestlandsmodellen". Styret har altså ikke noen oversikt over hvem som er eiere i fjellet. Det er altså gårdeierne som er medeiere i fjellet, forteller Perlestenbakken. Alle hedølingene har fiskerett i alle vann, og alle som bor i Hedalen kan jakte gratis rype i fjellet. Dette er noe som de slipper å betale for, sa Perlestenbakken.

Han fortalte at styret ikke har hatt noe med kommunen eller staten å gjøre. Det er ikke gått opp noen eksakt grense, men det kan være noe som sameierne ønsker i framtida. Da blir det spennende, for det foreligger mye gamle papirer om Hedalsfjella, sa Perlestenbakken.

Jeg spurte om hvordan inntektene av fjellet ble fordelt. Perlestenbakken sa at de hadde vedtekter som de fulgte, og i vedtektene står det at inntektene skulle gå tilbake til fjellet og til bygda. Derfor mottar styret en del søknader fra lag og foreninger i bygda. Styret er med og støtter disse økonomisk. For eksempel ble det gitt en gave til løypelaget i bygda på 30.000 kroner.

Jeg var i kontakt med oppmålingsingeniør Bjørn Gustavsen i Sør- Aurdal kommune.

Han fortalte at kommunen ikke har hatt noen saker med Hedalsfjella hvor det har vært nødvendig å sette seg inn i eierforholdene. I vedlegg fire fra rundt 1920- tallet, som Gustavsen sendte meg står det som følger: *”Vedlagt følger avskrift av søknad om grensegang mellom fjellsameiga og skogene i Hedalen. Fjellstyret ser det slik at det er påkrevet å få gjennomført denne sak, og har bl.a forelagt den for jordskiftedommer Sigurd Haaheim i møte på Gjøvik den 26 jan. d. å Jordskiftedommeren uttalte her at det var helt nødvendig å få klarlagt grenseforholdene, for ellers ville det i fremtiden oppstå omfattende tvistesporsmål. Han henviste da til den tiltakende bortbygging og salg av hyttetomter. Videre berørte jordskiftedommeren spørsmålet om administrasjon av de udelte fjellene, og uttalte at det for fremtiden er av stor betydning for bygda å få disse områder planmessig utnyttet. Første betingelse for å få brakt administrasjon under ordnede forhold, var å få klarlagt grensene for det felles område. Ved en eventuell grensegang var det ikke nødvendig å ta stilling til eiendomsretten til de udelte fjellene, men ble det forlangt bruksordning måtte denne bringes på det rene. Utskifning var etter den nye jordskiftelov helt utelukket.”*

Gustavsen sa at det som står i dette dokumentet om at det ikke er nødvendig å ta stilling til eiendomsretten, er uklart for ham. Han tilføyer at hvis Hedalen fjellstyre ikke hadde noen formening om dette, så burde de ha fått Jordskifteverket på den tida til å foreta en rettsutgreiing. En liten kommentar til dette er at rettsutgreiing var det ikke hjemmel til etter jordskifteloven av 1950.

Fryjordet (1992:268-270) skriver at: *” Almuen av anneksene Hedalen og Reinli i Aurdal i Valdres klaget 1753 over at det var blitt pålagt rekognisjon av tømmer som tillå de to bygdene. De påsto at skogen ikke var kongeallmenning, men deres egen sameie, noe de mente å bevise med en lagtingsdom av 20. september 1708”, se vedlegg fire. ”Amtmannen foreslo da denne klagen var kommet, at det skulle settes ned en kommisjon til å undersøke forholdet... Allmenningskommisjonen fortsatte sine undersøkelser med møter i Hedalen og Aurdal i 1755. Møtet for Hedalen, Bagn og Reinli ble holdt på Haugsrud i Hedalen 4. august. Prokurator Peder Raae hevder der på bøndenes vegne at Hedalen og Reinli aldri hadde vært eller var noen kongelig allmenning eller fiskevann. Bøndene har i strekningen sine setrer og sin havn som hører under gardene. I tillegg til vitneforklaringene ble det påberopt åstedssaker på en gard i Hedalen den 3.september 1749 og på en seter i Reinli den 6.september samme år, med holzførster Ole Høys krav om 12 skilling av hver tylft tømmer som grunnlag. Ifølge Olafsen*

vant bøndene saken om rekognisjon. Dette og bruk over hevd tid, ble ifølge Olafsen godtatt som bevis for eiendomsrett.”

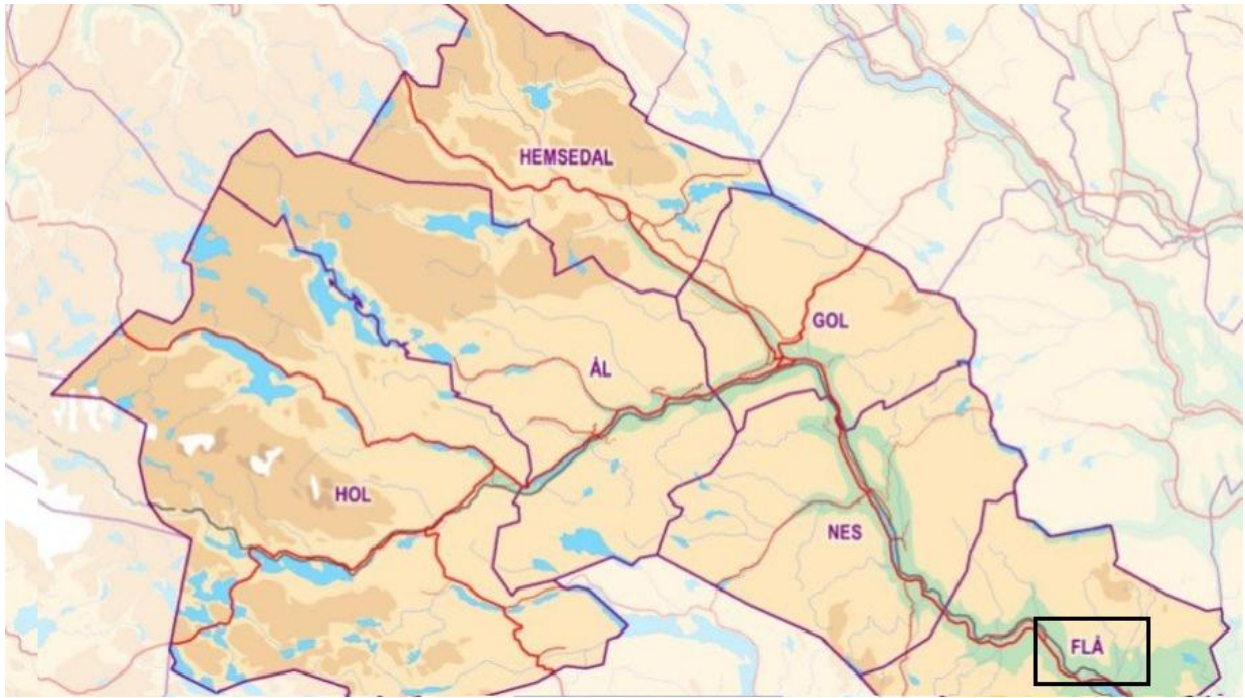
Jeg spurte Gustavsen hva han synes om registrering av jordsameier i matrikkelen etter ny lov. Han fortalte at kommunen ser svært positivt på dette. Gustavsen sa at han ikke har tro på at de som har jordsameier vil sørge for å få det registrert, og at en heller ikke forvente at sameierne gjør det av eget initiativ. Han antar at det vil bli kommunene som må informere og oppfordre til at dette blir gjort. Til slutt la han til at dette ikke er noe kommunen vil prioritere det første året etter at den nye loven er innført.

4.3 Flå Østre Grunneierlag

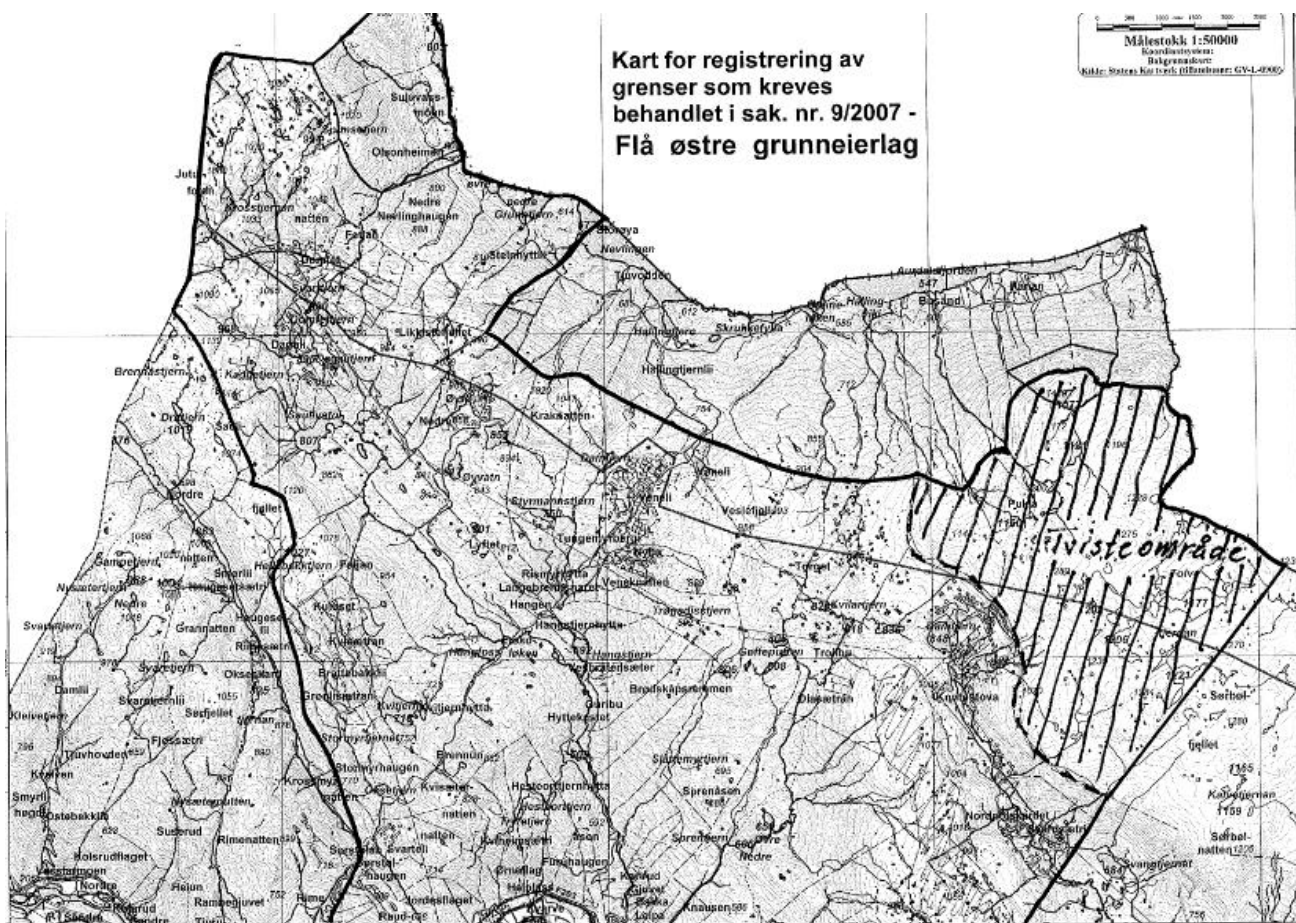
4.3.1 Innledning

Flå kommune ligger i Hallingdal. Kommunen har et areal på 692 kvadratkilometer. Dette består også av store deler av verneområdet Vassfaret. Flå grenser mot Krøderfjorden, Vassfaret, Høgevarde og Gråfjell opp mot 1400-1500 m.o.h.

Opplysningene nedenfor er hentet fra Rettsbok fra Øvre Buskerud jordskifterett, sak nummer: 0630-2007-0009, om Flå Østre Grunneierlag. Saken startet med krav fra flere parter om grensegang etter jordskifteloven § 88. Kravet gjaldt å få fastsettelse av eiendomsgrenser mellom sameiegrunn, Flå Østre sameie, i snaufjellsområder, og tilgrensende særeiendommer. Konkret gjaldt kravet området det på sør- og østsida av snaufjellområdet; Saulifjellet, Dagalifjell, Benkin og på Sørbølfjellet, mot særeiendommer som ligger på sørsida av Aurdalsfjorden.



Figur 12: Oversiktskart, Flå Hallingdal i Buskerud Fylke



Figur 13: Oversiktskart, Flå østre grunneierlag

4.3.2 Saken

Øvrige opplysninger om Østre Flå grunneierlag. Grunneierlagets offisielle navn er Flå østre sameie. I 1750 ble skogen delt. Det var 42 parter i saken, hvorav fem eiendommer fra Hedalen og 26 eiendommer fra Flå. I tillegg til medeierne i sameiet, er det eiendommer som har bruksrett til beite innenfor det opprinnelige sameieområdet. I sameiet blir det praktisert at hver medeier har like stor andel hver. Stort sett er skoggrensene beskrevet som ”å gå til fjells” mot områdene i snaufjellet. Det er enighet mellom partene at snaufjellsområdene ligger i fullt sameie mellom medeierne i sameiet. Beite, fiske og jakt ligger fortsatt i sameie mellom medeierne i sameiet, men bare innenfor grensene for det opprinnelige sameieområdet.

På rettsmøte framkom det at det var tvist om grensene for eiendommene gnr. 10/3, 10/50, 9/144, 9/12 og 9/15, som ligger på sørsiden av Aurdalsfjorden, mot sameiet på Sørbølfjellet.

Advokat Olav Felland og advokat Trine Buttingsrud Mathiesen la fram rettsforlik av 14.1.2010. De frammøte parter skrev under rettsforliket, mens underskrifter fra de partene

som ikke var tilstedet skulle advokat Felland sørge for å få. I jordskiftesak ved Øvre Buskerud jordskifterett (2007:25:26) kom partene fram til dette rettsforliket:

- 1. "Eiendomsgrensa mellom Flå Østre sameige med 26 eigedomar og dei 5 eigedomane i Vassfarete sør for Aurdalsfjorden, gbnr. 10/3, 10/50, 9/144, 9/12 og 9/15 går frå pkt. 30 – pkt. 4 i denne saka – i grense nr. 2 i sak nr. 10/1982 for Hallingdal jordskifterett i nordaust til ho støyter til kote 1000 m.o.h. som ligg rett aust for pkt. 3 i denne saka. Derifrå fyljer grensa 1000 m' s kota til Festningen naturreservat. Grensa fyljer den søndre reservatgrensa – m.a. gjennom pkt. 16 – til ho støyter mot 1000 m' s kota og vidare til fylkesgrensa til Oppland.*
- 2. Dei 5 eigedomane går inn i Flå Østre sameige/grunneigarlag som medlemar på same vilkår som dei andre 26. Det vil seia at sameiga blir utvida med 5 eigedomar til 31.*
- 3. Utgiftene til jordskifteretten blir dela med ½ part på kvar av sidene. Partane ber utgiftene til eiga juridisk hjelp."*

Det var to dager med befaringer og to dager med tvisteforhandlinger. I befaringen så jordskifteretten at arealet var brukt av begge parter. Det vil si at sameierne i Flå og grunneierne i Hedalen har jaktet "overlappende" i alle år.

Jordskiftedommer Oddvar Fjøsne fortalte at saken med Flå Østre sameie i tvist mot et annet areal gjaldt tvist om eiendomsgrenser, og at det er inngått rettsforlik. I rettsforliket er det beskrevet grenser, og det omtvista arealet skal inngå i Flå Østre sameie og om fem eiendommer fra Hedalssiden skal få komme inn i sameiet på lik linje med de andre. Rettsforliket, som vi ser av rettsboka over, var at de fem eiendommene fikk komme inn i sameiet på samme vilkår som Flå Østre sameie.

Jeg stilte spørsmål til Fjøsne om jordskifteretten vurderte eierskapet i fjellet. Han sa at jordskifteretten ikke tok stilling til eierskapet i fjellet, fordi det ble rettsforlik. Fjøsne tilføyde at dersom jordsameie skal registreres i matrikkelen vil det gå bra selv om eierforholdene ikke er avklart. Det kommer av at det ikke skal opprettes en ny eiendom, men at jordsameie bygger på de tidligere gnr og bnr pluss, og de fem eiendommene i Hedalen.

4.3.3 Samtale med grunneier Steinar Steinarsson jr.

Jeg snakket med Steinar Steinarsson jr. som krevde jordskiftesaken på vegene av Flå østre grunneierlag. Han opplyste at det var 26 parter i grunneierlaget. Alt fjell over 1000 meter er ikke utskifta det er felles. I 1860- 1870 årene ble det solgt en del skoger, men det var aldri definert noen grenser mot fjell, for de skogteigene som ble frasolgt. De skogteigene har vært i ”utenbygds- hender”. Steinarsson sa at det har vært forskjellige jordskiftesaker i grunneierlaget, oss i mellom, men vi har alltid konkludert med at vi setter en tverrgrense på 1000 meter og alt over er felles. Det ble ikke gjort for de utenbygds skogeierne, for de er ikke med i grunneierlaget. Fjellet ble brukt om hverandre av både hedølingene og grunneierne i Flå. Derfor reiste vi sak mot grunneiere i Hedalen, Sør- Aurdal, fortalte Steinarsson. Fjellet har etter hvert fått større verdi med småviltjakt og med hytteområder i nærheten. Derfor ville grunneierlaget få klarlagt hvem som eide fjellet. Grunneierlaget mente at det var deres, men de skjønnte etter hvert at skogeierne fra Hedalen brukte området til jakt. Området er 20 000- 25 000 dekar som lå over 1000 meter hvor grensene mot fjellet ikke var trukket.

Det endte i et forlik hvor fire av eiendommene i Hedalen blir med som likeverdige medlemmer i grunneierlaget. Flå østre grunneierlag og Hedølene betalte 500 0000 kroner hver for seg i advokat og omkostninger for retten. Steinarsson synes det var greit å få klarlagt dette. Flå Øste grunneierlag er fornøyd med utfallet av saken, fordi partene på begge sider av fjellet trodde de eide det. Det ville ikke vært holdbart i lengden. Han sa at det å dele fjellet ville blitt vanskelig. Derfor gikk partene for den sammen løsningen som Flå Østre sameie har hatt, og det var å sette grensen på 1000 meterkota.

Steinarsson sa at gjennom denne prosessen dukket det opp mange gamle dokumenter, og det ble en bevisstgjøring innad i sameiet om hva hver enkelt eide. Han fortalte at grunneierlaget ble mye mer engasjerte. Det har vært en god del eiendomsoverdragelse av brukene i sameiet den siste tiden, derfor har det vært en del unge brukere som er blitt svært engasjerte.

Eierforholdene er for så vidt avklart ved at alt over 1000 meter tilhører Flå østre sameie til, og at de fra Hedalen får bli med i sameiet. Steinarsson sier altså at det utvides fra 26 til 30 bruk i Flå Østre sameie.

Steinarsson påpekte at det aldri har blitt snakk om å avklare eierandelene i brøk. Det ble bestemt på 1960- tallet, at grunneierne skal være likeverdige parter i fjellet uavhengig hvor stor eiendom han/hun har. Det eneste som grunneierlaget skiller på i forhold til størrelsen på eiendommene er at når det blir solgt småviltjaktkort, får de som har stor eiendom under 1000

meter flere jaktkort. Det varierer mellom 1 til 3 jaktkort som eiendommene blir tilfordelt med, men ellers er det ingen særskilt fordeling.

I tillegg til arealet på 20 000- 25 0000 dekar, har grunneierlaget ca. 150 000 mål med felles jakt og fiske. Dette gjelder ikke småviltjakta. Grunneierlaget har ikke planer om noe utvikling i sameieområdet, men de kultiverer fiskevannene, selger fiskekort og leier ut beite. Inntektene som grunneieren får med småviltjaktkorta går til den enkelte, men øvrige inntekter går i en felles kasse. De felles inntektene går blant annet til å utvikle fiskebestand.

I Flå østre grunneierlag har det ikke vært noen uenigheter siden grunneierlaget ble startet på 1960- tallet, fortalte Steinarsson. Grunneierlaget håper det fortsatt vil bli en god tone etter at de fire eiendommene fra Hedalen kommer inn i sameiet.

Det har ikke vært noe tema å få eierforholdene avklart hos jordskifteretten, fordi grunneierlaget ser at arealet over 1000 meter har begrenset verdi i forhold til utbygging. Det er jakt, fiske og friluftsliv som er viktig i fjellene. Grunneierlaget er opptatt å bevare arealet over 1000 meter slik det har vært gjennom tidene og er i dag.

Han sa, at i frykt for at hedølingene skulle kreve hevd på området var grunnen til at de med på rettsforliket. Steinarsson var fornøyd med utfallet.

4.3.4 Samtale med grunneier Lars Elsrud i Hedalen

Elsrud fortalte at en forskjell i saken var blant annet at grunneierne i Flå var "en part" mens hedølingene på den andre siden var "flere enkeltparter". Elsrud og de øvrige sameierne i skogen er veldig fornøyd med rettsforliket. Rettsforliket var helt i tråd med det som var hedølingenes subsidiære påstand og som de satte opp veldig tidlig i saken. Han mente at dersom Flå grunneierlag og hedølingene hadde sett denne løsningen tidligere hadde de spart seg for en del advokatutgifter. På den annen side sa Elsrud, trenger alle saker å modnes, og en slik modning kan redusere muligheten for konflikter i framtiden. På den måten kan det likevel være en "god investering" for framtiden å bruke litt penger på advokat nå.

Den eneste potensielle utbyggingsverdien Elsrud ser i jordsameieområdet for fremtiden er knyttet til energi, eksempelvis: vindmøller, solceller eller annet som framtiden utvikler og som er knyttet til fornybare energikilder. Han ser på hyttebygging, eller annen utbygging som en utopi. Han legger til at dersom det i framtiden oppstår "energiverdier", så er det verdier som en best vil finne løsning på om en ser hele området under ett. På den annen side mener

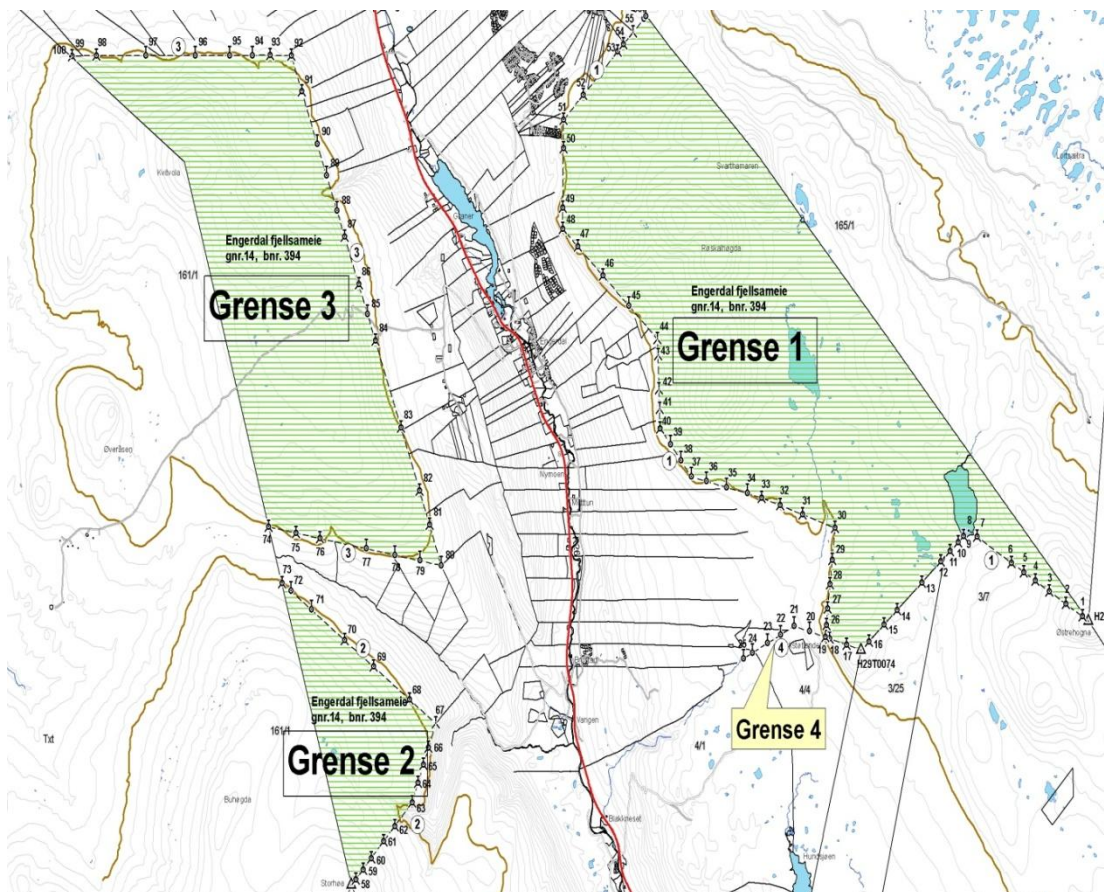
Elsrud at verdien som grunneierne vil ha i området i overskuelig framtid vil være knyttet til rekreasjon som jakt og fiske. Da er området mye mer verdifullt når en jobber med området samlet, i forhold til det at "mange enkelt eiere" utnytter maksimalt arealene sine. Denne praksisen kan føre til en utrydning av blant annet rypebestanden i området. I forhold til beite kan nok området aldri overbeites, mener Elsrud. Derfor har ikke eieform noen betydning for beite, slik Elsrud ser det. I lys av dette mener Elsrud, at de som grunneiere også har tatt et "stort forvaltningsansvar" gjennom dette rettsforliket hevd at dette er den beste løsningen for ressursene i området nå og eventuelt på sikt.

Elsrud forteller at i forhold til advokatutgifter tror han nok at Flå østre grunneierlag brukte mer penger på det enn hedølingene gjorde. Hedølingene benyttet seg også av advokat. Det bidro til at hedølingene fikk en til å forberede saken, og advokaten bidro til at alle partene på Hedalssiden gikk inn for forliket. Videre er regningene på de forskjellige skogene blitt splittet opp mellom hedølingene. Elsrud la til at grunneierne på Hedalssida i sum langt fra har brukt så mye som 500.000 kroner. Han fortalte at hedølingene la inn en betydelig egeninnsats.

4.4 Engerdal Fjellsameie

4.4.1 Innledning

Etter å ha vært "involvert" på ymse vis sammen med Trysil, Rendalen, Tolga og Røros kommuner ble Engerdal i 1911 en egen kommune. Kommunen ligger i Hedmark fylke. Engerdal kommune består av 2195 kvadratkilometer. Opplysningene nedenfor er hentet fra rettsbok fra Nord- Østerdal jordskifterett, sak nummer: 0420- 1993-36, Heggeriset skog.



Figur 14: Jordskiftekart, Engerdal Fjellsameie

4.4.2 Saken

Jordskiftesaken med Engerdal Fjellsameie har tatt femten år fra den startet opp i 1995, til den ble avsluttet i 2010, se vedlegg fem. I 1995 var kravet grensegang og rettsutgreiing i fjellområdene. I jordskiftesaken var det 73 parter. I det første rettsmøtet i 1995 fortalte Engerdal kommune ved ordfører Åsgård at de ikke hadde noen bastant oppfatning om verken grenser eller rettigheter i Engerdal Fjellsameie. Det hadde vært en del diskusjoner opp gjennom årene. De mente derfor at det var på tide å få ryddet opp en gang for alle. Det var nødvendig å få fastslått om de aktuelle fjellarealene var eneeie eller sameie, i siste tilfelle eventuelt hvem som var medeiere og med hvilke andeler. Det måtte også ryddes opp i eventuelle bruksrettsforhold. Det måtte til slutt fastsettes regler for bruken av fjellområdene. I saken skulle det avgjøres hvem som var eiere og rettighetshavere til 20 000 dekar snaufjell. Tvisteområdet lå på østersiden av Engerdalen i området mellom statsallmenningsgrensa og skoggrensa. Tvisten saken gjaldt altså spørsmålet om hvem som var eiere av snaufjellet over 900 m.o.h. i Engerdal. Slik som saken ble framlagt for retten, var det et spørsmål om hva som skjedde ved skogsalget i 1812-13. Flere av partene hadde ikke tatt standpunkt til på hvilket

grunnlag de har sameierett i fjellet, men de påstod at de hadde sameierett. Jordskifteretten opplyste i rettsboken at for å forstå de dokumenter som ble framlagt som bevis i saken måtte en kjenne til den generelle eiendomshistorien i Norge. Fra gammelt av var ikke eierskap til eiendommer knyttet til fysiske enheter som i dag. De eiendommer som ble omsatt og omtalt i gamle dokumenter gjaldt oftest ideelle andeler. De som var brukere av eiendommer leide andeler av de som var eiere, ofte av flere eiere på samme bruk. De leide da andeler i form av angivelse i skyld for eksempel 2 kalveskinn.

Videre står det i rettsboka at skyld – eller matrikkelskyld – er et gammelt begrep som i dag best kan sammenlignes med eiendomsskattetakst. Matrikkelskyld har sitt utspring i landskylden som var den årlige leie en leilending betalte til jordeieren – som igjen måtte svare skatt av den landskyld han eide til kongen. Alle selvstendige gårder var skyldsatt, enten de ble drevet av leiere eller selveiere. Fram til 1836 ble skylden oppgitt i huder og skinn, fra 1836 til 1886 i skylddaler, ort og skilling, etter 1886 i skyldmark og øre. Skyld i huder og skinn ble som regel innkrevd i form av naturalia fra gården. Det samme gjaldt for skyld i korn eller mel, i smør, fisk, eller i hugne bord og andre skyldenheter. I Engerdal var normalt en okse- eller ku hud lik 12 kalveskinn, men verdien varierte sterkt fra sted til sted. I Holla ble en hud av okse, ku eller hest verdsatt til 12 kalveskinn, 8 saueskinn, 4 geiteskinn eller 2 bukseskinn.

Det var denne skylden som til slutt skulle legges til grunn for den enkelte eiendoms andel i fjellet, dersom det ikke ble bevist at det er andre andelsforhold mellom eierne. Andelene til den enkelte sameier skal, dersom det ikke foreligger noe annet godkjent forholdstall, bygge på den gamle skylda fra før 1836 det vil si de andeler i ”kalveskind” som det enkelte bruk hadde.

I saken var det lite konkret å bygge på når det gjaldt grensene i sameiet Jordskifteretten ble derfor pålagt å påse at de grenser som ble et resultat av en avgjørelse var fornuftige og kunne brukes på en enkel måte i ettertid. Retten ønsket derfor å fastsette den eksakte grensa i marka. Her ble det lagt vekt på at grensa skulle være enkel å finne fram til under jakt. Der det var skog ville det bli ryddet en grensegate som partene ble pålagt å vedlikeholde. Oppe på snaufjellet ville det bli satt opp varder i tillegg til selve grensemerkene.

I 2001 avsa jordskifteretten dom 2001 vedrørende eiendomsforholdene i fjellet, samt en dom vedrørende grensefastsettelsen i marka. Jordskifteretten baserte sin avgjørelse på. Begge dommer ble anket til Eidsivating lagmannsrett. Dommen om eiendomsretten til fjellet ble

sendt tilbake til jordskifteretten til ny behandling. Dommen vedrørende jordskifterettens avgjørelse i grensetvisten ble ikke realitetsbehandlet av lagmannsretten, men ble utsatt i påvente av at jordskifteretten behandlet spørsmålet på nytt om eiendomsrettighetene i fjellet. Dommen ble anket og sendt tilbake til jordskifteretten i 2005 for ny behandling. I den fortsatte behandlingen av saken ble jordskiftedommer Aud Flugstad oppnevnt. Saken startet med krav om sak etter jordskifteloven § 2. Det fremkommer ikke av rettsboken hvilken bokstav i jordskifteloven § 2 jordskifteretten har benyttet seg av. I rettsmøte 29.11.2005 framsatte advokat Dahl forslag om at partene burde prøve å komme fram til et forlik på egen hånd i denne saken, uten at jordskifteretten deltok i disse forhandlingene. De øvrige parter tilstedet i møtet var også enige i dette. Jordskiftesaken ble så utsatt i påvente av at partene skulle prøve å komme til enighet. Jordskifteretten avventet tilbakemelding fra partene om resultatet av forliksforhandlingene. Etter dette går det fire år før partene er kommet til enighet. Under lagmannsrettsbehandlingen i tillegg til utenomrettslige forlik ble partene enige både om rettighetsforholdene i fjellet og grensene for fjellsameiet, som endelig ble avklart i 2009. I tiden etter har jordskiftetretten merket yttergrensene for sameiet og avsluttet saken formelt i år 2010. Jordskifteretten understreket i rettsboka at det kun er grensene for fjellsameiet som skulle fastsettes. Hvor de enkelte eiendomsgrenser støter inntil sameiegrensa, ble ikke tatt stilling til i saken. Det går fram av rettsboka at de øvrige grenser som gjenstår vil bli merka etter samme prinsipp som de øvrige grensene for fjellsameiet, det vil si at en i grove trekk skal følge 900m koten, men også tilstrebe mest mulig rette linjer.

Jordskiftedommer i saken Aud Flugstad sier at rettsboka for avslutningen av saken blir mest å betrakte som en formalisering at det utenomrettslige forliket vedrørende eiendomsforholdet, uten at retten går inn på innholdet i forliket.

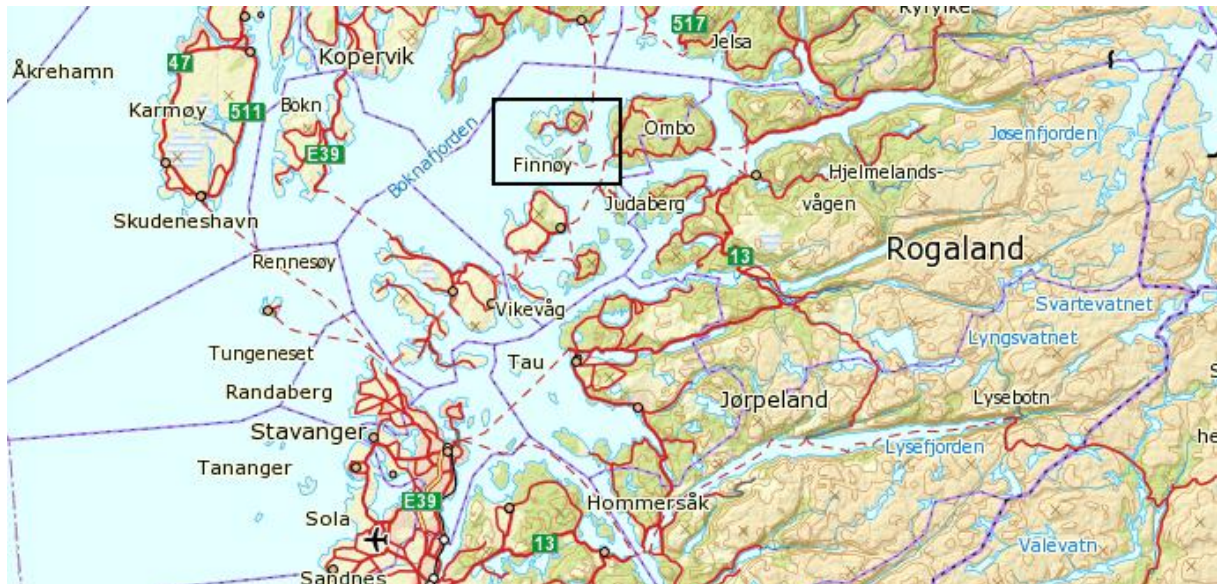
Flugstad forteller at når saken er rettskraftig vil jordskifteretten sette fram krav om matrikulering. Foreløpig har jordskifteretten fått tildelt matrikkelnummer, men den formelle matrikkelføringen skjer når saken er rettskraftig og før den skal tinglyses. Da jeg spurte om jordskifteretten vurderte eierskapet i fjellet, sa hun at hun ikke kunne si noe mer enn det som går fram av rettsboka.

4.5 Finnøy i Rogaland

4.5.1 Innledning

Finnøy kommune ligger i Rogaland. Finnøy er en "øykommune" som består av noen store og flere mindre øyer. Kommunen har et areal på 104,37 kvadratkilometer. Finnøy grenser til

Hjelmeland, Tysvær, Strand, Suldal, Rennesøy og Bokn. Hovedøya, Finnøy, ble helt nylig landfast med tunnel. De andre øyene er ikke landfaste og hovedtransport mellom øyene skjer med hurtigferjer. Kilden nedenfor er samtaler med tilsatte i Finnøy kommune og matrikkelavdelingen i Stavanger samt grunneier i sameiet.



Figur 15: Oversiktskart, Finnøy i Rogaland fylke

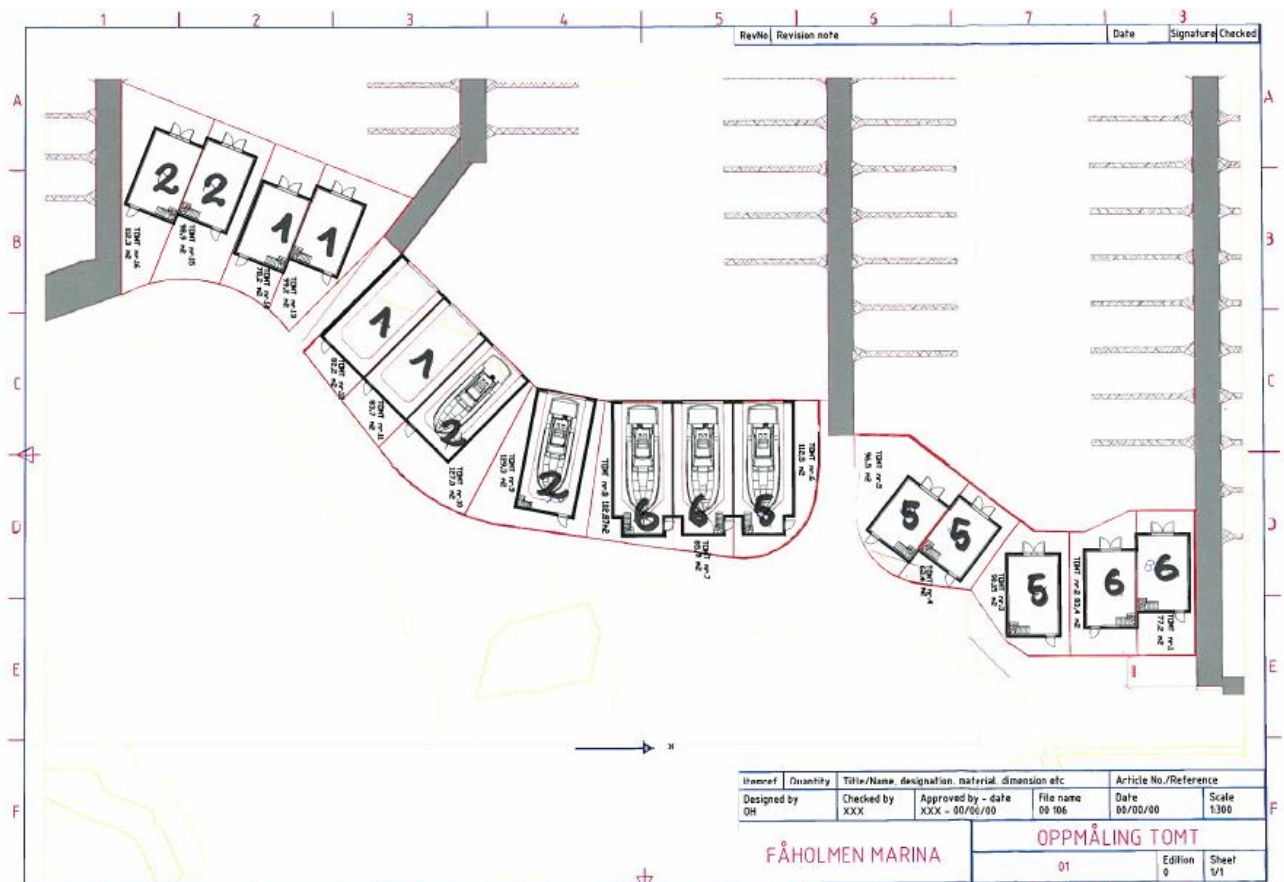
4.5.2 Registrering av jordsameie

Siri-Linn Ektvedt som jobber i Statens Kartverk ved matrikkelavdelingen i Stavanger, har fått i oppgave å registrere jordsameie på Finnøy. Dette skyldes at Finnøy kommune ikke klarte å registrere jordsameiet. Ektvedt var selv usikker på hvordan jordsameiet skulle registreres, og hun sendte derfor saken til Statens Kartverk på Hønefoss. Per dags dato har ikke matrikkelavdelingen i Statens Kartverk funnet en løsning for hvordan de skal registrere jordsameiet på Finnøy.

Ektvedt forteller at jordsameiet tidligere var en holme, en liten øy som antakeligvis ikke ble brukt til noe som helst. Det er nå bygd en molo ut til holmen slik at den er landfast. I området er det utarbeidet en reguleringsplan. I jordsameiet er det fire grunneiere som uttaler at de eier holmen, og at holmen er et jordsameie mellom de fire eiendommene gnr/bnr 27/1, 2, 5 og 6. Dette har ført til at holmen i matrikkelen ble omregistrert fra "eierløs teig" til uregistrert jordsameie. For konverteringen fra DEK til matrikkelen ble betegnelsen "eierløst teig" brukt om noe som en ikke viste eiendomsforholdene. Hun sier at eierne mener de eier $\frac{1}{4}$ hver av holmen. De fire eierne ønsker å dele fra 16 nausttomter fra jordsameiet. Eierne skal til slutt

sitte igjen med fire nausttomter hver. De 16 nausttomtene er kun en liten del av jordsameiet/holmen, forteller hun. Planene for Fåholmen, som er navnet på holmen, er ikke realisert enda. Kommunen og eierne har et sterkt ønske om å komme i gang så fort som mulig. Ektvedt sier at hun ikke er helt sikker på om eierforholdet faktisk er 1/4 hver, fordi det ikke samsvarer med oppført skyld i matrikkelen. Hun uttaler at det er kommunens oppgave å finne ut det faktiske eierforholdet. Hun mener at hun ikke har noen særlig påvirkningskraft på kommunen, annet enn å si at de må undersøke det. Når kommunen har funnet ut eierandelene vil tinglysingen gå god for det og ikke undersøke eierandelene nærmere.

Hun forteller at det er eierne selv som sier at området er et jordsameie, men hun har ikke sett noen dokumenter eller skylddelinger om det.

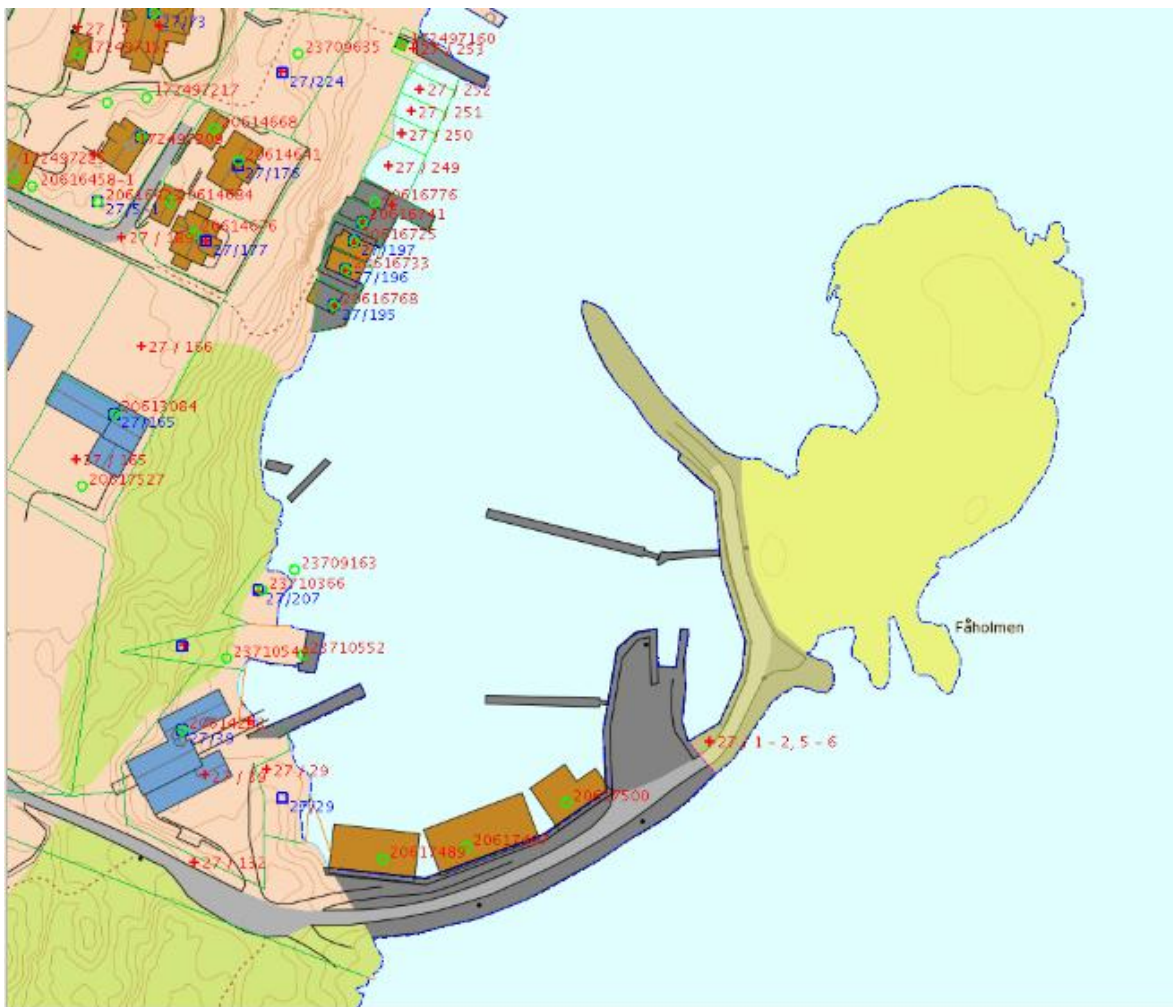


Figur 16: Oversikt over planene for Fåholmen Marina

4.5.3 Samtale med Bjørn Eriksen i Finnøy kommune.

Jeg snakket med Bjørn Eriksen i Finnøy kommune. Han jobber i kart- og oppmålingsavdelingen. Han har fått i oppgave å ”dele fra” jordsameie. Som følge av endringene i matrikkelloven, har han hatt problemer med å få til denne ”fradelingen”. Saken ble derfor sendt videre til Statens Kartverk ved matrikkelavdelingen, for å få til en løsning.

Han fortalte at eierforholdene i det aktuelle jordsameie ikke er avklart. Deleiere er kommunen, et byggfirma og to private grunneiere. For sameieområdet er det utarbeidet en reguleringsplan. Den delen som det ikke skal "deles ut" er et friområde, og det blir antakeligvis liggende i sameie. Han sier at eierskapet ikke vil bli avklart i friområdet, fordi det per dags dato ikke spiller en særlig stor rolle. Eriksen forteller at det foreligger en utbyggingsplan for naustplassene, og at den er iverksatt. Han legger til at det er naustene som det kreves spesifikt eierskap til. Som Ektvedt også fortalte er det 16 naustplasser, hvor eierne skal ha fire naustparseller hver. Bnr. 6 ble kjøpt av kommunen for en stund tilbake. Kommunen har en avtale med tidligere eier av bnr. 6, om at tomten skal selges tilbake til han når naustene er blitt delt fra sameiet. Avtalen kommunen har med bnr. 6 er blitt skrevet under av de øvrige eierne i sameiet. Eriksen sier at jordsameiet ikke skal videreutvikles av kommunen, men at det skal skje på privat basis. Eierne av bnr. 1,2 og 5 har gått sammen for å utvikle området av naustet. Den tidligere eieren av bnr. 6 er og med og utvikler området sammen med eierne av de andre bnr, selv om han per dags dato ikke står som eier.

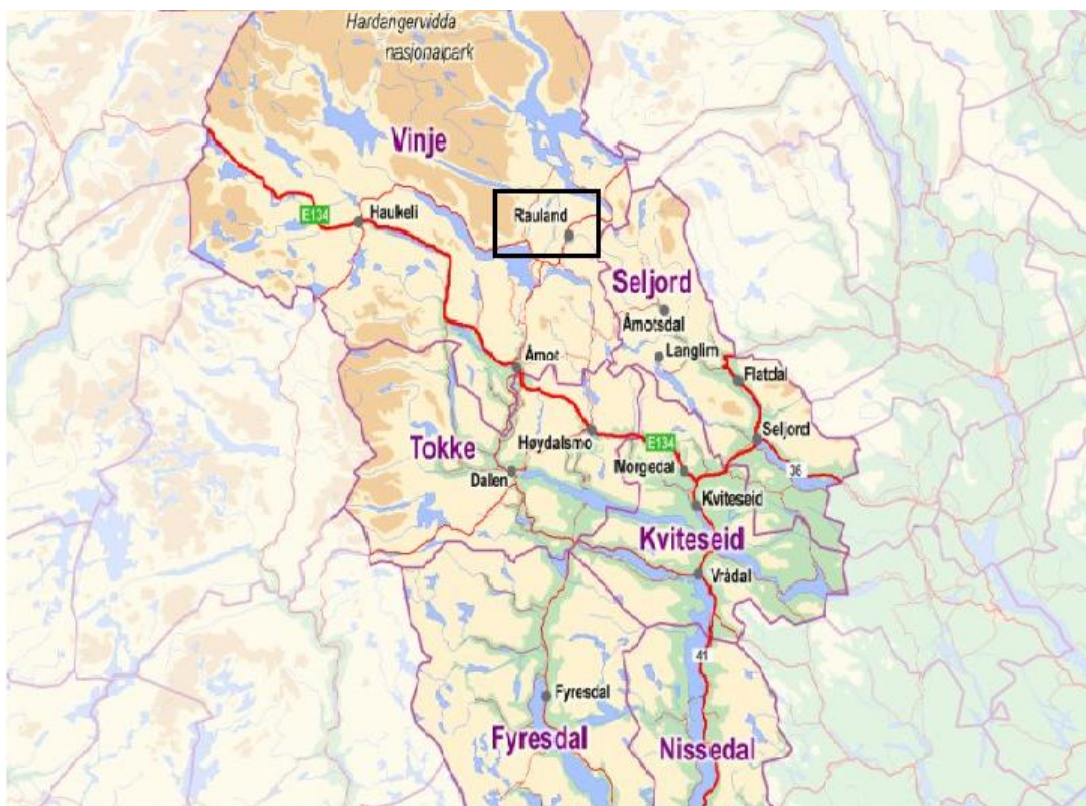


Figur 17: Kart over jordsameiet, Finnøy

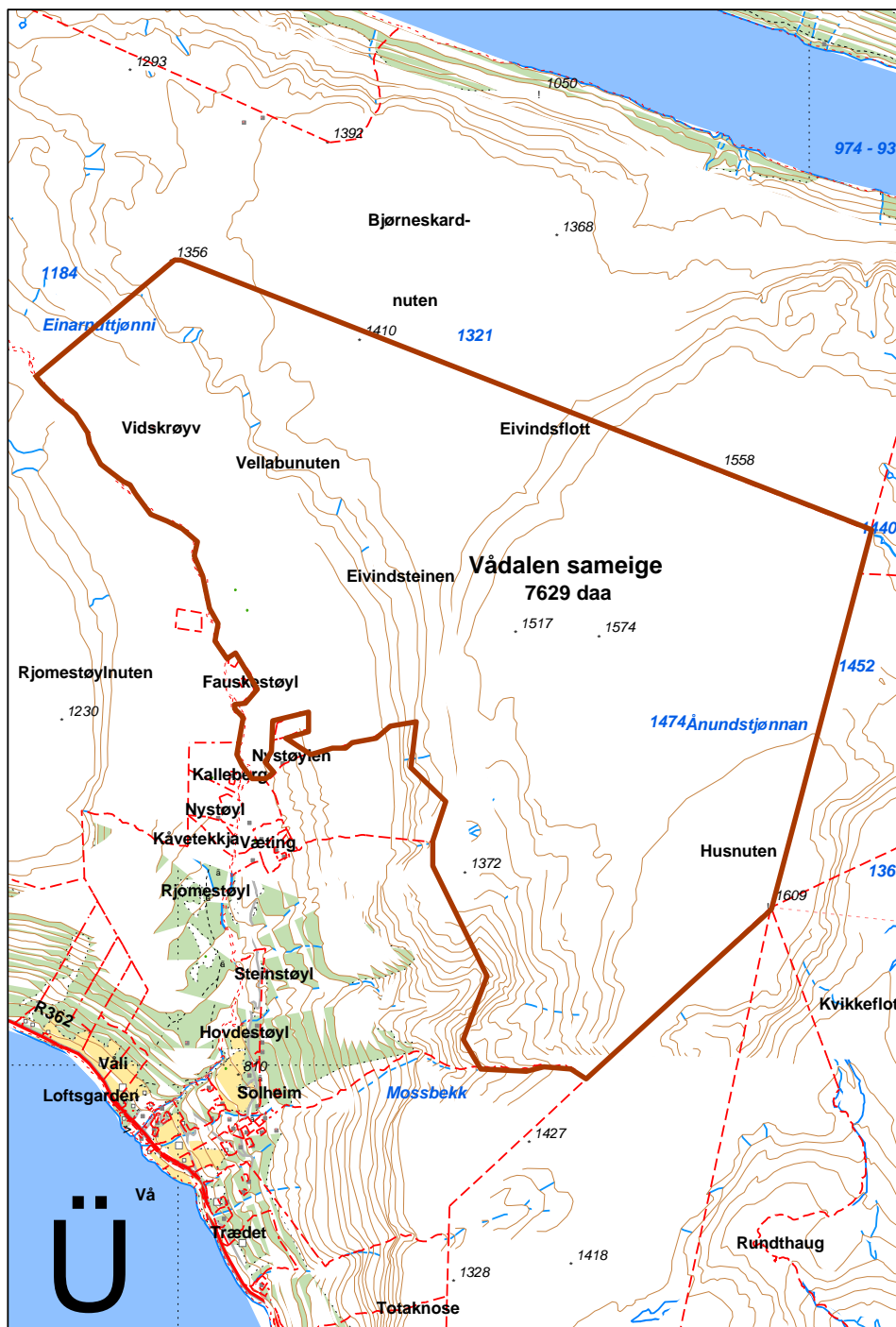
4.6 Vaadalen Sameie i Vinje kommune

4.6.1 Innledning

Vaadalen sameie ligger i bygda Rauland og i Vinje kommune. Saken går hovedsakelig ut på innbyrdes fordeling i sameie. Opplysningene her under er tatt fra rettsbok fra Øvre Telemark jordskifterett, sak nummer: 19-2004-0820, Vaadalen sameie. Saken startet med krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a og § 88. Saken ble krevd i 2004, og det var fem parter i saken. Rettsutgreiinga gjaldt sameiet i Vaadalen hvor eierforholdene skulle klarlegges, mens grensegangen var krevd for å finne ut hvem som eide ”steintippen”- som ble anlagt under Tokke- anleggene på 1960- tallet.



Figur 18: Oversiktskart, Rauland i Vinje kommune



Figur 19: Jordskiftekart, Vaadalen Sameie

4.6.2 Saken

Sameiet i Vaadalen har et areal mellom 10- 1200 daa, og det blir benyttet til fiske og jakt. Sameiet strekker seg fra Vaadalen og nordøstover i fjellet. Partene og jordskifteretten er enige om at det er nødvendig for en rasjonell bruk å finne ut av hvordan eierforholdene er i sameiet.

Det var nødvendig å vite eierforholdene, på grunn av at bruken stadig blir av mer næringsmessig karakter. Kjennskapen til eierforholdene var viktig, for å kunne drive rasjonelt og fordele utgifter og inntekter i samsvar med eierforholdet til den enkelte.

Den ene parten tok i et rettsmøte opp spørsmål om det var gnr. 31 bnr. 1 eller gnr. 31 bnr. 8 som skulle ha "godtgjort" matrikkelskylda for gnr. 31 bnr. 2. Deretter ble det etter en stund enighet mellom to av partene at det var riktig å legge skylda til gnr. 31 bnr. 8. Hvordan grenseforholdene til den enkelte eiendom i området ved "Steintippen" var det stort sett enighet om.

I jordskifterettens vurdering står det i rettsboka at eiendommene opp igjennom tiden har hatt skyld med ulike enheter. Matrikkelskylda har vært uttrykt på ulike måter blant annet som; naturalenheter som for eksempel huder og skinn, daler og ort og skilling. I samsvar med etableringen av den nye matrikkelen ble eininga for skylda endret. Skyldeningane for Vaa-sameie var fram til matrikuleringa i 1838 "tønder og sætting": Fra 1838 til 1889 var eininga "daler, ort og skilling", og fra 1889 var eininga "mark og øre". Videre sier jordskifteretten av sameiet opprinnelig bestod av de to gårdene: Vaa setberg, gnr. 130 bnr. 1 og Seterberg, gnr. 131 bnr. 1. De er trolig så gamle gårder at de er oppført i matrikkelen for Vinje Thinglag av 1836. I jordskiftesaken ble det ikke framlagt noen dokumenter som viste at det var avtalt forholdene (høvestal) eller hva skyldforholdet var, som gjaldt for eiendommene da sameiet oppstod. I rettens vurdering legger de til grunn at når skatteskylda er ukjent, skal den skylda som gjaldt fram til lov av 17. desember 1836, jf. jordskiftelova § 27 og kgl.res. av 29. desember 1838. Det er skatteskylda for 1667 som gjaldt inntil loven av 17. desember 1836, og derfor måtte skylda, slik den var oppgitt i matrikkelen frå 1838, bli grunnlaget for fordelinga mellom disse to eiendommene.

I rettsboka står det at dagens gnr. 130, bnr. 1 og 2 før nymatrikuleringen i 1838 hadde en samla skattekyld på: "2 tønner og 4 sætting". Gnr. 131, bnr. 1 og 3 hadde en samlet skyld på: "2 tønner og 3 sætting". Fordelingen ble derfor 50,9 % på gnr. 130 og 49,1 % på gnr. 131. Jordskifteretten legger til grunn at fordelingen ville blitt endra hvis det bare hadde vært bnr. 1 på hvert gårdsnummer som hadde part i sameiet. Gnr. 130, bnr. 1 hadde en skyld på 1 tønne 11 11/12 sjekk og gnr. 131, bnr. 1 hadde 2 tønner. Det gir 49,9 % til gnr/bnr 130/1 og 50,1 % til gnr/bnr 131/1. Det er dette som retten legger til grunn for fordelingen som forholdstallene mellom de to opprinnelige bruka i sameiet, og som hver for seg danner utgangspunktet for fradelinger fra disse brukene.

Mellom de to opprinnelige gårdsnumrene ble det en endring i forholdet, da Dokken i 1870 ble delt fra Vaa- Seterberg gnr. 130 bnr. 3 og fikk gnr. 131 bnr. 2. Fradelingen førte til at det ble overført en skatteskyld på "1 Ort 8 skilling", som tilvarer 2/2 % fra gnr. 130 til gnr. 131. Jordskifteretten forutsatte i saken at Dokken hadde en part og en andel i sameiet på 2.5 %, og derfor overført fra gnr. 130 til 131. Som andelsfordeling i sameiet ble resultatet at gnr. 130 hadde 47, 4 % og gnr. 131 hadde 52.6 % som andelsfordeling i sameiet. I tillegg til gnr. 130 bnr. 1 er det bnr. 10, Solheim som har part i sameiet. I 1932 ble Solheim skilt fra bnr. 1, men det var ikke avtalt størrelse på parten i sameiet under skylddelinga. Bruket fikk 0, 70 mark fikk bruket i skyld og parten i sameiet ble regnet ut på grunnlag av dette. Under gnr. 131 ligger bnr. 4 og 8 i tillegg til bnr. 1, som har part i sameiet. I 1921 ble bnr. 4 etablert av handelskontrakten som er datert til 10.06.1920. I kontrakten går det fram at det: "*medfølger 1/6 (en sjettestpart) av gaarden Setbergs beitemark paa Vaaheien....*" For bnr. 8 er det matrikkelskylda som er grunnlaget for partsdelen til dette bruket.

Når det gjelder krav om grensegang etter jordskiftelova § 88, ga partene uttrykk i et av rettsmøtene at de gjerne ville drøfte forlik. Det ble bestemt at jordskifteretten skulle sette opp et rettsforlik, som skulle gå ut på at grensen for sameiet skulle gå slik den var fastsatt i sak nr.13a/1967. Partene gikk med på dette rettsforliket.

4.6.3 Samtale med grunneier Dag Dyre Vaa

Jeg snakket med grunneier Dag Dyre Vaa som krevde jordskiftesaken. Han fortalte at det var veldig uklart til å begynne med om han var med i sameiet. Det var altså en tvist om hvorvidt gården til Vaa var med i sameiet. For ham var det viktig å vite at han var en del av sameiet, fordi han har et sauehold på rundt 160 sauer og er avhengig av et stort beiteområde. Noen av de som hadde størst part i sameie sa til Vaa at de ikke kunne huske at han hadde beiterett oppe i Vaadalen. Han hadde ikke papirer på at han var medeier i sameiet, fordi disse papirene var veldig diffuse. I papirene stod det at han hadde en støl på 10 mål litt lenger inn i Vaadalen, Han skjønnte at han måtte ta tak i dette her, når det ble snakk om beiteretten. Alle sameierne ville ha en avklaring på eierforholdene. Tidligere var det aldri blitt tatt tak i eierforholdene, for det var i utgangspunktet ikke noe tvist. De hadde gode forhold til hverandre.

Saken gikk over to år. Jordskifteretten mente at sameierne var enige seg i mellom.

Jordskifteretten kom med forslag til matrikeloppsettet. Ingen av partene var direkte uenige. De hadde ikke advokater, og de valgte "å bruke" jordskiftedommer. Det var enkelt og greit å forholde seg til hverandre. Alle partene var enige i at jordskifterettens måte å gjøre det på var

riktig. Grensene ble gått opp av jordskifteretten. Underveis har ikke kommunen hatt noe med saken, eller sameiet å gjøre, forteller Vaa.

De ble enige om å bruke matrikkelskylda som gir samme prosentvis som det framgår av rettsboken. Det gårds- og bruksnummeret som Vaa eier ble med i sameiet. Han fortalte at han har mye mindre prosentandel enn de øvrige sameierne, men er glad for å være med som eier, for da står han mye sterkere i forhold til blant annet beiterett. Jordskifteretten kom fram til en matrikkelskyld satt til 100 % som ble delt på fem forskjellige grunneiere. Det oppsettet er veldig gammelt, fortalte Vaa. Nå leier vi ut rypejakt, som blir fordelt etter prosentandel.

Det ble et forlik hvor de kom fram til at gården alltid har vært i sameiet. Vaa fortalte at bestefaren hans ble behandlet som han ikke hadde eierandel i sameie. Han nevner spesielt utdeling av reinsdyrkort, hvor bestefaren ble holdt utenom sameiet.

I sameiet ligger det en steintipp med 600- 700 000 kubikkmeter stein. Den kunne ikke brukes tidligere, før det var rettslig ble avklart hvem som eide hva i sameiet. Det var alle ivrige etter, for å avklare for om de kunne starte opp produksjon av steinmasser. Så allerede året etter jordskiftesaken, startet sameierne opp et AS, Vaatippen AS, sa Vaa. Alle de fem grunneierne som var med i rettsforhandlingene er aksjedeiere i Vaatippen AS i dag. Han fortalte at nå er det mulighet å få inntekter på Vaatippen. Det blir delt likt med Vaatippen når man tar ut masse, og Vaatippen kjøper masse av sameiet. Masserefusjonen en gang i året blir betalt ut til grunneierne etter matrikkel andelen som er satt opp. Alt av inntekter i forhold til jakt med mer blir også fordelt mellom grunneierne etter matrikkelskylda. Dette er en ryddig og grei ordning, hvor en får betalt etter hvor mange prosent en har, mener han.

Vaa fortalte at sameierne i Vaadalen skulle ønske at tvisten i sameiet var blitt avgjort ved jordskifteretten for 8- 10 år siden. Da kunne de ha hatt utbytte av hyttebyggingen i området, ved at de kunne levert steinmasser fra Vaatippen. Han tilføyer at han er glad for at etterkommerne vil få et mer ”ryddig” eierforhold i sameiet, ved at eierandelene er klarlagt.

4.7 Østerli sameie på Lifjell i Telemark

4.7.1 Innledning

I august 2009 var studenter fra UMB på feltkurs i Telemark i forbindelse med kurset EIE304. Kurset bestod av en uke med feltarbeid og utarbeidelse av en rapport. Her ble studentene inndelt i grupper og ble tildelt en sak å jobbe med. Ingunn Andersen, Terje Bjorheim, Hanne Litrerè og jeg, Toya Næss, fikk saken Østerli sameie, og saken hadde vært gjennom en

jordskiftesak. Gjennom feltarbeidet var vi i kontakt med parter og aktører som hadde tatt del i saken. Opplysningene nedenfor er hentet fra rapporten som ble utarbeidet (2009) av Ingunn Andersen, Terje BJORHEIM, Hanne Litlerø og Toya Næss. Østerli sameie ligger på Jønnbu i Bø kommune, i Telemark fylke.



Figur 20: Oversiktskart, Bø kommune i Telemark fylke.

4.7.2 Saken

Selve saken startet med et krav etter jordskiftelovens § 2, det var ikke fastsatt noen bestemt bokstav, men etter jordskifteloven § 2 som helhet. Kravet ble sendt av en av sameierne i 2003. Denne parten med kravet hadde 35,46 % andel i sameiet. Han ønsket å løse opp Østerli sameie ved at han ville trekke ut sin andel, mens de resterende parter skulle kunne videreutvikle og fortsette å være i sameiet. De resterende parter er seks stykker. Hovedgrunnen til at den ene parten ville ut av sameiet var at han også ønsket å fortsette med hytteutbygging, men i et raskere tempo, og han hadde en annen filosofi enn de andre i sameiet. For å sikre et godt næringsgrunnlag på eiendommen ønsket han å satse på service og turisme. Interessen til parten som ville trekke seg ut var både før og etter jordskifte å utvikle Lifjell etter sitt syn. Han mente at sameieformen ble for tung og lite dynamisk til å utnytte det potensialet som ligger i området. For å kunne utnytte eiendommen sin på best mulig måte ønsket han å trekke sin andel ut av sameiet. Mens de øvrige parter i Østerli sameie så på sameieformen som en hensiktsmessig måte å utnytte arealene på. I starten var sameierne

negative til oppløsning. Synet endret seg med tiden, og sameierne så det var mer hensiktsmessig at han med størst andel trakk seg ut. Det er etablert mange festetomter for hyttetomter i sameie- området, og flere skulle det bli.



Bilde 2: Eksempel på hytte til salg på Lifjell. Foto: Hanne Litlère

Østerli sameie var en veldig spesiell sak i forhold til matrikulering. Sameiet ble ansett til å ligge til et av brukene matrikulært sett, mens de andre som hadde andel ikke kom til syne. Det største problemet med de opprinnelige registerenhetene på Lifjell, var at man ikke kunne finne ut hvem som virkelig var hjemmelshaver til den enkelte eiendom. Det var et stort behov for et matrikulært opprydningsarbeid i sameieområdet. Nedre Telemark Jordskifterett hadde saken, og gjorde en stor og vanskelig jobb med det matriklure. Det ble foretatt hjemmelsoverganger, delingsforretninger og ommatrikuleringer, for at eiendoms- og hjemmelsforholdene ble i samsvar med fordelingen/skifteplanen som partene ble enige om i jordskiftesaken. Realsameiet ble derfor delt opp og i ulike deler. Deretter fikk festetomtene nytt bruksnummer i forhold til delingen som ble foretatt.

I Østerli- saken var noe av det mest spesielle, at hele sameiet lå under gnr. 18 bnr. 1. Sameiet hadde ingen egen registerenhet, og gnr. 18 bnr. 1 eies av en av sameierne. Sameiet ble tildelt nye bruksnumrene, og de måtte overføres videre til festetomtene. Rettigheter til hyttetomter ble overført til det nye matrikkelnummeret, det kunne for eksempel være festetomter. I den første delingsforretninga valgte jordskifteretten å gi sameiet en ny registerbetegnelse, fordi de mente det var ryddigst.

Vi var i samtaler med jordskiftedommer Trond Magne Movik, og vi stilte vi ham noen spørsmål om matrikuleringa. Han mente at saken kunne nok vært gjennomført uten å ommatrikulere, men at det da ville blitt enda mer uoversiktlig. Grunnen til at jordskifteretten ønsket å ommatrikulere var at det skulle bli mer ryddig, i så måte er saken helt enkelt et stykke matriklært ryddearbeid. I følge Movik var det et par av forholdene som gjorde det så uoversiktlig, at det var ikke mulig å se i matrikkelen hvordan ting hang sammen. Som nevnt lå hele sameiet under gnr. 18 bnr. 1. Derfor ble det ikke mulig å se i matrikkelen at en vesentlig del av dette arealet til dette bruksnummeret i realiteten var realsameie som lå i fellesskap mellom en rekke bruk. I jordskiftesaken ble det gjenværende sameiet delt fra og fikk gnr. 18 bnr. 117, som ble matrikulert som et jordsameie, og i matrikkelen blir det oppført som ”eies av eiendommene i sameie med ulike andel”, forklarte Movik.



Bilde 3: Utsikt over noe av Jønnbu området. Foto: Hanne Litlère

Lia (2009:59) skriver at Østerli sameie er det eneste innenfor Lifjell og Brattefjell/Vindeveggen i Øvre Telemark som er blitt registrert i samsvar med føringa for registrering av jordsameie fra Statens Kartverk.

4.8 Venås Felleseie i Rauma

4.8.1 Innledning

Rauma kommune ligger i Møre og Romsdal. Kommunen har et areal på 1500 kvadratkilometer. I kommunen ligger fjellområdene Trollveggen, Romsdalshorn og Venjetindene. Opplysningene i denne saken er tatt fra Statens Kartverk, Rauma kommune og grunneier i Venås Felleseie. Saken omhandler vanskeligheter ved registrering av Venås Felleseie etter matrikkeloven. For Venås felleseie foreligger det to jordskiftesaker, fra 1859 og 1866. Saken startet med at det var to unge slektninger som arvet deler av sameiet. De tenkte nytt og ville starte med eiendomsutvikling.

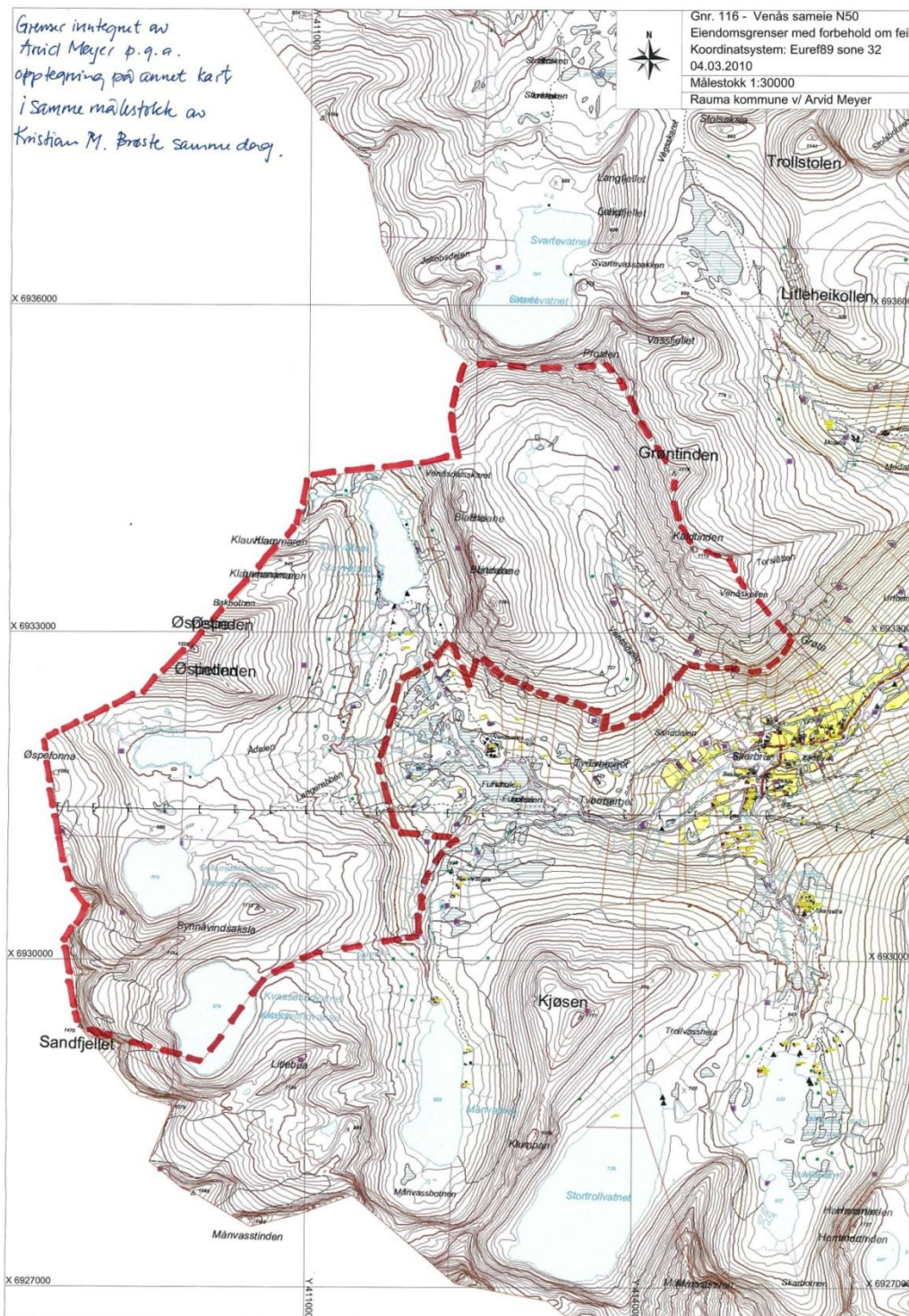


Figur 21: Oversiktskart, Rauma Kommune

4.8.2 Registrering av jordsameiet

Jeg var i kontakt med Arvid Meyer som er overingeniør i kart- og oppmålingsavdelingen ved Rauma kommune. Han fortalte at i henhold til matrikkeloven ønsket Kristian Marstein Brøste på vegne av åtte parter, som utgjør Venås felleseie, å registrere jordsameiet. Jordsameie defineres som uregistret jordsameie på eget matrikkelnummer. Dette er et krav fra tinglysingsmyndigheten for å opprette festetomter og eventuelt fradele tomter fra felleseiets areal. Meyer fortalte at det er sannsynliggjort hvem som er parter i sameiet, og det foreligger

enighet om størrelsen på partenes andeler. Meyer legger til at det er sameiets ”forbannelse” at alle skal være enige i alt. Kristian M. Brøste har i dag skissert på kart i målestokk 1:30000 det han mener er omtrentlige grenser for jordsameiet. Det er imidlertid svært viktig for enkelte parter i sameiet at det ved registreringen ikke skapes et inntrykk av at grensene er endelig fastlagt.



Figur 22: Kart, Venås felleseie

mauger dato!

Eierforhold i felleseiet på gårdsnummer 116 Venås i Rauma kommune

Eierforholdet i felleseiet på gårdsnummer 116 Venås fordeles etter skylden på hvert enkelt bruk. Det tas forbehold om at tallmaterialet som ligger til grunn for denne beregningen er korrekt.

Gårdsnr.	Bruksnr.	Grunneier	Skyld
116	1	Torstein Venås	4,4
116	2	Nils Torger Venås	2,83
116	3	Kristoffer Venås	3,58
116	4	Arnild Venås Ferger	1,41
116	5	Geir Venås	1,64
116	7	Sigfrid Venås	0,48
116	8	Ingvar Venås	0,01
116	9	Kristian Marstein Brøste	0,3
			Sum skyld:
Samlet skyld:			14,65

Gårdsnr.	Bruksnr.	Grunneier	Andel i felleseiet
116	1	Torstein Venås	440/1465
116	2	Nils Torger Venås	283/1465
116	3	Kristoffer Venås	358/1465
116	4	Arnild Venås Ferger	141/1465
116	5	Geir Venås	164/1465
116	7	Sigfrid Venås	48/1465
116	8	Ingvar Venås	1/1465
116	9	Kristian Marstein Brøste	30/1465

Kristian Marstein Brøste
Torstein Venås
Sigfrid Venås.
Nils Torger Venås
Kristoffer Venås
Arnild Venås Ferger
Geir Venås
Ingvar Venås

Figur 23: Erklæring fra partene i jordsameiet.

Meyer sendte så en del spørsmål til Statens Kartverk i Molde om registreringen av jordsameiet. Han sier at matrikkelloven reiser en del problemstillinger for ”fotfolket” i kommunen, og jordsameie er spesielt en av problemstillingene. I forespørselen som han sendte til Kartverk skriver han at kommunen gjør så godt de kan, leser loven, leser forskriften og merknaden. Kommunen innrømmer at de er noe usikre. Spørsmålene oppmålingsavdelinga ved Meyer rettet til Statens Kartverk var:

1. *”Om og hvordan man ved registreringen av jordsameiet får sikret at grensene ikke må oppfattes som endelige, men som omtrentlige eller antatte grenser?”*
2. *”Om registrering av uregistrert jordsameie krever tillatelse etter Plan – og Bygningsloven for og registreres i matrikkelen? ? Jfr. pkt. 4.2 i ”Hvordan registrere jordsameie og enheter i jordsameie - versjon 1.2 (24. august 2009)” på kartverkets nettside.*
3. *”Om hva som kreves for å dokumentere om noen har motsatt seg at jordsameiet registreres: a) kreves det nabovarsel eller brev til aktuelle naboer? b) kreves det annonsering i lokalavis? c) kreves det at registreringen og kartet legges ut på høring?”*

Spørsmålene ble videresendt til ”3. linje matrikkelsupport” ved Lars Elsrud. Han skriver i e-post til Meyer at dette med jordsameier har noen ”hull”. Elsrud sier at det nå jobbes med et seminar i juni 2010 som forhåpentligvis skal dekke disse hullene. Han skriver at det ikke er helt avklart i forhold til: Punkt en) Om jordsameiet må være registrert for at det kan fradeles nye matrikkelenheter fra dette, eller holder det at eierforholdene er avklart? I forhold til oppretting av fest grunn, er det helt klart at jordsameiet må være registrert med eget bruksnummer. Spørsmålet er altså om det kan fradeles en ny grunneiendom fra sameiet uten at jordsameiet først er registrert. Dette spørsmålet følger av matrikkelloven §§9 og 10. Punkt to) Hva skal til for at noen kan sannsynliggjøre at de har part i et jordsameie, og dermed kreve det registrert, jf. matrikkelloven § 14 andre ledd. Punkt tre) Hva skal til for at landmåler kan erklære at ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres, jf. matrikkelforskriften § 32

Kartverket mener inntil avklaring med departementer og i overnevnte seminar i juni noe følgende: ”1) Jordsameiet må ikke nødvendigvis være registrert for at det kan fradeles ny grunneiendom fra dette. Det må, jf matrikkelloven § 10 andre ledd, være helt avklart hvilke eiendommer som eier i jordsameiet og andelene disse har. Når det derimot gjelder fest grunn, så kan ikke det opprettes uten at jordsameiet først er registrert med eget bruksnummer.

Statens Kartverk sendte svar på spørsmålene til Meyer. Svarene til spørsmålene 1, 2 og 3 hang sammen. De mener at for at et eierforhold er avklart, som for eksempel for et jordsameie som kan være et fjellplataå, så må samtlige bruksnumre på de gårdsnumrene som grenser til fjellplataået, og eventuelt andre eiere som befinner seg i andre kommuner, hatt mulighet til å si fra om også de er medeiere i jordsameiet. Dette gjelder i alle fall der hele fjellplataået påstås å være jordsameie. Kartverket antar at dersom en del av fjellplataået er allmenning, så vil dette medføre at en ikke behøver å forholde seg til dem som har eiendommer på andre siden av allmenningen, det vil si partene og eventuelt andre gårdsnumre, enn gnr. 116 i denne konkrete saken her. Rauma eller andre kommuner som grenser til samme plataået må dokumentere at samtlige med bruksnumre under disse andre gårdsnumrene har hatt mulighet til å påstå at også de er medeiere i jordsameiet. Det samme gjelder om det finnes flere bruksnumre under gnr. 116. Dette er partene sin jobb å dokumentere, og det er først da en kan si at det etter matrikkelloven § 10 andre ledd er klart hvem som fradelingen skjer fra. Dette gjelder også for uregistrerte jordsameier.

4.9 Fitjar Fjellsameie i Fitjar kommune

4.9.1 Innledning

Fitjar kommune har et areal på 145 kvadratkilometer. Fitjarfjellet går over i Stord kommune. Kommunen ligger i Hordaland fylke, i Sunnhordland. Det meste av kommunen ligger på øya Stord. Opplysningene nedenfor er hentet fra rettsbok fra Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett, sak nummer: 1210-2007-0039, Fitjar fjellsameie. Saken startet i mai i 2008, og den ble avsluttet april i 2009. Det var krav om rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88. Jordsameiet består av 35 000 daa, og det var 180 parter derav 41 gårder. Jordskiftesaken gjelder om og eventuelt hvordan et flertall skal kunne beslutte etablering av ny (utradisjonell) bruk i sameiet. I Fitjar fjellet er det ønske om å utvikle vindmøller. Investering for det er anslått å være opp mot to milliarder kroner. Det totale planområdet er på ca.15 000 daa.



Figur 24: Oversiktskart, Fitjar kommune.

HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
Jordskiftekart over
FITJAR FJELLSAMEIGE
i Fitjar kommune

SAK NR. 39/2007
Berørte gnr. - 49-89
Målestokk 1:85000
Oversiktskart



Figur 25: Jordskiftekart, Fitjar Fjellsameie

4.9.2 Saken

Jordskifteretten gjorde en nokså omfattende jobb med å prøve å finne alle som hadde eiendomsrett i Fitjarfjella. Jordskifteretten søkte etter de som hadde eiendomsrett i Fitjarfjella, jf. kopi av innkallingen nedenfor.



HAUGALANDET OG SUNNHORDLAND
JORDSKIFTERETT

Fitjar fjellsameige Innkalling til jordskifterettsmøte

Det vert innkalla til rettsmøte torsdag 08.05.2008 og fredag 09.05.2008 klokka 0930 i Kultursalen på Fitjar Kultur- og Idrettsbygg

Det er kravd sak for jordskifteretten om klarlegging av eiendomsforholda i Fitjar Fjellsameige. Etter løyve frå Landbruks- og matdepartementet i samsvar med reglane i. jordskiftelova § 13 kallas partar inn summarisk. Det vert kunngjort at dei som meiner dei har partsinteresse i saka og ikkje har motteke innkalling direkte med dette innkallast til rettsmøte.

Partsinteresse må registrerast så fort som mogleg og innan møtet 08.05.08, ellers kan rettar fella bort.

Spørsmål i saka rettast til Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett, postboks 49, 5401 Stord,

Tlf: 53402720

Epost: jstopost@domstol.no

Jordsameiet har 60 grunneiere som eiere av fjellsameie. Grunneierne hadde eget grunneierlag. De hadde utarbeidet avtale med et utbyggingsselskap. De fleste av grunneierne trodde avtalen var i orden, men det var en av grunneierne som ikke var informert og heller ikke godkjente avtalen. Det var tidligere ikke holdt jordskifte i området, og det er sameieloven som ”organiserer” sameiet. Noen av sameierne mente avtalen som var inngått med utbyggingsselskapet var ulovlig, fordi sameieloven har regler om dette.

Av rettsboken kommer rettens vurdering i saken til syne. Det ble aller først krevd jordskiftesak for å få klarlagt eierforholdene i sameiet i Fitjarfjellet. Jordskiftedommeren opplyser at det ikke var kommet fram, at noen av partene var imot gjennomføring av rettsutgreiing. Etter jordskifteloven § 88 har jordskifteretten hjemmel til å gjennomføre dette. Det aller første jordskifteretten ville gjøre var å avklare forhold vedrørende gårdsnummeret, og deretter klarlegge hvilke bruk som har eierandel, og hvilken andel disse ville få. Jordskifteretten så på kravet slik at det var eierforholdene som skulle klarlegges. Dersom jordskifteretten stifter lag var det grunneiere som kunne tenke seg å være med på dette. Videre sier jordskifteretten at det ved bruk av området må tas hensyn til de rettigheter som ellers hviler på området og som vil være en sak mellom disse og grunneierlaget.

Når det gjelder ordning etter jordskifteloven § 2c, stilte rekvirenten spørsmål om lovligheten av vedtak som grunneierlaget hadde fattet. Vedtaket omhandler først og fremst vindkraftutbygging. Det var inngått avtale med et utbyggingsselskap, og det er avtalen det stilles spørsmål ved lovligheten av.

Det fremgår av rettsboka at jordskifteretten vanligvis ikke har hjemmel til å avgjøre om en avtale er gyldig, eller ikke. Retten opplyser om at det er en sakstype som ligger til tingsretten å løse. Rekvirenten krevde imidlertid at jordskifteretten stiftet et lag som kan avgjøre saker for sameie og lagde nye vedtekter. Etter jordskifteloven § 2c nr.1 har jordskifteretten hjemmel til å avgjøre dette. Jordskifteretten skriver i rettsboka: for at en sak etter jordskifteloven § 2 skal kunne gjennomføres, må dette gjøres i samsvar med regelen i jordskifteloven § 1 om at: eiendommer som er vanskelig å nytte etter tid og tilhøve kan legges under jordskifte. For at jordskifteretten skulle kunne avgjøre om eiendommen var vanskelig å nytte så var det nødvendig å se på om laget, med dagens vedtekter og styre, er i stand til å fatte de avgjørelser som er nødvendige. Retten måtte se på om gjennomføring av en ordningssak, nye vedtekter og stifting av et lag etter jordskifteloven vil gjøre eiendommene enklere å nytte. Jordskifteretten opplyser i rettsboka at det var nødvendig å se på hvordan avgjørelser skulle fattes i henhold til sameielovens § 4. Paragrafen omhandler flertallsvedtak. Flertallet i et sameie kan gjøre vedtak om styring og utnytting i samsvar med det sameietingen er etla og skikka til. Det er videre presisert begrensninger i bruken av flertallsvedtak: Vedtak må ikke gå ut på å gjøre tingen om til noe annet, eller gi urimelige kostnader som resultat. Videre kan ikke hele, eller betydelige deler av tingen avhendes ved flertallsvedtak. Eiendommen kan heller ikke leies ut for mer enn 10 år, mener jordskifteretten. Det samme gjelder pantsetting, opplyser retten. Et grunneierlag får derfor klare begrensninger av hva de

kan ta avgjørelse om ved flertallsvedtak. Flertall har den eller de som har mer enn en halvpart, jf. sameielovens § 7.

Jordskifteretten la til grunn i sin vurdering at det har å gjøre med en avtale om utbygging til vindkraft, og den vil medføre en varig endring av bruken i sameiet i forhold til vanlig bruk. Jordskifteretten sier at det er snakk om at et vindkraftselskap vil disponere arealer mot et vederlag. De mener at det må anses som en varig leieavtale. At et slikt vedtak er i tråd med sameielovens regler fant retten tvilsomt. Retten sier at det vil i alle tilfeller gjøre det vanskelig å ta avgjørelser om grustak, utbygging til vindkraft eller andre formål som endrer den tradisjonelle bruken av området. I rettsboka tilføyer retten at det ikke er deres oppgave å vurdere å ta stilling til hva som er riktig bruk, men å legge forholdene til rette for en beslutningsdyktig organisasjon. Når andelene i sameiet er blitt klarlagt kan retten vurdere hvordan vedtektene skal utformes. I saken kom retten til at eiendommen vil være vanskelig å nytte dersom en ikke stifter et lag etter jordskifterettens regler. Etter jordskifteloven § 34 b kan jordskifteretten stifte et lag som kan ta flertallsvedtak i slike saker. Retten vurderte om det vil være mulig å stifte et slikt lag uten at noen av eiendommene vil tape på dette. De legger til at laget kan ta avgjørelser som binder opp den enkelte eiendom for et nytt bruksområde.

I vurderingen tar retten opp spørsmålet er om pant i eiendommen vil kunne gjelde hovedeiendommene. I et slikt tilfelle må styre kunne sikre at panthaver bare har rettigheter i nødvendig omfang, mener retten. Etter sameieloven § 5 er det å delta i et investeringsprosjekt med høy risiko en frivillig sak for hver eiendom. Retten legger til at det er noe annet at grunnen i sameiet leies ut til et slikt formål. Retten redegjør for at jordskifte ikke kan gjennomføres for en eiendom dersom den kommer dårligere ut etter skiftet enn før skiftet, jf. jordskifteloven § 3a. Dette spørsmålet har retten vurdert objektivt. Dersom et lag stiftes kan beslutninger om utnyttelsen av området forenkles. Retten tilføyer at det vil føre til at den økonomiske driften av sameiet vil bli lettere og være en fordel for eiendommene. En vil også ha mer kontroll på prosesser som omhandler erverv. Eksempel på det kan være: før en eventuell ekspropriasjon inntreffer vil laget kunne gis mulighet til å gjøre et vedtak om en ønsker en avtale om utbygging til vindkraft, eller ikke før en eventuell ekspropriasjon inntreffer.

Jordskifteretten så det som riktig at det skulle være mulig for eierlaget å ta stilling til spørsmål som gjaldt utnytting av området. Eierlagets oppgave ble da å sørge for at utnytting av området ivaretar eventuelle beiteretter andre har, eller øvrige rettighetshavers interesser. Retten mente

derfor at det vil være fordelaktig for eiendommene i sameiet, at det gjennomføres en ordningssak etter jordskiftelovens § 2 c, og det ligger implisitt i dette å etablere en ordning som muliggjør etablering av vindkraftanlegg.



Bilde 4: Ny utsikt på Fitjar. Foto: Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett.

4.10 Storebø sameie Austevoll kommune

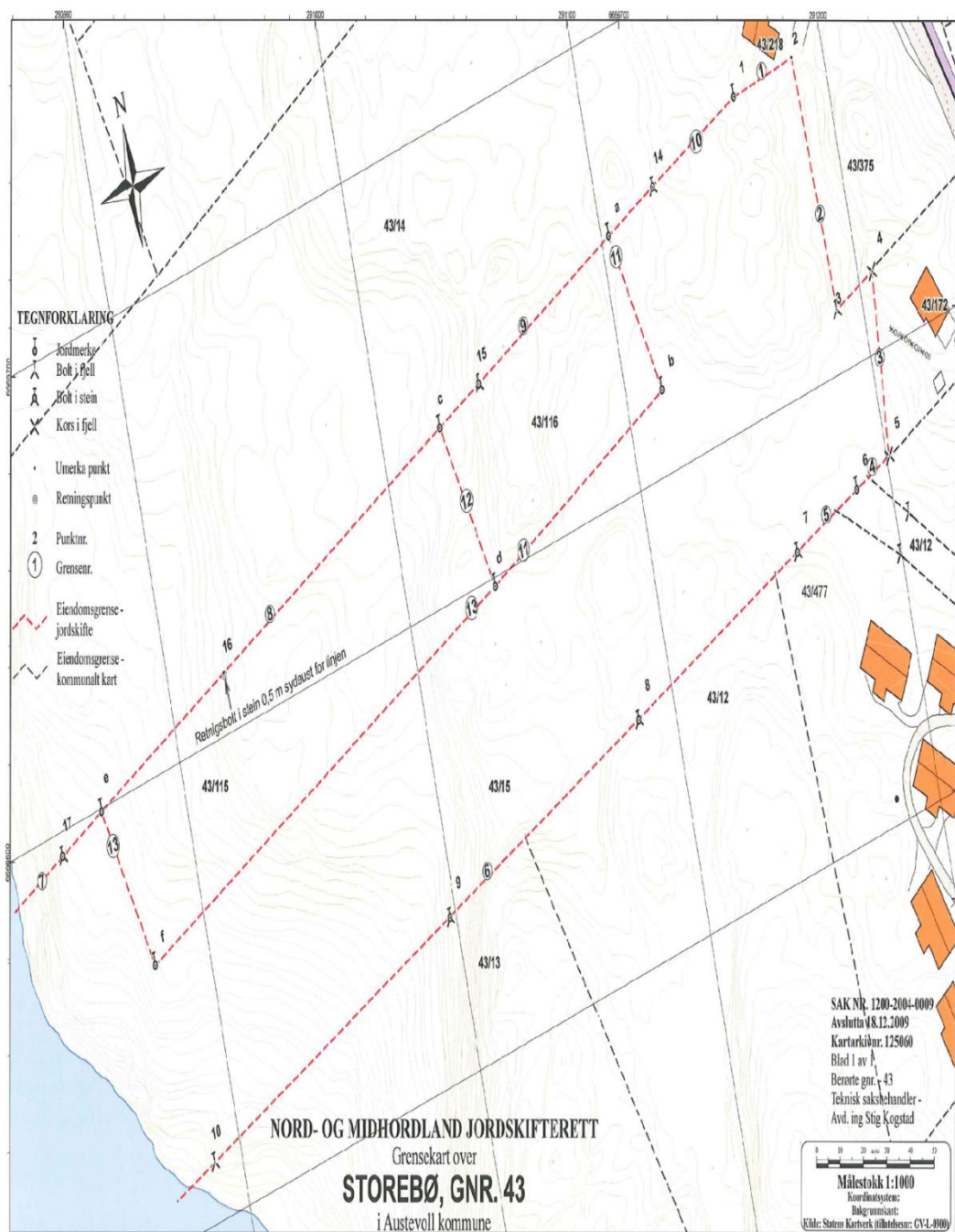
4.10.1 Innledning

Austevoll er en øykommune i ytre Midthordaland og vest i Hordaland. Kommunen består av 667 små og store øyer og har et areal på 117,18 kvadratkilometer. Fra Nord- og Midthordland jordskifterett har jeg fått anbefalt å studere en sak fra Austevoll. Denne saken gjelder deling av sameie, der deler av sameiet ligger i LNF- området, og andre deler er regulert til utbygging. Utfordringen i slik sak er fordeling av verdier når en ikke er sikker på fremtidige utbyggingsverdier i LNF område.

Opplysningene er hentet fra Nord- og Midthordaland jordskifterett, sak nummer: 1200-2004-0009, Storebø sameie. Saken omhandler krav om å dele opp sameiet og fordele arealene i sameiet etter jordskifteloven § 2 bokstav a. Det var tvist om eierandeler i sameie mellom gnr. 43 bnr. 15, 83, 115 og 116. Sameiet utgjør rundt 35- 40 dekar, og det er som en sammenhengende teig. Her er det altså snakk om et meget lite areal, med det har store verdier.



Figur 26: Oversiktskart, Austevoll kommune



Figur 27: Jordskiftekart, Storebø sameie

4.10.2 Saken

Jordskifteretten fant at nytten med saken ble større enn kostnadene og ulempene for alle de fire eiendommene, jf. jordskiftelova § 3 bokstav a. Nytt i saken ble knyttet til at det ble lagt til rette for at andelshaverne kunne få slått fast hvilke andeler de har av verdiene, og hvordan de skulle få realisert disse verdiene. Kostnadene ble delt på partene etter hvor stor nytte de hadde av saken. De eiendommene som hadde liten andel i sameiet ville få en liten andel av kostnadene.

Partene forklarte i ett av rettsmøtene at i utmarka er det et sameie mellom gnr.43 bnr. 15,83,115 og 116. Sameiet kunne muligens bestå av flere teiger, men det var kun en teig det var krevd jordskifte for. Teigen ble tidligere brukt til uttak av torv og til beite. Eierne uttalte at det ikke var behov for beite eller uttak av torv i denne teigen. Den aktuelle bruken var utbygging i samsvar med offentlige planer. I rettsmøtet opplyste partene at det var solgt en tomt innenfor sameiet, og at det var uklart om det var gjort opp med alle de andelshaverne i sameiet. Mindre deler av sameiet var også solgt til en nabo.

Partene var uenige om bnr. 15 og bnr. 83 hadde andel i sameiet. Partene la frem skyldelingsprotokoll for bnr. 83, hvor det går frem at det først var skildret rett til skog, før skildringene er blitt overstreket. Skildringene er tatt fra rettsboken og er som følger:

~~”Parsellen skal ha rett i hovedbrukets tilliggende skog efter skylden. Ellers medfølger ingen andre rettigheter eller herligheter. Med hensyn til skogen bemerkes at den ene bruk anses som hovedbruk og det annet som et tilliggende til dette.~~

Rettelse.

Det ovenfor angående skogen anførte bortfaller.”

Jordskifteretten tolken denne skyldelingsprotokollen slik at bnr. 83 ikke fikk utlagt andel i utmarkssameie sammen med bnr. 15. Imidlertid var det skildret i skyldelingsprotokollen at: ” Vi vitnar at det ikkje med skiftet er skapt noko nytt hopehav. Me hev samtykt i at parsellen og hovedbruket kan nytte skogen i fellesskap, med di me hev funne utbyting gangnlaus.”

Partene opplyste i saken at denne teigen ikke har vært regnet som skogsteig. De opplyste også at det ikke var tatt ut skog i sameieteigen, men et annet sted. Jordskifteretten kom fram til at bnr. 83 ikke hadde fått andel i sameieteigen.

Når det gjelder andeler la jordskifteretten til grunn matrikkelskylda for hver enkelt eiendom fra da sameiet oppstod, for bnr. 15, 115 og 116. Fra de fremlagte skyldelingsprotokollene i saken viste det at bnr. 15, 115 og 116 hadde henholdsvis 47, 12 og 6 i øre i matrikkelskyld da sameiet oppstod. Dette gav andelsfordelingen:

Bnr	Andel i matrikkelskyld	Andel i %
15	47 øre	72,31
115	12 øre	18,46
116	6 øre	9,23
SUM	65	100

Figur 28: Matrikkelskylda for hver enkelt eiendom i Storebø sameie

Deler av sameiet var i reguleringsplanen satt av til bostedsområde, andre deler er satt av til næring, og omtrent halvparten av sameiet er uregulert. Det uregulerte område var satt av til LNF- område i arealdelen av kommuneplanen. I samtale mellom kommunen og jordskiftedommer Olav Bruflot ga kommunen uttrykk for at de ville starte arbeidet i 2009 med å rullere arealdelen av kommuneplanen.

Etter jordskifteloven § 41 tredje ledd skal jordskifteretten fordele utbyggingsverdiene. Fordelingen av utbyggingsverdien var avklart etter reguleringsplan og arealdelen i kommuneplanen. Når planstatusen ikke var avklart kunne ikke jordskifteretten gjennomføre deling av sameiet. Etter jordskiftelova § 3 bokstav a skal jordskifteretten sørge for at eiendommene ikke lider tap. Dersom sameiet ble oppdelt, kunne ikke jordskifteretten sørge for at delingen ble utført på en slik måte at ingen ville lide tap.

Av rettsboka kommer det fram at i kommuneplanen fra 2006 - 2018 for Austevoll kommune var halvparten av sameieteigen avsatt til bostedsområde, hvorav resten av arealet var satt av til LNF- område uten bestemmelser om spredd utbygging.

I framleggene på rettsmøtene mente partene at jordskifteretten kunne dele opp deler av sameiet, dersom retten kom fram til at en ikke kunne dele hele sameieteigen. Mens jordskifteretten mente at det var heller ikke grunnlag for å dele deler av sameieteigen. Jordskifteretten uttaler i rettsboken at ettersom kommunen skal rullere arealdelen av kommuneplanen, kan det føre til en annerledes verdsetting enn det som var grunnlaget i 2009. Retten legger til grunn at Storebø ligger sentralt i Austevoll kommune, og det kan derfor være

aktuelt for utbygging. Når en ny arealplan er på plass kan jordskifteretten fordele verdien uten risiko for at partene lider tap, jf jordskiftelova § 3 bokstav a. Selv om både kommunen og fylkesmannen i Hordaland kunne gi dispensasjon fra de gjeldene planene, måtte jordskifteretten legge til grunn planene som var vedtatt for aktuell arealbruk. Jordskifteretten kom derfor fram til at sameiet ikke kunne deles opp, men at det måtte opprettes vedtekter for sameiet på en måte som gjorde at partene i fellesskap kunne styre bruken og utviklingen i sameiet.

Kapittel 5, Oppsummerende drøfting og refleksjoner

5.1 Innledning

I første kapittel formulerte jeg en hovedproblemstilling og noen delproblemstillinger. I oppgaven har jeg forsøkt å holde meg til problemstillingene. Det finnes mange interessante temaer som kunne vært studert i denne oppgaven. Naturligvis har det ikke vært mulig å fange opp alle aspekter ved temaet. Jeg har forsøkt å sette fokus på ulike vinklinger innenfor problemstillingene, for å skape en bred og virkelighetsnær oversikt. I dette kapitlet går jeg tilbake til problemstillingene. Jeg skal gå gjennom delproblemstilling hver for seg på en systematisk måte. Jeg vil forsøke å redegjøre for ”funn” rundt problemstillingene og refleksjoner som har oppstått omkring problemstillingene.

Det overordnede spørsmålet mitt var: ”*Hvilke konsekvenser får den nye matrikkelloven for registrering av jordsameier?*” Spørsmålet har som nevnt i kapittel en bakgrunn i matrikkelloven av 2010. Videre utarbeidet jeg noen delproblemstillinger for å kunne belyse hovedproblemstillingen på best mulig måte. Delproblemstillingene tar utgangspunkt i ”vanskeligheter” med registrering av jordsameier, og de ble oppsummert ved følgende stikkord:

1. Problematikk knyttet til andeler
2. Registrering av jordsameier etter delingslov, og matrikkellov
3. Pant
4. Eiendomsutvikling

Spørsmålene i punkt 1 er som følger: Hvordan er det med andelene i jordsameie? Hvordan blir andelene fordelt? Kan jordsameier ”deles” i matrikulær fortstand, og hvilke problemer fører det med seg?

I punkt 2 er spørsmålene: Hvordan ble jordsameiene registrert etter delingsloven av 1978, og hvordan kan det tenkes at de blir registrert etter matrikkelloven? Hvilke problemer har oppstått ved registrering av jordsameiene?

Punkt tre 3 spørsmålene: Hvordan er det med pantsetting av eierandeler i et jordsameie? Hvordan blir panten synlig? Hvordan kan panten frafalles?

I forhold til punkt 4 blir spørsmålet håndtering av de matrikluære forhold når det skjer/skal skje eiendomsutvikling i jordsameier?

5.2 Mangfoldigheter

Men før jeg vil behandle problemstillingene hver for seg har jeg et viktig poeng å formidle og som springer ut av alt jeg har lest, erfart og hørt om de såkalte jordsameiene. Jordsameier er mange ting, det er en vid og variert kategori. Når det nå skal legges an til registrering er det viktig å få avklart hva slags realiteter jordsameiene spenner over. Min bakgrunn for å kunne si litt om dette er blant annet det jeg har lest gjennom; masteroppgavene til John Ola Lia, Silje Frøvoll og Siri Mykland. Videre: artikkelen av Sevatdal og Hegstad: ”Jordsameier i endring”, artikkel i Jussens Venner ”*Om avhending av realsameiepartar og realservituttar*” av Lund og Marthinussen. Annet som har vært sentralt er Hans Sevatdal sine ”*Forelesninger i eieendomshistorie*”, Falkangers bok om ”Tingsrett”, ”*Almenningens janusansikt*” av Stenseth, og NOU 1999:1 om ”*Lov om eiendomsregistering*”. Og altså ikke minst sakene jeg har studert. Alt dette bidrar til å fortelle meg at det er en såre mangfoldig realitet som skjuler seg bak begrepet jordsameie. Begrepet omfatter det standard ”lærebok- tilfellet”, der det er en utmarksdel (fjell og seterområder) av et gårdsområde blir liggende i sameie, mens andre ressurser som innmark og skog blir delt. I slike tilfeller er skylda den logiske delingsnormen. På den annen side har vi tilfeller hvor sameiet ikke blir til på denne måten. Eksempelvis flergårdssameier, og da er den samme logikken med hensyn til skyld ikke tilstedet. Hedalsfjella er et godt eksempel. En annen variant er at grunnen og muligens visse ressurser som beite og jakt, er sameie, mens skogen er delt til eneeie i skogteiger. En tredje variant er handel med andeler, og der disse eventuelt har festet seg på nytt til bestemte gårdsbruk. Andelene kan ha blitt til realsameieandeler, de kan være personlige og så videre. Det var nettopp dette Lia (2009) skrev om i sin mastergradsoppgave, se punkt 2.14.

En annen variant er deling av sameie, versus deling i sameie. Utgangspunktet er rimelig klart; at et jordsameie ikke er en eiendom. De vanlige regler for deling av eiendom er følgelig ikke tilstedet. En kan også stille seg spørsmålet om hva en skal mene med deling av- eller i et sameie. Det kan være at det blir etablert mindre eiendommer, eller nye eiendommer i et sameie. Dette kan vel ikke kalles deling av sameie, men en fradeling av noen biter i sameiet til full eiendom. En annen form for deling er når sameiet blir oppløst, altså ved transformering av sameieandeler til fysiske deler (teiger). I dette tilfellet vil jeg nevne eksempelet fra Østerli sameie i Bø, se punkt 4.7. Her skjer det en delvis oppløsning av sameiet, hvor en part får utskilt sin teig til full eiendom. En siste variant er tilfellet som aksentueres ut fra artikkelen fra Jussens Venner av Lund et al. (2009), er det som vi har trodd har ligget fast i sameieretten og som uttrykkes i sameieloven § 10. At ikke det skal være lovlig å skille fra hverandre

sameieandel og eiereiendom i egne eiendomsobjekter. Nå ligger ikke dette fast lenger. I artikkelen argumenteres det godt og overbevisende, for at denne regelen er en rent privatrettslig regel, som slik jeg forstår det, har som konsekvens at eiereiendom og andel kan skilles fra hverandre dersom alle sameierne samtykker til det. Det kan være andre regler som binder sameieandel og eiereiendom sammen, som jordlovens regelsystem, for eksempel § 12, og plan- og bygningsloven § 93 bokstav h. Derfor må det antas at en slik deling kreves samtykke fra jordpolitiske delingsorgan.

Konsekvensen blir trolig at det å skille eiereiendom og sameieandel fra hverandre er å se på som vanlig eiendomsdeling, i den forstand at det kan skje dersom alle sameierne samtykker og tillatelse fra delingsmyndighetene foreligger. Hvordan dette rent matrikulært skal håndteres er en annen sak.

Vi har en slags forestilling om at sameiet og eiereiendommene ligger i samme kommune, men det trenger slett ikke være tilfelle. Et og samme sameie kan ligge i flere kommuner. Det forekommer også at sameie og eiereiendom ligger i forskjellige kommuner. Som jeg har fått erfare gjennom matrikkelavdelingen hos Statens Kartverk er dette noe som forekommer relativt ofte.

Dette er noen av de variasjonene over temaet ”jordsameie” jeg har blitt oppmerksom på gjennom litteraturen, og de sakene jeg studerte. Trolig er mangfoldet atskillig større enn dette. Et registreringssystem skal gjengi- reflektere – virkeligheten, det vil si de faktiske forhold til enhver tid. Det må altså fange opp endringer som skjer. Det skal prinsipielt ikke i seg selv skape endringene, men i praksis kan det avgjort forekomme at den ”matrikulære virkelighet” blir til faktisk virkelighet, for eksempel ved at (feilaktige) grenser på eiendomskartet ”med tiden” blir til faktiske grenser. Ut fra denne mer prinsipielle betraktningen er det lett å se at den store mangfoldigheten med hensyn til jordsameier gir store utfordringer for registreringen. Dette blir da en slags første konklusjon på min drøftelse; det store mangfoldet,- som en trolig ikke har full oversikt over, er muligens det største problemet ved registreringen. Vi kan også reflektere noe over hvorfor en slik situasjon har oppstått. Det er da nærliggende å peke på avtalefriheten, kombinert med manglende rammer for matriklær behandling. Under et betydelig ”endringsuttrykk” er det rimelig at dette resulterer i en slags ”viltvokset” matriklær tilstand.

5.3 Problematikk knytt til andeler

I sakene jeg studerte gjorde jeg noen ”funn” som var litt spesielle. I noen av jordsameiene var ikke andelene fordelt, som de uttrykte det, og sameierne var ikke klar over hvem som eide hva i sameieområde. I sakene som hadde vært i jordskifteretten med krav om fastsettelse av grenser, endte saken med rettsforlik, selv om partene ikke visste hvordan andelsfordelingen var innad i sameiet. Dette kan synes litt underlig, da sameiet består av et nokså stort areal og kan ha en stor verdi for den enkelte grunneier, både i dag og muligens enda større verdi i framtiden. I en annen sak bygget andelsfordelingen i jordsameiet på eiendomsstørrelsen, hvor den alene var avgjørende for om eiendommen var medeier i jordsameiet, eller ikke. Her så det ut til at et slags allmenningslignende behovsprinsipp lå til grunn. I noen av sakene som jeg har undersøkt ser vi at jordskifteretten legger matrikkelskylda for hver enkelt eiendom, fra da sameiet oppstod, til grunn.

Andeler i et jordsameie blir som vi har sett her over ”fordelt” ved ulik praksis. I utgangspunktet er det skylda som skal brukes når annet forholdstall ikke er kjent eller avtalt. I de fleste tilfellene finnes det ikke et annet forholdstall, derfor kommer skylda inn i mange sameieforhold. Korsvolla et al. (2004) uttaler at i jordskifteloven og sameieloven er hovedregelen at hvis ikke forholdstallet er kjent, er skylda i ”opphavssituasjonen” bestemmende for andelene. Den praktiske regelen er at dersom ikke denne skylda er kjent, så gjelder skylda som gjaldt før lov av 17. desember 1836. Denne loven gjaldt iverksetting av ny matrikkel og ny skyldsetting. Skylda som uttrykk for andelene i realsameier har bare logikk når det gjelder realsameier som har oppstått ved suksessive delinger. Sameier som har oppstått på andre måter, så vil ikke den samme følgeriktige tankegangen tilstedet.

Spørsmålet om et jordsameie kan ”deles” i matrikulær forstand har det vært - og er det knyttet en del delte meninger om, og jeg har vært inne på flere steder underveis også i punkt 5.2 ovenfor. Som jeg viste i kapittel to punkt 2.10.2 viser artikkelen i Jussens Venner (2009) av Marthinussen et al. at sameieparter tilsynelatende ikke kan avhendes separat, jf. sameieloven § 10. Derimot mener de at det går fram av forarbeidene til sameieloven, som presiserer flere steder, at det ikke bare skal ta hensyn til medeierne, men også til den eiendommen som parten ligger til. Forarbeidene sier videre at avhendig kan skje med tillatelse fra medeierne. Det går klart frem at det ikke er snakk om preseptoriske regler, men forbudet mot avhendig er omtalt som tolkningspresumsjon. Det vil si at sameieloven § 10 er å anse som deklarasjon, og at sameierne står fritt til å utforme avtaler på tvers av sameieloven. Hovedpoenget i artikkelen av

Marthinussen et. al kan konkluderes med at reglene i § 10 i sameigelova er av privatrettslig, ikke av offentligrettslig karakter.

5.4 Registrering av jordsameier etter delingslov og matrikkellov

Registreringen av jordsameier før matrikkelloven har vært gjort på ulike måter. Det har foregått en viss registrering av jordsameier i GAB og i grunnboka. Som nevnt mange ganger er jordsameiene ikke egne eiendomsenheter, men de er integrerte i eksisterende eiendommer og bruksnummer, på den måten at andeler i jordsameiet inngår i disse enhetene. Og før 1980 var det prinsipielt skylda som bandt eiereiendom og sameieandel sammen. Det ”limet” forsvant i 1980. Men konsekvensene av dette er ikke tatt og ble ikke inkludert i eiendomsregistreringen fra 1980. Det ble ikke utformet retningslinjer for hvordan jordsameiene skulle registreres. Utgangspunktet fram til 2008 var delingsloven og en rapport fra 1994. Rapporten fra 1994 omhandlet registrering av grunnsameier i GAB- systemet og elektronisk grunnbok. I 2009 utarbeidet Statens Kartverk retningslinjer som skulle gjelde for; registrering av jordsameie, fradeling av ny grunneiendom i jordsameie som var registrert eller uregistrert og oppretting av festegrund. Det siste kan gjøres i registrert jordsameie.

Etter den nye matrikkelloven trådte i kraft gjelder § 14 i matrikkelloven for registrering av jordsameie. § 14 første ledd som sier: ” *Jordsameie kan registrerast i matrikkelen med eige matrikkelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameie. Jordsameie kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er.* ”

Statens Kartverk har utarbeidet retningslinjer som gjelder per dags dato for hvordan jordsameier skal registreres i matrikkelen. Av retningslinjene går det fram at matrikkelføreren må sjekke at de mottatte dokumentene kun omfatter en registrering. Dersom dokumentene utgjør flere forretninger må disse føres i riktig rekkefølge. Registrering av jordsameie skal som oftest føres til slutt. De jordsameiene som ligger i flere kommuner må registreres kommunedelt, på den måten får de sitt eget matrikkelnummer i hver kommune. De som har andel i jordsameie kan komme fra andre og flere kommuner enn der selve jordsameiet ligger. Videre er det utarbeidet regler av mer teknisk art for hvordan registrering skal skje. Jeg skal ikke gå inn i disse. Det som imidlertid er viktig å konstatere er at vilkårene for registrering av jordsameier i grunnboka ikke har forandret seg etter den nye loven trådte i kraft. Det må være rettslig avklart hvem som har ideelle andeler i jordsameiet.

Jeg har tidligere beskrevet registrering av jordsameier før 2010. Jeg vil gjenta noe av dette her, men nå i sammenheng med, og i lys av, det jeg har erfart gjennom studiet av ”sakene”.

I grunnboka og GAB har det altså foregått en viss registrering av jordsameier. Registreringa har foregått ”på siden” av systemet og vært uensartet. En annen side ved registreringa har vært fradeling og nummerering av for eksempel hyttetomter, som festegrund eller grunneiendom. Her har det vært en svært ulik praksis, og de understreker at det har vært svært problematisk. Jordsameiene blir identifisert ulikt på kart. For eksempel kan kartet være påført betegnelser som ”brukssameie”, sameie eller lignende for gnr. bnr med flere. For områder over barskoggrensen er kartene ufullstendige, og det er over barskoggrensa at en stor del av sameiearealene ligger. - Mens jordsameier som er behandlet av jordskifteretten, vil området ofte ha kart.

Silje Frøvoll Thoresen (2006) studerte registrering av jordsameier i Valdres og kom fram til at det har vært stor variasjon av hvordan jordsameiene har blitt registrert. Forskjellene er store fra kommune til kommune. I noen kommuner har mange av jordsameiene fått tildelt eget grunnboksblad, mens i andre kommuner har en ingen oversikt over hva som finnes av jordsameier innen kommunens grenser. Et av problemene var at gårds- og bruksnummeret til de enkelte eierbruk ble oppført på grunnboksbladet, men hvor stor andel det enkelte bruket i sameiet hadde ble ikke angitt. Dette førte til at alle eiendommer ble oppført med like store andeler. Et annet problem hun refererer til er at de første jordsameiene i Valdres ikke ble registrert i grunnboka med eget gårds- og bruksnummer, men med navnet på sameiet. Det ble problematisk når grunnboka ble overført til elektronisk form. Statens Kartverk hadde kommet med anbefalinger om at jordsameier kunne gis gårdsnummer 9002, og de enkelte jordsameier i Valdres fikk derfor tildelt forløpende bruksnummer under dette gårdsnummeret.

I økonomisk kartverk ble jordsameiene vist – registrert - på forskjellig måte. Lia (2009) fant at dette var gjort i stor grad, men ulikt. Kartet over ”Sørbøl- området” viser en fullstendig opplisting av sameierne i det aktuelle området. I studiet av jordskiftesaken med Flå østre grunneierlag viser saken at det er flere eiere i området enn det som vises her. Det betyr at en slik opplisting som i dette økonomiske kartet kan være feil, uavhengig om det er skrevet at det er riktig. Det framkommer på ingen måte informasjon om kvaliteten på informasjonen i kartet. I eiendomskart, økonomisk kartverk og i DEK kunne situasjonen i kartet vært den at en ikke kunne se noen ting om hvem som var eiere, at en bare så gårdsnummeret eller en

opplisting av ett eller flere gårds- og bruksnummer, og ofte med betegnelsen ”med flere”. Det vil si at informasjonen som går fram av en slik opplisting ikke er utømmende.

Hva kan jeg si som en slags konklusjon på dette? For det første at registreringspraksisen siden 1980 har vært meget uensarta. Slik en måtte vente, gitt det store mangfoldet med hensyn til realitetene i jordsameiene og mangel på sentrale retningslinjer og styring. Likevel har det nok på ingen måte vært bortkastet, kanskje har den fungert dels til å synliggjøre det faktiske mangfoldet, dels som et slags ”laboratorium” for å komme fram til et fornuftig ”grep” på registreringen. Om den også har bidratt til å få fram omfang er jeg mer usikker på, registreringen har vel vært for tilfeldig iverksatt til det.

5.5 Pant

Jordsameier kan ikke pantsettes særskilt. Eiendommer som har sameieandel kan pantsettes, og da gjelder pantheftelsen også sameieandelen. Andre heftelser og pant må innføres på vedkommende eiendoms grunnboksblad. Konsekvensen av dette er at dersom en bruksrettshaver i jordsameie vil trygge sin rett gjennom tinglysning, må dette oppføres på grunnboksbladene til alle eiendommene som har en andel i sameiet. Tinglysinga anmerker panten på eiereiendommene. Det framkommer ikke av pantedokumentet at det også omfatter en ideell andel. Det skjer av seg selv, det følger av panteloven § 2-2 bokstav c, jf avhendingslova §§ 3- 4 til 3- 6.

Panten blir synlig ved at panten blir tinglyst på eiereiendommen, men for at ingen skal tro at et jordsameie registrert i grunnboka er fritt for pant, så blir det registrert en standardtekst, som informerer om dette forholdet.

Panten i et jordsameie blir frafalt ved at det gjøres en påtegning på det originale pantedokument som sendes inn for tinglysning. Det fremkommer der at pant skal frafalles i gnr x bnr. y, dette kan være gnr. og bnr til jordsameiet eller en parsell. Det kommer an på hva panthaver vil. Hvis det er pantefrafall for eiendom utskilt fra jordsameie, så sletter tinglysingsavdelingen pantet fra denne eiendommen. Hvis det er pantefrafall for jordsameiet, så registrerer tinglysingsavdelingen på det grunnboksbladet hvor pantet er tinglyst, eiereiendommen, at det er gjort pantefrafall for gnr x bnr y.

Konklusjonen min er vel her ganske enkel at gitt den faktiske juridiske konstruksjonen av jordsameier, så må registreringen nesten bli som beskrevet.

5.6 Eiendomsutvikling

Problemstillingen om eiendomsutvikling henger på mange måter sammen med punktet om pant. I jordsameier hvor det foregår eiendomsutvikling kan også andre problemer oppstå. Som følge av matrikkelloven kan det være tilfelle at tidligere aktiv eiendomsutvikling plutselig kan stoppe opp. Dette skyldes at lovverket er blitt mye strengere om at eierforholdene i jordsameier må være avklart før rekvisisjonen om fradeling behandles. Fram til 2009 trengte ikke eierforholdene være avklart, det vil si at lovverket ikke var særlig strengt praktisert.

I prinsippet må alle eierne samtykke, det vil si en måtte kjenne eierne. Eiendomsutvikling kan imidlertid anta flere organisatoriske former. Den såkalte "leiemodellen" ble utviklet i Jordskifteverkets regi, som en slags modell for bruksordningssaker. Den handler om at det i prinsippet dannes to lag; et eierlag på den ene siden, og et driftselskap på den andre, og at forholdet mellom disse reguleres av avtale. Hvilke registreringsmessige spørsmål viser dette? Etter det jeg kan se er det ikke andre problem enn at sameierne og deres andeler må være kjent. Andre former kan være det vi så i Østerli sameie i Bø, der løsningsmodellen var delvis oppøsning, kombinert med selskapsetablering og avtale mellom sameiet og driftselskapet. Heller ikke dette reiser spesielle andre matrikulære problem enn at eierskap og andeler må være klarlagt.

Jeg må imidlertid ta et uttrykkelig forbehold her; det er meget mulig at noen av de spesielle sameievariantene vil reise spesielle problem med hensyn til eiendomsutvikling, men da er det kanskje like mye de faktiske sameie- konstruksjonene som de matrikulære forbehold som skaper problemer.

5.7 Avsluttende refleksjoner

Temaet "jordsameier" er et stort, omfattende og "diffust" tema, som har vært vanskelig å avgrense. Det dukker stadig opp nye problemstillinger, som kunne vært interessante å forfølge. Etter å ha jobbet med oppgaven denne våren har jeg gjort meg opp en del tanker omkring temaet.

For det første dette med mangfoldet med hensyn til de rettslige realiteter under paraplybetegnelsen "jordsameie". For det andre den uensarta og nokså "viltvoksende"

praksisen i forhold til registrering. Det synes åpenbart å være behov for en mer ensartet praksis, men som også er i stand til å fange opp de mangfoldige realiteter. Det er sannsynligvis ikke lett og forutsetter at en har en noenlunde korrekt oppfatning av variasjonene, både kvalitativt og kvantitativt. Videre må man danne seg en noenlunde korrekt innsikt om behov for registrering.

Referanser

Litteraturliste:

- Andersen, I (2009) *Feltarbeid i eiendomsfag, Østerli Sameie*. Rapport, Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole. Ås, 34 s.
- Billing, M (2005) *Registrering av jordsameie*. Rapport E1, 50 s.
- Brækhus, S. & Hærem, A. (1964). *Norsk tingsrett*. Oslo. Universitetsforlaget, 688 s.
- Falkanger, T. (2007) *Tingsrett*. 6. utgave. Universitetsforlaget, Oslo, 798 s.
- Fryjordet, T. (1992) *Skogadministrasjonen i Norge gjennom tiden. Skogforhold, skogbruk og skogadministrasjon*, bind 1. Landbruksdepartementet og direktoratet for statens skoger, s.268-270
- Hegstad, E. og Sevatdal, H (2005) *Jordsameier i endring?* Kart og Plan, Vol.65 (1), 12 s.
- Hegstad, E. (2003). *Om eiendomsregistrering- med hovedvekt på norske forhold*. Doktorgradsavhandling. Norges Landbrukshøgskole, Ås, s. 161- 182.
- Høgvard, D (2006). *Ny lov om eiendomsregistrering (matrikkeloven)*. Kart og Plan, Vol.66 (1) s. 21-28
- Fossåskaret E., Fulglestad Laurits O., Aase Halfdan T (1997) *Metodisk feltarbeid, produksjon og tolkning av kvalitative data*. 2 oppslag. Universitetsforlaget, Oslo, 307 s.
- Jordskifteverket (1994): *Registrering av grunnsameier i GAB-systemet og elektronisk grunnbok*, Rapport nr 1/94, Arbeidsgruppe for rutiner i jordskifteverket 31. januar 1994, 6 s.
- Korsvolla K, Sevatdal H, Steinsholt H (2004): *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*, Institutt for landskapsplanlegging, NLH, 143 s.
- Lia, J.O. (2009). *Jordsameige- eit områdestudie I Øvre Telemark*. Hovedoppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole. Ås, 69 s.
- Lilleholt, K. (2004) *Knophs oversikt over Norges rett*. Universitetsforlaget, Oslo, 903 s.
- Martinussen, F og Lund, M (2009) *Avhending av realsameiepartar og realservituttar*. Jussens Venner, Vol.44, s 211-237.
- Mykland, S. (2000): *Generasjonsskifte og hjemmelsoverføring på landbrukseiendommer*. Hovedoppgave, Institutt for Landskapsplanlegging, Norges Landbrukshøgskole, Ås, 120 s.
- Onsrud, H (2006) *Norge*, Artikkel i *Ejendomsregistrering i de nordiske lande*. Kort & Matrikelstyrelsen. Danmark. s. 203-248.

Ryen, A. (2002). *Det kvalitative intervjuet. Fra vitenskapsteori til feltarbeid*. Bergen. Fagbokforlaget. 317 s.

Sevatdal, H. & Hegstad, E. (2006). *Norge*. Artikkel i *Dannelse og transaksjoner vedrørende fast eiendom i de nordiske lande*. Kort & Matrikelstyrelsen. Danmark. s. 345 - 443

Sevatdal, H. (1989). *Forelesninger i egedomshistorie*. Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges landbrukshistorie, Ås, 125 s.

Stenseth, G. 2005. *Almenningens janusansikt. En sammenlignende rettslig analyse av almennings- og sameieforhold i norsk utmark*. Avhandling for graden dr. juris, Juridisk fakultet, Universitetet i Oslo, 416 s.

Thoresen, S, F. (2006) *Jordsameie: en studie av registreringsproblem*. Hovedoppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole. Ås, 89 s.

Internett kilder

Statens Kartverk (2010). Opplæring for de som skal føre matrikkelen. Lokalisert på World Wide Web 20.04.10 på:

http://www.statkart.no/filestore/Matrikelavdelingen/Opplring_i_matrikelfring/Jordsameie_versjon_091021_3.pdf

Lovforarbeider og Offentlige utredninger

Miljøverndepartementet (2009): *Merknader til forskrift om eiendomsregistrering (matrikelforskriften)*.

NOU (1999:1). *Lov om eiendomsregistrering – Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Miljøverndepartementet 1999.

Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). *Om lov om egedomsregistrering*. Miljøverndepartementet.

Ot.prp. nr. 57 (2006- 2007). *Om lov om endringer i lov 17. juni 2005 nr. 101 om egedomsregistrering*. Miljøverndepartementet.

Lover

Tinglysingsloven: Lov 7. juni 1935 nr. 2 *Lov om tinglysing*.

Sameieloven: Lov 18. juni 1965 nr. 6 *Lov om sameige*.

Servituttlova: Lov 29.november 1968 Lov um særlege råderettar over framand egedom

Odelsloven: Lov 28. juni 1974 nr. 58 *Lov om odelsretten og åsetesretten*.

Delingsloven: Lov 23. juni 1978 nr. 70 *Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom*.

Jordskiftelova: Lov 21. desember 1979 nr. 77 *Lov om jordskifte o.a.*

Panteloven: Lov 8. februar 1980 nr 2 *Lov om pant*

Plan- og bygningsloven: Lov 14. juni 1985 nr. 77 *Plan- og bygningslov.*

Avhendingslova: Lov 3. juli 1992 nr. 93 *Lov om avhending*

Jordloven: Lov 12. mai 1995 nr. 23 *Lov om jord*

Konsesjonsloven: Lov 28.november 2003 nr.98 *Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom*

Matrikkellova: *Lov 17.juni 2005 nr.101 Lov om eigedomsregistrering,*

Personlige meddelelser

Billing, Magnus	Overingeniør, Jernbaneverket
Bruflo, Olav	Jordskiftedommer, Nord- og Midthordland jordskifterett
Bråthen, Anders	Senioringeniør, Statens Kartverk Hønefoss
Eriksen, Bjørn	Avdelingsingeniør, Finnøy kommune
Ektvedt, Siri- Linn	Matrikkelmedarbeider, Statens Kartverk Stavanger
Elsrud, Lars	Sjefsingeniør, Statens Kartverk Hønefoss
Flugstad, Aud	Jordskiftedommer, Hedemarken og Sør- Østerdal jordskifterett
Fjøsne, Oddvar	Jordskifterettsleder, Gol kommune
Gran, Oddvar	Tidligere formann i Hedalsfjella
Gustavsens, Bjørn	Oppmålingsingeniør Sør- Aurdal kommune
Hegstad, Einar	Førsteamanuensis, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap, veileder for mastergradsoppgaven.
Lia G, John Olav	Overingeniør, Øvre Telemark jordskifterett
Meyer, Arild	Overingeniør, Rauma kommune
Movik M, Trond	Jordskifterettsleder, Nedre Telemark jordskifterett
Næss, Anbjørn,	Jordskiftedommer, Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Reiten Magne	Jordskifteoverrettsleder, Frostating og Hålogaland jordskifteoverrett
Roalkvam, Oddmund	Jordskifteleder, Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett

Perlestenbakken, Henning	leder i styret for Hedalsfjella
Sevatdal, Hans	Professor i eiendomsfag, Institutt for landskapsplanlegging, Universitet for miljø- og biovitenskap, veileder for mastergradsoppgaven.
Skaare F, Haldis	Jurist ved tinglysingsavdelingen, Statens Kartverk Hønefoss
Steinarsson, Steinar jr.	grunneier i Flå Østre grunneierlag
Vaa D, Dag	grunneier i Vaadalen sameie

Vedlegg

Nr. 1

(f)

**REGISTRERING AV GRUNNSAMEIER
I GAB-SYSTEMET OG
ELEKTRONISK GRUNNBOK**

RAPPORT NR. 1/94

DEL 2 av 2.

ARBEIDSGRUPPE FOR RUTINER I JORDSKIFTEVERKET

**ADHOCGRUPPE FOR Å VURDERE RUTINER VED
DELINGS OG TILLEGGSJORDSAKER
31. JANUAR 1994**

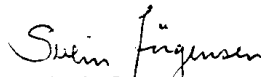
FORORD.

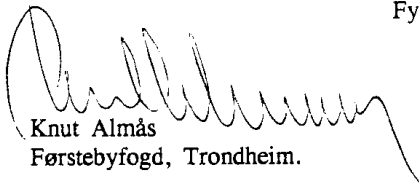
Denne arbeidsgruppen ble nedsatt for å vurdere arbeidsrutiner ved deling av eiendom i forbindelse med jordskifte. Gruppen har vært tverrfaglig sammensatt med deltagere fra tinglysingsmyndighetene, Statens Kartverk, kommunale oppmålingsmyndigheter og Jordskifteverket.

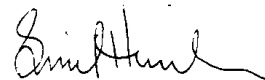
I forbindelse med diskusjonen om felles problemstillinger som opptok gruppens medlemmer, ble problemstillingen med fradelinger fra sameier som ikke er egne registerenheter (eget gnr/bnr) diskutert. Sissel Henriksen og Knut Skjeset tok derfor ansvaret for å lage et utkast til notat vedrørende dette problemet.


Utkastet er diskutert i gruppen, som anbefaler at Landbruksdepartementet oversender forslaget til Miljøverndepartementet for videre oppfølging.

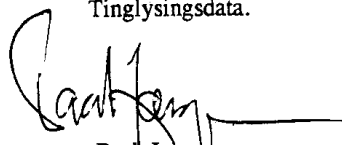
Arbeidet avsluttet 31. januar 1994.



Svein Jørgensen
Fylkesjordskiftesjef


Knut Almås
Førstebyfogd, Trondheim.


Sissel Henriksen
Tinglysingsdata.


Knut Skjeset
Stange kommune


Paal Jørgensen
Statens Kartverk, Oppland


Magne Reiten (sekretær)
Jordskifteverket

Registrering av grunnsameier i GAB-systemet og Elektronisk Grunnbok.

Melding nr. 42 fra Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges Landbrukshøgskole: Registrering av grunnsameier i GAB-systemet er lagt til grunn for definisjon av realsameie og privat sameie. Vi vil i dette skrivet ikke komme inn på forskjellige typer for sameier, men ta for oss måten brukssameier kan registreres i GAB og i Elektronisk Grunnbok (EG).

1.0 Dagens situasjon.

I dagens GAB-system og tinglysingsystem blir brukssameier registrert på forskjellige måter. For de fleste brukssameiene har ikke fellesarealet egen eiendomsbetegnelse. Brukssameier kan fra opprinnelsen ha eget gnr. og bnr. og vil da fortsette å ha egen eiendomsbetegnelse. Oppmålingsmyndigheten har også i enkelte kommuner tildelt eget gnr. og bnr. til brukssameier.

1.1 Brukssameiet har ikke eget gnr. og bnr.

Brukssameiets areal er ikke gitt egen eiendomsidentifikasjon (registernummer). På økonomisk kartverk og i GAB er arealet kartlagt og betegnelsen er "brukssameie for gnr.... bnr. ..." (alle eiendommer som har andel i brukssameiet). Bruksretter til f. eks. seterløkker kan være inntegnet på kartet med hovedeiendommens gnr. og bnr. I EG har ikke brukssameiet eget grunnboksblad. I enkelte tilfelle kan rettighet i brukssameiet være anmerket på hovedeiendommens grunnboksblad.

Fradeling eller opprettelse av festenummer fra brukssameiet har idag blitt registrert i GAB og EG på følgende måter:

1. Registerenheten er blitt opprettet fra alle eiendommene som har andel i brukssameiet. Den nye eiendommen har fått tildelt første ledige bnr., eventuelt festenummer under det laveste gnr. og bnr. i sameiet.

Vilkårene for fradeling av flere eiendommer må oppfylles når det gjelder hjemmel og heftelser.

Skjøte eller festekontrakt blir utstedt av alle andelseiere i brukssameiet og pantefrafall for alle heftelser må tinglyses før fradeling kan tinglyses.

2. Registerenheten er blitt opprettet fra den hovedeiendommen som har bruksrett (f. eks. seterløkke) over det areal hvor den nye eiendommen ligger i terrenget. Den nye eiendommen får kun hjemmel og heftelser overført fra den hovedeiendommen som fradelingen har skjedd fra. Den vil ikke ha referanse til de andre eiendommene i brukssameiet.

Skjøte eller festekontrakt blir utstedt av hjemmelshaver til den hovedeiendom som har bruksrett til areal, men ikke grunnbokshjemmel til grunnen.

1.2 Brukssameiet er gitt eget gnr. og bnr.

Brukssameiet er gitt eget gnr. og bnr. i GAB og i EG.

Hjemmel er innført med alle hovedeiendommenes (de eiendommer som har andel i brukssameiet) gnr. og bnr. i hjemmelsrubrikken både i GAB og EG.

De forskjellige hjemmelshavere kan også være innført med navn.

Bruksrettene til de forskjellige hovedeiendommer kan være innført som en heftelse på brukssameiets grunnboksblad eller de kan være gitt eget gnr. og bnr., eventuelt festenummer, og opptrer både i GAB og EG som eneeid eiendom.

Pantheftelser som gjelder hovedeiendommen kan være ført på brukssameiet og knyttet til hovedeiendommens andel eller ingen heftelser som gjelder hovedeiendommene er ført på brukssameiet. I enkelte tilfelle er det tinglyst en anmerkning på brukssameiet om at pantheftelser som er tinglyst på de forskjellige hovedeiendommene også gjelder hovedeiendommens andel i brukssameiet.

1.3 Ulemper ved dagens situasjon.

Som foran beskrevet blir brukssameier registrert på mange forskjellige måter både i GAB eller EG.

Det finnes ingen faste retningslinjer for hvordan brukssameier bør eller skal registreres hverken i GAB eller EG. Dette har medført til mange lokale varianter.

2.0 Forslag til fremtidig registrering av brukssameier i GAB og EG.

Med erfaring fra de tidligere forskjellige måtene brukssameier blir registrert i GAB og EG vil vi komme med følgende forslag til hvordan brukssameier kan registreres på, der både delingsloven og tinglysingslovens bestemmelser blir ivarettatt.

Eksisterende brukssameier registreres i GAB og EG etterhvert som det er behov for fradeling eller opprettelse av festenummer fra brukssameier. Det må settes krav til at brukssameiet har eget gnr. og bnr. før eventuell fradeling eller opprettelse av festenummer kan registreres i GAB eller EG.

2.1 **Brukssameiet gis egen eiendomsbetegnelse.**

Oppmålingsmyndigheten i kommunen utsteder registreringsbrev eller målebrev for brukssameiet og tildeler eiendommen eget gnr. og bnr. Eiendommen bør tildeles det første ledige gnr. i kommunen. Hvis brukssameiets hovedeiendommer alle har samme gnr. kan det første ledige bnr. benyttes. Opprettelse av eiendommen må skje først i GAB og deretter skal dokumentet sendes til rette vedkommende sorenskriverembete for tinglysing.

2.2 **Hjemmel til brukssameiet.**

Oppmålingsmyndigheten i kommunen må i forbindelse med utstedelse av registreringsbrev for brukssameiet klargjøre hvem som har hjemmel til brukssameiet. Det må lages en oversikt over hvor stor andel i brukssameiet de forskjellige eiendommene har. Andelsbrøkene kan fastsettes utifra regler gitt i jordskifteloven og sameieloven.

Oversikt over hjemmelshavere og andelsbrøk i sameiet må følge registreringsbrevet når det sendes til tinglysing.

Hvis oppmålingsmyndigheten ikke kan klarlegge hjemmel til sameiet, må krav om delingsforretning eller opprettelse av festenummer oversendes jordskifte for en rettsutgreiing.

I GAB og EG føres alle hjemmelshavere inn med navn og personnummer, samt andelsbrøk. Dette har betydning for navnesøk på hjemmel både i GAB og EG.

2.3 **"Merking" av brukssameie og hovedeiendom.**

For realsameier der andelen ikke kan overdras uavhengig av hovedeiendommen merkes brukssameiet i EG med følgende klausul "Eiendommen er et brukssameie for følgende gnr. ... og bnr... og kan ikke overdras uavhengig av hovedeiendommen. All pantsettelse av hovedeiendommene omfatter etter pantelovens par. 2.2 også grunnen til denne eiendom."

Hovedeiendommen merkes med følgende klausul " Denne eiendom har andel i brukssameie på gnr... bnr.... og overdragelse og pantsettelse kan ikke skje separat"

- 2.4 Heftelser på brukssameie.**
For realsameier som er merket som nevnt under 2.3. skal ingen heftelser overføres eller registreres direkte fra hovedeiendommene til brukssameiet.
- 2.5 Registrering av eksklusive bruksretter i sameiet.**
Eksklusiv rett til f. eks. fiske eller jakt kan registreres som en heftelse på brukssameiet.
Eksklusive bruksretter knyttet til grunnen kan opprettes som festenummer under brukssameiets gnr. og bnr. Her må delingslovens regler for kartforretning eller registreringsbrev følges. På denne måten må bruksrettene også kartlegges.
Hvis eget festenummer opprettes må festekontrakt utstedes av alle hjemmelshavere til brukssameiet.
Hvis en fester ønsker å fremfeste en del av sitt festeforhold enten det er fradelt med gnr. og bnr. eller det er opprettet et festenummer under brukssameiet, kan dette skje ved inngåelse av festekontrakt direkte fra fester. Det er her ikke nødvendig med samtykke av brukssameiet.
Delingslovens § 2.1 må også her følges.
- 2.6 Fradeling og opprettelse av festenummer fra brukssameiet.**
Når brukssameiet er tildelt eget gnr. og bnr. vil dette forenkle eventuell fradeling og opprettelse av festenummer fra brukssameiet. Alle nye gnr. og bnr. og eventuelt festenummer vil bli opprettet med brukssameiet som hjemmelshaver og heftelser som eventuelt er registrert på de forskjellige hovedeiendommene vil ikke bli overført til de nye eiendommene.
De nye eiendommene vil imidlertid ha "merket" om at eiendommen er en del av et brukssameie og at heftelser knyttet til de forskjellige hovedeiendommer også hviler på den utskilte eiendom eller det opprettede festenummer.
Det vil være brukssameiet som må utstede skjøte eller festekontrakt for de nye eiendommene.
- 2.7 Gebyr for registreringsbrev og tinglysing.**
Når det gjelder tinglysningsgebyr for å registrere tidligere umatrikulert grunn i EG foreslås det endring i rettsgebyrloven slik at dette blir gratis.
Oppmålingsmyndigheten skal heller ikke kreve gebyr for slikt registreringsbrev. Dette vil kunne forenkle tildelingen av egne gnr. og bnr. til alle brukssameier og vi vil få en lik behandling i alle kommuner.
For utstedelse av registreringsbrev for festenummer til de eksklusive bruksrettene og senere tinglysing av dokumentene, må vedkommende rettighetshaver selv betale for å få dette registrert i GAB og EG.

Vedlegg Nr. 2

VIK KOMMUNE

Postboks 134

6891 Vik I Sogn

Deres ref.:

Vår ref.: KBE

Dato:

Sak/dok.: 71269 /

07.12.2005

Ark.:

Kommune 1417 Vik - gnr. 22 bnr. 1 og 2, samt gnr 23, bnr 1 - Fradeling av parsell fra brukssameie - retur av dokumenter.

Vedlagt returneres målebrev innsendt til tinglysing. Dokumentet kan ikke tinglyses. En nærmere begrunnelse følger nedenfor.

Innledningsvis vil vi imidlertid først bemerke at fradeling av parseller fra brukssameier som i dette tilfellet, utløser mange juridiske problemstillinger, både tinglysingsfaglig, men også fra et eiendomsregisterperspektiv. Saken har derfor vært forelagt matrikkelavdelingen ved Statens kartverk, som er gitt veiledningsansvaret for delingsloven.

Matrikkelavdelingens uttalelse

Matrikkelavdelingen har avgitt følgende uttalelse:

I januar 1994 ble rapporten ”Registrering av grunnsameier i GAB-systemet og elektronisk grunnbok” utarbeidet av en arbeidsgruppe bestående av deltagere fra tinglysingsmyndighetene, Statens kartverk, kommunale oppmålingsmyndigheter og det som da het Jordskifteverket.

Prinsipielt støtter Statens kartverk nevnte arbeidsgruppe når de i rapporten uttaler om registrering av nye matrikkelenheter opprettet innenfor et grunnsameie (jordsameie):

”Det må settes krav til at brukssameiet har eget gnr. og bnr. før eventuell fradeling eller opprettelse av festenummer kan registreres i GAB eller EG (vår kommentar: Elektronisk Grunnbok)”:

I rapporten heter det i forbindelse med evt. registrering av brukssameie (grunnsameie / jordsameie):

”Oppmålingsmyndigheten i kommunen må i forbindelse med utstedelse av registreringsbrev for brukssameiet klargjøre hvem som har hjemmel til brukssameiet. Det må lages en oversikt over hvor stor andel i brukssameiet de forskjellige eiendommene har. Andelsbrøkene kan fastsettes utifra regler gitt i jordskifteloven og sameieloven.

Oversikt over hjemmelshavere og andelsbrøk i sameiet må følge registreringsbrevet når det sendes til tinglysing.

Hvis oppmålingsmyndigheten ikke kan klarlegge hjemmel til sameiet, må krav om delingsforretning eller opprettelse av festenummer oversendes jordskifte for en rettsutgreiing. ...”

For øvrig er det viktig å merke seg at lov om eiendomsregistrering som etter planen skal tre i kraft 1. januar 2007 har klare regler om registrering av jordsameie i matrikkelen.

Statens kartverk vil oppfordre til at det så langt som mulig legges opp til å følge den fremgangsmåten som nevnte arbeidsgruppe kom frem til.

Matrikkelavdelingen gir imidlertid videre uttrykk for at man, *inntil ny lov om eiendomsregistrering trer i kraft*, finner å kunne akseptere fradeling fra uregistret brukssameie.

Matrikkelavdelingen *forutsetter* i slike tilfeller at registerenheten må opprettes fra alle eiendommene som har andel i brukssameiet, videre at vilkårene for fradeling fra flere parseller i en forretning må oppfylles mht hjemmel og heftelser. Den nye eiendommen får tildelt første ledige bnr eller fnr under det laveste gnr/bnr i brukssameiet. Det forutsettes videre at det fremkommer av målebrevet, dernest i GAB og grunnboka, en fortegnelse over samtlige grunneiendommer den nye matrikkelenheten skilles ut fra. Dette er opplysninger

som må kunne leses ut av registrene i ettertid uten å måtte gå inn i bakenforliggende dokumentasjon..

Tinglysingsavdelingens presisering

Fradeling av parsell fra brukssameie skjer etter de samme rutiner som ved fradeling fra flere gnr/bnr, men alle hovedbrukenes hjemmelshavere må registreres inn med navn, fødselsnummer og andelsbrøk.

Kravene til fremgangsmåte for fradeling av flere parseller som skal inngå i en registerenhet, jf delingsloven § 3-1, 2.ledd, følger bl.a. av "Håndbok til delingsloven" (3.utg. 1988), forskrift pkt. 26.2 med tilhørende kommentarer (s 97):

En delingsforretning under ett for alle parsellene med utstedelse av et målebrev og et registernummer for den nye enheten stiller store krav til oppmålingsmyndigheten. Det følger av kommentaren til forskriften at målebrevet over den nye parsellen ikke kan sendes til tinglysing før det er godtgjort at parsellene har samme hjemmelshaver og sammenfallende panteheftelser. Hjemmelsdokument og ev. pantefrafall må derfor sendes til tinglysing sammen med målebrevet. Dette følger av vilkårene for sammenføyning i delingsloven § 4-3. Fremgangsmåten ved pantefrafall er bl.a. regulert i tinglysingsloven § 32,1.ledd..

Det er i kjennelse fra Hålogaland lagmannsrett 03.08.1994, (publisert LH-1994-306) slått fast at tinglysingsmyndigheten neppe kan nekte fradeling fra *brukssameie* under henvisning til at man først må rydde opp i panteheftelser.

Ved utarbeidelsen av våre utfyllende retningslinjer er det da også tatt hensyn til dette. Fra vår føringsinstruks følger at vi som et minimum må kreve opplyst hvilken andelsbrøk de forskjellige eierandeler skal ha, jf. kravet til klarhet i tinglysingsloven § 8. Dette må følge fradelingen.

I den grad det ikke er foretatt pantefrafall, må det registreres at heftelsene fra de ulike hovedbruk refererer seg til dette hovedbruks andel i den utskilte parsell. Dette siste følger av pantelovens § 1-3 (3).

Konkret vurdering

På bakgrunn av ovennevnte generelle redegjørelse returneres det oversendt målebrev uten tinglysing. Dokumentet kan ikke tinglyses på grunn av følgende mangel:

Dokumentet er uklart, jf tinglysingsloven § 8.

Det mangler dokumentasjon over hvilken andelsbrøk de ulike hjemmelshaverne har i den parsellen som søkes fradelt.

Videre mangler det dokumentasjon på at rekvirenten har fullmakt til å søke fradeling. Dersom slik fullmakt ikke fremskaffes, må samtlige hjemmelshavere fremgå som rekvirenter, jf delingsloven § 3-1, 4.ledd bokstav a.

I den grad det skal foretas pantefrafall i den utskilte parsell, må dette gjøres forskriftsmessig, se ovenfor. Med målebrevet følger kun kopi av oversendelsesbrev/pantobligasjoner hvor det frafalles pant.

Vennligst returner dette brevet sammen med dokumentet i rettet stand.

Dokumentet er **ikke dagbokført** (sikret rettsvern). Fastholdes kravet om tinglysing uten at mangelen er rettet, vil dokumentet etter reglene i tinglysingsloven § 7 jf § 9 bli dagbokført den dag krav om dette kommer inn. Dokumentet kan deretter bli nektet tinglyst.

Innsendte dokument følger vedlagt i retur.

Eventuelle spørsmål kan rettes til undertegnede på telefon 32 11 88 82.

Tinglysingsavdelingen

Kristin Bjerkestrand Eid

Rådgiver

Vedlegg Nr. 3

Hvordan registrere jordsameie og enheter i jordsameie – versjon 1.2 (24. august 2009)

Endringslogg for retningslinjen

<u>Endret dato</u>	<u>Endringen er i kap</u>	<u>Merknader</u>	<u>Endret av</u>
24. august 2009	7	Hele kap. fjernet, da dette kun var et internt kapittel for Kartverket om ”veien videre”.	Delingslovansvarlig
16. juli 2009	4.1.1	Første avsnitt, siste setning	Delingslovansvarlig

Innledning

På oppdrag fra lederen av Eiendomsdivisjonen ble det høsten 2008 igangsatt et arbeid mellom tinglysingsmyndigheten og matrikkelmyndigheten i Statens kartverk, for å komme frem til en felles løsning knytt til jordsameie. Dette gjelder både registrering av jordsameie, fradeling av ny grunneiendom i (registrert / uregistrert) jordsameie og oppretting av festegrund (som nå kun kan gjøres i registrert jordsameie).

Dette arbeidet er gjennomført før alle kommunene i Norge var konvertert over fra GAB / DEK til matrikkelen, og retningslinjen inneholder derfor flere kapitler som vil bli fjernet i neste versjon av retningslinjen. Men fordi denne retningslinjen etterspørres av flere, så prioriterer vi å legge den ut slik den er nå.

Underveis i arbeidet med denne retningslinjen har den vært diskutert med bl.a. professor Thor Falkanger (UiO) og professor Hans Sevattal (UMB).

I Statens kartverk er det følgende personer som har ledet arbeidet med denne ”retningslinjen”:

- Fra tinglysingsdivisjonen: Haldis Framstad Skaare og Einar Nordengen
- Fra matrikkelavdelingen: Lars Lobben og Lars Elsrud

1. Registrering av selve jordsameiet i GAB / DEK eller matrikkelen

1.1 Registrering i GAB / DEK eller matrikkelen FØR matrikkeloven trer i kraft

1.1.1 Jordsameie beliggende i én kommune

- Sameiet opprettes som grunneiendom, både for de kommunene som fører i GAB og de som fører i matrikkelen.
- Den nye grunneiendommen (sameiet) bør tildeles matrikkelnummer etter reglene i forslag til matrikkelforskrift, slik denne lød på høring vinteren 2007/08:
 - Jordsameiet gis samme gårdsnummer (og første ledige bruksnummer) som annen tilliggende grunneiendom
 - Dersom jordsameiet går over flere gårdsnummer, bør i utgangspunktet det laveste gårdsnummeret benyttes, unntatt når enheten i all hovedsak ligger til et annet gårdsnummer.

- Registrering av eierforhold for jordsameier som ikke skal tinglyses:
 - For de kommunene som fortsatt fører GAB og DEK:
 - GAB: Kommunene må legge inn hjemmelshaverne og eierandelene til de eiendommer de har oversikt over er medeiere i jordsameiet. Dette gjøres i feltet ”aktuell eier”. (*Egentlig skulle eiendommene med matrikkelnummer her vært lagt inn som eier, men dette har ikke GAB funksjonalitet til*).

 - DEK: Her kan det velges mellom EKODE 2 (jordsameie med avklarte eiere) og EKODE 3 (jordsameie der eierforhold ikke er avklart). Vi anbefaler at EKODE 2 bare brukes når det foreligger en rettskraftig avgjørelse for eierforholdene i sameiet.

 - For de kommunene som fører i matrikkelen registreres inntil matrikkelloven trer i kraft:
 - Selv om det er feil å tenke person som hjemmelshaver til et jordsameie, er det frem til matrikkelen versjon 2.0 ikke mulig å registrere matrikkelenheter som ”Aktuelle eiere” (Ikke tinglyste eierforhold). Det vil si at det som ”Aktuelle eiere” inntil videre må legges inn navn på hjemmelshavere til de eiendommer som er medeiere i jordsameiet. Det skal registreres andel knytt til den enkelte medeier. Når matrikkelen versjon 2.0 er på plass, kan de aktuelle matrikkelnumre som er eiere legges inn med eierandel.

1.1.2 Jordsameie beliggende i to eller flere kommuner

Her må jordsameiet splittes i like mange grunneiendommer som det er involvert kommuner. Kommunegrensen(e) blir også grensen(e) mellom de nyopprettede grunneiendommene. Den enkelte grunneiendom matrikuleres i sin respektive kommune.

Fremgangsmåten ellers blir som nevnt ovenfor under pkt. 1.1.

1.2 Registrering av selve jordsameiet i matrikkelen ETTER matrikkelloven trer i kraft

Se matrikkelloven med forskrifter.

1.3 Dokumentasjonen kommunen eller partene må oversende tinglysningsmyndigheten hvis det skal opprettes grunnboksblad for jordsameiet

I feltet ”Beskrivelse av eiendommen” på registreringsbrevet, evt. på eget vedlegg, må kommunen opplyse om:

- At den nye enheten som registreres er jordsameie
- Oppstilling av de grunneiendommer (*n.b. dette blir en annen informasjon enn det som registreres i GAB*) kommunen har oversikt over er medeiere i jordsameiet.
- Oversikt som viser eierandelen til den enkelte grunneiendom i denne oversikten

Hvorvidt eierforholdet er avklart eller ikke. Her er vår klare anbefaling at det KUN er når det foreligger rettskraftig avgjørelse, at kommunen sier at eierforholdet er avklart. Hvis eierforholdet er avklart, må det forklares og vises til rettskraftig avgjørelse.

Når matrikkelloven trer i kraft erstattes registreringsbrev med melding, dokumentasjonskravet ellers vil være den samme.

2.0 Registrering av selve jordsameiet i grunnboka

2.1 Registrering i grunnbok FØR matrikkelloven trer i kraft

2.1.1 Dokumentasjon

Dokumentasjon for oppretting av grunnboksblad for jordsameie kan komme fra en kommune / privat part, eller fra jordskifteretten. Tinglysningsmyndigheten mottar følgende dokumentasjon:

Saker som kommer fra kommune / privat part:

- Registreringsbrev, jfr. kap 1.3 i dette notatet
- Evt. rettskraftig avgjørelse hvis eierforholdet er avklart.

Saker som kommer fra jordskifteretten:

- Rettsutdraget som inneholder oversikt over opprettelse av eiendom, hvilke eiendommer det opprettes fra og eierandelen (i brøk) til den enkelte eiendom.

2.1.2 Tinglysningsmyndigheten sin behandling av saken

1. Opprettelse av jordsameiet blir registrert med kode "RUG". (Opprettelse av uregistrert eiendom)
2. For saker som ikke kommer fra jordskifteretten, eller hvor eierforholdet ikke er avklart med rettskraftig avgjørelse, må det søkes om grunnbokshjemmel etter reglene i tinglysingsloven §38 a.
3. I stedet for at hjemmelshaverne til jordsameiet angis med navn og fødselsnummer, skal de enkelte gnr. og bnr. føres som hjemmelshavere. Hvis (noen av) hjemmelshaverne er gnr/bnr i en annen kommune, så må også kommunenummeret registreres.
Dette gjøres ved å føre en HJG (hjemmelsovergang) og F9 for å legge inn gnr og bnr. Hvis sameiet har et navn, registreres dette med fritekst.

Dette skjer uten dokumentavgift, siden det ikke regnes som hjemmelsovergang.
4. Det må føres en "URO" (urådighet) på grunnboksbladet til jordsameiet med følgende fritekst:
1) *"Dette er grunnboksblad for(NN)... jordsameie. Kan ikke selges eller pantsettes uten sammen med hjemmelseiendommene.*
5. Så føres det en ERK på jordsameiets grunnboksblad, som rubriseres som pengeheftelse. Den skal ha følgende tekst:
*"For evt. heftelser se eiendommer som er registrert som hjemmelshaver til gnr...bnr...
(her skal jordsameiets gnr. og bnr. fylles inn) VED UTSKILTE PARSELLER VIL
ALLE HOVEDEIENDOMMENES PANTEHEFTELSE HEFTE I DEN UTSKILTE
GRUNNEN INNTIL PANTEFRAFALL".*
6. Hensynet til søkbarhet tilsier at det på gnr/bnr. som er eiere i sameiet, tinglyses en påtegning til hjemmel om at eiendommen har andel i sameie (sameiets navn + gnr/bnr).

2.2 Jordsameie beliggende i to eller flere kommuner

Det enkelte jordsameie matrikuleres i sin respektive kommune. Registrere i fritekst ved føring av RUG, at jordsameie eks. gnr. 65 bnr. 10 i Storevik kommune er det samme som gnr. 125 bnr. 20 i Lillevik kommune.

3.0 Fradeling av ny matrikkelenhet fra jordsameie

3.1 I jordsameie som er tildelt eget matrikkelnummer

3.1.1 GAB

Benytt saksbehandlingsreglene for delingsforretning etter delingsloven, og utsted målebrev.

Den fradelte enheten tildeles første ledige bruksnummer under gårdsnummeret som er benyttet til jordsameiet ("avgivereiendommen").

Merk: Det kan være registrert skyld i GAB for de eiendommer som eier i jordsameiet. Endringer i den registrerte skylda gjøres kun om partene ber om dette. N.B. ta i så fall kontakt med Statens kartverk, da dette feltet pr i dag ikke er editerbart.

3.1.2 Matrikkel

Inntil matrikkelloven trer i kraft, bruk saksbehandlingsreglene som omtalt i kap. 3.1.1

Etter at matrikkelloven har trådd i kraft, benytt saksbehandlingsreglene i matrikkelloven med forskrifter.

Den fradelte enheten tildeles første ledige bruksnummer under gårdsnummeret som er benyttet til jordsameiet ("avgivereiendommen").

Merk: Det kan være registrert skyld i matrikkelen for de eiendommer som eier i jordsameiet. Endringer i den registrerte skylda gjøres kun om partene ber om dette. N.B. ta i så fall kontakt med Statens kartverk, da dette feltet pr i dag ikke er editerbart.

3.1.3 Grunnbok

Målebrevet føres som en "REG" (Registrering av eiendom) fra jordsameiet. Jfr. kap. 2.1.2, fjerde punkt, skal urådigheten ("dette er et grunnboksblad for...") hukes av (ikke være med over til enheten). Men ERK skal være med over.

Selv om ikke panteheftelser synes på dette grunnboksbladet, så er grunnen likevel pantsatt. Derfor er det viktig at ERK blir registrert.

3.2 I jordsameie som ikke er tildelt eget matrikkelnummer

3.2.1 GAB

Den nye enheten må opprettes fra alle eiendommene som har andel i jordsameiet, jf. delingsloven 4-1, tredje ledd, andre punktum. Den nye eiendommen får tildelt første ledige bruksnummer under det laveste gnr/bnr som eier i jordsameiet.

Det må i målebrevet oppgis at dette er fradeling fra jordsameie. Videre må alle avgivereiendommer være listet opp i feltet for rekvirent, og det må fremkomme klart hvor stor andel (i brøk) den enkelte avgivereiendom har i den nye enheten. Skriv evt. "Se vedlegg" i rekvirentfeltet, og utform vedlegg med denne informasjonen.

3.2.2 Matrikkel

Inntil matrikkelloven trer i kraft, se kap. 3.2.1.

Etter at matrikkeloven har trådd i kraft, benytt saksbehandlingsreglene i matrikkeloven med forskrifter. Sannsynligvis blir denne fremgangsmåten avvirket når matrikkeloven trer i kraft (jordsameiet må registreres med eget matrikkelnummer).

3.2.3 Grunnbok

Målebrevet føres som en "REG" (registrering av eiendom) fra samtlige avgivereiendommer.

Panteheftelsene skal være med over til den nye enheten.

Det må i målebrevet oppgis at dette er fradeling fra jordsameie. Videre må alle avgivereiendommer være listet opp i feltet for rekvirent, og det må fremkomme klart hvor stor andel (i brøk) den enkelte avgivereiendom har i den nye enheten.

I stedet for at hjemmelshaverne til jordsameiet angis med navn og fødselsnummer, skal de enkelte gnr. og bnr. føres som hjemmelshavere. Hvis (noen av) hjemmelshaverne er gnr/bnr i en annen kommune, så må også kommunenummeret registreres.

Dette gjøres ved å føre en HJG (Hjemmelsovergang) og F9 for å legge inn gnr og bnr. Hvis sameiet har et navn, registreres dette med fritekst.

4.0 Oppretting av fest grunn i jordsameie

4.1 I jordsameie som er tildelt eget matrikkelnummer

4.1.1 GAB

Den nye enheten må opprettes fra alle eiendommene som har andel i jordsameiet, jf. delingsloven 4-1, tredje ledd, andre punktum. Den nye matrikkelenheten (festgrunnen) tildeles første ledige festenummer under det gnr/bnr som er tildelt jordsameiet.

Det må i målebrevet oppgis at dette er oppretting av fest grunn fra jordsameie. Videre må alle avgivereiendommer være listet opp i feltet for rekvirent, og det må fremkomme klart hvor stor andel den enkelte avgivereiendom har i den nye enheten. Skriv evt. "Se vedlegg" i rekvirentfeltet, og utform vedlegg med denne informasjonen.

4.1.2 Matrikkel

Inntil matrikkeloven trer i kraft, se kap. 4.1.1.

Etter at matrikkeloven har trådd i kraft, benytt saksbehandlingsreglene i matrikkeloven med forskrifter.

4.1.3 Grunnbok

Målebrevet føres som en "RFE" (registrering av festenummer) fra jordsameiet.

4.2 I jordsameie som ikke er tildelt eget matrikkelnummer (GAB / matrikkel / grunnbok)

Oppretting av festegrund i jordsameie som ikke er tildelt eget bruksnummer skal ikke lengre tillates. Kommunen må derfor når det søkes om oppretting av festegrund i slik "uregistrert" jordsameie kreve fradeling etter plan- og bygningsloven §95, 5. ledd, andre avsnitt.

Selv om kommunen ikke velger å sette dette kravet, vil tinglysingsmyndigheten nekte tinglysing ut fra reglene om klarhet i grunnboka.

4.2.1 GAB

Fremgangsmåten følger av kap. 3.2.1 ovenfor.

4.2.2 Matrikkelen

Fremgangsmåten følger av kap. 3.2.2 ovenfor

4.2.3 Grunnbok

Fremgangsmåten følger av kap. 3.2.3 ovenfor, med følgende forskjell: Panteheftelsene skal ikke være med over. I stedet skal det tinglyses det en "ERK" under rubrikken pengeheftelser med følgende tekst: "For heftelser i grunnen se eiendommer som er registrert som eiere." (Merk: Dette gjøres kun for å hindre en rotete / uklar grunnbok).

5.0 Stiftelse av heftelser

Det må ikke tinglyses pengeheftelser på grunnboksbladet til jordsameiet, men servitutter og festekontrakter skal tinglyses på dette grunnboksbladet. Pengeheftelser må tinglyses på grunnboksbladene til samtlige eiendommer som eier i jordsameiet.

Vær klar over at heftelser kan falle bort om én eller flere av eiendommene som eier i jordsameiet tvangsselges.

6.0 Oppløsning av jordsameie

Her mener vi at dette er et tema som kan inneholde så mange forskjellige problemstillinger, at vi vil anbefale at Kartverket ved tinglysing og matrikkel blir kontaktet i forkant.

Se for øvrig: Rt 1967 s. 920 for div problemstillinger knytt til jordsameier

Vedlegg Nr. 4

Herr. Melvin Digene.

Vedlagt følger avskrift av søknad om grensegang mellom fjellsameiga og skogene i Hedalen.

Fjellstyret ser det slik at det er påkrevet å få gjennomført denne sak, og har bl. a. forelagt den for jordskiftedommer Sigurd Haaheim i møte på Gjøvik den 26. jan. d. å. Jordskiftedommeren uttalte her at det var helt nødvendig å få klarlagt grenseforholdene, for ellers ville det i fremtiden oppstå omfattende tvistesporsmål. Han henviste da til den tiltakende bortbygsling og salg av hyttetomter. Videre berørte jordskiftedommeren spørsmålet om administrasjonen av de udelte fjellene, og uttalte at det for fremtiden var av stor betydning for bygda å få disse områder planmessig utnyttet. Første betingelse for å få brakt administrasjon under ordnede forhold, var å få klarlagt grensene for det felles område. Ved en eventuell grensegang var det ikke nødvendig å ta stilling til eiendomsretten til de udelte fjellene, men ble det forlangt bruksordning måtte denne bringes på det rene. Utskifting var etter den nye jordskiftelov helt utelukket.

Jordskiftedommeren anbefalte at fjellstyret søker Landbruksdepartementet om at det påtar seg å fremme grensegang mellom fjellsameiga og skogene, i henhold til § 106 i jordskifteloven, kgl. res. av 28/4-1961. Det ville da bli adgang til å søke om «monaleg innsparing av jordskiftekostnadene».

I samsvar med rettleiding av jordskiftedommeren har fjellstyret utarbeidet en søknad, og denne er forelagt h.r.advokat A. D. Kjørnæs til uttalelse, og er godkjent med små endringer. Denne søknad skal så snart den er vedtatt av årsmøtet, først godkjennes av Sør-Aurdal jordstyre, og deretter sendes Vestopland jordskifterett som besørger den videre sendt til Oppland Landbruksksselskap for godkjenning, hvoretter søknaden sendes til Landbruksdepartementet.

Fjellstyret har også forelagt grensegangspørsmålet for Landbruksdepartementet i møte i Oslo den 23. juni d. å. Departementets folk uttalte seg stort sett på samme måte som jordskiftedommer Sigurd Haaheim. Det ble også her fremhevet nødvendigheten av å få klarlagt grenseforholdene, og at beslutninger som ble truffet herom av et flertall på lovlig bekjentgjort årsmøte, måtte ansees som bindende og fullt rettsgyldige.

Videre ble det uttalt at det var helt utelukket at en grensegang etter nevnte § 106 ville medføre at staten kommer til å ville overta eller blande seg inn i administrasjon av fjellene, men det ble anbefalt at en henvender seg til Landbruksdepartementet, jordlovkontoret, og kontoret for jakt og fiske, hvor en kunne få rettleiding om bruken av felles jakt og fiske i fjellsameiger.

Under samtalen ble det anbefalt at det bør gjøres vedtak om å forandre navnet Hedalen Fjellstyre til Hedalen Fjellsameigestyre. Begrunnelsen herfor er at det kan forveksles med fjellstyrene i statsalmenningene.

Fjellstyret henstiller herved til alle interesserte å sette seg inn i denne saka og møte opp på det ekstraordinære årsmøte på N. Hedalen forsamlingshus den 10. juli d. å. for der å ta stilling til søknaden.

Hilsen
Hedalen Fjellstyre.

Til Det Kgl. Landbruksdepartement

SØKNAD OM

*GRENSEGANG FOR
HEDALSFJELLENE*

I samsvar med vedtak på årsmøtet i Hedalen Fjellsameie den 10/7 d. å., og i medhold av jordskifteloven § 106 kgl. res. av 28/4-1961, søkes herved om fremme av grensegang mellom de ca. 100 000 mål store udelte fjell-områder i Hedalen og de tilstøtende skoger. Disse udelte fjellene består av to større atskilte områder, hovedsakelig snaufjell som ligger mellom ca. 950 og 1240 m.o.h. Det søre og østre område omfatter Storrustefjellet og Bogfjellet mellom Vidalen og Vassfaret, inntil fylkesgrensen mot Flå kommune i Buskerud. Det nordre og vestre område, som er det største i utstrekning, omfatter Hedalsfjellet mellom Hedalen og Vassfaret, innbefattet Manfjellet i sørøst og Slafjellet i nordvest.

De tilstøtende skoger ble i eldre tider tildelt bygdens gårdsbruk under forskjellige skogdelinger. Ved 12-mannsdom i 1686 ble det oppgått og beskrevet grense på tvers av dalen fra Aspholberget og til Middagsknatten. Gårdene under gårdsnr. 103—104 ble her tildelt skogene fra denne grense og til grensene mot Ådal og Flå kommuner i Buskerud fylke.

Ved Åstedsrettsak i 1720 ble det såkalte Lagmannsdelet beskrevet. Denne grense går på tvers av dalen ved Bragerberget og til Lagmannsuren, går derfra sørøstover langs oppunder Manfjellet, Manseteren og til Middagsknatten støter i mot. Gårdene under gårdsnr. 96—102, ble her tildelt skogene innen dette område, som forøvrig ble begrenset ovenfor mot Manfjellet og Vassfarskogene.

Under skogdelingen i 1768 ble selve bygdesameien delt, unntatt setersameien og snaufjellene. Gårdene under gårdsnr. 76—95, ble her tildelt Heimskogene, mens setersameien ble delt i to større områder og tildelt henholdsvis gårdsnr. 76—86 og gårdsnr. 87—95. Sameieskogene i Vassfaret ble tildelt samtlige gårdsbruk under gårdsnr. 76—102.

Under denne deling av selve bygdesameien, ble det ikke oppgått eller beskrevet grenser mellom skogene og de udelte fjellene, eller setersameien. Senere ble det ved kommisjonsforlik i 1868 beskrevet grense mot Helsenningsskogen, fra Rennsjøset og sørøstover langs med fjellet til kroken i Sørbekken. Under utskifting av setersameien under gårdsnr. 87—95 i 1907—12, ble det oppgått og beskrevet grense mot den strekning som ble utskiftet av denne sameie, fra Slaseteren og østover til Rennsjøset. Videre ble det under samme utskifting oppgått og beskrevet grense mot Vassfar-skogene fra Slaseteren og sørover på vestsiden av Slafjellet. Under utskifting i 1945, ble det oppgått og beskrevet grense mot Dythul seterskog, beliggende vest for Onsknatten.

Disse udelte fjellene har fra gammelt vært betraktet som underliggende rettigheter til bygdens gårdsbruk, og har vært fritt og upått benyttet av alle bygdens folk til jakt og fiske, mosesanking og annet. Tidligere var det ikke ordnede forhold med hensyn til administrasjonen av fjellene. Dette førte til at utenbygds jegere og fiskere innvaderte, med den følge at jakt og fiske av disse ble drevet til fortrensel for bygdefolket. Denne tilstand utvirket at Hedalen sogne-styre tok seg av saken, og i møte 30. juli 1933 ble det utarbeidet en overenskomst og valgt et fjellstyre til å administrere fjellene. Denne overenskomst ble underskrevet av 95 % av bygdens gårdbrukere og småbrukere, og stadfestet i møte 27. august 1934.

Fjellstyret har i de 30 år som er gått siden overenskomsten ble vedtatt, forsøkt å administrere fjellene på beste måte, ved utleie av reinshavn, salg av fiskekort og jaktkort. Det har i disse årene kommet inn i fjellstyrets kasse betydelige beløp, som i samsvar med vedtektene er brukt til opphjelv av fiskebestanden og til almennyttige formål innen bygden. Fjellstyret har også ført kontroll med overholdelse av jakt og fiskereglene, og ivaretatt bygdens interesser i disse udelte fjellene så langt råd er. Men da det for største delen av områdene mangler fastsatte grenser, har det ikke vært til å unngå at det har oppstått vansker med kontroll og oppsyn av jakten. Videre er det i grensetraktene mot fjellet en tiltakende hyttebygging for turistformål, og før eller senere kommer det også her til å oppstå tvistesporsmål.

En eventuell grensegang er imidlertid et nokså omfattende foretakende, med store økonomiske forpliktelser, som bygda ikke alene kan innestå for. Som nevnt ovenfor, er det i årenes løp kommet inn betydelige beløp i kassen i fjellstyret, men de årlige nettoinntekter er likevel relativt små, og står ikke i forhold til de utgifter en grensegang ville medføre. I henhold til § 106 i jordskifteloven, kgl. res. av 28/4-1961, er det adgang til å søke Landbruksdepartementet om fremme av grensegang «med monaleg innsparing av jordskiftekostnadene». En slik innsparing av utgiftene ville komme godt med, og gjøre det mulig å få klarlagt og avmerket grensene for disse fjellområder.

Som tidligere nevnt består disse områder hovedsaklig av snaufjell, som bør søkes bevart mest mulig uberørt. Eventuell hyttebygging bør helst legges til skoggrensen. En grensegang ville derfor bidra til at administrasjon av disse områder kommer under bedre ordnede forhold.

Inntil disse fjellene grenser også det kjente Vassfarområdet, som er et særpreget stykke skog- og fjellnatur, og som det har vært på tale å frede en del av. I Buvassdalen, på andre siden (Hallingdalsiden) av Vassfaret er det allerede fredet et mindre område, og det er meningen at dette skal utvides med det første.

Et sammenhengende område av Hedalsfjellet, det sentrale Vassfaret og traktene omkring Buvassdalen, ville bli et større uberørt friareal av den største betydning både for bygdefolket og turistene, og vil også bidra til å øke inntektene av turistnæringen i de tilstøtende bygder. Videre vil dette område få en sentral beliggenhet med forholdsvis kort avstand fra de store befolkningsentra, og med Bergensbanen på den ene siden og Europavegrasséen E 68—5 på den annen, vil adkomstmulighetene her bli særlig gunstige.

Etter ovenfor anførte grunner, og i samsvar med vedtak på årsmøte i fjellsameien den 10/7-1965, tillater vi oss i henhold til § 106 i jordskifteloven å søke det ærede Landbruksdepartement om å få denne grensegang utført så snart som mulig, og med vesentlig innsparing av utgiftene.

Hedalen fjellstyre.

Bruddstykker,
av utskiftningsprotokollen for søndre Hedalen sameie.
Begynt 12. september 1907, sluttet 5. august 1912.

----- + -----
Aar 1907 den 16. september fortsatte utskiftningsforretningen over søndre Hedalen sameie av samme formand og mand ved møte med de før tilsagte lodeiere og brugsberettigede paa skysstationen Nerby. Hvorda : Formanden bemærkede, at utskiftningsretten siden forige møte i forening med Nils L. Huset, havde befaret den del av sameiet der ligger norden- og vestenfor Aurlkjernlien, Helsenings-skogen og Slasateren til Vassfarskogene og Bagn og Reinlis sameie motstöder paa vestsiden og nordre Hedalen sameie paa nordsiden. Under denne befarung av sameiet fra Slasateren til det saakaldte Grövs sameie motstöder langs strækningen mot Vassfarskogene, deltog ogsaa de motstödende eiere av Vassfarskogene, Kristoffer Storruste, Erik T. Rishovd og Anders Bakke, saalangt deres skogteige følger sameiet. Under befarungen av denne strækning mot Vassfarskogene viste det sig, at der ingen bestemt grundse er mellem sameiet og nævnte skoger, og eierne av Vassfarskogene fremholdt under befarungen at nævnte skoger skulde strække sig op paa snaufjeldet, og begjærede grundse mellem disse og sameiet bestemt under forretningen.....

Da flere av lodeierne har uttalt, at den del av sameiet som ligger sönden- og östenfor Helsenings-skogen og Slasateren for største delen bestaar av snaufjeld og litt birkeskog, saa gaar utskiftningsretten ut fra, at nævnte strækning har saa liten værdi at det ikke vil lønne sig at optage kart over denne og lade den dele, men at den fremdeles kan bli som sameie. Herom vil utskiftningsretten forbeholde sig senere at ta den endelige bestemmelse naar den har hört eiernes uttalelse herom, samt nærmere befaret strækningen hvis det fornödiges.....

De mötende var enige med utskiftningsretten, at den söndre og östre del av sameiet som ligger sönden- og östenfor Rennsjöset og Slasateren ikke bör medtages i utskiftningen.....

Konrad H. Stendahl.
Anton N. Dokken. (sign) Vegger Höneren.
(sign) (sign)

Grøndsebeskrivelse,

for søndre Hedalen sameie og Vassfarskogene, paa strækningen Endresøter til Arne O. Grøvs skog motstöder, datert 8. august 1908.

Efter gjentatte befaringer kom utskiftningsretten baade i henhold til delekontrakten av 1768 og de under befaringen fremkomne opplysninger til det resultat og avsa efter bedste skjønn saadan kjendelse:

Delingslinjen mellem sameiet og tilgrøndsede skoger i Vassfaret tar sin begyndelse i det vestre buhjørne paa Endresøteren, herfra gaar linjen i omtrent sydøstlig retning til (1) mærkesten en opplagt sten paa en stor sten opp i lien, herfra fortsætter linjen i omtrent samme retning til (2) sten paa en stor sten og videre til (3) ved en større sten, herfra gaar linjen i litt mere sydlig retning til (4) sten paa søndre kant av en myr, fortsætter videre over et litet kjørn til (5) mærkesten paa en stor sten, herfra gaar linjen paa vestsiden av et kjørn til (6) sten paa en stor sten paa en haug, videre i mere sydøstlig retning til (7) sten paa en større sten i myrlandet, fortsætter over en søleputt i omtrent samme retning til (8) sten paa en stor sten paa haugen nordvest for Gammelhøgdvolden, herfra til (9) en gammel mærkesten paa Gammelhøgdvolden, herfra i omtrent samme retning til (10) en vinkelsten paa en stor sten paa en haug, herfra fortsætter linjen i omtrent nordøstlig retning til (11) sten paa en stor sten i et myrland og omtrent i samme retning til (12) sten paa en stor sten paa en haug, herfra i litt mere østlig retning til (13) sten paa en større sten, videre i mere nordøstlig retning til (14) sten paa en haug, herfra i omtrent østlig retning til (15) paa en bergnab og herfra til (16) sten paa Godvasskarberget paa nordøstsiden av skaret ved "Huldrekirken", herfra fortsætter linjen ned berget i omtrent sydøstlig retning til (17) mærkesten, som staar paa nordvestkanten av en myr og i samme retning til (18) sten paa en større sten ved søterveien, videre til (19) sten paa en stor sten paa en haug, herfra over myren til (20) sten en vinkelsten paa en stor sten paa søndre kant av en stor myr, herfra gaar linjen i omtrent sydlig eller litt mere sydvestlig retning efter berget til (21) sten paa et berg, til (22) paa et berg, videre i mere sydlig retning til (23) sten paa en stor sten i nordre ende av en haug og til (24) sten paa et litet berg paa samme haug, til (25) sten paa

et litet berg paa en haug, til (26) sten og herfra til (27) sten ved "Flurutollen", herfra gaar linjen i omtrent sydlig retning til (28) sten i søndre kant av en myr, til (29) sten i lien nordenfor "Slapiggen" og herfra til (30) sten paa nordre Slapiggen, videre til (31) sten paa søndre Slapiggen, herfra til (32) sten som staar i nærheten av gjarde paa østkanten av Slasøtervolden, herfra gaar linjen i omtrent sydøstlig retning eller litt mere sydlig over Sladalen til (33) sten paa Krogskarkollen, herfra gaar linjen i omtrent samme retning til (34) sten paa en stor sten paa Storskar-kollen, videre i samme retning til (35) sten paa en stor sten paa samme kolle, herfra i omtrent samme retning til (36) sten paa en løvhaug, herfra i litt mere sydvestlig retning til (37) sten paa en bergkolle, videre i mere sydlig retning til (38) sten likeledes paa en bergkolle og herfra i samme retning til (39) sten en vin-kelsten paa et berg i en dalsankning, hvor Arne C. Grøvs eiendom motstöder.

*Oppvis med den i dekk
utskiftede skokning.*

Grandsbeskrivelse,

for den utskiftede strækning av søndre Medalen sameie, (nordre og vestre del av sameiet), datert 22. juli 1912.

Paa nordkanten begrandses utskiftningsfeltet av Aurlkjern-bakken fra dens utløb i Helseningselven til Fjupedalsbakken mot-stöder, følger videre denne bak til Tyvsøter og herfra den gamle søtervei til Driftesøter, hvilken vei danner grandsen mot det før utskiftede nordre Medalen sameie. Herfra gaar grandsen mot Bagn- og Reinlis sameie i omtrent sydvestlig retning fra et + indhugget i et berg paa Driftesøtervolden efter 3 markede træer, ved det sidste av disse gjør linjen en brøk og gaar i omtrent sydlig retning og ret linje til nedre Teinevandsøset. Herfra følger grandsen nedre Teinevandet og Teinevandsbakken i vest, syd og sydvestlig retning til det saakaldte Grøvs sameie motstöder. Herfra gaar grandsen mot nevnte sameie i omtrent sydøstlig retning efter 21 markede træer til Endresøter.

Fra Endresøter mot de saakaldte Vassfarskoger er grandsen for utskiftningsfeltet før beskrevet under denne forretning.

*Spørse med den ikke
indskiftede strækning.*

Fra røis nr. (32) ved Slasøter gaar grøndsøn mot den strækning av fjeldet som ikke er medtatt i utskiftningen, (søndre og østre del av sameiet), i omtrent østlig retning til (1) mærkesten paa en haug og i samme retning til (2) og (3) mærkesten, herfra gaar linjen i omtrent nordøstlig retning til (4) og (5) mærkesten og herfra i litt mere nordlig retning til (6) og (7) mærkesten, herfra gaar linjen i omtrent østlig retning efter (8), (9) og (10) mærkesten, hvorav sidseavnte staar paa en stor sten ved Remsjøset. Herfra gaar grøndsøn som dele mot det saakaldte Nerbys sameie i omtrent nordvestlig retning og i ret linje til det punkt hvor Sla-veien gaar over bakken der kommer fra Helseien; herfra følger grøndsøn navnte vei til en nedsat mærkesten som staar ved veien som gaar til Bubøksøter. Videre fortsætter grøndsøn i omtrent østlig retning efter 40 merkede træer til Skurveknatten. Fra Skurveknatten gaar grøndsøn i omtrent nordlig retning som dele mot Hullyens skog efter 15 merkede træer til Hulsøteren motstøder og videre efter det søndre og vestre gjarde for denne til Helseinningselven og herfra følger grøndsøn navnte elv til Aukjærnbakkens utløb i denne.

Grøndsøbeskrivelse,

for Helseinnings eller Nerbys sameie og søndre Hedalen sameie, (Kommissionsforlik), datert 5. mai 1868.

Forlik : Delet eller grøndsøn mellem sameieskogen og den Knut Nerbys efter ovenanførte kontrakt af 1768 tilstaaede skogstrækning om Helseinningsvandet, fastsattes at indeslutte fra Hullyens skog i den saakaldte Skurveknatte og derfra i ben linje over Helseinningselven og Helseinningshøiden til en furu ved Slaensøterveien ved det saakaldte Svartetjern op vest for Aurtjærnsøtrene, fra denne furu følgende Slaensøterveien til denne gaar over Helseierbøkoset, herfra i ben linje til Remsjøvandsøset og øst herfra efter fjeldet til i Sørbakkroken og videre efter Hullyens dele til Skurveknatten igjen.

*Spørse med den ikke
indskiftede strækning.*

Erklaring.

vedr. fisket og jakten i den utskiftede strækning av søndre Hedalen sameie, tinglyst 25. februar 1922.

Herr. Høiesteretsadvokat H. Maurits, Hønefoss.

Idet jeg ærbødigst tilbakesender Deres skrivelse av 17. ds, med vedlagt akt av underutskiftningen over søndre Hedalen sameie, skal jeg opplyse følgende: Med hensyn til fiskeriet i den utskiftede strækning skal de inden sameiet liggende fiskevand og bakke være til fælles avbenyttelse som før (se side 50 i akten).

I den utskiftede strækning av søndre Hedalen sameie har alle lod-eiere jaktretten hver paa sine teige.

Jeg skal videre opplyse at der ifjor sommer blev avholdt overskjønn over denne forretning med ny formand, hvorvidt overskjønnet foretok nogen forandringer av underskjønnet med hensyn til fiskeriet og jaktretten kjender jeg ikke til. Nogen videre opplysninger kan ikke jeg meddele Dem.

Lillehammer, den 20. januar 1922. Ærbødigst,

Konrad H. Stendahl. Vegger Høneren.
(sign) (sign)

Tilbakesendes Herr. Høiesteretsadvokat H. Maurits, Hønefoss, idet opplyses at der ikke ved overutskiftningen over søndre Hedalen sameie - sluttet 12. juli 1921 - blev truffet andre bestemmelser med hensyn til fiskeri og jakt end de, som underutskiftningsretten herom hadde tatt.

Kristiania, den 6. februar 1922. Ærbødigst,

T. Svenneby.
(sign)

Rekt utskrift bevitnes:
Emman Bergsind.

Vedlegg Nr. 5

Sak 0420-1993-0036 Heggeriset skog i Engerdal

Dato	Til behandling	Resultat	Merknad
14.03.95 Saks.møte	Gjennomgang av krav	Det ble gitt en frist for å komme med konkrete krav vedr. hvilke rettigheter de ville påberope seg i fjellområdet, samt grensepåstander. "Åpen dag" for parter som vill snakke med jordskiftedommeren	Ola Kirkeberg Settedommer
27.06.95 Rettsmøte	1. Fremme av saken 2. Fastsettelse av grensen mellom snaufjellet og de utskiftede private skogteigene 3. Klargjøring av grensepåstander (mot sør) 4.Klargjøring av påstander vedr. eiendomsforholdene i fjellet	Vedtak: Saken fremmes Grensa for de private skogteiger opp mot snaufjellet: Forslag om å følge 900m koten i grove trekk, de frammøtte blir enige om dette og partene ble orientert om hvordan grensa skulle merkes i marka (s.11 i rettsboka) Fortsatt uklart om grensa mot sør. Vedr.Kartmyra: Retten skal sende ut et forslag til grensefastsetting. Rettighetsforhold i fjellet: uenighet, må tas opp i nytt rettsmøte – slutten av året	Jordskiftedommer: Ola Kirkeberg Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
28.08.97 Rettsmøte	Del-sak:Grensegang for eiendommene gnr.14, bnr.1,74,83	Forlik: eierne av gnr.14/74 og gnr.14/83 ble enige om grensa ved Engerdalsåa.	Jordskiftedommer: Ola Kirkeberg

	Parter:Langfloen, Nordgård, Lynne, Engerdal kommune	DOM: Skoggrensener mellom gnr.14/1, 14/74 og 14/83 Dommen ble satt til forhånds påanke, ikke anket.	Meddommere: Stein Løvlén Inger Harviken
98-99		Grensene blir merka i marka i henhold til domslutningen Nytt forslag til grenser på Kartmyra sendt ut – fortsatt ikke enighet. Andre grenser blir merka i hht. 900m koten (grensene inntegna på kart)	Ragnar Sollie Jan Roger Olsson Ragnar Sollie
22.06.00 Rettsmøte	Rettsuttgreiing i fjellet Grensa mot sør	Generell framstilling av saksforholdene. Ingen konkrete bestemmelser fattet. Synfaring i marka	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlén Inger Harviken
29.06.00 Saks.møte	Eiendomsforhold ved Kartmyra Del-sak: Nesheim, Myrstad, Nordgård, Sletmoen, Søgård, kommunen Div gnr/bnr.	Synfaring i marka	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad
Dato	Til behandling	Resultat	Merknad
30.06.00 Saks.møte	Eiendomsforhold ved Lille-Engeren Del-sak: Sletmoen, Nygård Gnr.15/20,69, gnr.14/2	Partene skal få tid til å fordøye saken og evt. skrive kontrakt.	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad

25.10.00 Rettsmøte	Del-sak: Vegadkomst til hytte, tolkning av rettskraftig dom Gnr.14, bnr.1,74,83 Parter:Langfloen, Nordgård, Lynne,	Inngått rettsforlik vedr.veg Ingen endring av tidligere grensemerking. Denne del-saken avsluttes	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
06.02.01 Rettsmøte	Hovedforhandling Rettighetsforholdene i fjellet Partene la ned sine påstander – saken til doms	Saken utsatt til domskonferansen kan holdes	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
03.04.01 Rettsmøte	Hovedforhandling Grensa mot sør mellom Heggeriset og Engerdal Partene la ned sine påstander – saken til doms	Saken utsatt til domskonferansen kan holdes	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
04.04.01 Rettsmøte	Domskonferanse (1.møte)		Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
01.06.01 kl.10 Rettsmøte	Domskonferansen fortsetter Spørsmålet om eiendomsforhold i fjellet	Dom avsagt (Satt til forhånds påanke)	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
01.06.01 kl.12.00	Domskonferansen fortsetter Spørsmål om eiendomsgrensa mot sør. (på østsida av	Dom avsagt	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad

Rettsmøte	Engeren/Engeråa)	(Satt til forhånds påanke)	Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
01.06.01 kl.14.00 Rettsmøte	Vegskjønn vedr gnr.14, bnr.1,61 og 83, Utsatt fra 25.10.00	Skjønnen avsluttes som del-sak	Jordskiftedommer: Harry Tjernstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
	Ankesakene behandles i lagmannsretten	Dommen om rettighetsforholdene blir opphevet pga. saksbehandlingsfeil og sendt tilbake til jordskifteretten til ny behandling. Dommen vedr. grensa mot sør blir utsatt i påvente av at jordskifteretten realitets- behandler på nytt spørsmålet om eiendomsretten i fjellet	
Dato	Til behandling	Resultat	Merknad
29.11.05	Oppsummering av saken så langt Forslag til videre saksgang	Partene ble enige om å gjennomføre utenomrettslige forliks-forhandlinger for å bli enige om et resultat. Ønsket ikke jordskifterettens bistand til dette. Prosessøkonomi.Saken utsatt til våren. Evt. hovedforhandling berammet til 20-22 juni 2006.	Jordskiftedommer: Aud Flugstad Meddommere: Stein Løvlien Inger Harviken
Mai06		Melding fra partene (v/Statskog) om at et forlik / avtale er undertegnet av de aller fleste, og at	Statskog v/ Fredrik Platou

		hovedforhandling kan avlyses.	
Nov 06		Avventer tilbakemelding om endelig resultat	
Jan07		Avventer tilbakemelding om endelig resultat	
April 07	Utenomrettslig forlik endelig inngått	Saken returneres til lagmannsretten for behandling av anken over dommen vedr. sør-grensa mot Heggeriset (Hele saksmappen returnert til LR)	
juni 08		Saken berammes for lagmannsretten	
juni 08	Nytt forlik inngått	Partene inngår forlik også om grensa mot Heggeriset	
mars 2009		Saken tilbake til jordskifteretten for merking av fastsatt grense og formell avslutning av saken. Rettsmøte 16.04.09 – avklaring av videre saksgang. Gjenstående grenser merkes i hht domslutning og forlik samt tidligere vedtatte prinsipper (rettlinjer og 900 m koten) Sende ut foreløpig kart	
Høsten 2009	Markarbeid	Merking og innmåling av grenser fullført Foreløpig kart sendt ut – mld om avsl	
2010	Avslutning	Formell avslutning av 19.januar 2010 (div uklarheter vedr. eiendommer som inngår i sameie)	
		Forkynnes for partene	
2010	Ankefrist ute 5.mai		

	Matrikuleres		
	Tinglyses		