


Grunneier eller grunnleier ?

Trekk av Drøbaks eiendomsmessige, matrikkelmessige og reguleringsmessige utvikling på 1800-tallet.



Turid Gai
Hovedoppgave ved Institutt for landskapsplanlegging
Norges Landbrukshøgskole
Vår 2001

HOVEDOPPGAVE

<p>Tittel: Grunneier eller grunnleier ?</p> <p>Title: Urban land tenure - the case of Drøbak in the nineteenth century.</p>	<p>Identifikasjon/datering</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;">  Norges landbrukshøgskole 15 MAI 2001 </div>
<p>Forfatter: Gai, Turid</p>	
<p>Extract:</p> <p>Problemstillingen gjelder utviklingen av eie-, leie- og matrikulære forhold på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Utviklingen fra private grunneierprotokoller, med leiedokumenter til offentlige matrikler er belyst.</p>	
<p>Abstract:</p> <p>The study explores the development of ownership, tenure, cadastre and public versus private regulations in a small Norwegian town in the nineteenth century.</p>	
<p>Emneord på norsk:</p> <p>Eiendomsforhold By</p> <p>Historie Tomteleie</p>	<p>Emneord på engelsk:</p> <p>Tenure Urban</p> <p>History Ownership</p>

Forord

Studietiden på Norges landbrukshøgskole går mot slutten, og det er både spennende og litt trist. Hovedoppgaven er det siste store arbeidet jeg gjør før studietiden er over. Hele semesteret på våren har gått med til oppgaven, som totalt er på 10 vekter. Alle fem årene på Institutt for landskapsplanlegging, studieretning eiendomsfag, gir totalt 100 vekter.

Mine urbane interesser i eiendomsfaget førte til at jeg valgte å gjøre en oppgave om utvikling av eiendomsforhold i en norsk småby. Drøbak ble stedet jeg valgte å studere nærmere, og det var praktisk at stedet ligger nært Ås og Norges Landbrukshøgskole.

I oppgaven har jeg forsøkt å undersøke trekk av Drøbaks eiendomsmessige, reguleringsmessige og matrikkelmessige utvikling på 1800-tallet. Men det er viktig å være klar over at dette ikke er en fullstendig belysning av temaet, men at det kun er biter og brokker som er undersøkt.

Jeg må takke Viktor Strøm ved Frogn kommune for at han var hjelpsom og fant fram kart og dokumenter, og fordi han engasjerte seg og svarte på spørsmål jeg hadde. Det er også nødvendig å rette en takk til Per Willy Færgestad i stiftelsen "Gamle Drøbak". Han lånte meg en kopi av "Drøbaks Hospitals" private grunnbok, og hadde mye nyttig informasjon om en eiendom som ble kalt Vennebekstrand, eller Vennebek. Christian N. Sibbern vil jeg også rette en takk til fordi han ga meg tilgang til sine private grunnbøker og dokumenter vedrørende eiendommer på Råkeløkka. Til slutt vil jeg også takke min veileder Hans Sevatdal, ved Institutt for landskapsplanlegging, for god og konstruktiv veiledning og oppmuntring.

Turid Gaa

Bildet på fremsiden er tatt ut av ei bok som heter "Drøbak – 100 år i bilder" og er utgitt av verneforeningen "Gamle Drøbak" i 1991. Bildet er fra ca. århundreskiftet.

SAMMENDRAG

Hensikten med dette arbeidet var å belyse trekk av Drøbaks eiendomsmessige, matrikkelmessige og reguleringsmessige historie på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet.

Eiendomsstrukturen i Drøbak er et resultat av eierstrukturen slik den var på 1800-tallet. Da var nesten alle eiendommene på en hånd. Bygrunnen ble med tiden oppstykket til mange små tomter og leid bort. De fleste eiendommene ble innløst på 1940-tallet, og i dag har de fleste grunneiendomsrett til grunnen under huset sitt.

Rettighetsstrukturen er et resultat av eiendomsstrukturen. De trange gatene og små tomtene som ligger tett krevde at det utviklet seg en rettighetsstruktur som fungerte på stedet. Det finnes adkomstretter på mange eiendommer i Drøbak. Det finnes også en del stier som går i mellom husene, men de ligger på grunn som i dag er regulert som friområde. Konflikter har oppstått gjennom tiden i forbindelse med adkomstretter og bruk av stier.

Den matrikulære utviklingen er spesiell for norske småbyer som Drøbak. Private grunneiere anviste tomter til de som ville leie. I denne forbindelse ble det utstedt såkalte grunnbrev som var en verbal beskrivelse av eiendommen, en skisse fulgte også med noen ganger.

Grunnbrevet ble på hele 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet godtatt som et slags målebrev av sorenskriveren. Grunnbrevet er som en privat avtale mellom parter som blir tinglyst.

Reguleringsaspektet bærer preg av at byen har vært et ladested inntil 1842, da ble Drøbak en kjøpstad. Det finnes spor av at det offentlige engasjerte seg i reguleringssspørsmål allerede i 1848. Denne formen for regulering bærer preg av å være tilfeldig, og den første reguleringsplanen fikk man først i 1925.

Eiendomsforholdene i Drøbak har ført til at det har oppstått en del saker, uklarheter og tvister. Jordskifteretten har blant annet avholdt flere grensegangssaker der. I en del situasjoner har man vært uenig om hvem grunneieren er. Noen har huset sitt på grunn som de ikke betaler leie for, og de vet heller ikke sikkert hvem grunneieren er.

LISTE OVER TABELLER OG FIGURER

TABELLER

Tabell 1: Holters nye og gamle skyld i 1838. s. 45

Tabell 2: Drøbakstrands nye og gamle skyld i 1838. s. 45

FIGURER

Figur 1: Skisse fra et grunnbrev fra 1898. s. 59

Figur 2: Skisse fra et grunnbrev fra 1897. s. 60

Figur 3: Skisse fra et grunnbrev fra 1897. s. 61

Figur 4: Skisse fra et grunnbrev fra 1897. s. 62

Figur 5: Skisse fra et grunnbrev fra 1909. s. 63

Figur 6: Bildet viser hvordan hekk og beplantning skjuler en sti. s.72

Figur 7: Bildet viser et skilt fra Badehusgata 9. s. 74

Figur 8: Bildet viser en skillevegg som forhindrer allmenn ferdsel. s. 75

VEDLEGG

I tillegg til hovedoppgaven leverte jeg fire kart sammenrullet, en perm med vedlagte dokumenter og kopier av tre private grunnbøker.

VEDLAGTE KART

Vedlagt "Kart 1". Kart over Drøbak i 1873.

Vedlagt "Kart 2". Kart over Drøbak Hospitals eiendommer i 1842.

Vedlagt "Kart 3". Kart over Drøbak stemplet 1896.

Vedlagt "Kart 4". Arealdelen av reguleringsplan fra 1925.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Vedlagte dokumenter fra 1 til 23 finnes fortløpende i perm.

VEDLAGTE GRUNNBØKER

Vedlagt "Grunnbok 1". Grunnbok over Råkeløkken.

Vedlagt "Grunnbok 2". Grunnbok over Råkeløkken og Kirkeløkken.

Vedlagt "Grunnbok 3". Grunnbok over Drøbak Hospitals eiendommer.

INNHALDSFORTEGNELSE

1. INNLEDNING	3
1.1 EMNE OG PROBLEMSTILLING	3
1.2 MATERIALE OG FREMGANGSMÅTE	5
1.3 REDIGERING OG STRUKTURERING AV OPPGAVEN	9
1.4 HISTORISK OVERSIKT	11
2. UTVIKLING AV EIENDOMSFORHOLD	16
2.1 INNLEDNING	16
2.2 EIERSTRUKTUR	20
2.3 EIENDOMSSTRUKTUR	23
2.4 RETTIGHETSSTRUKTUR	31
2.5 HAR EIENDOMSUTVIKLINGEN PREGET BYMORFOLOGIEN?	36
3. MATRIKULÆR UTVIKLING	39
3.1 INNLEDNING	39
3.2 LOVGRUNNLAGET FOR OPPMÅLING OG KARTLEGGING	39
3.3 UTVIKLINGEN I DRØBAK	44
3.4 EKSEMPLER PÅ MATRIKULERINGSARBEIDE I DRØBAK	48
3.4.1 BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER FRA 1848 TIL 1926	48
3.4.2 KARTPROTOKOLLERNE FOR DRØBAK 1929 TIL 1938	49
3.4.3 UTVALGTE EKSEMPLER PÅ MÅLEBREV OG SKYLDDELINGSFORRETNING	51
4. REGULERINGSASPEKTET	53
4.1 INNLEDNING	53
4.2 FORMANNSKAPSLOVENE OG MAGISTRATEN I 1837	54
4.3 TREKK AV LOVUTVIKLINGEN	57
4.4 GRUNNSEDLER FRA «GRUNDBOG FOR DRØBACKS HOSPITAL»	58
4.5 EKSEMPLER PÅ REGULERINGSSAKER I DRØBAK	64
4.5.1 FORMANNSKAPS PROTOKOLLERNE	65
4.5.2 BYGNINGS- OG REGULERINGSSAKER	66
4.5.3 ARBEIDSRÅDET	67
4.5.4 BYGNINGSRÅDETS PROTOKOLLER	68
4.5.5 DRØBAK KOMMUNES FØRSTE REGULERINGSPÅN	68
5. UKLARHETER, SAKER OG TVISTER	71
5.1 INNLEDNING	71
5.1.1 STI MELLOM HAVNEGATA OG FISKERKKROKEN (VED GALLIONSFIGUREN)	72
5.1.2 HVISTENDAL-TOMTA	73

<i>5.1.3 GRENSEGANSSAK I LINDTRUPPBAKKEN</i>	76
<i>5.1.4 SAK OM GANGADKOMST TIL EIENDOM</i>	77
<i>5.1.5 EIENDOMSFORHOLD PÅ RAAKELØKKEN OG KIRKELØKKEN</i>	78

6: AVSLUTTENDE REFLEKSJONER	82
------------------------------------	-----------

7. KILDER	91
------------------	-----------

7.1 LITTERATUR	91
7.2 UTRYKTE KILDER	91
7.3 RETTSBØKER	92
7.4 STORTINGSFORHANDLINGER	92
7.5 KART	92
7.6 INFORMANTER	93

1. INNLEDNING

1.1 Emne og problemstilling

Det sammenhengende temaet er trekk fra utviklingen av eiendomsforholdene i Drøbak. Jeg vil studere hvordan forholdene har endret seg fra 1800-tallet, og frem mot i dag.

Utviklingen i Drøbak fra 17- og 1800-tallet er et eksempel på hvordan norske småbyer utviklet seg på den tiden. I «Norsk småbyføydalisme?» (Eliassen, 1998), som er en publisert doktoravhandling, blir fremveksten og utviklingen av et utvalg norske småbyer forsøkt klarlagt, og Drøbak er med i utvalget. Relasjonene mellom grunneiere, husleiere og huseiere - juridisk, økonomisk og sosialt blir drøftet, og det ble funnet mange likhetstrekk mellom byene i utvalget.

Utviklingen i Drøbak på 1700-tallet ble en helt annen enn i landkommuner. I for eksempel landkommunen Frogn opplevde man at flere og flere eiendommer kom på brukernes «hender», mens nesten alle eiendommene i Drøbak ble samlet på en «hånd». Fra midten av 1700-tallet og til midten av 1800-tallet var det hovedsakelig en grunneier i Drøbak, og huseiere leide tomte under huset sitt. Grunneieren utstedte et grunnbrev til grunnsitteren, som tomteleieren ble kalt. Et grunnbrev var en leiekontrakt som berørte tomt og jord i kjøpsteder og ladesteder på 1600- og 1700-tallet. Grunnbrevet ble også kalt grunnseddel, festebrev, festeseddel, bygselbrev, bygselseddel, grunnbok, stedsmål, tomtebrev, tomteseddel, «bevilgning» og arvefeste. Dette grunnbrevet beskrev grunnleia og tomte som grunnsitteren leide under huset han eide. I noen grunnbrev forbeholdt grunneieren seg også forkjøpsrett til huset om grunnsitteren ønsket å selge det. Ofte kunne grunnbrevet også inneholde andre krav, som for eksempel at grunnsitteren måtte yte «skyssferd» til grunneieren. Med skyssferd menes det at grunnleieren til en viss grad måtte transportere grunneieren, eller hans stedfortreder om det var nødvendig. Drøbak ble et ladested, men vokste ikke frem med kongens velsignelse.

Statsmaktens politikk var nemlig å samle borgere og all handel i kjøpstedene. Tross i krefter som ikke ville at ladestedet skulle utvikle seg fritt, opplevde Drøbak rask vekst utover 1800-tallet. Grunnen til dette var nok kjøpmannsfamilien Carlsens sterke posisjon som grunneier. Dette fordi det på 1700-tallet ble skapt en monopolstilling og gode konkurransevilkår for Drøbak i forhold til andre ladesteder på Østlandet (Dørum,1999).

Problemstillingene blir å belyse situasjonen fra tiden da eiendommene i Drøbak var på en hånd, og frem til man kan finne moderne matrikulære eier- og leieenheter. Jeg ønsker å studere den faktiske utviklingen, med hensyn til hvordan eierstruktur, eiendomsstruktur og rettighetsstruktur har endret seg over tid. Med eierstruktur mener jeg egenskapene ved eierne og andre med rettigheter som springer ut av eiendomsretten. Når jeg bruker begrepet eiendomsstruktur i oppgaven mener jeg de fysiske forhold, altså egenskapene ved eiendommen. Med rettighetsstruktur mener jeg arten, eller typen av rettighet, som for eksempel servitutt, leierett med videre. En annen side ved eiendomsutviklingen er hvordan det matrikulære systemet har vært praktisert over tid. Målet er å forsøke å finne ut når de forskjellige matrikkelendringene skjedde, og når en fikk et offentlig oppmålingsvesen. Reguleringsaspektet må også undersøkes nærmere, og man kan gå ut fra at det er en sammenheng mellom dette aspektet og den matrikulære utviklingen. Studien vil dreie seg om, og i tilfelle når planleggingen av gateløp, utbygging, med videre foregikk i eiendomsregimet, det vil si av grunneieren, eller om den ble gjort i reguleringsregimet, altså av det offentlige. Jeg ønsker å finne ut om Carlsen-familien drev med bevisst planlegging av hvor tomter skulle ligge i forhold til hverandre, og i forhold til veg og gate, eller om avgjørelsene bygde mest på tilfeldigheter. Spørsmål om hvilken rolle det offentlige hadde på denne tiden dukker opp, og jeg vil forsøke å finne svar på dette, og når det offentlige begynte å engasjere seg i reguleringsprosjekt. Uklarheter, tvister og saker fra jordskifterett om grenser, adkomst- og vegrettigheter er også en del av emnet som jeg vil studere nærmere. Jeg vil også se nærmere på hvordan bymorfologien er preget av den eiendomsmessige, reguleringsmessige og matrikkelmessige utviklingen som er skjedd over tid. Med bymorfologi mener jeg hvilke «elementer» byen består av, altså om eiendommene er store eller små, om gatene er smale eller breie, om husene er store eller små, eller om byen har mange eller få hus.

1.2 Materiale og fremgangsmåte

Jobben med å skaffe nødvendig informasjon og litteratur viste seg å være tidkrevende, og det ble nødvendig å lete mer inngående etterhvert som problemer oppsto. Først var det nødvendig å gjøre meg bedre kjent med Drøbaks historie. Det gjorde jeg ved å lese bøker som «Frogn bygdebokverk» bind I, II og III (Dørum, 1999) historiedelen i «Det gamle Drøbak»(Johansen, 1953) og «Norsk småbyføydalisme?»(Eliassen, 1998). Jeg fikk verdifull informasjon fra lokale personer med kunnskap om historie, og en av disse var Per Willy Færgestad, som også er med i stiftelsen «Gamle Drøbak»¹. Han kunnskaper om Drøbak fra 1700-tallet og frem mot i dag, og spesielt godt kjenner han historien til eiendommen som ble kalt Vennebek. Bernhard Magnussen er en annen person med kunnskaper om lokalhistorien, og han skriver en bok om hus i «Gamle Drøbak».

En kort innføring i offentlig administrasjonshistorie viste seg også å være nødvendig. «Magistraten» ble for eksempel nevnt i flere av dokumentene jeg undersøkte i kommunearkivet, og jeg så meg nødt til å undersøke hvem magistraten var, og hvilke oppgaver og myndighet vedkommende hadde. «Administrasjonshistorie og arkivkunnskap» (Mykland og Masdalen, 1987) ga en god innføring.

Frogn kommune var behjelpelig med fremskaffe kart av både nyere og eldre dato, samt dokumenter og annen informasjon. I kjelleren i rådhuset er det arkiv for eldre dokumenter, og der kunne jeg finne stoff om bygnings- og reguleringsaker:

- formannskapsprotokoller
- bygnings- og reguleringsaker fra 1848 til 1888
- bygnings- og reguleringsaker fra 1889 til 1899

¹ Stiftelsen «Gamle Drøbak» ønsker å ta vare på gamle hus, i stedet for at de skal rives. Stiftelsen ønsker også å bevare gamle stier, både med kulturhistorisk verdi og de som er i bruk i dag.

- bygnings- og reguleringsaker fra 1900-1926
- arbeidskomiteens protokoll fra tidlig på 1900-tallet
- bygningsrådets dokumenter fra 1941 til 1955

I Frogn kommune fikk jeg kontakt med personer som ble nyttig for meg. Viktor Strøm er avdelingsingeniør ved enhet for byggesak og geodata i Frogn kommune, og har jobbet der i mange år. I tillegg er han også interessert i lokalhistorien, og har kunnskaper knyttet til faget sitt. En annen person som også var til god hjelp er Knut Bertheussen som er avdelingsingeniør/arkitekt ved enhet for plan og utvikling i Frogn kommune. Han hjalp meg med å finne frem den eldste reguleringsplanen han visste om, og fant også frem annet interessant stoff.

Frogn kommune hjalp meg å finne stoff av nyere dato også, som for eksempel dokumenter fra 1986 i forbindelse med revidering av reguleringsplan for antikvarisk spesialområde i Drøbak. Her ble det vedtatt at en gammel sti fra Havnegata til Fiskerkroken, mellom Havnegata 5 og 7 og Fiskerkroken 9, skulle reguleres som friområde. Grunneierne som er naboer til stien var uenig i dette. En vinterdag var jeg i området og fotograferte og gjorde meg kjent med Drøbak, og spesielt områdene som store deler av oppgaven handler om.

Hos sorenskriveren i Ytre Follo finnes den gamle grunnboka, som inneholder informasjon om hjemmelsforhold og heftelser på de enkelte eiendommene. For at det skulle være mulig å følge utvalgte eiendommer over tid, var det viktig med innsyn i de gamle grunnbøkene og Eiendomsregisteret. Sissel Henriksen skaffet meg tilgang til Eiendomsregisteret på Internett (Norsk Eiendomsinformasjon As), og derfra skrev jeg ut informasjon om et utvalg eiendommer som jeg ville følge over tid. Utvalget av eiendommene skulle representere forskjeller i eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Derfor valgte jeg eiendommer som var fra de forskjellige stedene, og med det mener jeg at jeg valgte ut eiendommer fra både Vennebek, Råkeløkka og Drøbakstrand. Jeg valgte ut både boligeiendommer, næringsbygg og en offentlig bygning for å kunne få innblikk i forskjellene som måtte finnes. En annen

forskjell er at eiendommene har hatt ulike grunneiere som kanskje har forvaltet eiendommene sine på forskjellig vis.

Tidlig i prosessen besøkte jeg Statsarkivet i Oslo, hvor jeg studerte nærmere de gamle pantebøkene. Pantebøkene er en del av grunnboka, og der kunne jeg finne informasjon om disposisjoner som var foretatt på eiendommene gjennom tid. Grunnboka var oppbygd av dagbok og pantebok. I dagboka ble det blant annet innført med dato når dokumenter som skulle tinglyses i grunnboka kom inn. I panteboka ble pant ført inn når kravene for å bli tinglyst var oppfylte.

Fremgangsmåten min ville jeg skulle være logisk, slik at det nye stoffet jeg tilegnet meg kom i riktig rekkefølge. Med det mener jeg for eksempel at det ville hjelpe meg å vite hva en magistrat var og hvilken myndighet vedkommende hadde, før jeg tok for meg brev som var skrevet til, eller av magistraten. Det ville også være greit å vite hva grunnbrev var før jeg begynte å studere dem nærmere. Den historiske delen ga som sagt en viss innsikt av 1700-tallet og 1800-tallet. Etter den historiske delen ville jeg ta for meg utviklingen av eiendomsforhold, og undersøkte eierstrukturen, eiendomsstrukturen og rettighetsstrukturen nærmere. Etter å ha studert utviklingen av eiendomsforholdene ville jeg undersøke institusjoner som ville påvirke forholdene. Da tenker jeg på bestemmelser som krevde oppmåling og kartlegging, og regulering.

Den matrikulære utviklingen skulle vise seg å være den delen av oppgaven det fantes minst stoff om hos kommunen. Derfor ville jeg først undersøke innholdet i de forskjellige lovene som krevde oppmåling og kartlegging. Jeg ønsket å finne ut hvordan man praktiserte på 1800-tallet og frem mot i dag. For å kunne gjøre det fant jeg frem forarbeidene til lovene. Den første loven jeg tok for meg var «Lov angaaende tvungen Opmaaling af Tomter og Grunde i Kjøbstæderne og Ladestederne» fra 1883. Den andre var «Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem» fra 1896, mens den tredje var bygningsloven for alle landets byer og ladesteder fra 1924.

På rådhuset i Frogn kommune kunne jeg finne tre kart som var blitt "reddet" av Strøm fra en stor ryddeaksjon i 1999, og de var fra omtrent midten av 1800-tallet. Disse kartene bør det tas godt vare på, ettersom de viser hvordan utbyggingen utviklet seg på 1800-tallet. De viser også de gamle matrikelnumrene og eiendomsgrensene på stedet. I "Fortegnelse over Jordebrugene og Deres Matrikelskyld, saaledes som samme befantes ved 1838 Mars Udgang" kunne jeg se matrikelnumrene til Drøbakstrand og gården Holter i "Froen". Drøbakstrand var skilt ut fra eiendommen Holter. I arkivet i kjelleren i rådhuset fantes det «Kartprotokoll for Drøbak 1929-1938». Ved hjelp av denne protokollen kan man danne seg et bilde av hvordan man praktiserte på denne tiden. Boksene med dokumenter av bygnings- og reguleringsaker fra 1848 til 1926, viste seg å inneholde interessant stoff om det matrikulære temaet. I arkivet til enhet for byggesak og geodata kunne Strøm finne dokumenter etter kart- og oppmålingsforretninger som viser at ulike lover ble anvendt alt ettersom den aktuelle eiendommen lå i «Gamle Drøbak», eller om den var en landbrukseiendom.

For å finne stoff om reguleringsaspektet tok jeg kontakt med Bertheussen i Frogn kommune. Jeg spurte etter den eldste arealplanen de hadde og fikk en reguleringsplan som ble stadfestet av Arbeidsdepartementet i 1925. Deretter tok jeg for meg eldre dokumenter fra kjelleren i rådhuset. Der var det dokumenter fra 1848 til 1926, og jeg vil si at det ligger mye interessant materiale der. Målet mitt var å finne ut når man fikk den første kommunale planen, og når det offentlige i det hele tatt begynte å jobbe planlegging av gateløp, utbygging, med videre.

For å finne ut om det er mange uklarheter rundt eiendomsforhold tok jeg blant annet kontakt med jordskifteretten fordi jeg viste de hadde hatt noen grensegangssaker i Drøbak. Jeg besøkte Akershus og Oslo jordskifterett, som hadde funnet frem grense- og rettighetstvister som var blitt avgjort av jordskifteretten, eller hvor man kom frem til rettsforlik. Målet med å se nærmere på disse sakene var å finne ut om eiendomsforholdene var grunnlag for hyppige og kompliserte konflikter mellom parter med eiendommer som støter mot hverandre. Jeg kontaktet også advokat Christian N. Sibbern i Oslo som eier noen eiendommer i Drøbak. De sto tidligere registrert i Eiendomsregisteret med «grunneier ukjent» under tinglyst navn på eier. Han kjøpte for noen år siden eiendommer, som ligger på Råkeløkka og Kirkeløkken av etterkommere til Claussen-familien, som har mottatt grunnleie av en del eiendommer på de

aktuelle «løkkene». Sibbern hadde mye interessant materiale, og kanskje viktigst var en original «Grunde bog», hvor det første grunnbrevet er fra 9. juli 1804. Etter mitt skjønn er boka verdifull, både sett ut fra eiendomshistoriske hensyn og lokalhistorisk perspektiv. Materialet jeg fikk låne ble brukt til å finne ut mer om utviklingen av eiendomsforholdene i Drøbak. Sibbern mener at han eier alle, eller kanskje nesten alle eiendommene som er registrert i Eiendomsregisteret med «grunneier ukjent».

Som sagt i forordet er ikke dette en fullstendig belysning av emnet. Tiden var begrenset, og med mer tid kunne man arbeidet mer med å finne frem stoff om de forskjellige emnene. Enkelte emner fant jeg lite stoff om, og det førte til at noen forhold ble dårlig belyst, eller slett ikke belyst. Jeg mener at det ikke ville være mulig å kun ta for seg ett av temaene fordi utviklinga av det eiendomsmessige, matrikkelmessige og reguleringsmessige er nært knyttet til hverandre.

1.3 Redigering og strukturering av oppgaven

I en oppgave som tar for seg forskjellige aspekter ved utvikling av eiendomsforhold over tid er det viktig å få med seg historiske trekk. Dette for å få størst mulig forståelse for situasjonen slik den var mange år tilbake. Derfor synes jeg det var viktig å begynne på 1800-tallet og gå gradvis fremover mot i dag, slik at også andre lesere skal ha muligheten til å tilegne seg stoffet. En historisk oversikt i begynnelsen av oppgaven gir økt forståelse for eiendomsutviklingen som blir drøftet i oppgaven. Et av målene var å vise endringene som skjer gradvis, for eksempel de første tegnene på at det offentlige har begynt å regulere. Jeg ønsker å vise når man begynte å planlegge med tanke på fremtiden, og ikke bare behandlet saker etterhvert som dukket opp. Jeg valgte altså å skrive om utviklingen kronologisk, da ville jeg starte med begynnelsen av 1800-tallet og nærme meg situasjonen i dag.

Målet med fremstillingen er å undersøke utviklingen av eiendomsforholdene i Drøbak. For å få best mulig struktur på oppgaven fant jeg ut at det var best å ta for meg eierstruktur,

eiendomsstruktur og rettighetsstruktur tidlig i oppgaven. Uklarheter, saker og tvister måtte komme seinere i oppgaven. Dette fordi problemene kanskje kom av eiendomsforholdene som oppsto på et tidligere tidspunkt. Erfaring fra feltkurs høst 2000 om jordskiftesaker tilsier at problemer ofte er resultater av forhold som har eksistert i årevis, eller som har oppstått på grunnlag av forhold som har vært tilstede i mange år. Temaet om hvordan det eiendomsmessige, matrikkelmessige og reguleringsmessige har påvirket bymorfologien i Drøbak fikk ikke så stor plass i oppgaven. Jeg brukte stoffet jeg hadde funnet og tilegnet meg til å forsøke å finne noe ut om emnet. De tre aspektene som jeg nevnte over er påvirket av hverandre, og det skjønner man når man ser hvordan de sammen har påvirket bymorfologien.

Det var vanskeligere å finne stoff om den matrikulære utviklingen, og derfor fant jeg ut at det var best å undersøke lovgivningen først. Tanken var at lovgivningen kunne gi en pekepinn på hva jeg kunne forvente å finne av dokumentasjon, kart og lignende. Deretter tok jeg for meg dokumentasjonen jeg hadde funnet i kommunens arkiver, og først undersøkte jeg nærmere opplysningene jeg hadde funnet i "byggnings- og reguleringsaker fra 1848 til 1926". Etter dette studerte jeg nærmere "Kartprotokoller for Drøbak fra 1929 til 1938", og til slutt undersøkte jeg utvalgte eksempler på kart- og oppmålingsforretninger som Strøm hadde gitt meg. Målet var å finne ut om man i kommunen hadde klart å leve opp til den nye lovgivningen som var gitt gjennom årene.

Tanker om at offentlig regulering er av nyere dato enn de eldste grunnbrevene fikk meg til å undersøke dette temaet etter at jeg hadde sett på eierstruktur, eiendomsstruktur og rettighetsstruktur. Dette var en god strukturering av oppgaven fordi jeg har funnet grunnbrev som er fra 1804, mens de eldste dokumentene om offentlig regulering er fra 1848. Først i kapitlet så jeg nærmere på hvilken myndighet magistraten hadde, og deretter undersøkte jeg trekk av lovutviklingen. En annen sak er om lovgivningen ble etterlevd i Drøbak kommune, og jeg prøvde å finne om man fulgte de nye bestemmelsene. Med andre ord brukte jeg stoffet jeg hadde for å undersøke trekk av den reguleringsmessige utviklingen.

Kapitlet om uklarheter, saker og tvister ville jeg plassere etter kapitlet om reguleringsaspektet. Dette fordi jeg antok at de fleste aktuelle sakene, tvistene og uklarhetene måtte forklares ut fra

eiendomsforholdene som hadde utviklet seg over tid. Jeg tok for meg noen grensegangssaker som har vært behandlet i jordskifteretten, og et tilfelle hvor man med skilt forsøker å forhindre allmen ferdsel på en eiendom på ei brygge. Uklarheter om eiendomsforhold på Råkeløkka og Kirkeløkken undersøkte jeg også nærmere. Uklarhetene og tvistene rundt eiendomsforholdene på Råkeløkka og Kirkeløkken er lik problemer som har oppstått i andre norske småbyer som har hatt omtrent samme utviklinga som Drøbak. Byene jeg tenker på da er blant annet Mandal, Flekkefjord, Farsund, Kragerø og Arendal.

Til sist har jeg plassert kapitlet som er kalt avsluttende refleksjoner, og her ønsker jeg å drøfte en del av stoffet jeg har tilegnet meg. Jeg vil ikke komme med nye fakta, men jeg vil forsøke å trekke linjer fra eiendomshistoriske trekk, og ved hjelp av dem forklare eiendomsforholdene i dag.

1.4 Historisk oversikt.

Kildene til den historiske oversikten er «Frogn bygdebokverk bind II»(Dørum, 1999), den historiske delen av boka «Det gamle Drøbak»(Johansen, 1953), og «Drøbak» som er resultatet av samlet og utarbeidet materiale over Drøbak kommune, gjort av en studiegruppe av Arbeiderpartiet, etter vedtak fattet av Drøbak formannskap. Ut fra disse kildene har jeg laget oversikten under med perioder og årstall.

Stedsnavn som Vennebek, Drøbach, eller Drøbakstrand, Husvik, Råkeløkka og Røisebråten vil bli oppgitt i den historiske delen og senere i teksten, og derfor vil jeg redegjøre for hvor de forskjellige stedene ligger. Jeg viser til vedlegg 1, som er et kart over Drøbak fra 1873. På kartet har jeg ført på omtrentlige grenser, eller bare stedsnavn, for de store eiendommene som det ble skilt ut tomter fra, og som det ble tatt grunnleie for. Jeg anvender også begrepet "Gamle Drøbak" i teksten, og da mener jeg området der de ovennevnte eiendommene ligger.

1700- og 1800-tallet: Drøbak vokste, med trelasteksporten, fra å være et strandsted til å bli et toll- og ladested. Skipsfartsinteresser førte til utstrakt handelsvirksomhet. Klynger på klynger med små trehus ble bygget i bydelene Tamburbakken, Fiskerstranda og Filisterkroken. En fikk også klynger av hus på Råkeløkka, på Røisebråten og noe mindre i nord ved Ringeplanen. På Husvik var det mindre bebyggelse av denne art. Det vokste fram større kjøpmannsbygninger langs hovedgaten, og langs stranden bygde en sjøboder ved lastetomtene. I første halvdel av 1700-tallet nyttet en stedsangivelser som Husvik, Drøbak og Vennebekk, men fra midten av 1700-tallet ble betegnelsen «toll- og ladestedet Drøbak» mer vanlig.

1708: Jacob Carlsen kom til Drøbak på begynnelsen av 1700-tallet, og i 1708 fikk han grunnbrev på Vennebekstrand med «lasterom, brygge og bolværcher». Han bygde seg opp en stor formue på trelasthandel. Han fikk to sønner, Christen og Niels som senere arvet han. Carlsen-familien fikk en sterk posisjon som grunneier, noe som skapte en monopolstilling og gode konkurransevilkår for Drøbak i forhold til andre ladesteder på Østlandet. Carlsen-familien preget arbeids- og næringslivet i mer enn hundre år, og de øvde stor innflytelse på stedets raske vekst i det attende århundre.

1718: Jacob Carlsen kjøpte Vennebekstrand, som i løpet av noen få år utviklet seg til en større tettbebyggelse.

Ca. 1719: Skylda på Drøbakstrand ble nedskrevet til 6 lispund tunge. Vennebekkstrand ble skilt ut fra Holter og skyldsatt til 8 lispund tunge.²

² Skylda er et relativt verdimål for eiendom, og ble blant annet anvendt for utligning av skatt.

1723: Drøbakstrand og Vennebekkstrand fikk matrikelnumrene 193 og 194, mens Husvik fikk matrikelnummer 192, og ble skyldsatt til 2 lispund tunge. I matrikelutkastet blir det gjort helt klart at skylda er fastsatt på grunnlag av grunnleia som grunneieren kunne innkassere.

1754: Niels Carlsen kjøpte Drøbakstrand og Kaholmene, som hadde vært en del av gården Holter. I løpet av det første tiåret av 1700-tallet hadde det vokst fram en tettbebyggelse som bare økte utover århundret. Dette medførte at Niels Carlsen kunne overta eiendommen med flere hus og tomter. Etter hans død solgte enka eiendommen til sorenskriver Ellefsen, og etter han ble eiendommen kalt Skrivergården. Ellefsen var sorenskriver i Follo i 55 år, fra 1814 til 1869.

1757: Christen Carlsen kjøpte Husvik, som hørte med til Drøbak, og dermed var «bygrunnen» samlet på Carlsen-familiens hånd. Niels Carlsen kjøpte Husvikstrand, men stedet ble aldri en større tettbebyggelse, stedet ble drevet som eng, med noen få hus og tomter.

1787: Enka etter Christen Carlsen, Anne Palludan, skjenker ved testamente, Vennebekeiendommen med tilhørende grunnleier til understøttelse av fattige enker og bygging av et hus for disse. Niels Carlsen ga tomt til bygningen og sørget for at Drøbak Hospital ble bygget.

1800-tallet: Det ble bygget mye på tomter tilhørende Drøbakeiendommen øst for Sundbryggen og i Bjergene i øst. Det var også bygget adskillig på Røysebråten og syd for bygrensen i Torkildsbyen. Rundt Skrivergården ble det bygget noe senere.

1801: Folketallet i Drøbak ladested var 1093, og allsidig sammensatt av kjøpmenn, skipsredere, håndverkere, sjømenn, fagarbeidere særlig i trelastnæringen og embeds- og bestillingsmenn.

1809: Niels Carlsen død.

1837: I følge Formannskapslovene av 1837 skulle det være et formannskap i hvert prestegjeld, men de stemmeberettigede i Drøbak ladested benyttet muligheten sin ved alminnelig flertall å bestemme at ladestedet skulle være egen kommune.

1842: Loven om kjøpstadsrettigheter til Drøbak ble vedtatt.

1843: Ved kongelig resolusjon ble det bestemt hvor bygrensa skulle gå.

1845: Samlet lov for kjøpsteder og ladesteder som ikke var underlagt egne lover. Inneholdt reguleringsbestemmelser om gater og offentlige plasser.

Midten av 1800-tallet: Trelasthandelen stagnerte, og iseksporten vokste fram. Denne næringsgrenen kulminerte ved århundreskiftet.

1850 årene: Oscarsborg festning ble anlagt på Kaholmene.

1883: Generell lov om tvungen oppmåling av tomter og grunn for kjøpsteder og ladesteder.

1896: Lov om bygningsvesenet som gjaldt alle byer, foruten Christiania, Bergen og Trondheim. § 15 bestemte at det skulle være oppmålingsplikt ved fradeling og ved overdraging av eiendom, når eiendommen ikke var oppmålt tidligere.

1898: Henry Parr måtte nedlegge sin virksomhet og overdra Husvik til staten, som trengte eiendommen i samband med forsvarsanlegget på Oscarsborg.

1924: Bygningslov som i § 57 blant annet hadde bestemmelser om oppmåling, kartlegging og kartvitner.

1962: Drøbak kommune ble sammenslått med Frogn kommune.

1965: Bygningslov med bestemmelser om oppmåling og lignende.

2. UTVIKLING AV EIENDOMSFORHOLD

2.1 Innledning

Jeg vil studere den faktiske utviklingen, og med det mener jeg å undersøke hvordan eierstruktur, eiendomsstruktur og rettighetsstruktur har endret seg over tid. Først vil jeg beskrive forholdene når Carlsen-familien eide nesten all grunn i Drøbak, og det gjør jeg fordi jeg undersøker eiendomsforholdene fra den tiden og fremover mot i dag. Temaet om hvordan det eiendomsmessige, matrikkelmessige og reguleringsmessige har påvirket bymorfologien i Drøbak blir også drøftet her. Gjennom oppgaven er det brukt 4 kart som er vedlagt, og en liten presentasjon av de forskjellige kartene er på sin plass før jeg går videre i oppgaven. Kartene er kopier av originale gamle kart, og bærer derfor preg av å være rundt 130 år gamle. Kartene er levert i rull sammen med oppgaven.

Det første kartet som er vedlagt er "Kart over Drøbak optaget 1873 completeret 1881". Kartet viser Drøbak by fra området rundt "Dampskibsbrygga" i syd og til Vindfangerbukta i nord, og eiendommer med matrikelnummer er vist. Dette kartet er vedlagt som "Kart 1".

Det andre kartet er "Kart over Drøbaks Hospitals Tomter og Grunde 1842". Kartet viser Drøbak Hospitals eiendommer med matrikelnummer. Kartet er vedlagt som "Kart 2".

Det tredje kartet er over Drøbak by, og det har flere ulike datoer påført. Kartet har blant annet fått påført et stempel av "Drøbaks byfogdembede" i 1896, men det er også påført 1915 et annet sted. Dette kartet har betydelig mindre utbygging inntegnet enn kartet fra 1873, og derfor tror jeg kanskje det er fra ca.1840, men dette blir tatt opp på side 45 og 46. Kartet er vedlagt som "Kart 3".

Det fjerde kartet er arealdelen av reguleringsplanen til Drøbak kommune fra 1925. Originalen finnes hos Frogn kommune, og var altfor stor til å gå inn i dagens kopimaskiner. Derfor kopierte jeg ikke hele kartet, men området som kalles for Gamle Drøbak, som er de eldste delene av Drøbak og ligger i sentrum. Jeg påførte fargene som var på det originale kartet, og har vedlagt det som "Kart 4".

Carlsen-familien kunne utnytte fordelene av å ha alle eiendommene på sin hånd, både direkte og strategisk. De direkte inntektene, i form av grunnleieinntekter av bygrunnen i Drøbak, måtte vært beskjedne i forhold til hva andre virksomheter innbrakte. Grunnleia av Vennebekkstrand utgjorde i 1803, 170 riksdaler i året, mens grunnleia for Drøbakstrands tomter ga 231 riksdaler og 24 skilling i året. Niels Carlsen ble i 1789 registrert med en formue på 400 000 riksdaler. Den strategiske betydningen av å eie «bygrunnen» skulle ha langt mer å si for Carlsen-familien.

Carlsen-familien kunne forhindre at konkurrenter slo seg ned, tross i at hus ble omsatt med leiekontrakt. Carlsen-familien brukte mye av grunnen selv, og hadde de bestemt seg for å forhindre at enkelte bosatte seg i «byen» hadde vedkommende lite å stille opp med. Dette kan en for eksempel se i tilfellet med kjøpmann Peder Jonsen. Niels Carlsen gjorde det klart for sorenskriveren i 1777, at han ikke ønsket at Peder Jonsen skulle få bosette seg i «byen». «Ethvert grundbevis eller fæstesæddel eller overdragelse at ditto fra anden mands haand», skulle han nektes. Mannen måtte heller ikke få adgang til «havn eller udskibningsstæd i Drøbach». En slik hendelse er kanskje bakgrunnen for at lensmannen i 1802 skriver at «ethvert erhverv i byen hviler under herr Carlsens myndighed». Handelsmenn som fikk etablere seg i Drøbak var enten inngift i Carlsen-familien, eller så var de i slekt med medlemmer av familien.

I 1784 kjøpte Brede Plade Stoltenberg en eiendom i Drøbak, og startet året etter en eksportforretning som med tiden skulle bli Drøbaks største. Stoltenberg var ikke en slektning av Carlsen-familien, eller inngift. At dette var mulig skyldtes utnyttelse av et tomrom i Carlsen-familiens eiendomsmonopol. Eiendommen hadde vært Christen Carlsens, men enkas

nye ektemann etatsråd Otto Friderich Müller solgte eiendommen. Etter en stund ble eiendommen solgt videre, og havnet hos Brede Plade Stoltenberg.

I 1765 kjøpte Knud Rist «Husvig ladeplass» med «skoug og mark, ager og eng» av Christen Carlsen. Rist lånte hele kjøpesummen, på 700 riksdaler av Carlsen, med pant i Husvik. Kort tid etter eiendomsoverdragelsen startet Rist pipe- og digelfabrikk. Christen Carlsen tjente penger på å selge Husvik. Først utnyttet han prisstingningen på fast eiendom, og deretter lånte han penger mot rente til kjøperen av eiendommen.

Muligheten til å pantsette eiendommen, eller deler av den, ga tilgang til kapital til handelsvirksomhet. Jacob Carlsen pantsatte Vennebekkstrand i 1733, noe som ga han tilgang til 500 riksdaler. I 1732 hadde Jacob Carlsen utstedt panteobligasjon til geheimråd Hausmann som ga denne Vennebekkstrand og «Husvig eng» som sikkerhet for 1000 riksdaler.

Enka etter Christen Carlsen, Anne Palludan, skjenker ved testamente i 1787, Vennebekeiendommen med tilhørende grunnleier til understøttelse av fattige enker og bygging av et hus for disse. Niels Carlsen ga tomt til huset og sørget for at Drøbak Hospital ble bygget. (Dørum, 1999)

I dag finnes det en "Grundbog for Drøbaks Hospital" som er "Avskrift efter den Originale grundbok Autorisert 15de September 1800". Grunnboka inneholder grunnbrev med noen skisser etter origingale "rids", og det var «Inspektionen for Drøbaks Hospital» som målte opp tomtene og skrev grunnbrev. Ved oppmåling og nedtegnelser av grunnbrev blir navnet Johs. Westby nevnt ofte, og han var Hospitalforstander. Om det var han som var kyndig innen oppmåling er vanskelig å si. Det finnes også andre opplysninger om tomter innenfor Vennebekeiendommen, som for eksempel et "Udskrift av Mageskiftebrev". Den 17. januar 1806 fikk man en «kongelig confirmation paa en fundats for Drøbaks Hospital». «Kongelig confirmation på Fundats» skulle tinglyses og protokollføres for Akershus Stiftsoverret i Akershus Stift, til sikkerhet for tiden som kommer, og «forbydende Alle og Enhver herimod, eftersom foreskrevet staar, at hindre eller i nogen Maade Forfang at gjøre». Den 23. mai 1853

kom det en resolusjon som bestemte at «den ved Fundats 17. Jan. 1806 anordnede Inspektion for Drøbaks Hospital for Fremtiden skal bestaa af Stedets Byfoged og Sogneprest, saaledes at Hospitalforstanderen utræder af Inspektionen, ligesom ogsaa Fogden i Ager og Folloug Fogderi og Provsten i Provstiet fritagen for de Funktioner, der ere dem paalagte ved Fundatsens § 9». Et dokument fra Det kongelige sosialdepartement til Borg stiftsdireksjon, datert 7. august 1975, forteller at departementet i medhold av kongelig resolusjon av 23. november 1909, jfr. resolusjon av 8. september 1916, opphever den offentlige stadfestelse av «Drøbak Hospital». Samtidig samtykkes det til at stiftelsens eiendom blir overført til Frogn kommune.

Et eksempel på hva en grunnseddel i «Grundbok for Drøbak Hospital» kunne inneholde da et areal ble bortfestet til Amalie Møhlen, se s. 126 i grunnbok 3. En årlig sum skal betales, og summen blir fastsatt til kr. 1,50 årlig. Denne årlige avgiften hviler som en heftelse på «det anførte grundstykke og det, eller de huse som er, eller maatte blive opførte paa samme og som fastsættes til kr. 1.50 aarlig». Matrikelnummeret til denne eiendommen er 223, og eiendommen er målt inn i meter. Ved et skifte av eier skal den årlige avgiften bestemmes på nytt, ved minnelig overenskomst, med samtykke av Kristiania Stiftsdirektion, eller ved en «lovlig takst» gjort på eierens bekostning. Til slutt står det at kostnadene ved feste må dekkes av festeren. Grunnseddelen er utstedt i Drøbak den 6. oktober 1897, av Hospitalforstander Johs. Westby. Det følger også med en enkel skisse av tomte som skal festes. I 1914 fikk bygningen en ny eier, og det ble bestemt av Stiftsdirektionen at den årlige grunnleie fortsatt skulle være kr. 1,50. I 1923 kom Oslo Stiftsdirektion med en ny approbasjon³. Den gikk ut på at så lenge det påhvilde eiendommen lån av Boligbanken, skulle ikke tomten kunne «forlanges ryddiggjort» og grunnavgiften skulle ikke kunne forhøyes. Banken eller kommunen skulle også ved «fæsteledighet», kunne skaffe ny tomtefester «paa de opprinnelige vilkor for den gjenværende del av laanets tilbakebetalingstid».

³ En ny approbasjon er en ny avgjørelse, eller stadfestelse.

2.2 Eierstruktur

Den som leide tomta ble kalt for grunnsitteren, og forholdet mellom denne og grunneieren ble i liten grad regulert i særskilte bestemmelser for kjøpsteder. I følge grunnbrev og rettsaker fra 1700-tallet ble det henvist til Christian V norske lov av 1687. Bestemmelsene som omhandlet leilending og jordleie på gårdsbruk kom til anvendelse også i Drøbak, akkurat som i andre ladesteder og byer. Grunnen til at en ikke brukte det som fantes av bylovgivning var at lovverket, kjøpstadsprivilegiene av 1662 og den danske stadsrett, ikke hadde bestemmelser om blant annet grunnleie. Derimot ble en bestemmelse i Magnus Lagabøtes bylov fra 1270-årene brukt. Den ga grunneieren forkjøpsrett til grunnleierens hus.

I Drøbak rådde permanent feste i grunnbrevene som ble utstedt, i motsetning til livstidsfeste som var vanlig på bondegårdene i Frogn. Tomta skulle følge husene eller grunnsitteren og «den der maatte tilhandle sig hands huuse-bygning». Det utviklet seg et marked for omsetning av bruksrett til leietomter. Grunneieren skulle i utgangspunktet ikke kunne gripe inn i eierskifter og markere sin eiendomsrett, verken ved arveskifte eller salg av husene. Sagt med andre ord skulle det i prinsippet ikke eksistere noen forkjøpsrett for eieren av grunnen. Grunnbrevene skulle overføres fra selger til kjøper sammen med skjøtene på leiegrunn og hus. Grunnbrevene kunne uttrykke at bygningene og bruksretten til tomta kunne selges til hvem grunnsitteren måtte ønske å selge til. Et eksempel er grunnbrevet som ble utstedt av «etatsråd, justits og virkelig canselliraad» Otto Friderich Müller (den nye ektemannen til Christen Carlsens enke) til kjøpmann Ulrich Bugge:

«Og maa saa fremdeles til sin handels befordring benytte sig med viidere av denne tomt, saaledes som han bæst kand udfinde og lovligen skee kand. Ligesom der og bestandigen skal følge ham og efterkommende eiere av bemelte søebod, brygge og bolværker, mod aarlig grundleie svarelse, til mig og efterkommende eiere, 3 rd. skr. 3 rd....»

(Dørum, 1999).

Jeg viser til «Lov om innløsning av jordavgifter, løs landskyld, jordeboksrettigheter og beslektede avgifter m. v.» av 16. juni 1939, som skulle få betydning for forholdet mellom grunneieren og grunnsitterne på Vennebekeiendommen. Lovens kapittel I inneholder bestemmelser om innløsning av avgifter. I følge § 1 bestemmes det at stedsevarige grunnbyrder til offentlige stiftelser, skal innløses med 16 ganger avgiftens årsbeløp. Avgiftene måtte være stiftet før 1. januar 1877, og ikke overstige kr. 20 årlig. Resultatet av denne loven var at mange av grunnsitterne innløste eiendommene, og ble grunneiere.

En fortegnelse jeg fikk av Færgestad viser at 129 eiendommer ble innløst i 1942, og dette ble dagbokført under dagboknummer 2903 hos sorenskriveren. I grunnboka på sorenskriverkontoret i Ytre Follo undersøkte jeg grunnboken nærmere. Der kunne jeg se at matrikelnummer 39b, som nå er gnr. 86 bnr. 39⁴, fikk slettet den årlige grunnavgiften på kr. 3,20. Dette stemmer overens med fortegnelsen jeg fant. Under «hjemmelsdokumenter» til samme eiendom, kunne jeg finne at det ble tinglyst et skjøte den 17. oktober 1905.

Opplysningene der fikk meg først til å tro at eiendommen var solgt, og at kjøper ble grunneier, men det stemte ikke. Skjøtet gjaldt huset og retten til å leie grunnen under huset. Det var altså mulig å tinglyse et skjøte med leierett til grunn, og dette vil jeg tro var mulig fordi det ble skilt fra en tomt som fikk et eget matrikelnummer, selv om eiendommen ikke hadde byttet eier. Tomta hadde blitt en selvstendig matrikulær enhet med eget matrikelnummer. I 1962 når Drøbak kommune ble slått sammen med Frogn kommune fikk disse eiendommene gnr. og bnr. i stedet for matrikelnummeret de hadde hatt. I Gamle Drøbak hadde man ikke praktisert med festenummer, eller system som ligner dette. Har man et festenummer på eiendommen sin hører man fremdeles under samme gnr. og bnr. På 17-, 18- og tidlig på 1900-tallet ble det i forbindelse med grunnbrev skilt i fra tomter som fikk egne matrikelnummer, og disse framsto som selvstendige matrikulære enheter.

På Statsarkivet undersøkte jeg pantebøker fra slutten av 1800-tallet. De gamle pantebøkene inneholder mer enn opplysninger om panteobligasjoner, de er en del av den «gamle

⁴ Gnr. er en forkortelse for gårdsnummer og bnr. er en forkortelse for bruksnummer. Slike nummer kan identifisere en eiendom.

grunnboken». Her finner man gamle grunnsedler, skjøter og leiekontrakter. Et eksempel er en grunnseddel fra 21. februar 1887 der handelsborger Ole Andersen bortfester tomt på Råkeløkken, matrikelnummer 270 i Drøbak til «arbeidsmand» Johan Gulliksen. Grunnen kan brukes av Johan Gulliksen til bruk for seg og senere eiere, mot en årlig sum på kr 5. Summen måtte betales innen hvert års utgang til Ole Andersen eller etterkommere av Råkeløkken med matrikelnummer 270. Som sikkerhet for at grunnleien ble betalt, ble det forbeholdt pant i tomten og «de paa samme til enhver tid staande bygninger».

En annen grunnseddel fra den 19. september 1887 er utstedt av Henry Parr. Han fester bort grunn, matrikelnummer 314, til Carl Olsen og etterkommere. Grunnens grenser er oppgitt i alen og grunnleia er var på kr. 20 årlig. Parr forbeholder seg første prioritet i den bortfestede «grunn, huse og bygninger» i tilfelle grunnleia ikke blir betalt på forskudd. Et annet eksempel fra panteboken er en leiekontrakt fra den 28. februar 1887. Eieren av matrikelnummer 321 leier bort «gaarden» sin for tre år til Halfdan Johansen. 1. etg. besto av butikk, 4 værelser, kjøkken og «klædeskammer». Resten av avtalen omhandlet leiesummen og betaling. Et tredje eksempel fra panteboken er skjøtene. Et skjøte fra 18. april 1887 viser at Søren Bergsholm overdrar hus med grunn og tomt, samt rettighetene og forpliktelsene til sønnen. Det bemerkes at det skal betales grunnleie på 1 speciedaler og 48 skl. eller kr. 5,60 årlig til Drøbak Hospital. Et annet skjøte viser at enke Kristine Andersen selger hus som ligger på tomt med matrikelnummer 43 til Julius Christoffersen. I dette tilfellet bemerkes det også at det skal betales grunnleie på kr. 6,40. Et tredje skjøte viste at enkemadam Lena Larsen solgte eiendom til Henry Parr, og her var det ikke bare et hus som ble solgt, men også tomte huset sto på.

Utviklingen av eierstrukturen gikk fra å være preget av at en familie, eller noen få personer, eide nesten alle grunn i byen på 1800-tallet, til at grunnleiere også ble grunneiere på 1900-tallet. Men det er fortsatt noen som betaler grunnleie årlig, det er også noen som ikke betaler grunnleie. Dette er eiendommer hvor grunnen har blitt leid bort, og hvor grunneieren ikke lenger er kjent. Det vil si at man er usikker på hvem grunneieren er. I dag eier de fleste grunnen under huset sitt i gamle Drøbak, og Frogn kommune eier de fleste bygg som er i offentlig bruk. Da tenker jeg på Drøbak Hospital, den gamle folkeskolen, etc. I Eliassen, 1998 står det at kommunene i mange av småbyene har overtatt hele eller deler av grunnen i byen,

og at dette oftest skjedde på 1800-tallet, etter at de fleste byene fikk kommunalt selvstyre sist i 1830-årene, og egne reguleringskommisjoner i tiår senere.

Stiftelsen Gamle Drøbak står oppført i eiendomsregisteret med to eiendommer. Stiftelsens mål er å ta vare på gamle hus som står i fare for å rives, og stiftelsen har også blant annet engasjert seg for å få gamle stier regulert som friområde. Den ene eiendommen til stiftelsen er gnr. 86 bnr. 37, og ligger i Lindtrupbakken. På eiendommen står det en gammel låve som stiftelsen eide, men ved jordskifte, som endte med rettsforlik, ble eiendommen overdratt til stiftelsen for kr 10 000. Før jordskiftet var det tvist om eiendomsretten, både Statens vegvesen og Sibbern mente at de eide grunnen under låven. Under saken kom man frem til at det mest praktiske var at eiendommen ble overdratt til stiftelsen, som også eide bebyggelsen. Stiftelsen eier også Badehusgaten 18. Den kjøpte de i 1979 av kommunen fordi de var redde for at huset ville bli revet i stedet for restaurert. Det skal det være muligheter å komme seg ned til stranden gjennom eiendommen som ble skilt fra Badehusgaten 18. Det skal være en smal stripe mellom naboeiendommen og Badehusgaten 18 som kan brukes som adkomst til stranda, Færgestad (pers. med.).

2.3 Eiendomsstruktur

Ved hjelp av «Grundbog for Drøbacks Hospital», som er en avskrift av den originale grunnboken, kan jeg klare å danne meg et bilde av hvordan eiendomsstrukturen var på begynnelsen av 1800-tallet.

I grunnboken finnes det en «Specification over den Aarlige indkomende Grundleye til Hospitalet». Den viser hva de forskjellige grunnsitterne betalte i grunnleie, og leia strekker seg fra 1 riksdaler til 14 riksdaler. I følge lista kunne Drøbak Hospital forvente seg 94 innbetalinger fra grunnsitterne. Jeg fant at det var 66 grunnsittere som betalte mindre enn 2 riksdaler i grunnleie, mens det var 12 som betalte mellom 2 og 3 riksdaler. Det var 10 som betalte mellom 3 og 4 riksdaler, mens det var 2 som betalte 4 riksdaler. Kun 1 betalte 5

riksdaler, mens 2 betalte 6 riksdaler Det var også en som betalte 14 riksdaler, som var mye i forhold til det de fleste betalte. Med andre ord vil det si at 70 % av grunnsitterne betalte mindre enn 2 riksdaler Når en vet hva en så stor del av grunnsitterne betalte, kan det være interessant å se nærmere på tomtene de betalte grunnleie for. Dermed undersøkte jeg grunnbrevene nærmere og forsøkte å finne størrelsen på grunnen de hadde leid under huset sitt. Grunnsitterne som betalte under 2 riksdaler hadde oftest små tomter, vanligvis under ett mål. Ut fra et utvalg på 12 tomter som det ble betalt mindre enn 2 riksdaler for var det bare en grunnsitter som hadde tomt som var større enn ett mål. Den tomta var på 2,8 mål, mens gjennomsnittet for de andre 11 tomtene var 342 m². Ut fra dette kan en si at tomtene som ble leid var små, og folk bodde tett innpå hverandre fordi husene lå tett. De som betalte mellom 3 og 4 riksdaler i året, hadde nok litt større tomter. Tre av de som betalte denne summen hadde henholdsvis 1,3 og 1,6 og 2,7 mål store tomter.

For å få et bedre inntrykk av eiendomsstrukturen over tid fulgte jeg utvalgte eiendommer fra så langt tilbake jeg kunne spore dem, og frem til det som er registrert i eiendomsregisteret i dag. Utvalget av eiendommene skulle representere forskjeller i eiendomsstruktur, eierstruktur og rettighetsstruktur. Derfor valgte jeg eiendommer som var fra de forskjellige stedene, og med det mener jeg at jeg valgte ut eiendommer fra både Vennebek, Råkeløkka og Drøbakstrand. Jeg valgte ut både boligeiendommer, næringsbygg og en offentlig bygning for å kunne få innblikk i forskjellene som måtte finnes: Kildene for disse opplysningene er Eiendomsregisteret på Internett, som jeg fikk tilgang til av Norsk eiendomsinformasjon AS. Eiendomsregisteret på Internett innebærer GAB og elektronisk grunnbok. Den gamle grunnboka (grunnboksblad) måtte jeg dra til sorenskriverkontoret i Ytre Follo for å tilgang til.

Kroketønna 4, gnr. 86 bnr. 86. På denne eiendommen ligger «Folkeskolen». På kart fra 1873, og liste fra 1962 da Drøbak og Frogn kommune ble slått sammen, er matrikelnummer oppgitt å være 91. Grunnboka viser at det ble tinglyst en grunnseddel på eiendommen i 1855, og den årlige grunnleia var på kr. 4,80 da den ble avlest i 1942. At grunnleia ble avlest betyr at den ble strøket. I 1862 ble det tinglyst et skjøte på eiendommen. Konsul Henry Parr's arvinger ga hjemmelen til Drøbak kommune, men i dag er det Frogn kommune som er registrert som eier. Under bruk av grunn står det institusjon, og i dag fungerer bygningen som bibliotek.

Jørnsebakken 11, gnr. 86 bnr. 5. I grunnboka er eiendommen referert til med matrikelnummer 4b. I Eiendomsregisteret får en oppgitt at eiendommen ble opprettet før 1930, men det første skjøtet som er nevnt i grunnboka er fra 1936. Et grunnbrev ble tinglyst i 1840, og da var den årlige grunnleia 48 skilling. Grunnleia ble avlest i 1954. I eiendomsregisteret står det at arealet er 110 m². Bruk av grunn er bolig, og eieren er Schøyen Gruppen AS, men det ble transportert en festerett i 1986. Det vil si at det er kommet nye eiere på grunnen, noen har altså kjøpt boligen.

Nordveien 7, gnr. 86 bnr. 181. Dette er en boligeiendom, og matrikelnummeret var 198 før endringen i 1962. I 1839 ble det tinglyst årlig grunnleie på tomten, og den var på 2 speciedaler. Grunnleia ble avlest i 1947. I 1928 ble det tinglyst skjøte på eiendommen, og da var arealet oppgitt som 541 m². I 1998 ble det laget et målebrev for denne eiendommen, og da ble eiendommen målt til å være 450,8 m². I et skjøte tinglyst i 1964 ble det gitt rett for selgeren til å bo i sin daværende leilighet på eiendommen så lenge hun ønsket, mot at hun betalte husleie. Eiendommen kunne ikke selges til noen bedrift, eller benyttes til bedriftsbolig, eller utleie av hybler, så lenge kvinnen levde.

Nordveien 5, gnr. 86 bnr. 153. Allerede i 1834 var det tinglyst en grunnseddel på eiendommen. I 1841 ble resultatet av en skifteforretning tinglyst, og Regine Marie Hansdatter fikk grunnbokshjemmel. I 1962 fikk Drøbak kommune grunnbokshjemmel på eiendommen, og i 1976 solgte de den videre. Men det fulgte en heftelse med på kjøpet for den nye eieren. Frogn kommune (som Drøbak kommune var blitt slått sammen med i 1962) forbeholdt seg en forkjøpsrett ved et eventuelt salg. Det ble tinglyst at eiendommen skulle nyttes til helårsbolig, og at kjøperen pliktet å sette eiendommen i den eksteriørmessige stand kommunen bestemmer. I følge grunnboksbladet kunne jeg ikke se at grunnleia noen gang ble slettet. Derfor kan man stille seg spørsmålet om vedkommende som bor der i dag betaler grunnleie. Ut fra utskrift fra Eiendomsregisteret kan jeg se under «Hjemmelsdokumenter», at «tinglyst navn» er registrert med «grunneier ukjent». Utskriften fra Eiendomsregisteret viser at bruk av grunn er bolig, og at det i 1976 ble transportert en festerett. Arealet blir oppgitt å være 266 m² og kilden er et målebrev, arealet ble oppdatert i 1983. Da grunnseddelen ble tinglyst i 1834 ble arealet oppgitt å være 266 m², når en sammenligner disse to arealkildene stemmer de

overens. Dette kan komme av at oppdatert areal kanskje bare er avskrift fra gamle dokumenter og ikke nye målinger.

Torggata 2 og 4, gnr. 86 bnr. 87. Bruk av grunn er registrert som forretning/sentrum, og bruksnavn er Handelshuset. Arealet som ble oppdatert i 1983, ble i målebrevet notert med 893 m². Matrikelnummer før 1962 var 92. I dag er nok bygget best kjent som «Grøn-Hansen gården», og det drives forretning der.

Badehusgata 9, gnr. 86 bnr. 162. Denne eiendommen ble kalt Hvistendaltomta. Den består av 10 seksjoner, og bruk av grunn er bolig. Matrikelnummeret før 1962 var 176, og arealet som ble oppdatert i 1985 med målebrev, er 2495 m². I følge Eiendomsregisteret står det 3 bygninger på eiendommen, del av tomannsbolig -vertikal, del av rekkehus med 5 boliger eller flere, og kombinert bolig. Det første skjøtet som går frem av grunnboksbladet er fra 1919, og det var Axel Hvistendal AS som hadde hjemmelen. I grunnboka kan en se at det har vært en sammenføring i 1985. Da ble 86/162, 86/213(Hvistendaltomta II, med tidligere matrikelnummer 238) og 86/313(Hvistendaltomta III, med tidligere matrikelnummer 348) slått sammen til 86/162. Etter sammenføring ble eiendommen i 1986 i følge lov av 4. mars 1983 nr. 7, oppdelt i 10 eierseksjoner. Begjæringen kom fra Axel Hvistendal AS, og hver eierseksjon fikk eget grunnboksblad.

Badehusgata 18, gnr. 86 bnr. 69. Årlig grunnleie til Drøbak Hospital var på kr. 4,80, men ble avlest i 1942. Tidligst tinglyst skjøte på grunnboksblad er fra 1912. Det blir også tinglyst en grunnseddel i 1912, og under heftelser står det at «tomten ikke kan ryddiggjøres og grunnleien ikke forhøies så lenge boligbanklånet varer- fra Drøbak Hospital». Det står også skrevet at «Et 3 m bredt grunnstykke tillagt matrikelnummer 205, der har båtfeste og hvis utsikt mot syd eller sydvest ikke må hindres ved bygning». Eiendommen blir solgt til Drøbak kommune i 1956, og i 1979 kjøper Stiftelsen Gamle Drøbak v/formannen eiendommen. Samtidig som skjøte blir tinglyst i 1979, blir det også under heftelser registrert forkjøpsrett for Frogn ved et eventuelt salg. I skjøtet var det også bestemmelser om istandsettelse av eiendommen, og det ville ikke tillates søknad om bruksendring for eiendommen. Bruk av grunn i dag er bolig. De som bodde i boligen pr. 1979 kunne heller ikke oppsies uten Frogn kommunes samtykke.

Parsell av Badehusgata 18, gnr. 86 bnr. 716. Denne eiendommen ble utskilt i 1978 fra gnr. 86 bnr. 69, og er stranda som ligger på nedsiden nevnte eiendom. Eiendommen eies av Frogn kommune, og er et friareal på 88 m².

Havnegata 3, gnr. 86 bnr. 117. Matrikelnummer før 1962 var 125. Årlig grunnleie var på kr. 3,47 til Drøbak Hospital, men ble avlest i 1942. Det første skjøtet som er tinglyst på eiendommen er fra 1928. I 1979 ble eiendommen solgt, og som heftelse ble det tinglyst at enke etter forrige eier skulle vederlagsfritt få disponere eiendommen så lenge hun levde. Verdien ble satt til å være kr. 5000 årlig. Dette er en boligeiendom på 297 m², som ligger ved båthavna.

Havnegata 9, gnr. 86 bnr. 114. I 1890 ble det tinglyst årlig grunnleie til Drøbak Hospital, som ble avlest i 1942. Det første skjøtet som er registrert tinglyst er fra 1899, og det gjelder bare bygning(e) på eiendommen og retten til å leie grunn. I 1962 ble det tinglyst en avtale om forbud mot pantsetting. I 1983 ble det tinglyst en noe spesiell heftelse på eiendommen, «I følge gavebrev datert den 12.7.1983 gir Ingeborg Lacey gallionsfiguren «Fruen fra havet» til sin datter Ellen Karine Hagen under forutsetning av at den plasseres nagelfast på huset på d.e. og at den alltid skal følge dette og aldri fjernes»⁵.

Havnegata 5, gnr. 86 bnr. 113. Ut fra grunnboksbladet går det fram at det ble betalt årlig grunnleie på kr. 0,80 til Drøbak Hospital, inntil 1942 da denne heftelsen ble avlest. Dette er en boligeiendom, og arealet er på 170 m² (oppdatert i 1983). Det første skjøtet som ble tinglyst på eiendommen er fra 1938, da fikk Valborg Kaspersen hjemmel i følge skjøte. Under heftelser ble det i 1958 innført en «erklæring fra Valborg Kaspersen om at det lille grunnstykke som ligger mellom d. e. og matr. nr. 123 tilhører sistnevnte eiendom og om at en sti som fører over grunnstykket ikke kan stenges». I 1964 ble det tinglyst heftelse om at Ingeborg Kaspersen v/Frogn overformynderi skulle ha forkjøpsrett ved salg.

Fiskerkroken 11, gnr. 86 bnr. 116. Årlig grunnleie var på kr. 5,60, og i 1940 ble heftelsen avlest. Det første skjøtet ble tinglyst i 1887, og da hadde Marius Sørensen hjemmel i følge

⁵ Med d.e. menes det «denne eiendom».

skjøte. Matrikkelnummer var 123 før endring i 1962. Tinglyst heftelse (erklæring) på gnr. 86 bnr. 113 gjaldt denne eiendommen. På eiendommen er det tinglyst en avtale om felles kloakkanlegg mellom bnr. 116, 193, 204 og 585. I avtalen finnes det bestemmelser om eventuelle nye tilkoblinger av andre eiendommer og om utgifter, vedlikehold, tømning, m.m.

Fiskerkroken 9, gnr. 86 bnr. 112. Før 1962 var eiendommens matrikkelnummer 119. Den tinglyste, årlige grunnleia til Drøbak Hospital på kr. 13,87 ble avlest i 1942. I 1908 ble det tinglyst at O. L. Pettersen hadde hjemmel i følge kjøte. Dette er en boligeiendom på 329 m², som i 1997 ble solgt for 4,7 millioner. Det er registrert i Eiendomsregisteret at det er avholdt en grensegangssak av jordskifteretten.

Lindtruppbakken 16 II, gnr. 86 bnr. 327. Denne eiendommen er også registrert i Eiendomsregisteret med «grunneier ukjent». I 1890 ble det tinglyst at eiendommen (matrikkelnummer 362), var blitt fraskilt matrikkelnummer 286 ved kjøte. Samme år ble det også tinglyst i følge grunnseddel, at matrikkelnummer 362 skulle ha vegrett over matrikkelnummer 286. Matrikkelnummer 363 fikk i 1890 tinglyst rett til anlegg av vei over det østre hjørne av denne eiendom til felles benyttelse. I 1932 ble det tinglyst en overenskomst om leie av forretningslokaler på eiendommen. Lokalene ble leid ut for fem år med en årlig leie på kr. 2000. I 1935 ble det tinglyst et kjøte som ga Magdalena Strand grunnbokshjemmel, og etter hennes død overtok sønnen eiendommen. I 1979 ble det tinglyst at Statens vegvesen kjøpte eiendommen. I utskrift fra Eiendomsregisteret framgår det at det i 1979 ble transportert en festerett, og at det er Staten v/samferdselsdepartementet som fikk festeretten. Bruk av grunn er «offentlig vei», og arealet som ble oppdatert i 1992 er på 270 m². Utskriften fra Eiendomsregisteret viser at eiendommen ble utskilt fra gnr. 86 bnr. 256, og dette stemmer overens med liste fra 1962, som viser at matrikkelnummer 286 er den samme eiendommen som gnr. 86 bnr. 256. Under heftelser ble det i 1987 tinglyst at Vegsjefen ved kontrakt overdro en tømmerbygning som sto på eiendommen til Verneforeningen Gamle Drøbak. Vegsjefen i Akershus beholder fortsatt eiendomsretten til den grunn som tømmerbygningen legger beslag på, samt den øvrige del av eiendommen.

Lindtruppbakken 16 I, gnr. 86 bnr. 37. Før 1962 var matrikkelnummer 38. Årlig grunnleie på 2 speciedaler og 72 skilling ble tinglyst i 1856, og det er ikke notert noen sletting av

grunnleia. Magdalene Strand tinglyste skjøte på eiendommen i 1935. I 1979 ble det tinglyst at Staten v/Samferdselsdepartementet v/vegsjefen i Akershus ble eier. Under heftelser ble det tinglyst i 1987 at Vegsjefen ved kontrakt overdro en tømmerbygning som sto på eiendommen til Verneforeningen Gamle Drøbak. Vegsjefen i Akershus beholder fortsatt eiendomsretten til den grunn som tømmerbygningen legger beslag på, samt den øvrige del av eiendommen.

Lindtrupbakken, gnr. 86 bnr. 344. I 1899 ble denne eiendommen, i følge grunnboksblad, utskilt fra matrikkelnummer 37, nå gnr. 86 bnr. 36. Under heftelser ble det tinglyst at årlig grunnleie på kr. 3,20 skulle betales til matrikkelnummer 37. Denne heftelsen ble avlest i 1956. I 1962 da eiendommen fikk gnr. og bnr. var matrikkelnummeret oppgitt å være 384. Det var «Totalavholdsforeningen» i Drøbak som fikk grunnbokshjemmelen. I 1956 blir skjøte tinglyst på nye eiere som var «Drøbak og omegn Bygningsarbeiderforening». I 1976 kjøpte Staten v/Samferdselsdepartementet v/Vegsjefen i Akershus eiendommen, og tinglyste skjøtet samme år. Bruk av grunn er i dag offentlig vei.

Hamborgveien 5, gnr. 86 bnr. 209. I følge Eiendomsregisteret er «grunneier ukjent». Grunnleie som er tinglyst heftelse har ikke påført dato, og jeg kan heller ikke se at den er blitt slettet. I 1890 ble det tinglyst at Hans Theien hadde hjemmel i følge skjøte. Eiendommen forblir i familien inntil 1980, da Roar Jenssen ved skjøte på festet grunn, overtar eiendommen. I følge Eiendomsregisteret ble det i 1989 gjennomført en seksjonering, og eiendommen ble oppdelt i to seksjoner. Grunneier er ukjent og de to seksjonene befinner seg på festet grunn. Bruk av grunn er bolig.

Niels Carlsens gate 20, gnr. 86 bnr. 91. Dette er eiendommen hvor Drøbak Hospital ligger, og eiendommen hørte til Niels Carlsens eiendom Dröbach, eller Drøbakstrand. Dette området grenser mot Vennebekkeeiendommen som broren Christen Carlsen eide. Matrikkelnummeret var 96 før man byttet til gnr. og bnr. i 1962 ved sammenslåingen av Drøbak og Frogn kommune. I dag er eieren Frogn kommune, og bruk av grunn er registrert som institusjon. Bruksnavn er «Gamlehjemmet» fra da bygningen ble brukt til det formålet. Siden 1978 har bygningen blitt brukt som Eldresenter for Frogn. I eiendomsregisteret er eiendommen registrert med et areal på 1,5 mål, arealet ble oppdatert i 1983 i målebrev.

Niels Carlsens gate 22, gnr. 86 bnr. 396. I 1918 ble det tinglyst at denne eiendom ble utskilt fra matrikkelnummer 259 ved skjøte. I følge skjøte fra 1918 skulle bebyggelsen være «villamessig». Eiendommen er fremdeles eid av samme familie i dag.

Niels Carlsens gate 24, gnr. 86 bnr. 395. Denne eiendommen ble tinglyst og skilt fra matrikkelnummer 259 ved skjøte i 1918, og fikk matrikkelnummer 443. På grunnboksbladet står det ingenting om grunnleie under heftelser, og derfor går jeg ut fra at Erik Haagensen ble grunneier i 1918. Tomta er på over ett mål, altså en ganske stor tomt til å være i Drøbak sentrum. Det ble i 1918 tinglyst heftelse på denne eiendommen, det forelå bestemmelser om bebyggelse. I følge kjøpekontrakt og skjøte datert i 1966 ble det tinglyst heftelse på eiendommen, Synnøve Haagensen skulle ha rett til å bo på eiendommen så lenge hun levde, uten å betale husleie. Verdien på retten ble satt til kr. 3000 pr. år.

Niels Carlsens gate 26, gnr. 86 bnr. 385. Denne eiendommen ble tinglyst og skilt fra matrikkelnummer 259 ved skjøte i 1916, og fikk matrikkelnummer 432. Under heftelser ble det tinglyst at det finnes byggebestemmelser. Niels Carlsens gate 28 (86/386) og 30 (86/387) ble også fraskilt matrikkelnummer 259 i 1916. De fikk matrikkelnummer 433 og 434, og begge fikk tinglyst at det hefter byggebestemmelser på eiendommene. I følge skjøte av 1963 fikk 86/386 tinglyst som heftelse at selger skulle vederlagsfritt ha ett rom og kjøkken, med adgang til bad og hage til enke så lenge hun ønsket det.

Niels Carlsens gate 32, gnr. 86 bnr. 548. Det første skjøtet som er tinglyst på eiendommen er fra 1954, og da var matrikkelnummer 624. I 1954 får Trygve Johnsen grunnbokshjemmel ved skjøte fra Jo-Bu Fabrikker AS. Det ser ut til at eiendommen blir en boligeiendom fra 1954. Da får eiendommen tinglyst «rett til tilknytning til kloakkledning på matrikkelnummer 144 og 255's septiktank, videre rett til ledning på samme etter nærmere anvisning». Ved salget i 1979 ble det tinglyst rett for selgeren og hans hustru til vederlagsfritt å bo på eiendommen, unntatt i underetasjen, så lenge en av dem lever. Verdien ble satt til kr. 303 660, og det ble forbeholdt pant for beboelsesretten. Etter avtale mellom eierne av gnr. 86 bnr. 387 og gnr. 86 bnr. 548 blir det i 1980 tinglyst heftelse vedrørende dypbrønnsordning, angående drift og vedlikehold av anlegget. Ved eventuelt salg av vann skal inntekten deles likt mellom eierne av ovennevnte eiendommer.

Niels Carlsens gate 47, gnr. 86 bnr. 138. Den tinglyste, årlige grunnleia på 96 skilling ble avlest i 1947. På eiendommen er det tidligste skjøtet som er tinglyst fra 1894. I 1974 kjøpte nåværende eier eiendommen, og samtidig ble det tinglyst som heftelse at selgeren skulle ha rett til å bo vederlagsfritt i to rom og kjøkken i 1. etg. så lenge hun lever. Årlig verdi ble satt til kr. 1000.

Osloveien 26, gnr. 86 bnr. 328. Under tinglyste heftelser på grunnboksbladet er det oppgitt at årlig grunnleie var på kr. 14. Grunnleia ble avlest i 1942. Det ble også tinglyst en veirett for matrikelnummer 286. Denne eiendommen som hadde matrikelnummer 363 før 1962, ble skilt fra eiendom med matrikelnummer 286 (86/256) ved grunnseddel. I følge utskrift fra Eiendomsregisteret skal eiendommen ha rettighet på gnr. 86 bnr. 37, som er et resultat av grensegangssak holdt av jordskifterett.

Ringplan 4, gnr. 86 bnr. 145. Tidligere matrikelnummer var 155, og navn var Ringgården. Det er ikke oppgitt noen grunnleie, og det første tinglyste skjøte på grunnboksbladet er fra 1903. Da fikk Natalia Morterud hjemmel i følge gavebrev. Under heftelser ble det i 1875 tinglyst at det skulle være et forbud mot salg av eiendommen i løpet av 30 år etter korprlæge Rings død, dette i følge gavebrev fra 1903. Denne heftelsen ble avlest i 1949. I følge bygningsopplysninger fra Eiendomsregisteret kan man se at det er mange bygninger på eiendommen, enebolig, garasje industribygning, driftsbygning for fiske og naust er nevnt.

2.4 Rettighetsstruktur

I Norge har vi ordningen med eiendomsrett, og det vil si at eieren har faktisk og juridisk disposisjon over den aktuelle eiendommen. Det kan hvile heftelser på eiendommen, og disse er beskrevet i grunnboken, om de er tinglyste. Det vil si at noe av rådigheten er tillagt andre, og eksempler på begrensede rettigheter i fast eiendom er totale bruksrettigheter, panterrettigheter, servitutter, løsningsretter, grunnbyrder, rettslige skranker og rettigheter som tilkommer en større krets av personer(allemannsrettighetene).

De totale bruksrettighetene kan være husleie, tomtefeste eller forpaktning. Med andre ord kan en si at de totale bruksrettighetene gir total besittelse.

Panterett er kanskje den mest betydningsfulle rettighet i fast eiendom. I lov om pant fra den 8. februar 1980 nr. 2 § 1-1 er panteretten definert. Ut fra definisjon er panteretten en særrett til å søke dekning for et krav(pantekrav) i ett eller flere bestemte formuesgoder(pantet).

En grunnbyrde fører til at den som til enhver tid er eier av eiendommen er forpliktet til å gjøre å yte eller gjøre noe - i penger eller naturalier - til fordel for en annen. Bruksrettigheten er speilbilde: Den innebærer at grunneieren må finne seg i at andre bruker hans eiendom.

Eksempler på grunnbyrder er plikt til gjerdehold(utover lovens gjerdeplikt), til vedlikehold av grøfter og veger.

En servitutt, eller en partiell bruksrett, har vi når bruksrettshaveren ikke har besittelsen av den eiendom eller den del av en fast eiendom som rettigheten knytter seg til. I «lov um særlege råderettar over framand eigedom» (servituttlova) fra 29. november 1968 § 1 blir servitutter definert som en særrett over fremmed eiendom til:

- (1) Einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde, eller
- (2) til å forby einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand.

Det er viktig å skille mellom positive og negative servitutter:

Positive servitutter er bruksrettigheter der den berettigede - servitutthaveren - for eksempel aktivt kan nyttiggjøre seg den fremmede eiendom ved å ferdes over den, ved å hugge skogen der, eller ha ledning gjennom grunnen.

Negative servitutter foreligger der det utelukkende legges bånd på eiendommen, for eksempel slik at det ikke skal bygges der, eller bare bygges på en bestemt måte, eller at det ikke skal drives handelsvirksomhet. Det er også viktig å skille mellom reelle og personlige servitutter. En reell servitutt er en rettighet som ligger til en eiendom, og ofte avhjelper den en mangel

ved eiendommen. Eksempler på reelle servitutter er vegretter og vannretter. Alle servitutter som ikke er reelle, er personlige, og de er stiftet til fordel for en person.

Løsningsretter kan gi rettighetshaveren eiendomsrett eller begrensede rettigheter. Rettighetene kan ha sitt hjemmelsgrunnlag i kontrakt eller lov. Løsningsrettens innhold vil bero på en tolkning av lov om løsningsrettar fra den 9. desember 1994 nr. 64, og § 1 tredje ledd gjør det klart at den bare kan anvendes der det direkte henvises til den. (Bergsholm, 1999)

Rettighetsstrukturen i Drøbak er preget av eiendomsstrukturen på stedet. Eiendomsstrukturen krever at det finnes en del servitutter som for eksempel adkomstretter. På grunn av de trange gatene og små tomtene har folk vært vant til å leve tett innpå hverandre. Det fantes stier mellom husene flere steder, som ofte endte ved båthavna, badeplasser og lignende. I dag er kravet til større privat sfære rundt seg med på å problematisere adgangen til gamle stier. Allerede fra 1800-tallet var det behov for å få rettighetene sine ned på papiret og gjerne tinglyst. Det kan man for eksempel se i grunnboken hos sorenskriveren i Ytre Follo, hvor det hviler en servitutt på eiendom med matrikelnummer 55b, nå gnr. 86 bnr. 54. Servitutten ble tinglyst i 1889, kjøperen fikk rett til kjøreveg gjennom selgerens gårdsrom. På eiendom med gnr. 86 bnr. 113 kan en se at det er tinglyst en erklæring om at et grunnstykke som ligger mellom to eiendommer tilhører naboen (og ikke grunneieren av nevnte eiendom), og at det går en sti over dette grunnstykket som ikke kan stenges. Dette ble tinglyst i 1958, og det er mulig at erklæringen er et resultat av uenighet om stien kunne holdes stengt, eller ikke. Konflikter har oppstått fordi en har hatt gangadkomst og muligheten til å kjøre over andres eiendom for å komme til egen eiendom. Gjennom mange år og generasjoner har man kanskje blitt usikker på hvem som har rettigheter, eller om det finnes noen rettigheter. Resultatet av slike problemer har endt i retten, og «Sak om gangadkomst til eiendom» på side 7 er et eksempel på dette. Eiendom med gnr. 86 bnr. 327 fikk i 1890 tinglyst at matrikelnummer 362 skulle ha vegrett over matrikelnummer 286. I og med at tomtene er små og det er trangt mellom husene må man regne med at det eksisterer en del slike servitutter i Drøbak.

I flere tilfeller kan man se at en selger har forbeholdt seg retten til å bo i huset så lenge vedkommende ønsket det, eller inntil sin død. Under kapitlet om eiendomsstruktur fulgte jeg 25 eiendommer over tid, ved hjelp av Eiendomsregisteret og grunnbok ved Ytre Follo

sorenskriveri. På seks av disse eiendommene var det forbehold om at selgeren skulle bo i huset også etter at det var solgt. Av disse var tre av tilfellene oppstått på 1960-tallet, mens de andre tre var oppstått på 1970-tallet. Det siste tilfellet ble tinglyst så sent som i 1979. Man kan undres på hvorfor man valgte slike løsninger, og kjøpte eiendommer, eller hus, med folk i. Kanskje var disse husene for store for ett menneske alene, eller kanskje de hadde behov for penger. Før i tiden var man nok vant med å bo på mindre areal, og i samme bygning som flere familier. I Niels Carlsens gate 24, 26, 32 og 47 valgte man slike løsninger, og her er husene forholdsvis store.

På en del av eiendommene i Niels Carlsens gate fantes det tinglyste bestemmelser om bebyggelsen, og innholdet i bestemmelsene uttrykte at bebyggelsen skulle være "villamessig". I dag er husene absolutt "villamessige", og dette er et fint strøk med pene gamle hus.

På en eiendom i Drøbak fant jeg en tinglyst heftelse fra 1983 som er noe spesiell. Det var ved gavebrev gitt bort en gallionsfigur, under forutsetningen at den skulle plasseres naglefast på huset og at den alltid skulle følge dette og aldri fjernes. På den samme eiendommen var det heller ikke muligheter til å pantsette eiendommen.

Denne servitutten må være tolket av sorenskriver å være reell, det vil si at den ikke bare gjelder personen som mottok den i gave. Dermed ville den måtte følge huset ved et eventuelt salg. Om de eventuelle nye eierne skulle ta den ned er det usikkert hvem som skulle ha rettslig interesse i å klage på dette. Slektninger til personen som stiftet retten ville sannsynligvis ha rettslig interesse. Kanskje ville kommunen kunne ha rettslig interesse at figuren forblir i området (eiendommen ligger ved båthavna) som er regulert som antikvarisk spesialområde. (Austenå, pers.med.)

I 1906 ble en heftelse tinglyst på eiendom med matrikelnummer 7, nå gnr. 86 bnr. 8. Heftelsen gjaldt et forbud mot kolonialhandel, og dette er en negativ servitutt. Eiendom med matrikelnummer 414 (86/369) fikk heftelser tinglyst i 1913. Det er forbud mot fabrikk og privet på tomta, men det hvilte også en grunnbyrde på tomta. Det var gjerdeplikt for eiendommen. Eiendom med matrikelnummer 390, nå gnr. 86 bnr. 851 har også tinglyste heftelser. Det er erklært forbud mot fabrikk og restaurant på tomta, og det er også gjerdeplikt.

Eiendommen er skilt fra matrikelnummer 390 ved skjøte(grunnseddel), og det er rett for denne eiendommen til en brønn.

2.5 Har eiendomsutviklingen preget bymorfologien?

Morfologi er et begrep laget av Goethe, og kan bety læren om den ytre form, størrelse og struktur hos dyr, planter og mikroorganismer, i utvidet forstand omfattes også form og innbyrdes forhold mellom organismens indre deler. I geologisk forstand menes det med morfologi, landoverflatens former (Aschehoug og Gyldendal, 1997).

Med begrepet bymorfologien mener jeg hvordan "Gamle Drøbak" er formet, eller sagt på en annen måte hvilke elementer byen består av. Da tenker jeg på om den har store eller små eiendommer, om gatene er smale eller breie, eller om husene er store eller små, eller om de er mange eller få hus i et avgrensa område, og om terrenget er kupert eller flatt. I dette kapitlet ønsker jeg å si litt om hvordan bymorfologien er preget av den eiendomsmessige, reguleringsmessige og matrikkelmessige utviklingen som er skjedd over tid.

Tettheten av hus i "Gamle Drøbak" er stor, eiendommene er små og ofte bare på 200-300 m². Folk som gjerne bodde andre steder enn i Drøbak, investerte i eiendom i Drøbak. Eiendommene var store, og etterhvert som man fikk en befolkningsøkning ble det behov for flere boliger. I denne perioden solgte ikke grunneierne eiendommer, men leide bare bort grunn til grunnsittere, som hadde huset sitt på tomte. De store eiendommene ble stykket opp i mange små tomter, og det er også slik en opplever Drøbak i dag.

Det finnes en blanding av størrelser på husene, men de fleste er ganske små. I området ved Havnegata er det mange små hus med små tomter, mens det i Niels Carlsens gate 24 til 34 er forholdsvis store hus og tomter. Området rundt Båthavna, eller Fiskerstranda som den tidligere ble kalt, er et sjarmerende strøk. Bebyggelsen er hvitmalt, husene er små, gatene er trange og det går små stier fra Båthavna og opp mot torvet. På 1800-tallet ble nok disse stiene flittig brukt, men i dag har mange av dem mest kulturhistorisk verdi, og er regulert som friområde. Området er godt bevart og man får et godt inntrykk av hvordan bebyggelsen faktisk var på 1800-tallet. Badehusgata er også sjarmerende, vegen er smal og går tett inntil de gamle husene som ligger der.

Bebyggelsen som skjedde på 1800-tallet brukte mye av det arealet som faktisk finnes i "Gamle Drøbak". Ut fra reguleringsplanen fra 1925 kan man se at det var planer om å utvide bygrensen, men at det ble ikke gjennomført. Behovet for utbyggingsmuligheter var argumentasjonen for å utvide grensene. Ut fra dette vil jeg si at strukturen på bebyggelsen i byen har endret seg lite fra slutten av 1800-tallet og tidlig på 1900-tallet. Det var ikke mulig å skille ut så mye mer enn det som allerede var skilt fra. Utviklingen av eierstrukturen har endret seg, og i dag er huseiere og grunneiere stort sett sammenfallende. Men denne endringen er ikke noe en kan se på byen. Utviklingen av rettighetsstrukturen har endret seg på den måten at man stort sett ikke leier tomt under huset sitt. Adkomstrettigheter finnes det fremdeles, og det er vel ikke så rart i og med at eiendomsstrukturen mange steder nesten er den samme som på 1800-tallet.

Byen vokste raskt på 1800-tallet, og gatene var smale. Etterhvert som bilene kom og det ble behov for breiere vegger, har man klart å utvide de fleste vegene en del. Ut fra gamle bilder har jeg kunnet se at vegene var enda smalere før, enn de er i dag. Allikevel må man kunne si at vegbredden mange steder er langt smalere en dagens standard krever. Dette er en følge av at det allerede var så utbygd da man fikk behov for breiere vegger. Det er vegene som er de største endringene, og det kan man se ut fra reguleringsplanen av 1925 (Kart 4).

Grunnen i Drøbak ble etterhvert som det var etterspørsel skilt fra de større eiendommene i Drøbak. Det er vanskelig å skjønne hvilke tanker grunneierne gjorde omkring det å leie ut grunnen sin. Kanskje de ville tjene penger, og tenkte at det ville lønne seg å gjøre tomtene så små som mulig. Det kan også hende at de gjorde seg tanker om at det ikke ville lønne seg å stykke opp eiendommene for mye. Jeg velger å tro at man valgte alternativet hvor det så ut som man kunne tjene mest penger. Mange små eiendommer ble skilt i fra, og det oppsto eiendommer som ble selvstendige matrikulære enheter. Det at tomtene som ble leid ble egne selvstendige matrikulære enheter så tidlig tror jeg kan være grunnen til at eiendommene i Drøbak i dag er like små som da de ble skilt fra. Med dette mener jeg at tomtene var legaliserte og formaliserte gjennom tinglysing. Hadde leieforholdet kun eksistert uformelt tror jeg at forholdet lettere kunne "forsvinne" med tiden. Det kunne for eksempel være at man var uenige om avtalens innhold lenge etter at den var nedfelt i kontrakt. Nye eiere kunne kanskje også tolke innholdet på en annen måte enn det som var ment da den ble inngått. Derfor tror

jeg at den matrikulære utviklingen i Drøbak har preget bymorfologien. En annen side av saken er at målingene som ble gjort da skjøtene ble tinglyst på slutten av 1700-tallet, på 1800-tallet og på begynnelsen av 1900-tallet, ikke er så nøyaktig utført. Dette har ført til at det har vært en del grensetvister og grensejusteringer i nyere tid.

3. Matrikulær utvikling

3.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg undersøke nærmere hvordan den matrikulære utviklingen har skjedd i Drøbak. Målet er å forsøke å finne ut når de forskjellige matrikkelendringene skjedde, og når man fikk et offentlig oppmålingsvesen. Først vil jeg studere de forskjellige lovene som berørte Drøbak, og etter det vil jeg undersøke nærmere det stoffet og de dokumentene jeg har funnet som viser trekk fra den matrikulære utviklingen i Drøbak.

3.2 Lovgrunnlaget for oppmåling og kartlegging

I dette kapitlet vil jeg ta for meg lovgrunnlaget for oppmåling og kartlegging, men det er viktig å ha i tankene at det ikke er sikkert at disse bestemmelsene ble etterlevd. I kapittel 3.3 og 3.4 vil jeg forsøke å finne ut hvordan situasjonen var i Drøbak. Ved hjelp av materiale jeg har funnet på arkivet i Drøbak, og ved samtaler med Strøm fikk jeg svar på en del av disse spørsmålene.

Gammel kartleggingskunst krevde inngående kjennskap til den aktuelle lokaliteten, og kunnskaper om landmåling og kartografi. I en forordning av 31. mars 1719 finnes det et påbud om landmålingsforretninger i alle eiendomstvister. Bestemmelsen lød slik:

«4. Alle og enhver skal udi Eyendoms Sager og Aasteds Tretter, som angaar Grentzer Skiel udi Mark, Skov, Fiskevand, Mølledam og andet deslige, saavel som udi Kiøbstæderne om Tag-Render, Rendesteene, Fortog etc., være tilforpligtede af kyndige og upartiiske Folk at lade gjøre Afritzning paa Stederne, som de tretter om, hvor af de i alle Retterne kand betiene sig saaledes at Stedens Situation med alle fire Vinde og andre Omstændigheder efter begge

parters Tilstaaelse rigtig er bragt på Papiiret, til hvilken Ende saadan Forretning bør skee udi alle de stridende Parters Overværelse.»

Den nevnte bestemmelsen førte ikke til at det ble opprettet noen fast organisert institusjon som skulle ta seg av denne typen landmålingsforretninger. Det var først i 1752 at det ble utnevnt en generalkonduktør for Akershus stift. Da ble triangulering tatt i bruk ved punktbestemmelse. Måleenheten var et problem i lange tider, landmålerne var ofte utenlandske og brukte «den rette alen» under målingene i marka, men håndverktøyet og linjalene deres hadde ofte fremmede tommemål. Det førte til at kartmålestokken, som på den tiden oftest ble satt til et visst markmål i forhold til tommer på kartet, kunne bli vanskelig å identifisere. (Fladby og Andressen, 1980).

Kjøpsteder og ladesteder falt utenfor det landsmatrikulære systemet. I urbaniserte områder som kjøpsteder og ladesteder var oppmåling og registrering av grunn knyttet til bygningslovgivning og til en viss grad skattlegging. I 1735 kom det et Kongelig reskript om skatteregler for kjøpstedene. Reskriptet inneholdt også pålegg om oppmåling og nummerering av eiendommer, og det er grunn til å tro at nye data også ble innført i egen matrikkel. I 1790 kom det en «plakat» som ga påbud om oppmåling ved deling av grunn i kjøpsteder, og de nye opplysningene skulle også føres inn i kjøpstedets matrikkel. I 1869 kom det en lov som krevde at det skulle opprettes egne registersystem når kjøpsteder, eller ladesteder ble opprettet eller utvidet. Christiania fikk i 1875 en bygningslov, og den bestemte at det skulle oppmåling til ved avhending av del av grunn. I 1883 kom den generelle loven for kjøpsteder og ladesteder, og der ble det uttrykt plikt om oppmåling av tomter og grunn. Den 27. juli 1896 kom lov om bygningsvesenet som gjaldt alle byer, foruten Christiania, Bergen og Trondheim. I § 15 var det bestemt at det skulle være oppmålingsplikt ved fradeling og ved overdraging av eiendom, når eiendommen ikke var oppmålt tidligere. I 1924 og 1965 kom bygningslov som inneholdt bestemmelser om oppmåling og lignende. (Sevatdal, 2001)

For å finne ut mer om loven av 1883 forsøkte jeg å finne forarbeider til denne loven, se vedlegg 2 og 3. På biblioteket fant jeg "Storthings Forhandlinger i aaret 1883". Det var i den syvende del, som inneholder "Storthingets og dets Afdelingers Forhandlings-Protocoller samt Register", at jeg kunne finne noe. I "Aar 1883, den 1ste Juni holdtes Lagthing, hvor da

behandledes: (no. 19), Odelstingets Beslutning (6 Del b No. 41) til Lov angaaende tvungen Opmaaling af tomter og Grunde i kjøbstæderne og Ladestederne". For å finne ut om det er skrevet noe mer om denne loven forsøkte jeg å slå opp på 6 Del b No. 41. Henvisningen er sjettede del, b innholder "Indstillinger til og Beslutninger af Odelstinget og Lagthinget". Under beslutning nr. 41 står det skrevet at det den 7. mai 1883 var holdt Odelsting, og at følgende ble fattet: " Beslutning til Lov angaaende tvungen Opmaaling af Tomter og Grunde i Kjøbstæderne og Ladestederne":

"Saafremt der i Kjøbstad eller Ladested er truffet Forføining til, at Tomter og Grunde kan erholdes lovformelig opmaalte og kartlagte, kan kommunebestyrelsen med Kongens stadfæstelse bestemme, at enhver ny Eier, hvis Tomt eller Grund ikke forhen er opmaalt og kartlagt, skal være forpligtet at lade Tomten eller Grunden opmaale og kartlægge, samt fastsætte Regulativ og den Godtgjørelse, der herfor skal betales.

Hvor saadan Bestemmelse gjælder, maa intet hjemmelsdokument paa Tomt eller Grund thinglæses, medmindre Maalebrev eller Gjenpart af Maalebrev medfølger".

Beslutningen er undertegnet av "Præsident" H. Bentsen, og sekretær D. Nilssen.

Et dokument nr. 34 er trykt i den femte boka av 1883 (bok nr. 5 i 1883), og der drøftes det nye lovforslaget. Konduktøren i Stavanger har sendt et brev hvor han blant annet tar opp problemet med at man inntil nå har brukt måleenheten alen, og skal gå over til måleenheten meter. Han foreslår etter å ha undersøkt hvordan man praktiserer i de større byer, at det skal føres en protokoll for tomter og "grunde", der hver enkelt gis folio hvor det skal angis matrikelnummer, gatens navn, eierens navn og dato for forretningens avholdelse. En kort beskrivelse av forretningens forløp, tomtens areal i kvadratmeter og et "Grundekart" med passende målestokk er også foreslått. Målet med å føre protokollen skulle være at enhver skulle kunne kontakte konduktørens kontor, og uten problemer få opplysninger om en aktuell tomt. Denne informasjonen mente konduktøren ville få mye å bety ved eventuelle salg av eiendommer, og han hadde også tro på at protokollene kunne bidra til at stridigheter om eiendomsgrenser skulle bli mindre. Funksjonen mente han burde være kommunal. Målestokken ble også drøftet mot slutten av dokumentet, og konduktøren mente man ikke

burde binde seg til at målestokken ikke skulle være større enn 1:500. Dette fordi han mente at 1:200 ville passe bedre til små tomter.

I "Storthings Tidende" fra 1883 finner man forhandlinger fra Odelstinget. Under "Næringskomiteen No. 2, Sag No. 3" har Bugge ytret sine oppfatninger om siste leddet i den foreslåtte loven. Siste leddet i loven:

"Hvor saadan Bestemmelse gjælder, maa intet hjemmelsdokument paa Tomt eller Grund thinglæses, medmindre Maalebrev eller Gjenpart af Maalebrev medfølger".

Bugge mente at det var en anførsel i premissene til lovforslaget som var feilaktig, og han ønsket derfor å få klarhet i dette. I premissene sto det:

"Den foreslaaede bestemmelse er ny for kartlægningens vedkommende, hvorimod den tvungne Opmaaling er foreskrevet for Trondhjem i Bygningsloven for denne kjøpstad af 12te Juni 1869 § 67".

Dette synes Bugge var merkelig fordi den siterte paragrafen i Bygningsloven alltid hadde vært forstått slik at det også var krav om kartlegging. Han viser til at det i Lov om Bygningsvæsenet i Kristiania av 24. juli 1827 § 53 var bestemt at det skulle på "Stadens bekostning optages Karter over hver Grund". I Bygningsloven for Bergen av 1830 vil man finne det samme. Bugge mener at det er naturlig at man ikke kan foreta oppmåling av bygrunn uten kartlegging. Det er ihverfall ikke mulig å slå noe fast uten kartlegging. Uten kartlegging må man forholde seg til nabogrunnen, men det er heller ikke fastsatt hvor den ligger, slik at man ikke får noen fastsettelse av hvor noen "Grunde" egentlig ligger.

Bugge hadde prøvd å finne ut hva man mente med målebrev, han ville vite om det skulle følge et kart med. Han hadde fått vite at kravet for å få tinglyst "hjemmelsbrevet" var et målebrev. Kart var ikke nødvendig. Dette protesterer Bugge mot fordi han mente at et målebrev også inneholder et kart. Han viser til loven for Kristiania av 1827 hvor det står: "Efterhånden som Opmaalingen fuldføres, skal enhver Grundeier forsyne seg med Maalebrev over sin Tomt eller Grund". I parentes står det tilføyd: "d. e. beregnet kart og kartforretning". Med dette mener

Bugge å ha brakt på det rene at et målebrev er ensbetydende med kart og kartforretning. Bugge mener at lovteksten ikke skal by på problemer om man tolker denne loven på samme måte som de ovennevnte, tidligere Bygningslover.

Jeg ønsket også å finne ut mer om loven av 1896, og forsøkte å finne noe i "Storthings Forhandlinger" av 1895, se vedlegg 4 og 5. Innhold av tredje del var saker til Odelstinget, og "No. 11" var "Ang. Udfærdigelse af en Lov om Bygningsvæsenet for Landets Byer udenfor Kristiania, Bergen og Trondhjem". Odelstingsproposisjon nr. 11 er på 36 sider, og etter den kommer utkast til loven som inneholder 92 paragrafer. Jeg ser nærmere på utkast til loven. Kapittel II har bestemmelser "Om Regulering, Grundafstaaelse og Expropriation samt Opmaaling af Tomter og Grunde". § 15 har bestemmelser om oppmåling, og første avsnitt svarer til lov av 21. juni 1883. Det andre avsnittet var nytt, og der sto det:

"Herfra kan Overørigheden, efter Anbefaling fra Magistrat og Formandskap, indrømme Fritagelse ved Afhændelse af større Eiendomme, saalænge ikke nogen Udstykning deraf foregaar".

Det andre avsnittet kom av hensyn til de store "Jordbrug", som fantes innen enkelte byers område. Ut fra odelstingsproposisjonen kunne jeg lese at man i noen tilfeller mente at tvungen oppmåling og kartlegging ikke ville være nødvendig, og at det ville volde uforholdsmessige omkostninger.

I 1924 kom det av odelstinget en "beslutning til lov om bygingsvesenet". Loven var foreslått å skulle inneholde 155 paragrafer. Kapittel VII har bestemmelser om oppmåling og deling av grunn, og § 57 i loven av 1896 er foreslått utvidet. I paragrafen blir det bestemt:

"Hvor denne lov er gjeldende, skal ved salg av faste eiendommer foretas oppmåling og kartlegning av den avhendede grunn overensstemmende med denne lovs bestemmelser, forsåvidt lovformelig oppmåling ikke tidligere har funnet sted. Det samme gjelder for tomt hvorpå opføres bygning. Opmålingen skal i tilfelle slutte sig til kartets faste merker (jfr. § 25). Kart med beskrivelse innføres i en dertil bestemt protokoll, som for hver forretning underskrives av forretningens bestyrer med et kartvitne. Hjemmelsbrev på den solgte eiendom

må ikke tinglyses, medmindre gjenpart av målebrev medfølger. Heller ikke må bebyggelse av nogen del av eiendommen finne sted, før målebrev er forevist vedkommende bygningsmyndighet. Når byggearbeidet er ferdig, skal den bebyggede flate avmerkes på kartet. Betaling for forretningen erlegges efter regulativ som fastsettes ved vedtekt. Forpliktelsen til opmåling m. v. gjelder ikke ved salg av større sammenhengende eiendommer, sålenge ingen utstyknings finner sted. I tilfelle tvist mellom grunneieren og bygningsrådet om anvendelsen av denne bestemmelsen, avgjøres spørsmålet av fylkesmannen efterat formannskapet har uttalt sig".

3.3 Utviklingen i Drøbak

I dette kapitlet vil jeg presentere de første matrikulære sporene jeg kunne finne av eiendommer i Drøbak. Jeg vil blant annet også forsøke å forklare hvorfor kartene jeg har lagt ved har ulike matrikkelnummer.

«Drøbakstrand var en plass som lå under gården Holter. Imidlertid kan plassen før den store mannedauden ha vært en selvstendig gård som senere ble lagt øde. Det at plassen var særskilt skyldsatt og egen bygselenhet, tyder på det. For øvrig vet vi at Mariakirken ikke satt med eiendomsrettigheter i Holter, bare i Drøbakstrand».(Dørum, 1999)

I «Fortegnelse over Jordebrugene og Deres Matrikulskyld, saaledes som samme befantes ved 1838 Mars Udgang i Vestby Thinglag av Akers og Follengs (Follo) Fogderi, affattet ifølge Kongelig Resolution af 29de December 1838» er Holter beskrevet under «Froen». Se vedlegg 6.

Tabell 1: Holters nye og gamle skyld i følge "Fortegnelse over Jordebrugene og Deres Matrikulskyld, saaledes som samme befantes ved 1838 Mars Udgang"

		Det nye matr.nummers		Gammel skyld		Ny skyld		
Matr.nr.	Gammelt Matr.nr.	Navn	Løbenummer			Daler	Ort	Skilling
23	139	Holter	212	1	1,5	8		23

Kilde: Fortegnelse over Jordebrugene og Deres Matrikulskyld i 1838

Under «Drøbaks hovedsogn» kan man finne eiendommen Drøbakstrand.

Tabell 2: Drøbakstrands nye og gamle skyld i følge "Fortegnelse av Jordebrugene og Deres Matrikulskyld, saaledes som samme befantes ved 1838 Mars Udgang".

		Det nye matr.nummers		Gammel skyld		Ny skyld		
Nytt matr.nr.	Gammelt matr.nr.	Navn	Løbenummer			Daler	Ort	Skilling
77	193	Drøbak Strand	285		6	7	1	

Kilde: Fortegnelse over Jordebrugene og Deres Matrikulskyld i 1838

I 1838 var det sorenskriver Ellefsen som eide Drøbakstrand, og han er registrert som «opsidder», det betydde at han var grunneier.

Da kjøpsteder og ladesteder ble opprettet gikk de ut av den matrikkelen de hadde vært registrert i, jfr. lov av den 5. juni 1869. Drøbak ble kjøpstad i 1842, og inntil da hadde Drøbak vært et ladested. Ut fra tabeller kan man se at Drøbakstrand var registrert i 1838 under

Drøbaks hovedsogn i Follengs (Follo) Fogderi. Ut fra tre ulike kart har jeg registrert forskjeller i matrikkelnumrene. Jeg går ut fra at endringen i matrikkelen kom i forbindelse med at Drøbak ble en kjøpstad i 1842. Vedlagt «Kart 2» er datert 1842 og viser «Drøbaks Hospitals Tomter og Grunde», men matrikkelnumrene stemmer ikke overens med numrene på «Kart over Drøbak optaget 1873», som er vedlagt «Kart 1». Dette kunne selvsagt komme av at Drøbak Hospital praktiserte med egne matrikkelnummer for sine «grunde», og derfor ville jeg ikke vektlegge dette for mye inntil jeg registrerte at matrikkelnumrene på et «Kart over Drøbak», datert 1896, stemte overens med matrikkelnumrene på Drøbak Hospitals kart. Kartet fra 1896 som er vedlagt «Kart 3», er stemplet hos «Drøbak byfogdembede» den 17. mars 1896, slik at det skulle være eldre enn kartet fra 1873. Kartet som er stemplet 1896 viser at byen er betydelig mindre utbygd enn kartet fra 1873. Dermed tror jeg at kartet som er stemplet 1896, er eldre enn kartet fra 1873. Kanskje kartet stemplet 1896 er omtrent like gammelt som kartet fra 1842. Jeg tror at disse to kartene er fra tiden da Drøbak var et ladested, mens kartet fra 1873 er fra da årstallet ble påført og Drøbak var en kjøpstad. Grunnen til at det er forskjell i matrikkelnumrene tror jeg kanskje kommer av at Drøbak ble en kjøpstad, og fikk et nytt matrikkelsystem med nye nummer. På kartet stemplet 1896 er det registrert matrikkelnummer opp til 165, mens kartet fra 1873 har registrert matrikkelnummer helt opp til 325 etter det jeg kan se. Dette mener jeg bygger opp rundt min antakelse om forskjellen i matrikkelnumrene på de forskjellige kartene.

Eventuelle tvister som er oppstått på grunn av eiendomsforholdene på 1800-tallet, kan kanskje løses med hjelp av karter som ble tegnet på den tiden. Behandlingen av de gamle kartene får meg til å undres på hvilken verdi det matrikulære arbeidet hadde. Strøm mener at dette viser den manglende tydeliggjøring av oppmålingsfunksjonen i Norge, også i Drøbak. Han kunne også fortelle at han ikke har funnet noe kart etter oppmålingskyndige på Oscarsborg festning. Det finnes noen gårdskart fra Frogn, men ingenting fra Drøbak by. Han mente at man sannsynligvis ikke så på kart som så viktige at man forsøkte å benytte seg av kunnskapene som folk på festningen hadde.

Matrikuleringsarbeidene skulle tjene som grunnlaget for riktig skattlegging, og for at det skulle bli mulig måtte det foretas en oppmåling. Lov av 2. juli 1921 nr. 3 har bestemmelser om grenseavmerking m. m. ved økonomisk oppmåling. En eventuell oppmåling skulle skje

etter vedtak i kommunestyret, men måtte godkjennes av Landbruksdepartementet. I følge § 4 skulle en oppmålingsnemnd på kommunens vegne forestå og tilrettelegge oppmålingen, som ble utført av en eller flere landmålere antatt av herredsstyret og godkjent av departementet (§ 3). (Mykland og Masdalen, 1986).

3.4 Eksempler på matrikuleringsarbeide i Drøbak

3.4.1 Bygnings- og reguleringsaker fra 1848 til 1926

I arkivet i rådhuset fantes det ei eske med bygnings- og reguleringsaker fra 1889-1899. Der fant jeg et brev datert 13. oktober 1882 som var signert ingeniør F. Næfer, se vedlegg 7. I brevet tilbyr han seg å «oppmåle Drøbak», og han viser til departementets pålegg om «Byers Opmåling». Prisen er kr. 1000 pr. 1000 innbyggere, når det forlanges:

- en triangulering for å oppnå størst mulig nøyaktighet
- spesialkart i målestokk 1:1000
- oversiktskart i målestokken 1:5000 med «coteindlagning»
- avholdelse av konfliktforretninger over hver enkelt grunneiendom

I tilbudet opplyser Næfer at han kan vise fram karter han tidligere har tegnet, disse kartene må han i tilfelle låne av Ritmester Thv. Meyer og Kongsberg Sølvverk. Han forteller at han har praktisert som landmåler i en lang rekke år, både privat og for den geografiske oppmåling. De beste anbefalinger kan fremlegges, men det ser ikke ut til at han har noen form for autorisasjon fra det offentlige. Kort sagt tilbyr han seg ved hjelp av sin praksis å foreta oppmåling av Drøbak og lage karter i to forskjellige målestokker. Det vil være interessant å finne ut hva konfliktforretning var, og om han som en «privat næringsdrivende» kunne avholde disse forretningene. Man kan undres på om resultatet av konfliktforretningene ble rettslig bindende for partene. Et annet spørsmål som en kan stille er om han har opptrådt som en megler mellom parter som kom til enighet og inngikk forlik. Jeg vil tro at disse konfliktforretningene var kartforretninger, eller noe som var ganske likt kartforretninger.

I eska med bygnings- og reguleringsaker fra 1900-1926 fantes det et tilbud om kopier av kart i målestokken 1:2000. Tilbudet ble skrevet i Kristiania i 1914 av «Krum's Opmaaling», og kartet skulle vise all bebyggelse pr. september 1914, med matrikelnummer og annet. Se vedlegg 8. Kartet skulle være fargelagt i rødt, gult og blått og praktisk som oversiktskart. Ut

Ut fra vedlegget er det mulig å se at «Krums opmaaling» drev med «opmaaling av landeiendommer og skoger, vassdragsmaaling, bymaaling og gatereguleringer, utparcelleringsplaner, utstikningsarbeider og nivellements». Firmaet reklamerte også med at de hadde tegnekontor. Dokumentet har et stempel med ordlyden: «Medlemmer af Norske Opmaalingskontorers forening». Et annet dokument fra «Krums Opmaaling» viser at det ble oversendt tre kart som bestilt av Drøbak formannskap.

I eska med bygnings- og reguleringsaker fra 1900-1926 fantes det også et skriftlig tilbud fra «Bygningsteknisk byraa». De drev med «opmaaling og kartlægning av byer vasdrag, gruber, skoger og eiendommer». I tillegg drev de også med «reguleringsplaner, stikning av kraftledninger, taugbaner, veier og vandverks- og kloakplaner og husbygning». De hadde også tegnekontor. Konsulentvirksomhet- prosjektering- byggeledelse- kontroll var deres arbeidsområde, og det var minst fem ansatte der. Dokumentet var skrevet til Drøbak Magistrat, og dato er 25. februar 1922. Ut fra dokumentet kan en se at «Bygningsteknisk Byraa» har laget reguleringsplan over Drøbak, og at to kopier av planen er ferdig til innsendelse til departementet til approbasjon. Planen på «kalkerlerred», og den første fargelagte planen med profiler fulgte også med. Den nye reguleringsplanen foreslår utbedringer av veg, og firmaet tilbyr seg i den forbindelse å assistere med arbeidet.

3.4.2 Kartprotokollene for Drøbak 1929 til 1938

I arkivet i rådhuset til Frogn kommune forsøkte jeg å finne dokumenter som kunne fortelle mer om den matrikulære utviklingen. Det var ikke så mye å finne der, men jeg fant en bok som var merket «Kartprotokoll for Drøbak 1929-1938». Det fantes flere kartprotokoller som var av nyere dato enn den jeg valgte å studere nærmere. Boka inneholder kart av eiendommer og beskrivelse av gjennomgang av grensene til eiendommene. Kart- og oppmålingsforretninger var avholdt og målebrevet ble ført inn i denne boka.

Vedlegg 9 viser beliggenheten til matrikkelnummer 296, seinere gnr. 86 bnr. 264. Vedlegget viser altså at det både er en kartdel og en verbal beskrivelse av eiendommen. Ser man nærmere på beskrivelsen er det skrevet at eieren av matrikkelnummer 312, som er naboen på

den andre siden av gangstien, har vært tilstede ved målingene. Han har ikke underskrevet på dokumentet, verken at vedkommende var tilstede, eller at vedkommende var enig i grensen som går mot hans eiendom. Kartet ser ut til å være et resultat av grundig arbeide. Man har gått ut fra FM, noe jeg antar må bety at man har et merke i fjell. Bygningene er tegnet inn på kartet, og en har målt inn hvor langt fra bygningene grensa går. Kartet er datert 27. juni 1929, og er underskrevet av en person man må anta har tegnet kartet. Det står «2900 m2» oppgitt på kartet uten noen nærmere forklaring, man kan anta at det er arealet på eiendommen.

Beskrivelsen er underskrevet Peder Salomonsen samme dag som han også underskrev kartet. Beskrivelsen gir en inngående redegjørelse for eiendomsgrensene. Det er interessant at det nederst på siden er attestert at målingen er riktig. Målingens riktighet er attestert av Aksel Nordberg, og under hans navn har man referert til han som kartvitne. Bestemmelser om kartvitne kom inn i bygningslovens § 57, som det er skrevet om i kapittel 3.2.

Det neste kartet jeg så nærmere på var over eiendom med matrikkelnummer 380, nå gnr. 86 bnr. 341, se vedlegg 10. Eiendommen er nabo med matrikkelnummer 241a, som er D/S Bryggen. Her er også merket av på kartet en gangsti som eiendommen grenser mot i nord. Vestbyveien ligger øst for eiendommen. I sør er det også notert at det er en gangsti. Målestokken på dette kartet er 1/200, det forrige kartet jeg så på hadde målestokk på 1/500. Dermed kan man slå fast at det ikke var bestemt at en bestemt målestokk skulle brukes. Trolig kunne dette endres etter behov. Dette kartet med beskrivelse er laget 31. mai av samme person som det forrige eksemplet. Arealet til denne eiendommen er oppgitt å være 550 m2. Under opplysning om arealet står det skrevet opp noe med små bokstaver. Jeg viser til vedlegget, og antar at det må være prisen på tjenesten som er oppgitt her. Er det slik jeg tror har oppmålingen kostet kr. 25, mens kartvitne skulle få kr. 6. Mot slutten av beskrivelsen sto det noe interessant, «Naboene hadde intet at indvende mot den ovenfor opmålte grense». Dette viser at man har tatt hensyn til naboene, og i dag må naboene også underskrive slik at det kan bevises at de har vært tilstede og er enige i resultatet av kartforretningen. Dette dokumentet har også fått tilføyd nederst på siden at det ble tinglyst den 30. april 1974.

Det tredje eksemplet jeg undersøkte nærmere var eiendom med matrikkelnummer 435, seinere gnr. 86 bnr. 388, se vedlegg 11. Eiendommen ligger nord for Nebbenesbakken. Kartet og beskrivelsen er fra 1930, og det er de samme personene som har underskrevet, også kartvitnet

er den samme personen som sist. Målestokken er på 1/400, og arealet er på 700 m². Siste setning sier at «Grensene blev påvist av ... Andersen», og jeg vet ikke om dette er eier eller nabo. Det er ikke gitt opplysninger om at nabo har vært tilstede, og at vedkommende ikke har noe å tilføye. Det er mange detaljer på kartet, og det ser ut for at eiendom med matrikelnummer 447 har adkomstrett over eiendom som beskrivelsen gjelder. I øst ser det ut for at det går en veg til eiendom med matrikelnummer 416. På den andre siden av vegen er det tegnet inn gangsti og kommunale brønner som er gjenfylt. Ved siden av kartet er det skrevet at det i 1947 ble holdt kartforretning, og at parsell betegnet med B-C-D-E-F-G-H ble utskilt og gitt matrikelnummer 435. Dette er matrikelnummer som eiendommen allerede hadde, men resten av eiendommen ble gitt til naboeiendom med matrikelnummer 416. Det er en henvisning om nytt målebrev i denne forbindelsen. Nytt areal for eiendom med matrikelnummer 435 er uten vegen til eiendom med matrikelnummer 447. Jeg må gå ut fra at eiendom med matrikelnummer 447 har blitt grunneier til vegen.

3.4.3 Utvalgte eksempler på målebrev og skylddelingsforretning

Fra arkiv på rådhuset i Frogn valgte Strøm ut noen målebrev fra kart- og oppmålingsforretninger og skylddelingsforretning. Disse 4 eksemplene viser at forskjellige lover måtte følges i de forskjellige tilfellene og årstallene.

Det første eksemplet er et målebrev fra 1953, som er undertegnet av oppmålingssjefen i Drøbak, se vedlegg 12. I 1953 eksisterte Drøbak kommune ennå, og kart- og oppmålingsforretningen ble holdt i henhold til § 57 i lov av 24. februar 1924 om bygningsvesenet. På denne tiden var Frans Røyter oppmålingssjef, og Kolbjørn Johansen har undertegnet som kartvitne. Kartet som fulgte med har en målestokk på 1:500. I en beskrivelse under kartet finner jeg noe interessant, der står det at eierne av matrikelnummer 591 og 575 er blitt enige om at det ikke skal bebygges eller plantes med «sjenerende trær» på den del av matrikelnummer 591, som ligger syd for opptrukket linje mellom G og H på kartet. Blir avtalen mellom naboene tinglyst vil jeg tro at det i grunnboka på matrikelnummer 591 vil bli liggende en negativ servitutt på eiendommen.

Det andre eksemplet er et målebrev fra 1962, og da var Drøbak kommune slått sammen med Frogn kommune. Målebrevet er undertegnet oppmålingssjef H. Nesvoll i Frogn kommune, og forretningen ble her som i tilfellet over holdt i henhold til § 57 i lov av 24. februar 1924 om bygningsvesenet. Kartvitnet i dette tilfellet var Arne Sørstrand, og nederst på målebrevet er det påført at dokumentet ble tinglyst i 1962. Se vedlegg 13.

Det tredje eksemplet er en kart- og oppmålingsforretning fra 1965, som ble holdt i henhold til skylddelingslovens § 11. Grunnen til at man holdt forretningen i henhold til denne loven kom av at oppmålingsforretningen var obligatorisk, og ikke en frivillig sak. Dette i følge tekst nederst på skjemaet: «Dette skjema blir alene å benytte når oppmålingsforretningen er obligatorisk, ikke når avholdelse av sådan forretning er en frivillig sak, jfr. L. 22/2 1924 nr. 2 § 57, 7de ledd». Se vedlegg 14.

Det fjerde eksemplet er fra 1979 hvor det ble avholdt en skylddelingsforretning over Sogsti Nordre, som er en landbrukseiendom, se vedlegg 15. Forretningen ble holdt av «undertegnede av lensmannen oppnevnte menn» i henhold til skylddelingsloven. Mennene valgte bonde Rolf Tomter til formann, og han med to andre «menn» undertegnet forretningen. Under punkt 7a) står det; «Det bevitnes: At ved deling nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken» (dette var ferdig utfylt), «Nyttes av eierens barn som sameie» (dette var fylt inn av Rolf Tomter). Det er grunn til å undres over hva man har ment da man fylte inn teksten. Man kan stille spørsmål om dette er en personlig rett som kun gjaldt eierens barn, eller om det er en reell servitutt, som ved et eventuelt salg ville følge eiendommen. Ordet sameie er også også nevnt i den utfylte teksten. Dette synes jeg er forvirrende med tanke på at det står over at nytt fellesskap ikke er stiftet. Dokumentet er stemplet «Dagbokført» av sorenskriveren i Ytre Follo, men jeg kan ikke se at dokumentet er tinglyst. Jeg vil tro det ville være problematisk for sorenskriveren å tolke denne biten av skylddelingsforretningen, uten at jeg vil si at det er derfor dokumentet ikke ser ut til å ha blitt tinglyst. Jeg mener at man ikke kan forvente at bonde Rolf Tomter skal kunne fange opp en juridisk problemstilling av en slik art. Etter min mening kan man si at systemet hadde en svakhet her, og at sorenskriveren ble belastet med ekstra arbeide i slike situasjoner.

4. Reguleringsaspektet

4.1 Innledning

I dette kapitlet ønsker jeg å finne ut mer om reguleringsaspektet. Jeg ønsker for eksempel å finne svar på når det offentlige begynte å engasjere seg i utbygging av veger og annen infrastruktur.

Først var det nødvendig å finne ut hvem som var statens representant i lokalforvaltningen i byene før 1837, og hvilke oppgaver vedkommende hadde. Ved hjelp av boka «Administrasjonshistorie og arkivkunnskap» (Mykland og Masdalen, 1987), fant jeg ut at det var magistraten som var sekretariat for borgerutvalget/de eligerte menn (formenn). Magistraten hadde den utøvende og kontrollerende myndighet.

Jeg følte at det var behov for å ha kunnskaper om trekk av lovutviklingen, og til dette formål brukte jeg «Reguleringsplaner- innhold og virkninger» (Rogstad, 1999). I boka «Norsk småbyføydalisme?» (Eliassen, 1998) står det at det på 1700-tallet var grunneierne som anviste tomter, og hadde en viss kontroll med bebyggelsen. I kopi av «Grundbog for Drøbacks Hospital» finnes det noen skisser gjengitt, men de er fra slutten av 1800-tallet og fra begynnelsen av 1900-tallet. Da hadde vi allerede lovgivning som ga det offentlige myndighet til å regulere arealene i kjøpstaden Drøbak. Men jeg valgte å se nærmere på grunnsedlene med skissene fordi grunneieren fortsatt hadde muligheten til å bestemme hvor tomta skulle ligge og hvor stor den skulle være, så lenge den ikke forhindret regulering kommunen ville foreta. For å finne ut når det offentlige begynte å regulere vil jeg undersøke dokumenter som finnes i kommunearkivet. Jeg vil også forsøke å finne ut hvilke oppgaver den offentlige reguleringsmyndigheten hadde ved forskjellige årstall. Kildene til undersøkelsen er formannskapsprotokoller, dokumenter fra bygnings- og reguleringssaker fra tidsrommet 1848 til 1926, arbeidskomiteens protokoll fra tidlig på 1900-tallet og bygningsrådets dokumenter fra 1941 til 1955. Det var dessverre ikke mulig å finne reguleringskommisjonens protokoller,

men i dokumenter fra bygnings- og reguleringssaker fra tidsrommet 1848 til 1926 var det mange utskrifter fra disse protokollene. Utskriftene ga et bilde av hvilke arbeidsoppgaver reguleringskommisjonen hadde.

4.2 Formannskapslovene og magistraten i 1837

Formannskapslovene ble vedtatt i 1837, og delte landet inn i formannskapsdistrikter. Da fikk vi kommuner som ble styrt av valgte organer. I denne sammenhengen mener man med kommuner, offentlige, avgrensede fellesskap som har til formål å løse særskilte oppgaver. Før 1837 eksisterte det også kommuner, som for eksempel veikommuner, fattigkommuner, skolekommuner, bykommuner og tinglags- og fogderikommuner. Nye kommuner ble opprettet på grunnlag av allerede eksisterende enheter som kjøpsteder, ladesteder og prestegjeld på landet.

En kjøpstad var en by som hadde såkalte kjøpstadprivilegier, eller forrettigheter fremfor bygdene til å drive handel og visse andre næringsveier. Kjøpstedene hadde helt fra middelalderen hatt sitt eget styre, og vært en egen rettskrets og egen kommune. Da formannskapslovene ble innført var det 28 kjøpsteder i Norge. Ladested betydde havn eller strandsted, og der drev byborgere og embetsmenn med regelmessig trelasteksport. Enkelte ladesteder fikk senere rett til å drive trelasthandel og annen byhandel selv, men kjøpmennene måtte ha borgerskap i en by. Ladestedene fulgte ikke lovgivningen for kjøpstedene, dette fordi de administrativt var en del av det prestegjeldet de lå i. Dermed fulgte de lovgivningen for landdistriktene. Flere forhold skilte ladestedene fra kjøpstedene. Ladestedene hørte inn under et tinglag, og de utgjorde ikke særskilte rettskretser. Husene var ikke undergitt brannforsikringstvang, og ladestedene var heller ikke pliktige til å ha brannvesen, slik kjøpstedene var det. Skattegrunnlaget var også som i landdistriktene for øvrig, siden de lå på matrikulert jord. Ladesteder ble imidlertid i flere lover nevnt spesielt, fordi de ikke uten videre tilsvarte landdistriktene. Et eksempel på dette er veiloven av 28. juli 1824, hvor § 56

bestemmer at alle forskriftene om kjøpsteder skulle gjelde ladestedene der det var hensiktsmessig.

Overordnet enhet var amtet. De fire stiftsamtmennene i Akershus, Christiansand, Bergen og Trondheim hadde på flere felt en myndighet som omfattet hele stiftet, og de hadde tilsyn med amtmannens embetsførsel. Ofte var stiftsamtmannen selv amtmann i en del av stiftet. Før 1837 ble felles saker - kommunale saker - på landet løst på flere nivåer: sogne- eller prestegjeldsnivå, tinglagsnivå eller fogderi- eller amtsnivå. Før 1837 var magistraten statens representant i lokalforvaltningen i byene. Han var sekretariat for borgerutvalget/de eligerte menn (formenn), og hadde den utøvende og kontrollerende myndighet. Han utarbeidet budsjett, tilsatte kemner, og satt i en rekke kommisjoner. Da formannskapslovene ble innført, beholdt magistraten en sentral rolle i lokalforvaltningen. Det varierte en del i hvilken grad han utførte kommunale oppgaver. Der det var egen magistrat, ble de kommunale gjøremålene gjerne flere enn der magistraten også hadde andre oppgaver. Formannskapslovene gav ikke klare retningslinjer for hvilke kommunale oppgaver magistraten skulle ha, og utformingen av magistratens rolle ble derfor forskjellig fra sted til sted. I enkelte tilfeller ser en for eksempel at magistraten har vært saksforbereder for formannskapet, i andre tilfeller har det ikke vært slik.

I dette avsnittet kan man imidlertid se at en del oppgaver i kommunene var tillagt magistraten i formannskapslovene for byene. Sammen med formannskapet dannet magistraten valgstyre, og de skulle også føre det kommunale manntallet (§ 2). Magistraten skulle bekjentgjøre valg på formenn og representanter, ordførere og viseordførere (§§ 12 og 13). Formannskapet skulle henvende seg til høyere myndigheter gjennom magistraten (§ 20). Magistraten foretok utbetalinger på kommunens vegne (§ 28). Når budsjettet for det kommende år skulle drøftes måtte magistraten innkalle til møte (§29). I tråd med dette ble magistraten i skatteloven av 1882 pålagt å legge frem budsjett og forslag til utligning (§§ 1-3). Magistraten kunne foreslå ekstraordinære bevilgninger, og opprettelse av kontrakter, salg med videre, for formannskapet (§ 31). Sammen med formennene skulle magistraten besette ulike ombud. I de tilfellene der amtmannen skulle besette ombud, skulle magistrat og formannskap avgi innstilling (§ 32). Det var magistratens plikt å varsle om representantskapsmøte, der han hadde talerett, men

ikke stemmerett (§§ 36 og 38). Magistraten mottok og videresendte utskrift av referat fra representantskapsmøte til amtmannen (§ 39). Når noe var vedtatt av formannskap eller representantskap, skulle magistraten formidle beskjed til de aktuelle embetsmenn om å sette vedtaket i verk (§ 44).

Magistraten skulle være medlem av eller møte i flere kommisjoner. Dette var delvis eldre bestemmelser, som i opprinnelig eller endret form var blitt opprettholdt ved formannskapsloven. Etter hvert kom også nye bestemmelser til. Magistraten sammen med formennene beskikket overfomyndere (§ 32), og utpekte revisorer for overformynderregnskapet (lov av 28. mai 1857, § 3). Han desiderte regnskapet og hadde også andre oppgaver i forbindelse med overformynderiet. I tillegg hadde magistraten en lang rekke statsoppgaver. Ved kongelig resolusjon av 19. mars 1892 ble det bestemt at selvstendige magistratembeter ikke skulle besettes fast, men bestyres av konstituerte, og ved lov av 9. mars 1917 ble magistratembetene opphevet. Loven ble satt i kraft fra 1. juli 1922. Magistratens oppgaver ble overført til en rekke instanser. De kommunale oppgavene gikk stort sett til kommunen, de statlige til byfogd, politimester og andre statlige instanser. Dette betydde en vesentlig del av de kommunale gjøremål som hadde ligget til magistraten, nå skulle utføres av bykommunen selv. Med dette tok lovgivningen til følge den utvikling som hadde funnet sted i løpet av 1800-tallet. Kommunen var blitt mer selvstendig i forhold til staten, og magistraten som statens representant. I stedet kom behovet for en kommunal tjenestemann som kunne foreta budsjettering, forberede saker osv. Det ble lovfestet at det skulle finnes en borgermester (senere rådmann) i hver bykommune. Dette hadde utformingen av magistratembetet mange steder vært en forløper til. (Mykland og Masdalen, 1987)

Behovet for å få løst tekniske oppgaver oppsto først i de større byene. I 1735 ble det opprettet havnekommisjoner og tilsatt havnefogder i kjøpstedene. I de største byene ble det opprettet brannkommisjoner på 1700-tallet og i første halvdel av 1800-tallet fikk de fleste kjøpstedene egne brann-, bygnings- og reguleringskommisjoner. Etter hvert fikk også ladestedene og en del tettsteder på landet slike kommisjoner. Tettstedene dannet egne havnekommuner og brann- eller bygningskommuner. Først ved bygningsloven av 1965 fikk de øvrige landkommunene bygningsråd. De tekniske administrasjonene har gradvis blitt mer omfattende

og danner i dag de større administrasjoner i kommunene. Overtilsynet med bygningsvesenet var tillagt fagdepartementet, og frem til 1846 var det Finansdepartementets indrekontor som tok seg av oppgaven. Fra 1846 til 1855 var det Indredepartementet, mens det for perioden 1885-1940 var kontoret for bygnings- og brannvesen i Arbeidsdepartementet. Under okkupasjonen lå saksområdet under Innenriksdepartementet. Etter krigen fikk Gjenreisnings- og Forsyningsdepartementet ansvaret for brann- og bygningssakene frem til 1952, da Kommunal- og Arbeidsdepartementets tok over. (Mykland og Masdalen, 1987)

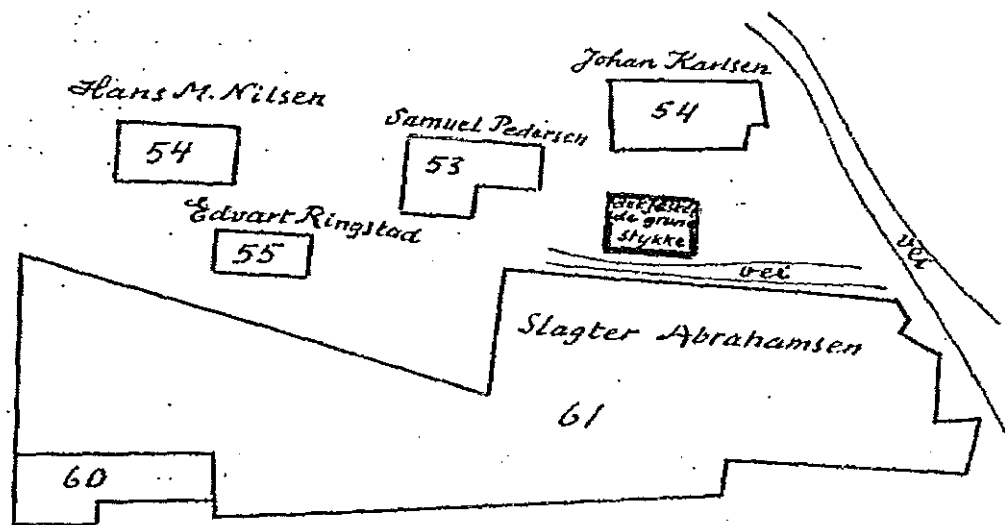
4.3 Trekk av lovutviklingen

Den 6. september 1845 ble det gitt en samlet lov for kjøpsteder og ladesteder som ikke var underlagt egne lover. Alle disse lovene hadde reguleringsbestemmelser om gater og offentlige plasser. Loven av 1845 ble endret i 1877. Mønsteret med separate lover ble holdt frem til den første bygningslov for alle landets byer og ladesteder av 22. februar 1924. Den 19. mai 1860 kom det en lov om «forskjellige Bestemmelser om Bygningsvæsenet», og den gjaldt først og fremst regulering av nedbrente strøk, og kommunal ekspropriasjonsrett til erverv av tomter i slike områder. I 1883 kom det en lov med bestemmelser om tvungen oppmåling og kartlegging ved overføring av eiendom i byer og tettsteder. Disse lovene ble erstattet av lov av 27. juli 1896 som inneholdt bestemmelser om bygningsvesenet i landets byer. Bestemmelsene gjaldt ikke for Christiania, Trondheim og Bergen, men for samtlige kjøpsteder og ladesteder som ikke hadde egne lover, samt i et byggebelte rundt disse på 200 meter. Kongen hadde mulighet til å bestemme at loven skulle gjøres gjeldene for forsteder, som da også kom inn under bykommunens forvaltning. I Christianialoven av 24. juli 1827 hadde man bestemmelser om en viss murtvang. Den 19. mai 1904 kom en egen lov om forbud mot oppføring av trebygninger m.v. i alle landets byer. Utenfor de sentrale strøkene kunne det imidlertid, gis bestemmelser om oppføring av trebygninger inntil en viss høyde og grunnflate, og i en viss avstand fra andre bygninger, eller med en brannmur i mellom. (Rogstad, 1999)

Ladesteder og strandsteder var lenge uten administrativt selvstyre, mens borgerskapet var underlagt magistraten i den overordnede kjøpstaden. Resten av bysamfunnet sorterte under fogd, sorenskriver og lensmann på landet. «Uformelle» småbyer fikk allikevel i løpet av 1700-tallet egne offentlige organer med myndighet på saklig avgrensede områder. Noen av dem fikk en viss reguleringsmyndighet: Havnekommisjonene over havner, brygger, kanaler, vannrenner, bruer o.l. Fra slutten av 1730-årene fikk brann- og politivesenet en viss reguleringsmyndighet over gater, torg, allmenninger og etterhvert over selve bebyggelsen, fra siste tredjedel av 1700-tallet. Reguleringskommisjonene kom først på 1800-tallet. På 1700-tallet var grunneierne som anviste tomtene, og dermed hadde de en viss kontroll med bebyggelsen. Grunnbrevene var det viktigste virkemidlet i byreguleringen, og gjennom dem ble tomtegrenser, gateløp og bruksrett til grunn definert. Ut fra grunnbrevene må det ha ligget klare forestillinger hos grunneieren om byens videre utvikling, behov for atkomst til gamle og nye tomter, og mer generelt om den mest fordelaktige utnyttelsen av grunnen til byens beste. (Eliassen, 1998)

4.4 Grunnsedler fra «Grundbog for Drøbacks Hospital»

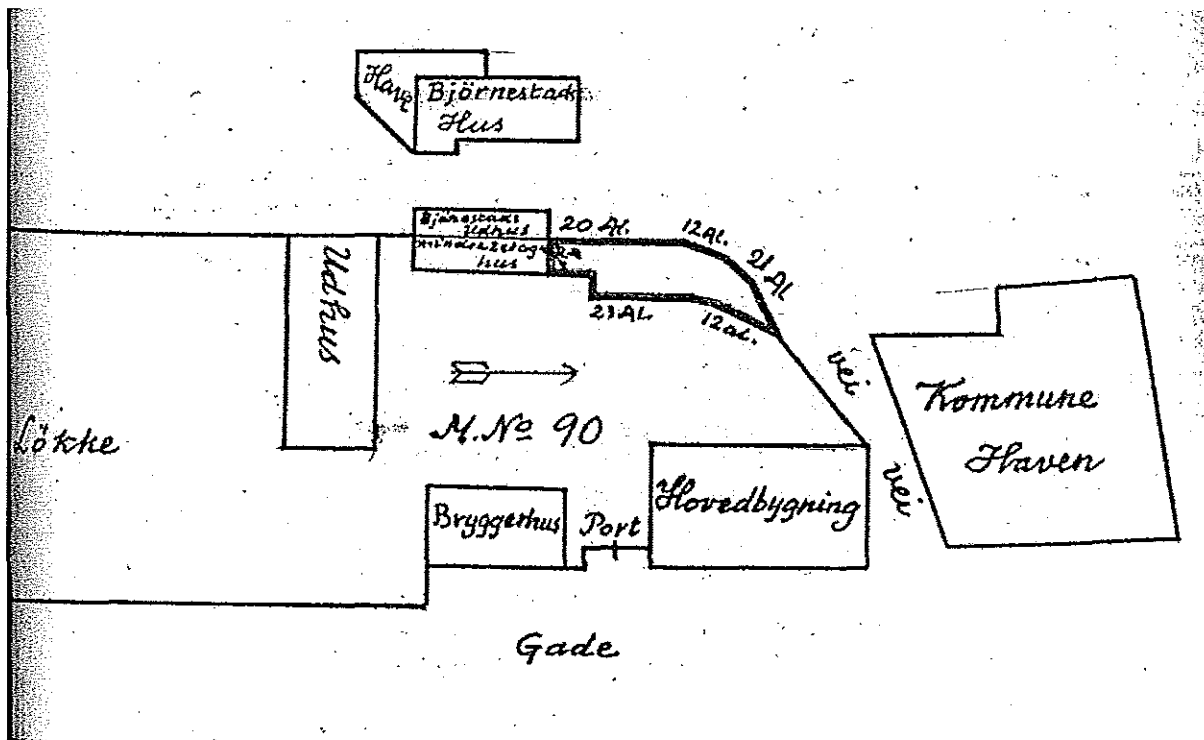
I kopi av «Grundbog for Drøbacks Hospital» undersøkte jeg om jeg kunne finne spor av at man drev med bevisst regulering av byen gjennom grunnbrevene. I en grunnseddel fra 1898 kan jeg se at det «bortfæstes et grundstykke», og kopi av skisse følger med.



Figur 1: Et grunnstykke "bortfæstes til enkefru A. M. Gabrielsen i 1898.

Ved hjelp av «et lide rids» kan en se hvor tomte som skal festes bort ligger i forhold til veg og vegkryss og de andre eiendommene. I grunnseddelen er det også oppgitt hvor «grundstykke» ligger ved hjelp av utført oppmåling, oppgitt i meter. På skissa kan man se at matrikelnummeret til tomte er notert, og at navnet på de som leier grunnen også er notert. I denne grunnseddelen bruker man ikke matrikelnummer når man skal beskrive hvor tomte ligger, men jeg går ut fra at tomte får samme matrikelnummer som den allerede eksisterende tomte den skal legges til. I stedet for matrikelnummer bruker man bare navnene på de som holder til på de omkringliggende tomter. Eksempelvis skriver man at «...beliggende i nord for Samuel Pedersen i vest for slagter Abrahamsen...». Dette må bety at navnet på den som festet tomten tjente minst like godt til identifikasjon på tomten som et matrikelnummer.

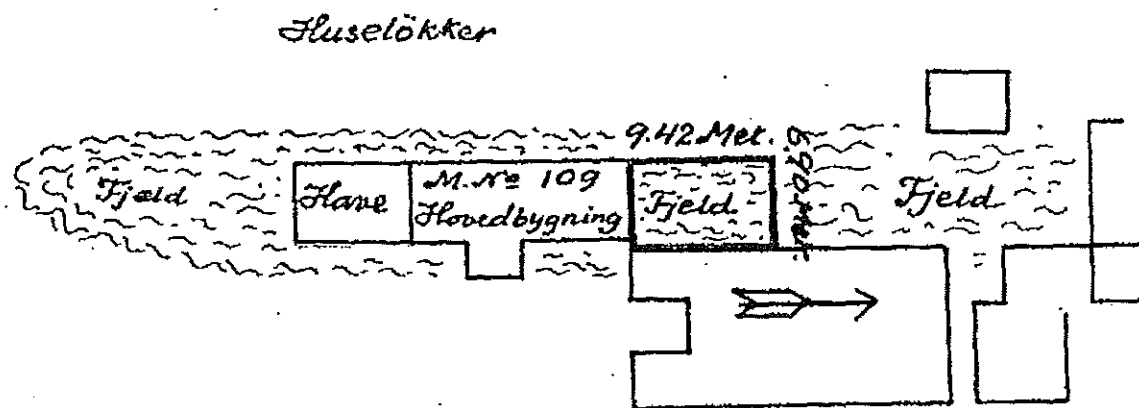
En annen grunnseddel fra 1897 gir et tilleggsareal til matrikelnummer 90. Skissa viser arealet som legges til, og er oppgitt i alen.



Figur 2: Det "bortfæstes" et tilleggsareal til matrikkelnummer 90 i 1897.

I denne grunnseddelen bruker en både navn på den som fester tomten og matrikkelnummer for å identifisere eiendommen. Bygninger er vist, og det finnes også en nordpil. Nord for matrikkelnummer 90 ligger det en veg, og nord for vegen ligger «Kommune Haven». Øst for eiendommen ligger det en «gade», slik at hovedbygningen til matrikkelnummer 90 faktisk ligger ved et vegkryss. Eiendommen er en «gård» med port, bryggerhus, uthus, hovedbygning og løkke. En kan undres over hva en brukte en «løkke» til. Var det kanskje et sted å slippe hesten for å gresse? Kanskje man brukte det som hage og dyrket for eksempel gulrøtter der. Kanskje var det en kombinasjon av begge forslagene? På den andre siden av «vei» er det tegnet inn noe som er betegnet som «Kommune Haven». Det er mulig at det var en park i forbindelse med skolehuset som var ved siden av. «Kommune Haven» skulle omtrent ha ligget utenfor det som i dag kalles for Julehuset.

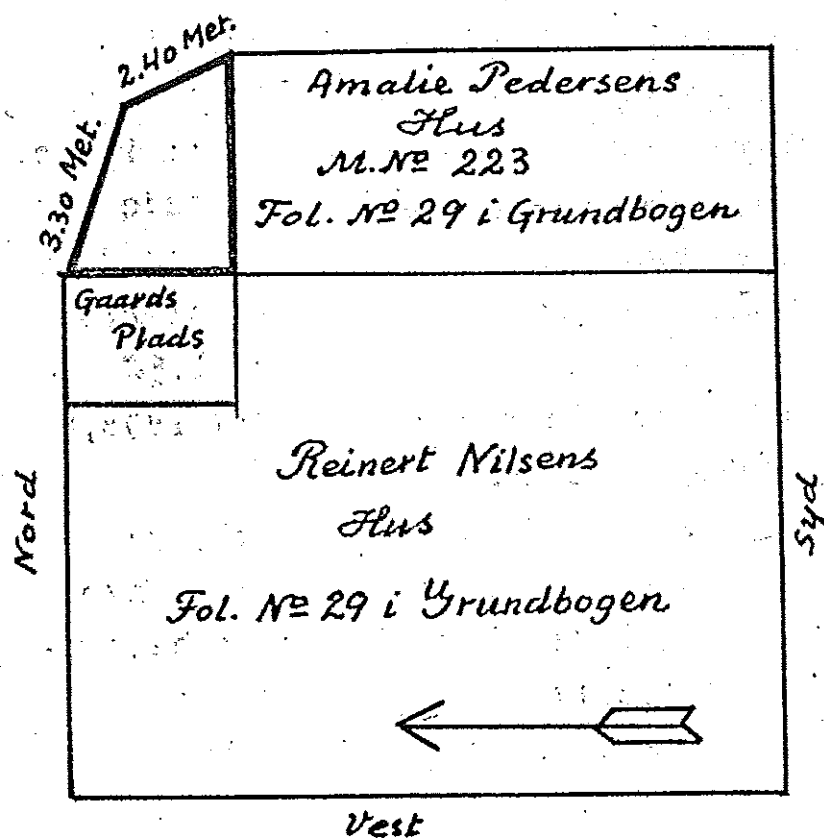
En tredje grunnseddel som ble utstedt i 1897 har en skisse som viser beliggenheten til tomta som skal festes bort.



Figur 3: Tilleggsareal "bortfæstes" av Drøbak Hospital i 1897.

Oppmålingen er oppgitt i meter i forhold til matrikkelnummer 109, som samme person allerede har grunnseddel til. Skissa har nordpil og viser «grundstykke» i forhold til en eiendom som ligger ved siden av, men som det ikke er oppgitt noe matrikkelnummer til. Ut fra dette må en kunne tolke at grensen til matrikkelnummer 109 faller sammen med grensen til eiendommen ved siden av. Skissa har en overskrift hvor det står skrevet «Huselökter». Det er vanskelig å si hva det betydde. Kanskje man refererte til et område med «bortfæstede grundstykker» hvor det sto oppført hus.

En fjerde grunnseddel viser at et «grundstykke» skal legges til eiendom med matrikkelnummer 223.

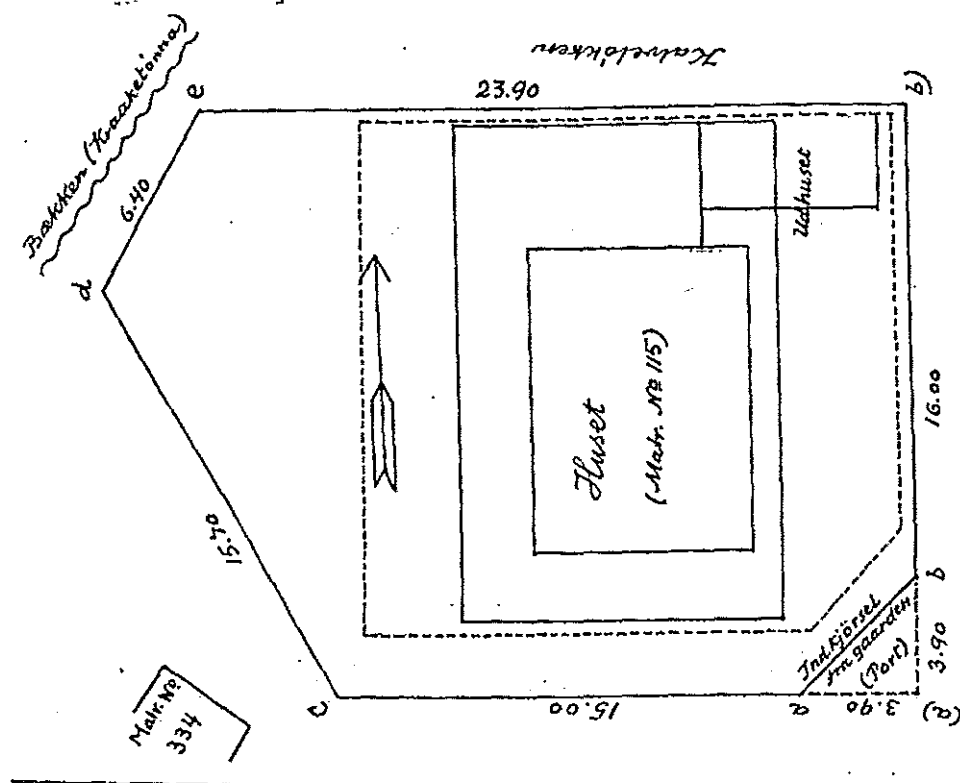


Figur 4: Drøbak Hospital "bortfæster" et grunnstykke i 1897.

Skissa viser tilleggsarealet i forhold til arealet som en allerede har grunnseddel til, og i forhold til «grundstykke» som ligger ved siden av. På skissa er det også oppgitt hvem som eier husene på disse eiendommene. Det står skrevet «Reinert Nilsens Hus», og dette ser jeg på som en indikasjon på at vedkommende ikke eier grunnen, men bare leier den. I grunnseddelen har en brukt både navn og matrikelnummer for å identifisere eiendommen. På skissa er både matrikelnummer 223 og eiendommen vest for denne blitt merket med «Fol. No. 29 i Grundbogen». Dette var en slags henvisning i grunnboka, men først i bokens senere, nyeste deler synes foliobetegnelsen, i allfall delvis, å være anvendt korrekt både i henvisningene og på den måten at teksten er samlet på det enkelte folio.

En femte skisse viser en tomt som ble solgt i 1909 til Hans Ege. Huset hadde matrikelnummer 115, og tidligere hadde man leid grunnen under huset. Det står skrevet at ”nuværende eier av matr. nr. 115 Hans Ege har faaet sine tilfæstede grunde kapitalisert med

det 24dobbelte av den aarlige grundleie kr. 6.00 = kr. 144.00 samt har han faaet sig tilhvervet et lidet triangelformet grundstykke 7.61 mt stort stødende til hans før fæstede eiendom for en kjøbesum av kr. 20.00, saa den før approberede grundleie herefter udgaar”.



Figur 5: Skisse fra 1909 som viser "grunde" med tilleggsareal som selges til tidligere grunnsitter.

Skissa viser at man har begynt å gjøre målinger i meter, og at man har tatt i bruk bokstaver for å beskrive hjørnene på eiendommen. Eiendommen er også tegnet inn i forhold til en bekk, og ei løkke som ble kalt for "Kalveløkken", og en naboeiendom med matrikelnummer 334. En innkjørsel er tegnet inn i et hjørne av skissa, og det er oppgitt i meter hvor den skal ligge.

Drøbak Hospital anviste tomter, og plasserte de i forhold til veg og gater. Det er målt opp hvor stor tomten skulle være, og hvordan den skulle ligge i forhold til hus med «grunde» og veg og gater. Begrepet «løkker» er brukt mange steder i dokumenter og på kart av gamle

Drøbak. Noen ganger ble nok løkkene brukt til beite for husdyr, det er sannsynlig at hester brukte en del av disse løkkene. Andre løkker ble kanskje brukt til ballspill, og det er også mulig at enkelte dyrket litt på disse løkkene.

Grunnbrevene med skisser som jeg har tatt for meg er fra slutten av 1800-tallet og fra begynnelsen av 1900-tallet. Da var Drøbak en kjøpstad og det var kommet lover om offentlig regulering, og om tvungen oppmåling (lov av 1845, 1883 og 1896). Dermed går jeg ut fra at det var det offentlige som stod for reguleringen, men grunneierne kunne anvise tomter på sine eiendommer og bestemme hvor store de skulle være. Regulering av veg og offentlige plasser var det på denne tiden det offentlige som tok seg av, og grunneierne kunne leie bort tomter som ikke forhindret dette formålet.

4.5 Eksempler på reguleringsaker i Drøbak

På rådhuset i Frogn kommune studerte jeg nærmere formannskapsprotokoller fra 1904-1920, og der kunne jeg lese om vedtak som ble gjort i tidsrommet. Et eksempel er fra den 22. juli 1916 sak nr. 12 hvor man beslutter å anmode reguleringskommisjonen om å regulere gata langs Fridrik Gulliksens eiendom. Sak nr. 9 gjaldt et dokument fra reguleringskommisjonen om regulering av gate over Hamborgeiendommen. Beslutningen fastslo at saken skulle oversendes arbeidskomiteèn med anmodning om å foreta utbedringer av gata over Hamborgtomten, i overstemmelse med reguleringskommisjonenes skrivelse av 16. februar samme år. Et annet eksempel på avgjørelser tatt av formannskapet er fra den 28. januar 1914 er sak nr. 12. Det ble innstilt til bystyret at man skulle overta 1. etg. av Drøbaks Hospital til gamlehjem, på departementets betingelser. Et tredje eksempel på hva som ble vedtatt i formannskapet er fra 13. juli 1920 sak nr. 12. Der ble det gjort vedtak om at det skulle bevilges kr. 6000 til kartlegging og byplan, med målestokk 1:1000.

For å finne ut mer om reguleringsaspektet tok jeg rede på hvilke dokumenter som finnes i arkivet i rådhuset i Frogn kommune. Der oppbevares gamle dokumenter av forskjellige slag:

- formannskapsprotokoller
- bygnings- og reguleringssaker fra 1848 til 1888
- bygnings- og reguleringssaker fra 1889 til 1899
- arbeidskomiteens protokoll fra tidlig på 1900-tallet
- bygningsrådets dokumenter fra 1941 til 1955

4.5.1 Formannskapsprotokollene

Formannskapsprotokollene var de første dokumentene jeg undersøkte nærmere, og jeg vil komme med eksempler på hvilken informasjon som er av interesse for meg, som er tilgjengelig der. Den 28.01.1914 ble det vedtatt at kommunen skulle overta 1. etg. av Drøbak Hospital, og endre bruken til gamle hjem «på de av departementets oppstillede betingelser». Den 22.07.1916 besluttet man å anmode reguleringskommisjonen å foreta regulering av gaten langs Fridrik Gulliksens eiendom. I formannskapsprotokollene står det ikke noe mer om denne saken, slik at detaljer om reguleringen må en forsøke å finne i reguleringskommisjonens dokumenter. Den 22.07.1916 behandlet man også en «skrivelse» fra reguleringskommisjonen angående regulering av gate over Hamborgeiendommene. Formannskapet besluttet at «skrivelsen» skulle oversendes arbeidskomiteen med anmodning om å foreta utbedringer av gaten over Hamborgtomten i tråd med reguleringskommisjonens skrivelse. Reguleringskommisjonen ser ut til å ha planlagt hvordan det skal se ut etter reguleringen, mens formannskapet bestemmer om dette faktisk skal gjennomføres. Arbeidskomiteen var organet som gjorde det praktiske arbeidet i marken. Denne ordningen ser ut til å være den samme som den vi har i dag, men reguleringskommisjonen og arbeidskomiteen har andre navn i dag. Den 27.02.1920 vedtok man at det skulle bevilges ytterligere kr 3000 til «Bygnisk-teknisk byraa», slik at man kunne få kart og byplan i målestokk 1:1000. Eksempelene over viser hvilken type informasjon det var mulig å finne i

formannskapsprotokollene, og jeg må konkludere med at dette ikke hjalp meg mye, slik at jeg begynte å se i andre dokumenter.

4.5.2 Bygnings- og reguleringsaker

I bokser merket «byggnings-, regulerings-, vann- og brannaker» fant jeg dokumenter som reguleringskommisjonen har mottatt, men det var også utskrifter av «Drøbaks reguleringskommisjonens protokoller». Reguleringskommisjonens protokoller var ikke mulig å finne, men eskene inneholdt informasjon som kan gi et bilde av hvordan den offentlige reguleringen foregikk. I denne forbindelsen var kanskje det viktigste funnet et brev til Drøbaks magistrat i 1878, se vedlegg 16. Der uttrykker H. H. Parr bekymring for at ikke lovbestemt regulering av «kjøbstaden Drøbak» er satt igang. Han er redd for at utbygging uten regulering kan føre til stor skade for de som eier «større Grunde hersteds». Dette er et tegn på at det ikke tidligere har vært lovbestemt regulering, og at utviklingen krever dette. På denne tiden var iseksporten i full gang, og man bygget stadig flere hus i byen. Dermed kan en altså gå ut fra at det ikke var noen lovbestemt regulering før 1878, men at det var en regulering av det offentlige som var mer tilfeldig. Med andre ord regulerte man etterhvert der det trengtes.

Det tidligste dokumentet i boksen om byggnings- og reguleringsaker var fra 1848. Brevet var til Drøbak Magistrat fra Parr, som etterlyser en murermester eller en kyndig mann som byggmester. Parr uttrykker i brevet at han ikke kan forstå hvordan man kan klare seg uten en kyndig mann til oppføring av piper og bakerovner. Han skriver også at «... og jeg ikke kan finde det nogen gyldig grund at man siger «Byen har ei Leilighed til at holde en sliig Mand» - jeg kunde ligesaagodt sige at jeg ei har Leilighed at betale skat eller Told...» Han viser i brevet til at det i «Skolehuset» er oppført et murerarbeid som er «feilfuldt». I brevet poengterer han at man i Drøbak, verken i Bygningskommisjonen eller i Byrådet, har en kyndig mann med hensyn til murerarbeid. Jeg antar at man som følge av branner var blitt oppmerksom på verdien av at kyndige folk tok seg av muring av ildsteder og lignende.

I en utskrift av Drøbaks reguleringskommisjons protokoll fra 1872, står det at reguleringskommisjonen var samlet på en tomt med matrikkelnummer 132 og 133. Eier, som var skipskaptein Nannestad, kom med et forslag om makeskifte. Han hadde revet ned et uthus, og ville bygge et nytt «langs Storgaden i flukt med det hans gaardsrum omgivende plankeværk, langs den fra Storgaden mod Øst gaaende gade tilbød han i den vestlige ende at rykke den nye bygning ind omtr. 9 fod indenfor den gamles grundmur, mod at han i den østre ende maatte faa tilladelse til at rykke omtrent 1 alen ut i veien». Reguleringskommisjonen fant ut av veien i den østre ende fortsatt ville være 8 alen bred, og besluttet derfor gå inn for forslaget, slik at man kunne få tilstrekkelig bredde på veien i vestre ende mot Storgata. De kom frem til at det foreslåtte makeskiftet ville bli langt rimeligere, enn å ekspropriere grunn til utvidelse av veiens vestlige del.

I dokumentene fantes det også en innstilling i sak nr. 1 i representantmøte den 29. september 1879. Man var i ferd med å bygge skolebygningen, og for å få rett vinkel på bygningen, måtte man ta areal av ei gate. Denne gata var ikke regulert «som offentlig gade», og man tok arealet mot at det ville bli gitt areal til gate fra kommunegården som lå overfor skolebygningen. Det var formannskapet som i dette dokumentet sa seg enig i reguleringskommisjonens forslag, og innstilte til at representantskapet skulle gjøre det samme. I 1897 kom det inn et brev med «anmeldelse» om at Ole Olsen ville bygge et bislag på nordenden av huset sitt, som sto på matrikkelnummer 308. Han anmoder reguleringskommisjonen om å ta huset hans i nærmere øyesyn. Dette viser at man allerede på 1800-tallet ikke kunne ta seg til rette med å bygge ut hvor som helst. Det var nødvendig å få tillatelse av offentlige myndigheter den gangen også.

4.5.3 Arbeidsrådet

Arbeidsrådet var komiteen for byens offentlige arbeider, og i arbeidskomiteens protokoll fra 1904 kan en se hvilke oppgaver de hadde. I direktivet står det under punkt 1. at «komiteen skal bestå av byingeniøren og 3 av og blant representantskapet valgte medlemmer, hvorav en skal være medlem av representantskapet». Under punkt 2. bestemmes det at «komiteen planlegger og omkostningsberegner såvel ordinære som ekstraordinære arbeider, og utarbeider budsjettforslag for byens offentlige arbeider og de kommunale bygninger». Punkt

8. bestemmer at «komiteen fører tilsyn med kommunens bygninger og forestår vedlikeholdet av disse».

4.5.4 Bygningsrådets protokoller

Bygningsrådets protokoller fra 1941 til 1955 inneholder «anmeldelser» som for eksempel innsettelse av kamin i stedet for ovn, påbygging av balkong og oppsett av garasje.

Bygningsrådet var sammensatt av lensmann, bygnings sjef og brannsjef. I tillegg var tre personer fra formannskapet valgt inn av herredsstyret. Med penn er ordfører og en lege også påført som medlemmer i bygningsrådet.

4.5.5 Drøbak kommunes første reguleringsplan

Den tidligste reguleringsplanen som er oppbevart på planavdelingen i Frogn kommune ble vedtatt av bystyret 31. mai 1921, se vedlegg 17, 18 og 19 og «Kart 4». Kartet er også merket med «Kongelig resolusjon 28. april 1922». Reguleringsplanen ble arbeidet med i flere år, og den 22. september 1924 og den 17. mars 1925 ble det gjort nye vedtak av bystyret. Den 16. juni 1925 ble den endelig approbert av departementet. Ser man på kartet kan man få inntrykk av at en av de viktigste oppgavene med reguleringen er at vegene blir utbedret. De er tegnet inn med rødt og stigning er notert i nesten alle bakker.

Et dokument til «Drøbak formandskap» fra «Bygningsteknisk Byraa» er en avskrift av beskrivelsen av reguleringsplan for Drøbak. Man begynner med å bemerke at det ikke foreligger noen eldre reguleringsplan for Drøbak, og at det kun i enkelte tilfeller er truffet spesialbestemmelser av reguleringskommisjonen. Der går det frem at det sterkt kupert terrenget har vært gitt spesiell oppmerksomhet. Målet var å forsøke å få adkomst til den daværende og fremtidige bebyggelse med rimelige stigningsforhold. Vanligvis forsøkte en å oppnå stigningsforhold på 1:15, men dette ville ikke la seg gjøre enkelte steder uten store

vanskeligheter og omkostninger. Derfor nøyde man seg med stigningsforhold på 1:12 de vanskeligste stedene. Enkelte partier ble det ikke foreslått noen regulering, fordi en ønsket å bevare «de idylliske forholde og den maleriske bebyggelse». Bygningsloven som gjaldt den gangen bestemte gjennom § 7 at «hvor de stedlige forhold ikke legger hindringer i veien skal bredden mindst være 12,5 m». Dette viste seg å være umulig ettersom tomtene var sterkt begrenset og terrenget var kupert. Derfor gikk man ned til at bredden kunne være 10 m. Skulle man gjennomføre regelen om 12,5 m. ville en stor del av tomtene bli ubrukbare som hustomter eller i vesentlig grad forringet i verdi. Når det gjaldt trafikken var man opptatt av at det måtte være tre punkter i den sentrale bydel hvor trafikkårer førtes fra. Disse tre punktene mente en måtte være:

- området ved tollboden, dampskibskaiene
- torvet
- området omkring kirken

I dokumentet blir stigningen diskutert for de aktuelle stedene, og forbindelsene i forskjellige retninger. Havneområdet blir også drøftet, og man mener at om man skal få utvidet havneområdet av betydning må det gjøres utenfor byens daværende område, i Husvikbugten og nordover. Behovet for flere offentlige bygg blir tatt opp i reguleringsplanen, og man tror at tiden snart er inne for at byen får et rådhus. En egnet plass for dette formålet mener man er på berget nordvest for kirken. For øvrig er offentlige bygninger foreslått på plasser «hvor de vil kunne virke godt i terrænet og gatebilledet». Idrettsplass er foreslått på festningens grunn, fordi en regner med samarbeid med militæretaten.

Ut fra dokumenter som ble skrevet i forbindelse med reguleringsplanen kommer det frem at en ønsker å få utvidet grensene for Drøbak by. Argumentet for en utvidelse er at det er mangel på byggetomter, og ved en eventuell bedring i økonomiske forhold vil behovet kunne vokse sterkt på kort tid. Det vises til at det bygges en god del, tett innpå bygrensen, og en peker på at folk gjerne vil komme innenfor bygrensen med sine byggeplaner, av hensyn til vann, kloakk, veg og «gatevæsen». Ønsket uttrykkes slik; «Drøbak kommune søker altsaa approbation paa

reguleringsplanen, hvad angaar, baade av hensyn til erhvervelse for byen av utvidet tomteareal og av hensyn til dermed i forbindelse staaende bedre trafikaarer til og fra byen- forat man i betimelig tid kan træffe de foranstaltninger, som kan lette gjennomførelsen av en fremtidig utvidelse- uten at krænke herredets lovlige interesser».

5. Uklarheter, saker og tvister

5.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg ta for meg uklarheter, saker og tvister som har oppstått som et resultat av eiendomsforholdene i Drøbak. Det er klart at det allerede på 1700-tallet var konflikter om Drøbaks grunn.

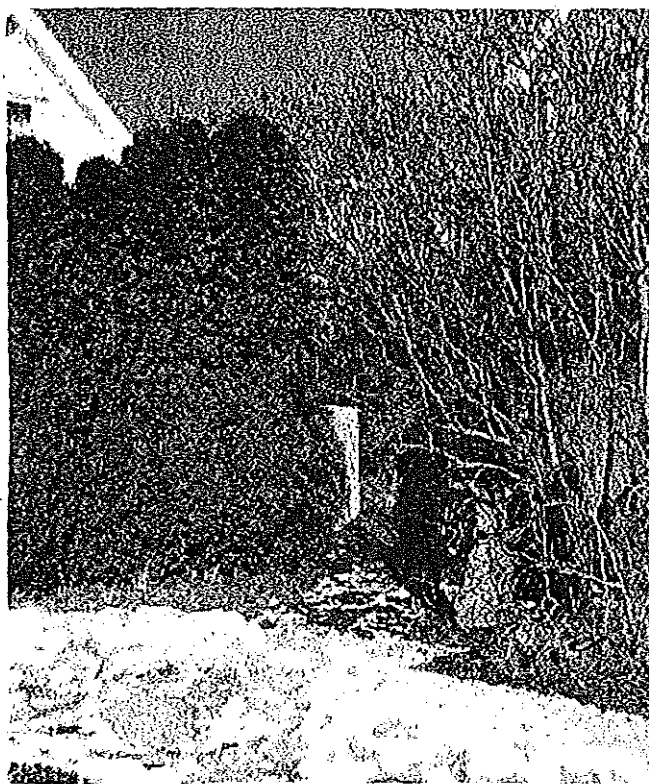
I 1766 begynte en rettssak som varte i 1 1/2 år. Parter i saken var grunneieren Christen Carlsen og grunnsitteren Samuel Bastøe Samuelsen. Konflikten gjaldt grunnen mellom Bastøes hus og stranda, der Carlsen hadde lagt opp tømmer og bjelker, og ville bygge et hus der hovedveien gikk gjennom Vennebek. Christen Carlsens planer om bygging av hus ble stoppet, for det første fordi det ville sperre veien, og for det andre fordi Samuel Bastøe Samuelsen ville bli fratatt både lys og utsikt gjennom vinduene på huset sitt. På bakgrunn av hevd besto Carlsens rett til å legge opp tømmer på stranden. Resultatet av saken viser at grunneieren ikke kunne ta seg til rette uten videre selv om han eide grunnen. Han måtte i likhet med andre ta hensyn til vegger og naboer. (Dørum, 1999)

I byer som Arendal, Grimstad, Egersund, Molde og andre, har det helt frem til i dag vært flere rettssaker og konflikter mellom grunnsitterne og grunneiere. Konfliktene har stort sett dreid seg om grunnleiens størrelse og grunneierens adgang til å øke den. Men det har også oppstått konflikter om festerens rett til å løse inn tomte og dermed bli eier av den, og eventuelt til hvilken pris i forhold til en grunnleie som i dag er svært lav (Eliassen, 1998).

5.1.1 Sti mellom Havnegata og Fiskerkroken (ved Gallionsfiguren)

Mellom Havnegata 5 og 7, og Fiskerkroken 9, finnes det en gammel sti. Stien har ingen, eller minimal praktisk betydning i dag. Rådmann mener den har stor kulturhistorisk betydning, som et historisk dokument knyttet til en byform der man levde tett på hverandre og der de offentlige rom og ferdselsårer gikk helt innpå husveggene. Rådmannen ønsket derfor å regulere stien til friområde. De berørte eierne var ikke positivt innstilt til dette, og ville regulere området til fellesformål adkomst/vei. De ønsker en noe større privatsfære rundt seg, og så derfor på en aktuell sti som konfliktfylt. I forbindelse med revidering av reguleringsplan for antikvarisk spesialområde, ble det i kommunestyret den 13. november 2000 vedtatt å regulere til friområde.

Stien er vanskelig å få øye på fra Havnegata fordi beplantning skjuler den. Det kan man se på bildet under.



Figur 6: Bildet viser hvordan hekk og beplantning skjuler en sti.

Bildet er tatt på vinteren, og om sommeren vil stien bli enda mindre synlig ettersom det vil bli løv på treet til høyre på bildet. Det finnes også en port ved hekken som var delvis lukket da jeg gikk på stien. I den andre enden av stien er det også plantet plen, slik at stien ikke vises så godt. Dermed vil kanskje de som ikke er kjent i området tro at grunnen stien ligger på er privat. Et skilt som opplyser at dette er et friområde ville gi folk muligheten til å bruke stien.

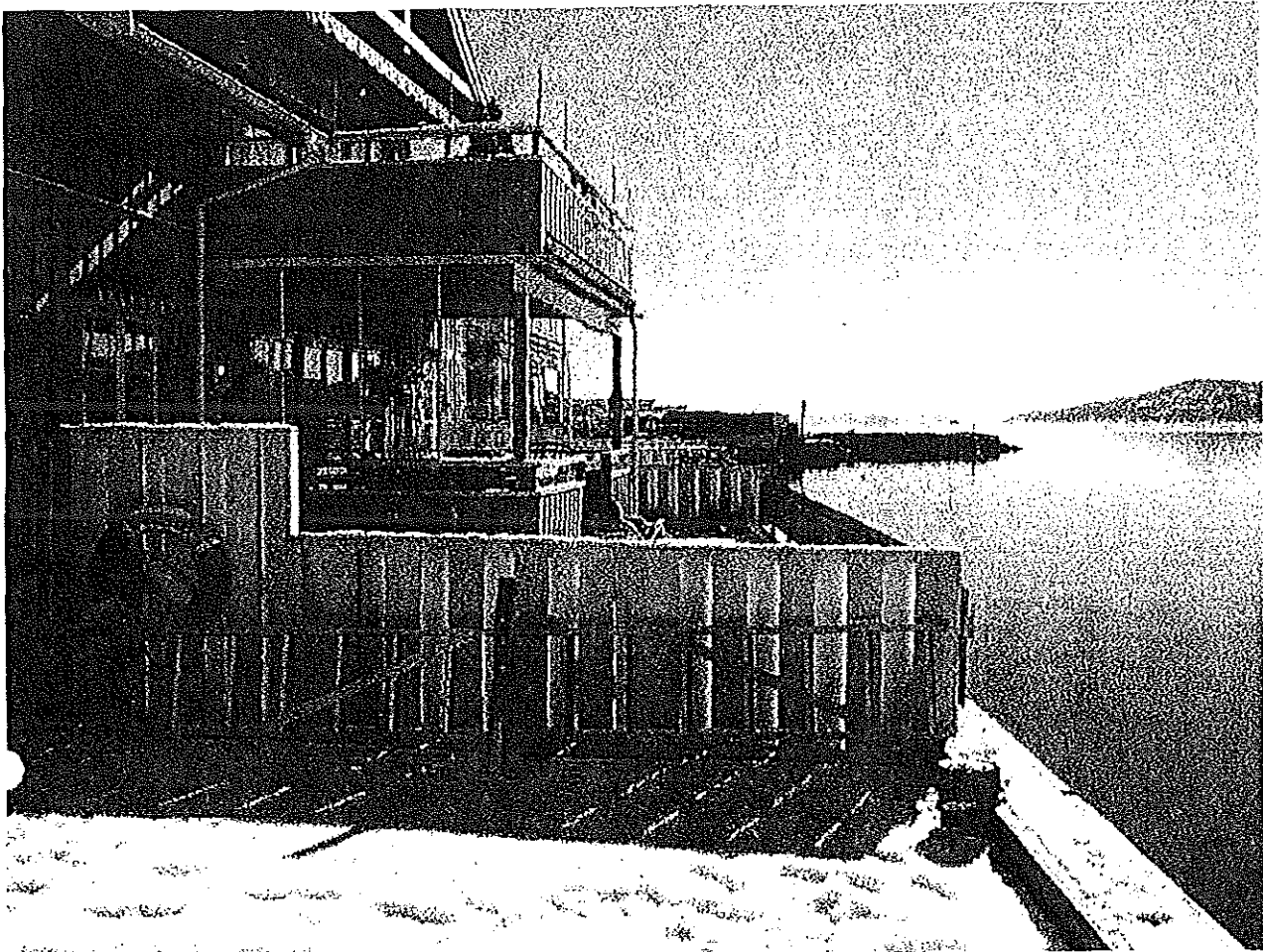
5.1.2 Hvistendal-tomta

I februar 2001 var jeg i området ved Hvistendal-tomta som er én eiendom i Badehusgaten 9, med gnr. 86 bnr. 162. Under kapittel om eiendomsstruktur på side 26 er det skrevet en del om eiendommen. Den 22. oktober 1984 ble reguleringsplan for antikvarisk spesialområde i Drøbak stadfestet av fylkesmannen i Oslo og Akershus, se vedlegg 20 og 21. Dette var en reguleringsplan for gnr. 86, bnr. 162, 213 og 313, i Frogn kommune, datert den 23. august 1983, sist revidert den 1. februar 1984. Reguleringsbestemmelsene består av ni paragrafer, og det er særlig § 3 som vekker min interesse. I § 3 blir det bestemt at « I trafikkområdet skal det anlegges kjørevei og gangvei, åpen for almen ferdsel». I kommunestyresak 41/84 ble det vedtatt enstemmig at «Reguleringsplanens ordlyd forandres således at det ikke hersker tvil om almen rett til ferdsel på veier og kaier innen området». I 1986 skjedde det en sammenføring av ovennevnte bruksnummer, og det var i henhold til lov av 4. mars 1983 nr. 7 at eiendommen ble delt i 10 eierseksjoner. På brygga ble det bygd leiligheter, og da jeg var i området ble jeg møtt av skilter ved porten som opplyste «Badehusgata 9 Gjennomgang forbudt Privat boligområde», se bildet under.



Figur 7: Bildet viser skilt som er satt opp på gjerdet i Badehusgata 9.

Slike skilter forhindrer almen ferdsel fordi folk flest ikke er orientert om hva som står i § 3 i reguleringsbestemmelsene. Folk flest føler seg kanskje uønsket i området, men lysta til å gå ut på bryggene kan være like stor. En del av byens befolkning pleide kanskje ofte å ta turen til kaiene lenge før leilighetene ble bygd. For å få adgang til bryggene og fjorden måtte en altså gå inn gjennom porten ved skiltene. Skiltet stemmer ikke overens med § 3 i reguleringsbestemmelsene. Det var heller ikke mulig å komme seg ytterst ut på brygga, altså på brygga mellom leilighetene og fjorden, fordi det var bygget et gjerde, eller en slags skillevegg, mellom leilighetene og resten av brygga. Der var det umulig for allmennheten å komme seg ut på den delen av brygga, selv om det står uttrykkelig i reguleringsbestemmelsene at det skal være muligheter for dette. Bildet under viser hvordan skilleveggen forhindrer allmenn ferdsel.



Figur 8: Bilde viser skillevegg som har gjort det umulig for allmennheten å kunne gå på deler av brygga.

Et vedtak som står skrevet i en reguleringsplan er ikke tilstrekkelig for å si at det foreligger en rettighet. Retten må være oppstått av en avtale mellom partene det gjelder, eller så må det ha skjedd, eller gjennomføres ekspropriasjon. Det er heller ikke utenkelig at en sedvane i et slikt tilfelle kunne føre til at det ble etablert en rettighet. (Rogstad, pers. med.)

Situasjonen i Badehusgaten 9 fører til at det er naturlig å stille seg spørsmålet om hva som kan bli følgene av at skiltet blir hengende, og at stengler for deler av brygga blir opprettholdt. Man kan også undres på om det er muligheter for at brukerne av eiendommen kan få retten på sin side. De kan kanskje ha skiltet oppe i mange år, og ikke ta ned stengslene på brygga. Byens befolkning kan kanskje etter mange år føle seg helt sikre på at de ikke har rett til å gå ned på brygga. Er dette oppfatningen til både de som bor i Badehusgata 9 og folk ellers, blir det kanskje spørsmål om hvorvidt frihevd har inntrådt. Men da er det forutsatt at de som bor i Badehusgata 9 har vært i god tro, jfr. lov om hevd fra 9. desember 1966. Jeg vil tro at det ville være vanskelig å overbevise en domstol om at man har vært i god tro i dette tilfellet. Det tror

jeg fordi reguleringsbestemmelsene har en paragraf som klart forteller om retten til almen ferdsel på kjøre- og gangvei. En annen side av saken er at allmennhetens interesser kanskje kunne ivaretas bedre, og jeg vil tro at det er kommunen som eventuelt kunne tatt ansvar for det.

5.1.3 Grensegangsak i Lindtruppbakken

Saken startet delvis fordi det var uenighet mellom Statens vegvesen Akershus og advokat Christian N. Sibbern om hvem som var eier av grunnen på eiendommen 86/37⁶. Skisse av området er vedlegg 22. Det var enighet om at Stiftelsen Gamle Drøbak eide bebyggelsen på eiendommen. Bebyggelsen består av en oppusset låve, og stiftelsen hadde en leieavtale på tomtearealet med Statens vegvesen. Sibbern mente at det ville være formålstjenlig at eiendomsretten ble overtatt av stiftelsen. I rettsmøte i 1999 redegjorde Statens vegvesen for at partene er enige i at stiftelsen skal bli hjemmelshaver til de arealene som ikke skal benyttes til vegformål. Stiftelsen Gamle Drøbak ved Per Færgestad bekreftet at innbetalinger til både til Sibbern og Statens vegvesen var oppfylt. På befaring ble partene enige om hvordan grensene skulle justeres, og rettsforlik ble inngått. I rettsforlik ble det bestemt at:

- de deler av eiendommen 86/37, 86/237 og 86/344 som ligger nord for rv. 153 skulle overdras til Stiftelsen Gamle Drøbak.
- det ble også bestemt at beboerne i Lindtruppen AS skal ha gangrett over 86/37. Dersom det ikke skjer til fortrenghet for eieren av 86/37 eller 86/328, kan beboerne i Lindtruppen AS kjøre over 86/37 for nødvendig nyttemessig av- og pålessing. Slik kjøring er begrenset til syketransport, flytting bevegelseshemmede, eldre, etc.
- eieren av 86/328 har rett til kjøreadkomst over 86/37.

Sluttresultatet ble at en fikk en ny eiendomutforming. Eiendommene 86/37 og 86/327 lå tidligere på begge sider av rv. 153. Etter den nye eiendomsutformingen vil 86/37 ligge på nordsiden av rv. 153, mens 86/327 ligger på sørsiden. (Rettsbok, 1999)

⁶ 86/37 betyr gårdsnummer 86 og bruksnummer 37 og er en annen måte å presentere numrene på en det jeg har gjort tidligere i oppgaven.

5.1.4 Sak om gangadkomst til eiendom

Dette var en grensegangssak etter jordskiftelovens § 88.

Parter:

1. Sissel og Jan Våge, eiere av 86/181
2. Gerd Synnøve og Julius Myrland, eiere av 86/153
3. Kjell Kopperud, eier av 86/280
4. Jan Erik Kopperud, eier av 86/847

Alle eiendommer i Frogn kommune.

Etter befarings med jordskifteretten kom det frem at ingen av partene bestred at Våges eiendom 86/181 har bruksrett på gangadkomst over Myrlands eiendom 86/153. Begge parter ønsket å få fastsatt og målt inn bruksretten, og det var også ønske om å gjennomføre et fellestiltak for å gjøre adkomsten mer egnet. Jordskifteretten oppfordret partene til å komme til forlik i saken, og det ble enighet om at jordskiftedommeren skulle utarbeide forslag til et skriftlig forlik.

Partene skrev under på rettsforliket, som blant annet fastslo at:

«... 86/181 har rett til gangadkomst over 86/153 fra Nordvegen og til port nord for uthuset på eiendommen 86/181. Adkomsten er 1,5 meter bred, og er avmerket med blå stikk i marka i dag. ... Adkomsten skal til en hver tid holdes farbar over det areal som utgjøres av bruksretten. ... Partene ønsker å øke standarden på adkomsten til Våges hus og Myrlands uthus. ... Kostnadene med denne opparbeidelsen skal bæres av Våge, bortsett fra montering av snøfangere som bekostes av Myrland, samt ca. 2 m² adkomstareal fram til Myrlands uthusdør. ... Fremtidig sommer og vintervedlikehold av adkomsten skal gjøres i fellesskap av partene. Dersom en av partene ønsker en høyere standard på vedlikeholdet, kan en av partene gjøre dette etter først å ha varslet den andre part».

(Rettsbok, 1997).

I Drøbak har man vært vant til å bo tett på hverandre, og ofte var de offentlige rom og ferdselsårer helt innpå husveggene. Det eksisterte også stier, som ga gangadkomst over andres eiendommer. I dag har mennesker verdier som stiller krav om privatlivets fred, det blir uttrykt et ønske om større privatsfære rundt husene. Nye holdninger kommer i konflikt med gamle adkomstrettigheter. Denne saken er et typisk eksempel på at toleransen for at fremmede bruker eiendommen er blitt mindre.

Man kan stille seg spørsmål om hva det er som regulerer bruken av disse stiene. Etter mange års bruk, eierskifte og endringer i hyppigheten av bruk, kan en kanskje bli usikker på rettighetene brukerne har. Finnes det ikke avtale nedfelt i skriftlig kontrakt, eller tinglyst rettighet, er det lite å forholde seg til. Da er det lett for at det oppstår konflikter. Man kan for eksempel være uenig om det er en helårs rettighet, om det kun er nabohusets folk som har lov til å gå der, eller om det er lov til å kjøre med moped der. Denne saken ble løst ved at man inngikk et forlik, men man trengte hjelp av jordskifteretten til å komme frem til denne løsningen og til oppsett av avtale.

5.1.5 Eiendomsforhold på Raakeløkken og Kirkeløkken

I Eiendomsregisteret finnes det eiendommer som har registrert «grunneier ukjent» under tinglyst navn. Dette er for eksempel tilfellet med gnr. 86 bnr. 153 i Nordveien 5, se tekst om eiendommen side 25. 86/209 og 86/327 er også eksempler på dette, og dette er nevnt på sidene 29 og 28. Det står hus på eiendommene, og huseierne har festet grunnen under huset. Dette er et resultat av eiendomsforhold som oppsto på 1800-tallet. Jeg velger å tilnærme meg uklarhetene om eierforholdene ved å studere nærmere en original «Grunde bog» over Raakeløkken. Den første grunnseddelen er fra 1804.

Denne «Grunde Bog» ser jeg på som verdifull fordi den er underskrevet av grunneieren, og det er notert når grunnsedlene er tinglyst. Bokens første grunnseddel er fra 1804, og er underskrevet av B. P. Stoltenberg. Det ser ut til at han var eieren av «Raakeløkken» i 1804. Dette mener jeg man kan gå ut fra i og med at det står i grunnseddelen «Publiceret den 1.

Sept. 1804. Extra: i Justits Protocollen og i Pantebogen indført». Men man skal ikke glemme at dette var en privat bok, som grunneieren førte. Grunnen til at det ble ført slike bøker måtte vært å ha orden på eiendommene sine, og kontroll på at grunnleie var ble innbetalt. På neste side i boken er det Henry Parr som skriver ut grunnsedler, og årstallet er 1825. Følgende indikerer at han er eier «...ved denne grunnseddel leier og fester, til Hans Haagensen en Grundtomt af min Grund Raakelökken...». Under grunnbrevet står det at grunnseddelen ble «Thinglyst inden Maanedstthinget for Follaug Sorenskriveri den 6. April 1825 i Justitsprotocollen extraheret i Skjøde og Pantebogen ordlydende indført». Etter grunnsedlene er det en «Fortegnelse over mine beliggende Grunde på Raakelökken og Stoltenberglökken». Dette er en liste med navn og størrelse på grunnleie til den enkelte grunnsitter. Det er også notert om grunnleia er betalt, eller ikke. Lista er ført til og med 1880. Deretter har nesten halve boka blanke ark. Mot slutten av boka har man igjen begynt å registrere grunnsedler, men det ser ut for at Raakelökken har fått en ny eier. Peter Husberg er eieren som underskriver grunnsedlene, og det gjør han mellom 1872 og 1881. Han skrev i et grunnbrev til Johan Blaahella «...leier og hefter til Johan Blaahella et Stykke Grund af min Grund Raakelökken...». I dette grunnbrevet som er fra 1872, er det ikke nevnt noen matrikelnummer, og tomten er beskrevet i alen i forhold til huset som allerede står der, og i forhold til omkringliggende «Grunde», og en «fjeldrygg».

I boksen med materiale som jeg lånte av Sibbern fant jeg flere interessante dokumenter. Et dokument er en original kjøpekontrakt fra 22. mars 1884, hvor matrikelnummer 269 selges, se vedlegg 23. Peter Husberg selger til Ole Andersen den nevnte eiendom og eiendom med matrikelnummer 270 «med deraf flydende Grundavgifter, for tiden omtrent 325 kroner aarlig». Kjøpesummen var på kr. 7500, og Ole Andersen overtok heftelsene som allerede hvilte på eiendommen. Disse var på til sammen kr. 5000, og det ble også utstedt til selgeren en pantobligasjon i huset og eiendommene på kr. 1840, slik at Ole Andersen kun betalte kr. 660 kontant. I kontrakten blir det gjort klart at «I Handelen medgaar disse Eiendomme saaledes som de for Tiden eies af P. Husberg, følgelig ikke de Grunde, som Husberg i den Tid, han har eiet Eiendommen har solgt vek til Eye til Follo Sparebank, Bager Rasmussen og flere». I siste avsnitt av kontrakten tas det med at det er kjøperen som må betale kostnadene «ved skjøde, dertil og Pantobligasjonens Thinglæsning». Den originale pantobligasjonen foreligger også, og den stemmer overens med det som er avtale i følge kjøpekontrakt.

Heftelsene som Ole Andersen overtok ved kjøpet av eiendommene skal oppfylles til «Enkekassen» på kr. 2600, og til «Drøbaks Overformynderi» kr. 2400.

Ole Andersen var gift med Ingeborg Andersen, som arvet han etter hans død. Et dokument fra Amtmannen i Akershus Amt viser at Ingeborg Andersen kunne sitte i uskiftet bo, dette i følge lov av 30te Juli 1851. I 1961 dør Margit Andersen, som var datter og enearving etter Ingeborg Andersen. Margit Andersen har i følge kopi av skifteattest en niese og enearving på Island. Niesen heter Edith Claussen og hun overtok eiendommene som var igjen på Råkeløkken og Kirkeløkken. Edith Claussens datter Elisabeth Claussen, overtok eiendommene etter moren sin, og etter henne overtok, sønnen og enearving, Thor Claussen dem. Da Thor Claussen hadde overtatt eiendommene ble en del av dem innløst. Thor Claussen solgte de eiendommene han hadde igjen til Sibbern, som hadde forvaltet eiendommene for familien siden i omtrent 1988.

Det finnes også en bok hvor det er ført hvem som var «grundskatpligtige» i perioden fra 1915 til 1950. Grunnsitterne har ikke underskrevet her, dette er kun en slags notatbok som grunneieren fører for å holde rede på at alle har betalt det de skylder. Det finnes ikke noen kopi av grunnbrevene her. Det er opplyst matrikelnummer, løpe nr., grunnleie og navn på de «grundskatpligtige». I perioden fra 1946 til 1950 er 24 eiendommer listet opp her, og i perioden fra 1940 til 1945 var det 28 eiendommer listet opp. Det vil si at 4 eiendommer ble innløst i perioden fra 1940 til 1945.

Sibbern kjøpte eiendommene i 1998, og siden han overtok eiendommene er det i følge han selv bare to av eiendommene som er blitt innløst. Sak om eiendomsretten til gnr. 86 bnr. 43 kommer snart opp for Herredsretten i Ytre Follo. Det er også rekvirert sak til jordskifteretten i Akershus om eiendomsretten til gnr. 86 bnr. 95. *Kjøp av b*

De som fester eiendommene er enige i at de ikke er grunneiere. Dermed ser problemet ut til å være at de er uenig i at det er Sibbern som eier eiendommene. (Sibbern, pers. med)

I dag er det vanskelig å si hvor grensene gikk for Råkeløkkka og Kirkeløkken. Jeg vil tro det er mulig å finne omtrentlige grenser, men da må man kanskje også undersøke gamle dokumenter

for eiendommene som grenser til området. Eiendommer kan også være innløst for mange år siden, uten at slike forhold kommer frem tidlig i en prosess i dag. Finner man for eksempel ut at en eiendom innenfor Råkeløkkas grenser ikke har betalt grunnleie på mange år, er ikke det ensbetydende med at den fortsatt er eid av den som i dag eier eiendommene på Råkeløkka. Situasjonen kan være at det finnes dokumenter som beviser at eiendommen er innløst, men at de ikke er tinglyst, eller tilgjengelig for den som eier Råkeløkkas eiendommer i dag.

Den 24. mai 1996 var det en artikkel i Akershus Amtstidende med overskriften «Eier en islending tomta vår?». Mette Byman i Husvikveien 7 er avbildet med brev fra Sibbern og en fotokopi av en gammel «fæsteseddel». I følge brevet ble det krevd at det skulle betales en avgift på kr. 12 til Thor Claussen på Island. Thor Claussen hadde arvet eiendommen, og ifølge grunnseddel fra 1869 hadde han rett til kr. 12 i året. Skal man tro avisen oppfatter Mette Byman det slik at en fyr på Island sier han eier huset hennes. Er det slik «grunnsittere» oppfatter saken er det ikke rart at de blir opprørt. I dag vil jeg tro at saken er vanskelig å forstå for etterkommerne etter de som virkelig betalte grunnleie. Thor Claussen eide kun grunnen under huset. Dermed kunne han forlange grunnleie, eller gi grunnsittere muligheten til å innløse eiendommen. Sorenskriveren i Ytre Follo kunne imidlertid informere om at grunnleia ble slettet i 1947. Dermed var saken ute av verden for Mette Bymann, men det er andre som fremdeles ikke har innløst grunnen under huset sitt. De kan møte krav om å betale årlig grunnleie. Det er forståelig at folk reagerer på krav som kommer så mange år etter at det sist ble betalt grunnleie. Jeg vil si at saken er relativt komplisert for «mannen i gata», og noen burde kanskje informere om eiendomsforholdene i Drøbak. Kommunen kunne kanskje ta på seg å yte innbyggerne den nødvendige orientering, selv om de ikke er grunneiere som krever grunnleie. Sibbern kunne fortelle at folk stort sett ikke forstår hvordan han kan kreve dem for grunnleie. Da er det ikke vanskelig å forstå at frustrasjonen for enkelte ikke behøver å være langt unna.

6. AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

I studien av utviklingen av eiendomsforholdene i Drøbak har jeg forsøkt å belyse situasjonen fra tiden da eiendommene var på en hånd, og frem til en kan finne moderne matrikulære eier- og leieenheter. Jeg ønsket å studere den faktiske utviklingen, med hensyn til hvordan eierstruktur, eiendomsstruktur og rettighetsstruktur har endret seg over tid. Men det er viktig å ha klart for seg at studien dreier seg om brokker og biter av utviklingen, og at det ikke er en fullstendig og helhetlig belysning av temaet. En fullstendig belysning av temaet ville være et enormt stort arbeide, og jeg tror heller ikke det er mulig med tanke på at deler av dokumentasjonen kanskje er tapt.

En nærmere undersøkelse av utviklingen av eiendomsforhold i Drøbak har gitt meg ny innsikt. Utviklingen av eiendomsforhold på 17- og 1800-tallet i Drøbak er ikke lik den som man opplevde på landsbygda. På landsbygda gikk brukerne av eiendommene gradvis over til å bli eiere, mens i Drøbak var nesten alle eiendommene samlet på en hånd i 1757. Med andre ord ble eierstrukturen etterhvert ulik den man kunne finne på landsbygda. I 1809 døde Niels Carlsen, og Carlsen-familiens monopolstilling som hadde preget eiendomsforhold, nærings- og arbeidslivet i nesten hundre år endte på midten av 1800-tallet. Dermed fikk andre enn de som hadde relasjoner til Carlsen-familien også muligheter til å etablere seg med eiendom i Drøbak.

I «Gamle Drøbak» var det mange som leide grunnen under huset sitt. De leide små tomter som var skilt ut fra større eiendommer, og ofte var tomtene på bare 200 til 300 m². De små tomtene hadde egne matrikelnummer, og jeg vil kalle dem for selvstendige matrikulære enheter. Med det mener jeg at de ikke kun var en tomt med et festenummer under en annen eiendom, men at de også var fraskilt matrikulært, ikke bare fysisk ved at det var andre personer som brukte tomta.

Da Carlsen-familien etter 1850 ikke lenger kontrollerte eiendomssituasjonen fikk folk muligheter til å kjøpe tomta under huset sitt, men det var ikke så mange som gjorde det. Det

var bare enkelte eiendommer som ble løst ut på slutten av 1800-tallet og på begynnelsen av 1900-tallet. De fleste tomtene som var fraskilt eiendommen som ble kalt for Dröbach, eller Dröbakstrand ble løst inn ganske tidlig. Slik var det ikke med tomtene som ble skilt fra eiendommen som ble kalt for Vennebek. Først rundt 1942 var det mange som løste inn tomte under huset sitt, og årsaken til det var lov av 16. juni 1939 som hadde bestemmelser om innløsning av avgifter. I dag eier de fleste grunnen under huset sitt i «Gamle Dröbak», men det finnes noen få igjen som ikke er eiere. Noen betaler også grunnleie på noen få kroner, mens andre betaler en justert grunnleie på for eksempel fem hundre kroner i året. På enkelte eiendommer viste det seg også at man var usikker på hvem den egentlige grunneieren er. I disse tilfellene er huseierne klar over at det ikke er de selv som er grunneiere fordi de aldri har løst inn tomten. De offentlige bygningene i «Gamle Dröbak» er det stort sett Frogn kommune som har grunneiendomsretten til, og det er vel ganske vanlig. I følge Eliassen 1998, overtok kommunen hele eller deler av bygrunnen alt på 1800-tallet. Dette mener han skjedde i forbindelse med at de aller fleste byene fikk kommunalt selvstyre på slutten av 1830-årene. Jeg går ut fra at han med bygrunnen mener grunn som var i bruk av det offentlige, som for eksempel veggrunn og grunn under offentlige bygninger.

Jeg vil si at det som er spesielt med eierstrukturen i «Gamle Dröbak» er at mange innbyggere ble grunneiere først rundt 1942. Tomtene hadde vært skilt fra siden slutten av 1700-tallet, 1800-tallet og på begynnelsen av 1900-tallet. Brukerne hadde altså vært grunnsittere, og tomtene må ha skiftet leiere flere ganger. Grunneierne som mottok leieinntektene fra tomtene måtte være fornøyd så lenge de kunne justere grunnleia. I følge Per Willy Færgestad finnes det kontrakter, eller grunnsedler, som har en ordlyd som forhindrer justering av grunnleia. I disse tilfellene blir nok ikke grunnleia en inntekt, men heller en kostnad etter at utgifter med forvaltning er trukket i fra. Da måtte det heller lønne seg for grunneieren å få innløst disse eiendommene. Grunnsitteren synes kanskje derimot at ordningen er grei så lenge grunnleia ikke kan justeres, og kanskje bare er på kr. 5 i året.

De fleste eiendommene i «Gamle Dröbak» er tomter som ble skilt fra og betalt grunnleie for. Jeg studerte nærmere 25 utvalgte eiendommer ved hjelp av tilgang til Eiendomsregister, og den gamle grunnboka hos sorenskriveren i Ytre Follo. Eiendommene som ble skilt fra for å leies bort var små, og som sagt tidligere var de fleste bare på ca. 200 til 300 m². Det viste seg

at 17 av de 25 eiendommene hadde tinglyste grunnsedler. De som ikke hadde tinglyste grunnsedler går jeg ut fra var solgt, slik at huseierne også hadde fått grunneiendomsrett.

Eiendomsstrukturen er preget av at eiendommene er små, og gatene er trange. Med andre ord er det trangt om plassen, noe som generelt må forventes å resultere i en rettighetsstruktur som kompenserer for, eller utfyller dette. Det finnes en del stier som er rett på utsiden av husveggene, og i mellom husene til folk. En del av disse stiene er i dag regulert av Frogn kommune som friområde, og brukes for det meste av stedets befolkning. Det er ikke så lett å få øye på disse stiene ettersom de er tildels skjult av hekk, busker og trær, men skilt som er satt opp av kommunen opplyser om at det er stier som alle kan ferdes på. Da jeg undersøkte de 25 utvalgte eiendommene fant jeg at en del adkomstretter var tinglyst. Mange av disse rettene var gamle, faktisk helt fra da grunnseddelen ble utstedt, men noen er også fra nyere tid. Det har vært holdt grensegangssaker av jordskifteretten hvor adkomstretter har vært tema, og i enkelte saker har disse rettene blitt nedfelt i kontrakter og tinglyst.

Ved salg av eiendommer har noen forbeholdt seg retten til å bo i huset så lenge de har ønsket. Det er eldre folk som har tatt dette med i kjøpekontrakten, og boretten ble tinglyst. En slik borett fant jeg tinglyst på 6 av 25 eiendommer. Det var også tinglyst noen litt spesielle negative servitutter på en eiendom. Ei kvinne som solgte huset til dattera si ville ikke at eiendommen skulle kunne pantsettes, og selgeren ville heller ikke at en gallionsfigur som var montert naglefast på husveggen skulle kunne fjernes noen gang. Alle disse rettene som er nevnt i dette avsnittet er tinglyst på 1960-, 1970- og 1980-tallet.

Den annen problemstillingen dreide seg om hvordan bymorfologien er preget av den eiendomsmessige, reguleringsmessige og matrikkelmessige utviklingen som er skjedd over tid. Dette emnet har blitt lite belyst i oppgaven, men valgte allikevel å ta det opp.

Eiendomsmessige, reguleringsmessige og matrikkelmessige aspekter har påvirket hverandre gjennom tiden. Med det mener jeg for eksempel at eierstrukturen da Carlsen-familien eide omtrent all grunn i Drøbak har påvirket utviklingen av eiendomsstrukturen. Det var Carlsen-familien som begynte med å skille fra grunn, og leie den bort. Eiendomsstrukturen ble mer og mer oppstykket utover 1800-tallet, og er omtrent slik i dag.

Den matrikkelmessige utviklingen mener jeg har vært med på å bevare eiendomsstrukturen slik den ble på 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Tomtene som ble skilt fra grunneiernes større tomter fikk egne matrikelnummer, og var registrert i private grunnbøker. De private grunnbøkene hjalp grunneierne med å holde kontroll på at den årlige grunnleia ble betalt. Tomtene som ble leid bort ble selvstendige matrikulære enheter fra de ble skilt ut. Med andre ord var ikke tomtene registrert under en annen eiendom, som for eksempel tomter med festenummer er i dag. Det at tomtene ble selvstendige matrikulære enheter på 1800-tallet, og på begynnelsen av 1900-tallet, tror jeg har ført til at Drøbak har den eiendomsstrukturen som eksisterer i dag. Dette tror jeg fordi det er vanskeligere å rokke ved tinglyste retter, selv om eiendommene er små og brukeren bare leier grunnen. I Drøbak hadde de fleste av grunnsitterne permanent feste, og dette gjorde at det ikke var mulig for grunneieren å si opp avtalen om leie av grunn.

Den reguleringsmessige utviklingen har også vært med på å prege bymorfologien. Den første reguleringsplanen er fra 1924, og den ble bestemmende for utviklingen fremover. I planen er det tegnet inn hvor veg og gater skal ligge, og nesten alle disse vegene eksisterer i dag. Før den første reguleringsplanen regulerte man etterhvert der det trengtes. Ved en utvidelse av et kryss ble det for eksempel inngått en makeskifteavtale med en grunneier. Disse offentlige beslutningene om grunnen i Drøbak har også vært med på å prege bymorfologien.

En viktig del av studien var å forsøke å finne ut når de forskjellige matrikelendringene skjedde, og når man fikk et offentlig oppmålingsvesen. Det var lite dokumentasjon å finne i arkivet når det gjaldt den matrikulære utviklingen, og derfor tok jeg først for meg lovgrunnlaget for oppmåling og kartlegging.

«Lov angaaende tvungen Opmaaling af Tomter og Grunde i Kjøbstæderne og Ladestederne» av 1883 kan ha hatt innflytelse i Drøbak. Forutsetningen er selvsagt at det er "truffet Forføining", og antar jeg at det menes at kommunen måtte være forberedt på disse oppgavene. Det sier seg selv at man ikke kan pålegge noen å foreta oppmåling og kartlegging om det ikke er personer i kommunen som kan utføre, eller ta vare på det utførte arbeidet. I siste leddet i loven av 1883 blir det uttrykt at det ikke skal kunne tinglyses et hjemmelsdokument, om ikke

målebrev eller gjenpart av målebrev medfølger. Dermed blir det i "Storthings Tidende" drøftet hva som menes med målebrev, og representant Bugge kom til at et målebrev var ensbetydende med kart og kartforretning. Dette mener jeg viser trekk ved utviklingen, målebrevet skal utstedes ved oppmåling og kartlegging av grunn.

De fleste grunnbrevene som er utstedt fra Vennebek og de andre eiendommene er tinglyst. I grunnbrevene var det et navn som gikk igjen, og det var Johs. Westby som var «Hospitalforstander». Det ser ut for at han utførte oppmålingene som gjaldt tomtene til Drøbak Hospital på slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Han representerte ikke kommunen, men man må regne med at han var oppmålingskyndig. Jeg tror at grunnbrevene fungerte som et slags målebrev, de inneholdt ofte både en verbal beskrivelse og ei skisse av tomta. Grunnbrevet tror jeg fungerte som målebrev, og slik fikk man tinglyst leieavtalen på tomta. Med andre ord var det avtaler mellom private parter, representanten for grunneieren og grunnleieren, som ble godtatt av sorenskriveren som et slags målebrev, og tinglyst. Denne måten å skille tomter fra den opprinnelige eiendommen er gammel. Det eldste grunnbrevet jeg har tatt kopi av er fra 1804, og finnes i den kopierte grunnboka som tilhørte grunneierne til "Raakelökken". Se vedlagt «Grunnbok 3». Det er viktig å ha klart for seg at skissa, eller kartdelen som skulle vise hvor tomta befant seg bare refererte til tomta i forhold til andre eiendommer eller tomter. Da man hadde laget skisser over disse eiendommene hadde man forklart beliggenheten i forhold til tomter i nærheten. Ingen av disse tomtenes beliggenhet var beskrevet ut fra faste punkter som for eksempel bolter i fjell.

Loven av 1896 inneholdt ikke så mye nytt, men i bygningslov av 1924 blir det krevd at en eventuell oppmåling skal "slutte sig til kartets faste merker" (jfr. § 25). Det ble også bestemt at kart med beskrivelse skulle innføres i en bestemt protokoll, og at det for hver forretning skulle underskrives av forretningens bestyrer med et kartvitne. Eksempler på disse protokollene fant jeg i arkivet i kjelleren i Frogn kommune, og den eldste protokollen jeg kunne finne var fra 1929. Dette kan være et tegn på at man ikke var raske med å oppfylle bestemmelsene i den nye bygningsloven, men det er umulig å kunne fastslå noe sikkert.

Før Drøbak ble en egen kommune i 1842 kan man finne at Drøbakstrand var matrikulert under Akers og Follengs (Follo) Fogderi. Da Drøbak i 1842 ble en kjøpstad fikk man muligens en

egen matrikkel for byen. Lovgivningen tilsier at dette skulle ha skjedd, og kart fra 1842, 1896 og 1873 indikerer at det har skjedd en matrikkelendring. Jeg velger å tro at matrikkelnumrene fra kartene ikke er produkter av et privat system. Dette tror jeg fordi matrikkelnumrene på kartet over Drøbak Hospitals grunn fra 1842, og kartet over hele Drøbak by stemplet 1896 stemmer overens. Matrikkelnumrene på eiendommene Vennebek, Drøbakstrand, Husvik og Råkeløkken er fortløpende. Eiendommene hadde ikke samme eiere, og ville trolig ikke hatt sammenfallende matrikkelnummer om numrene hadde vært private systemer.

Matrikkelnumrene fra kartet over Drøbak fra 1873 stemmer overens med matrikkelnumrene fra 1962. Da ble Drøbak kommune slått sammen med Frogn kommune, og eiendommene fikk gårdsnummer og bruksnummer.

Jeg fant et brev i arkivet i Frogn kommune som var skrevet i 1882, og der tilbød ingeniør F. Næfer seg å "oppmåle Drøbak". Han viser til departementets pålegg om "Byers opmåling", og tilbyr seg også å holde "konfliktforretninger over hver enkelt grunneiendom" Dette viser at det også på slutten av 1800-tallet var private som tok oppdrag med å lage karter o.l. Jeg tror at han konfliktforretninger mener det vi kaller for kartforretning. Det stemmer overens med det som kom i loven av 1883, og med det kan man si at han var oppdatert på ny lovgivning, og klar til å tilby kommuner sine tjenester. "Krum's Opmaalning" tilbød seg i 1914 å lage et kart over Drøbak, og de utførte også andre tjenester som "gatereguleringer, utparcelleringsplaner, utstikningsarbeider og nivellements". I 1922 lagde "Bygningsteknisk Byraa" den første reguleringsplan over Drøbak, og den dreide seg mye om utbedring av vegene i byen.

Utvalgte eksempler på målebrev og skylddelingsforretninger viser at det gjennom tid er anvendt forskjellige lover. Det første eksemplet er fra 1953, og da ble kart- og oppmålingsforretningen holdt av oppmålingssjefen i Drøbak. Forretningen ble holdt i henhold til § 57 i lov av 24. februar 1924 om bygningsvesenet. I 1962 ble en annen kart- og oppmålingsforretning holdt i henhold til § 57 i samme lov som den nevnte ovenfor.

Det tredje eksemplet var en kart- og oppmålingsforretning som ble holdt i Lindtruppen som er i «Gamle Drøbak». Selv om man utførte forretningen i tettbygd strøk ble dette gjort i henhold til skylddelingslovens § 11. Grunnen til at man holdt forretningen i henhold til denne loven, og ikke i henhold til lov om bygningsvesenet av 1924, var at forretningen var obligatorisk, og

ikke en frivillig sak. I 1979 ble det holdt en skylddelingsforretning over en landbrukeiendom, og dette gjorde man i følge skylddelingsloven. Ut fra dette ville jeg vise at det kom an på om forretningen gjaldt en landbrukseiendom, eller en eiendom i by (eller tettbygd strøk), eller om forretningen var frivillig eller obligatorisk.

En annen problemstilling jeg ville undersøke nærmere var om planleggingen av gateløp, utbygging med videre foregikk i eiendomsregimet, altså av grunneierne, eller om den ble gjort i reguleringsregimet, av det offentlige. Målet var å forsøke å finne ut når det offentlige begynte å engasjere seg i reguleringssspørsmål.

Først undersøkte jeg trekk av lovutviklingen, og fant ut at det i 1845 ble gitt en samlet lov for kjøpsteder og ladesteder som ikke var underlagt egne lover. Loven inneholdt reguleringsbestemmelser om gater og offentlige plasser. Det kom også bestemmelser om regulering og oppmåling i lov av 1883 og 1886. Deretter undersøkte jeg 5 forskjellige grunnbrev med skisser for å forsøke å finne ut om man drev med bevisst regulering av byen gjennom grunnbrevene. Skissene var deler av grunnbrev fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet. Dermed antar jeg at det er det offentlige som står for reguleringen av gater og offentlige plasser, og at grunneierne bare kunne leie ut grunn som ikke ville forhindre dette formålet. Jeg tror grunneierne bare kunne bare anvise tomter innenfor områder på eiendommene som ikke var regulert til offentlig formål.

Jeg undersøkte dokumenter jeg fant i bokser som var merket "byggnings- og reguleringssaker", og der var det første dokumentet til reguleringskommisjonen datert 1848. Da kan man slå fast at det offentlige hadde begynt å engasjere seg i reguleringssspørsmål. Et annet dokument indikerer at lovbestemt regulering av "kjøbstaden Drøbak" ikke var satt i gang i 1878. Dette kom fram av et brev som var sendt til Drøbaks magistrat, og avsender var H. H. Parr som eide mye eiendom i Drøbak. Ut fra dokumenter jeg fant vil jeg si at det så ut for at man tok reguleringssaker etterhvert som dem kom, og ikke hadde så mange planer for fremtiden. Den første dokumentasjonen på at man har forsøkt å planlegge for fremtiden er reguleringsplanen fra 1925. Som nevnt under kapittel om matrikulær utvikling er det "Bygningsteknisk Byraa" som har utarbeidet planen. I beskrivelsen begynner man med å bemerke at det ikke foreligger noen eldre reguleringsplan for Drøbak, og at det kun i enkelte tilfeller er truffet

spesialbestemmelser av reguleringskommisjonen. Dermed mener jeg det er mulig å fastslå at man fra 1925 begynte å planlegge mer helhetlig og regulere med tanke på fremtiden. Tidligere hadde man tatt enkeltsaker etterhvert som det var behov for det.

I studien undersøkte jeg nærmere uklarheter, tvister og saker om grenser, adkomst- og vegrettigheter i Drøbak. Grunneiernes store tomter ble stadig mer oppstykket etterhvert som nye tomter ble skilt fra, og bebyggelsen i Drøbak ble stadig tettere. Det at eiendomsstrukturen endret seg slik at det ble trangt om plassen førte til at man fikk en rettighetsstruktur som kompenserte for hvordan eiendomssituasjonen hadde utviklet seg. Med det mener jeg at det oppsto en rettighetsstruktur som var nødvendig for den eiendomsstrukturen som hadde utviklet seg. Adkomstrettigheter oppsto på enkelte eiendommer, slik at andre eiendommer kunne bli mulig å bruke. Eiendommer som var "innestengte" mellom andre eiendommer måtte ha slike retter for å kunne anvendes på en fornuftig måte. I grunnbrev fra 1800-tallet ble det tinglyst enkelte nødvendige adkomstretter. Det oppsto også stier mellom husene som førte til havnen, badeplasser og lignende. Stiene går ikke innenfor de små tomtenes eiendomsgrenser, men allikevel har det oppstått konflikter på grunn av at folk ønsker større privat sfære rundt seg i dag. Beplantning av området rundt, og delvis på stiene, har ført til uenighet mellom de som ønsker å bruke stiene og de som ønsker større privat sfære rundt seg. De siste årene er konfliktene delvis løst ved at kommunen har regulert grunnen stiene ligger på som friområde. Men fortsatt er ferdselen noe begrenset på grunn av porter, hekker og lignende.

I følge Eiendomsregisteret er det en del eiendommer som er registrert med «grunneier ukjent». På eiendommene står det hus, og de som bor der betaler stort sett ikke grunnleie. Det har de kanskje ikke gjort på mange år, og noen har muligens aldri betalt grunnleie. Grunnleia er kanskje ikke betalt siden de forrige huseierne bodde der. Jeg antar at årsaken til dette er at grunnleia som daværende grunneier hadde rett på var så liten at vedkommende ikke så noen verdi i å kreve den inn. Var det umulig å justere grunnleia ville den etter hvert bli ubetydelig, og da eiendommen fikk ny(e) eier(e) ved salg, arv eller lignende, var det muligheter for at retten til å innkreve grunnleie ville bli glemt. Konflikter oppsto da huseiere mottok krav om leie av en person de aldri hadde hørt om før. Huseierne har ikke løst inn eiendommene de har hus på, og anser seg derfor ikke som grunneiere. De er ofte ikke interessert i å betale en justert

grunnleie, og det viser seg å være problemer med å bli enige om en sum for å løse inn eiendommen. Denne situasjonen er sammenfallende med det som Eliassen skriver om i «Norsk småbyføydalisme?». Han skrev at det hadde vært flere konflikter og rettssaker mellom grunnsittere og grunneiere på 1800- og 1900-tallet i flere byer hvor det har vært en lignende utvikling som i Drøbak.

7. KILDER

7.1 Litteratur

Aschehoug og Gyldendal, 1997: «Store Norske Leksikon». Kunnskapsforlaget.

Dørum, K. 1999: "Frogn bygdebokverk, Bind II". Boksenteret A/S.

Eliassen, F-E. 1998: "Norsk småbyføydalisme?". Den Norske Historiske Forening.

Fladby, R. og Andressen, L.T. 1980: "Våre gamle kart". Universitetsforlaget AS.

Holm, Chr. H. 1996: "Frogn bygdebokverk, Bind III og IV". Boksenteret A/S.

Johansen, K. H. 1953. Historisk oversikt i «Det gamle Drøbak». Drøbak kommune.

Mykland, L. og Masdalen K.O. 1987. "Administrasjonshistorie og arkivkunnskap".
Universitetsforlaget AS

7.2 Utrykte kilder

Rogstad, D. 1999: "Reguleringsplaner - innhold og virkninger". Utrykt Dr. avhandling.

Sevatdal, H. 2001: "Matrikellære for landmålere". Utrykte forelesningsnotater.

Bokser med dokumenter om bygnings- og reguleringssaker fra 1848 til 1926, som er hentet fra arkiv i Frogn kommune.

Kartprotokoller fra 1929 til 1938 som er hentet fra arkiv i Frogn kommune.

Utvalgte målebrev og skylddelingsforretning som er hentet fra arkiv i Frogn kommune.

Bergsholm, E. 1999. Utleverte notater fra forelesning i tingsrett.

7.3 Rettsbøker

Akershus og Oslo jordskifterett sak nr. 33/1997, Rettsforlik, 1997

Akershus og Oslo jordskifterett sak nr. 28/1997, Rettsforlik, 1999

7.4 Stortingsforhandlinger

«Storthings Forhandlinger i aaret 1883» Biblioteket på NLH.

"Storthings Tidende" fra 1883. Biblioteket på NLH.

"Storthings Forhandlinger". av 1895. Biblioteket på NLH.

7.5 Kart

«Kart over Drøbaks Hospitals Tomter og Grunde 1842» Målestokk 1:1000

«Kart over Drøbak optaget 1873. Completeret Aar 1881». Målestokk 1:2000.

«Kart over Drøbak» Stemplet 14. mars 1896 av Drøbaks Byfogdembete. Målestokk 1:1000

Kartdata fra Fjellanger Widerøe over Drøbak sentrum. Målestokk 1:1000.

Arealdelen av «Reguleringsplan for Drøbak». Approbert (stadfestet) av departementet 16. juni 1925. Målestokk 1:1000.

Kartdata over Drøbak sentrum fra økonomisk kartverk. Målestokk 1:5000

7.6 Informanter

Austenå, Torgeir. Institutt for landskapsplanlegging ved Norges landbrukshøgskole.

Bertheussen, Knut. Avdelingsingeniør/arkitekt ved enhet for plan og utvikling i Frogn kommune.

Færgestad, Per-Willy. Med i stiftelsen "Gamle Drøbak", og god innsikt i lokalhistorien i Drøbak.

Magnussen, Bernhard. God innsikt i lokalhistorien i Drøbak. Holder på å skrive bok om hus i "Gamle Drøbak".

Rogstad, Daniel. Institutt for landskapsplanlegging ved Norges landbrukshøgskole.

Sibberin, Christian N. Advokat og grunneier til eiendommer på Råkeløkka i Drøbak.

Strøm, Viktor. Avdelingsingeniør ved enhet for byggesak og geodata i Frogn kommune.