

TORDSAMETJE

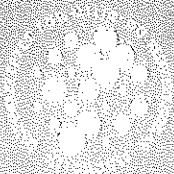
- EN STUDIE AV REGISTRERINGSPROBLEM

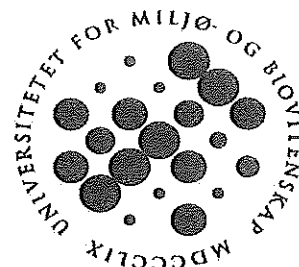
FARM COMMONS

- A STUDY OF TITLING PROBLEMS

SILJE FRØVOLL THORESEN

UNIVERSITETET FOR VILDT OG BILDTINGSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STR 2006





Skjema for biblioteksside - MASTEROPPGAVE

Tittel: Jordsamele – en studie av registreringsproblem Title: Farm Commons – a Study of Titling Problems	Identifikasjon/datering
Forfatter: <i>Silje Frøvoll Thoresen</i>	
Abstract (norsk): Matrikkelloven åpner for registrering av jordsameier, og oppgaven analyserer problemer som oppstår, med utgangspunkt i empiri fra Valdres.	
Abstract (engelsk): New cadastral legislation includes registration on farm commons. Accuring problems are analysed, using empirical data from Valdres.	
Emneord på norsk: Jordsameie Registrering Eiendomsregister	Emneord på engelsk: Farm commons Land registration

Forord

Dette er en mastergradsoppgave i eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven utgjør 30 studiepoeng og er et resultat av mange timers arbeid våren 2006. Det gode studiemiljøet, både faglig og sosialt, har medvirket til jeg har hatt fem innholdsrike år på Ås.

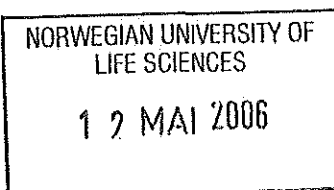
Målet med oppgaven er å se på forskjellige sider ved registreringsprosessen knyttet til jordsameier. Det geografiske området jeg har tatt for meg er Valdres. Underveis i oppgaven oppdaget jeg små, interessante detaljer og morsomheter. Temaet virker utømmelig, og jeg kunne godt ha fortsatt med å studere område etter område hvis jeg ikke hadde hatt tidsrammer å forholde meg til.

Jeg vil gjerne takke Arne Nysveen i Øystre Slidre for at han har tatt seg tid til å hjelpe meg. Utover dette vil jeg også takke alle de andre som har tatt seg tid til å svare på mine mange spørsmål, Hans Sevattal har vært veileder for masteroppgaven, og jeg vil derfor selvfølgelig også takke han for hjelpen han har bidratt med underveis.

Til slutt vil jeg takke Jørn Ove Moen for hans tålmodighet, spesielt når det gjelder produksjonen kartpresentasjonene og Elling Frøvoll for hjelpen i forbindelse med avslutningen av oppgaven.

UMB, 10. mai 2006

Silje Frøvoll Thoresen
Silje Frøvoll Thoresen



Sammendrag

Temaet i denne oppgaven er registrering av jordsameier i Valdres. Det fokuseres på hvordan jordsameiene i Øystre Slidre er registrert, og hva slags dokumentasjon som er brukt for å registrere hvem som er andelshavere og hvor store andeler de har. Fokuset går også på hvordan matrikkelloven forholder seg til temaet, både i forhold til registrering i grunnboka og registrering i matrikkelen. Registreringen i Øystre Slidre blir sammenlignet med noen av de andre kommunene i Valdres og med registrering av jordsameier i kommuner andre steder i landet. Ut over dette er det også lagt vekt på organiseringen av jordsameiene.

Arbeidet med oppgaven bygger i stor grad på samtaler med ansatte i forvaltningen i Valdres, med grunneiere og andelshavere i jordsameiene. I tillegg er mye basert på dokumentene de forskjellige jordsameiene har sendt inn til kommunen. Dette er dokumentasjon som beskriver andelshavere og andelsfordeling.

Under arbeidet fant jeg ut at jordsameiene i Øystre Slidre har fått tildelt gårds- og bruksnummer. De har alle fått gårdsnummer 9002 og fortløpende bruksnummer under dette gårdsnummeret. Registreringsprosessen har også røtter tilbake i tid. Flere av jordsameiene i var registrert med navn i grunnboka før den ble elektroisk. Ved overgangen til den elektroniske grunnboka fikk jordsameiene tildelt gårdsnummer. Da jordsameiene ble registrert første gang, ble andelshaverne registrert med like store andeler i grunnboka. Endring av dette går inn i registreringsarbeidet som har foregått i Øystre Slidre.

Et annet viktig poeng i oppgaven er at jordsameier ikke er egne eiendomsenheter, og at det dermed ligger en del begrensninger på hva som kan registreres og hvordan jordsameiene kan behandles i registreringsprosessen. Matrikkelloven løser en del av de problemene som oppstår i forbindelse registrering av jordsameier, ved at det åpnes for at man kan registrere jordsameier som en egen registerenhet i matrikkelen. Dette innebærer at registrering i matrikkelen i forhold til registrering i grunnboka, er viet noe plass. Dem jeg snakket med i forvaltningen, håper at matrikkelloven skal bedre registreringen av jordsameier, registreringen av andeler og fradelingen fra sameiene.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	5
1.1 Bakgrunn	5
1.2 Terminologi	6
1.3 Problemstilling	8
1.4 Fremgangsmåte	8
1.4.1 Metode.....	8
1.4.2 Analysering og fremstilling.....	10
1.5 Kilder.....	11
2. Jordsameie	13
2.1 Jordsameienes opprinnelse	13
2.1.1 Ufullstendig gårddeling.....	13
2.1.2 Felles erverv av eiendomsrett.....	14
2.2 Behovet for bedre synliggjøring av jordsameiene.....	14
2.3 Dagens registreringsmuligheter.....	17
2.3.1 Innledning.....	17
2.3.2 Grunnboka.....	17
2.3.3 GAB	18
2.3.4 Andre registre	18
2.4 Den gamle matrikkelen	19
2.5 Tinglysingens opprinnelse.....	20
3. Valdres	22
3.1 Innledning.....	22
3.1.1 Øystre Slidre.....	26
3.1.2 Vestre Slidre	29
3.1.3 Nord-Aurdal	32
3.1.4 Etnedal.....	35
3.2 Organisering	37
3.2.1 Generelt	37
3.2.2 Sameieloven vs. selskapsloven	40

3.3 Registreringen	41
3.3.1 Bakgrunn	41
3.3.2 Registreringsprosessen	42
3.3.3 Enhetsregisteret	43
3.3.4 Suldal og Hjelmeland	43
3.4 Jordsameier på kart.....	44
3.5 Andelsfordeling.....	47
3.6 Dokumentasjon.....	48
3.6.1 Generelt	48
3.6.2 De enkelte dokumentene	49
3.7 Deling	54
3.7.1 Slakting av bruk	54
3.7.2 Jordsameie ikke egen eiendomsenhet.....	54
3.7.3 Sameieandeler som ikke ligger til gårdsbruk	55
3.7.4 Fradeling.....	56
4. Den nye matrikkelen	60
4.1 Hva er matrikkelen?	60
4.2 Registreringen	60
4.3 Nummerering	61
4.4 Troverdighet	62
4.5 Dokumentasjon.....	64
5. Forholdet mellom praksisen i Valdres og Matrikkelloven.....	65
5.1 Tildeling av matrikelnummer	65
5.2 Registrering	68
5.2.1 Registrering i grunnboka	68
5.2.2 Registrering i matrikkelen.....	72
5.3 Dokumentasjon.....	74
5.3.1 Analyse av dokumentene fra Øystre Slidre.....	74
5.3.2 Dokumentasjon i forhold til matrikkelloven	77
6. Avsluttende drøftinger og anbefalinger.....	80

Kilder.....	85
Litteraturliste	85
Personlige meddelelser.....	87
Lover	87
Dommer.....	88
Vedlegg	89

Figurliste

Figur 3.1: Oversiktskart over Valdres, påtegnet kommuner.	23
Figur 3.2: Kart over Valdres med allmenninger og jordsameier.....	24
Figur 3.3: Oversiktskart over Øystre Slidre kommune.	27
Figur 3.4: Kart over Øystre Slidre med eiendomsgrenser.....	28
Figur 3.5: Oversiktskart over Vestre Slidre kommune.....	30
Figur 3.6: Kart over Vestre Slidre med eiendomsgrenser.	32
Figur 3.7: Oversiktskart over Nord-Aurdal kommune.	33
Figur 3.8: Kart over Nord-Aurdal med eiendomsgrenser.	35
Figur 3.9: Oversiktskart over Etnedal kommune.	36
Figur 3.10: Jordsameie på ØK, Voldbu Sameige.....	45
Figur 3.11: Jordsameie på ØK, Skattebu Sameige.....	45
Figur 3.12: Brumma/Dale sameiet med Kjøk/Rudi, Mørstad og Sørbo/Nordtorp sameie.....	52

Tabelliste

Tabell 3.1: Oversikt over jordsameier med dokumentasjon.....	29
--	----

1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Temaet for denne mastergradsoppgaven er registrering av jordsameier. Oppgaven er skrevet med utgangspunkt i de registreringene som er gjennomført i Valdres. Valget falt på registrering av jordsameier fordi dette er en spennende og meget aktuell problemstilling. I dag finnes det ikke klare retningslinjer for registrering av jordsameier. Dette har ført til en manglende registrering og mange forskjellige registreringsmåter. Årsaken til dette er blant annet at jordsameier ikke er egne eiendomsobjekter, men integrerte i eksisterende eiendommer og bruksnummer, på den måten at andeler i jordsameiet inngår i disse enhetene. Dette medfører at jordsameiene ikke kan pantsettes eller selges særskilt. De er derfor ikke blitt inkludert i den eksisterende eiendomsregistreringen. Forskjellene er store fra kommune til kommune. I noen kommuner har de aller fleste jordsameiene fått tildelt eget gårds- og bruksnummer, og noen av jordsameiene har fått tildelt eget grunnboksblad. I andre kommuner har man ingen oversikt over hva som finns av jordsameier innen kommunens grenser. Dette er i dag i ferd med å endre seg. Dagens varierende registrering og manglende oversikt over jordsameiene har ført til et behov for å lage bestemmelser i forhold til registreringsproblematikken. Bestemmelser om registrering av jordsameier er derfor tatt inn i lov om eiendomsregistrering av 17. juni. Nr. 101. 2005 (matrikkelloven) som skal tre i kraft 1.1.2007. Det vil dermed bli et klarere lovgrunnlag for registrering av jordsameier.

Det geografiske valget for denne masteroppgaven falt på Valdres som eksempel. Dette er fordi man i Øystre Slidre langt på vei mener at man har registrert samtlige jordsameier i kommunen. Det er interessant å finne ut hvordan denne registreringen er gjort, både med hensyn til hva slags register man har brukt, og hvordan opplysningene har blitt samlet inn. I tillegg er det interessant å finne ut hva slags dokumentasjon som er benyttet, og hvordan vedlikehold og oppdatering av registeret er organisert. Jeg ønsket derfor å se nærmere på forholdene i Øystre Slidre, og sammenligne dem med tilstanden i de øvrige Valdreskommunene. Dette er gjort fordi jeg ønsket å sammenligne med kommuner som i størst mulig grad har de samme kulturelle og geografiske forhold. Selv om det er Valdres som er valgt som analyseområde, er dette et tema som er aktuelt for store deler av landet, og jeg har også tatt Suldal og Hjelmeland inn i sammenligningen.

1.2 Terminologi

For å presisere temaet nærmere er det viktig å gå inn på terminologien. Den er vanskelig, og vi har en terminologisk tilstand på dette området som har blitt til over tid, og vi kan derfor ikke forvente å finne et ensartet system. I utgangspunktet har jeg brukt den samme terminologien som i NOU 1999:1. For å forklare nærmere tar jeg her for meg noen av begrepene har benyttet.

Meningsinnholdet i termen sameie kan defineres ut fra lov om sameige av 18. juni. Nr. 6. 1965 (sameieloven) § 1 første ledd. Paragrafen beskriver sameie som ”der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal”. Denne oppgaven vil hovedsakelig dreie seg om sameier ”der partane ligg til serskilt registrerte grunneigedomar” slik det står i sameielovens § 2. Disse sameiene er som regel omtalt som realsameier. Realsameiet er motstykke til det personlige sameiet hvor sameieandelene tilhører personer. Dette kan være juridiske personer eller enkeltmennesker. I NOU 1999:1 er realsameier beskrevet som ”grunnarealer som ligger i sameie mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer” (NOU 1999:1 s. 68). Både i lov om jordskifte o.a. av 21. desember. Nr. 77. 1979 (jordskifteloven) og sameieloven er realsameiene omtalt som sameie mellom bruk. Her kan problemet bli å definere hva man legger i ordet bruk. Det kan dreie seg om et bruksnummer eller det kan være et gårdsbruk. I følge Hegstad og Sevatdal står betegnelsen rent formelt for bruksnummer (Hegstad og Sevatdal 2005, s. 18). Termen realsameie inneholder også urbane områder slik som parkeringsplasser, atkomstveier og grøntarealer som er etablert som et fellesareal mellom forskjellige boenheter, eller andre enheter. Dette er i motsetning til de tradisjonelle realsameiene, fellesområder slik det er nevnt i plan- og bygningsloven av 14. juni. Nr. 77. 1985 § 25 nr. 7. Disse urbane realsameiene fremstår som regel som ”egne eiendommer” i den forstand at de har eget gårds- og bruksnummer. For å snevre enda mer inn vil jeg bruke termen jordsameie. Falkanger beskriver jordsameier som sameier mellom gårdsbruk, mens termen realsameie også inneholder sameier i urbane områder (Falkanger 2000, s. 124-125). Dette er i tråd med det som tidligere er beskrevet. Matrikkelloven § 5 bokstav d definerer jordsameie som et ”grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane”. I oppgaven vil jeg bruke termen jordsameie i betydningen sameier mellom gårdsbruk, der gårdsbruk er å oppfatte som eiendom. I oppgaven vil termen

sameie også bli brukt i betydningen jordsameie. I de tilfellene der dette skjer, vil det ikke være tvil om hva som faktisk er ment.

Det viktig å skille jordsameie fra allmenning, og særlig bygdeallmenning fra store flergårdssameier. Allmenningene er i motsetning til jordsameiene selvstendig matrikulerte, og allmenningsstyret har en lovbestemt plikt til å føre en internmatrikkel over gårdsbruk med allmenningsrett. I Valdres er det kun statsallmenninger, og disse er dermed eid av staten. Ut over dette har bruken opp gjennom historien vært forholdsvis lik når det gjelder de store flergårdssameiene og allmenningene. Forskjellen bruksmessig i dag er at i statsallmenningen har gårdsbruket forskjellige former for bruksretter etter behov, mens i sameiet kan gårdsbrukene være andelshavere eller bruksberettigede.

For å forstå termen jordsameie slik det er beskrevet i matrikkeloven må vi også se på termen grunneiendom. Ut fra matrikkeloven § 5 bokstav a er grunneiendom beskrevet som "eigedom som er avgrensa ved eigedomsgrenser på jordoverflata og som med dei avgrensingane som følgjer av at det eventuelt er oppretta anleggseigedom etter bokstav b, strekkjer seg så langt nedover i grunnen og oppover i lufta som privat eigedomsrett rekk etter alminnelege reglar". I denne oppgaven brukes "eiendom" i samme betydning som grunneiendom. Eiendommer som har andel i et jordsameie er her omtalt som eiereiendommen eller hovedeiendommen. En enhet som har eget gårds- og bruksnummer er i NOU 1999:1 omtalt som en matrikkelenhet, en benevnelse og en forståelse som også vil bli brukt i denne oppgaven. Dette er også brukt i matrikkeloven § 3 bokstav b og § 5. Matrikkelenheten er den viktigste juridiske eiendomsenheten, men ikke den eneste. Den økonomiske, og altså tildels den juridiske enheten kan bestå av flere gårds- og bruksnummer og flere atskilte teiger. Det er denne enheten som blir omtalt som eiendom. Dette er i tråd med lov om jord av 12. mai. Nr. 23. 1995 (jordloven) § 12 fjerde ledd. En eiendom som landbrukseiendomsenhet vil i tillegg til eiendom bli omtalt som gårdsbruket eller kun bruket. I motsetning til termen gård som i denne oppgaven vil bli brukt i betydningen matrikkelgård dvs. et gårdsnummer, som er en matrikulær hjelpestørrelse med historisk og kulturell betydning. Summa summarum kan man si at terminologien og begrepsdannelsen er langt fra enkel og entydig, men at den er utdypet så langt det er nødvendig for denne oppgaven.

1.3 Problemstilling

Temaet for denne oppgaven er registrering av jordsameier. Det er dette jeg vil studere i lys av matrikkelloven, og hvordan registreringen foregår i dag. Jeg har også valgt å fokusere på de to eiendomsregistrene der det er aktuelt å registrere jordsameier, nemlig i grunnboka og i matrikkelen.

Følgende spørsmål forsøkes besvart i denne oppgaven:

- Hvordan er registreringen av jordsameiene i Øystre Slidre gjennomført?
- Hvordan skiller dette seg i forhold til de andre Valdreskommunene?
- Hvilke fordeler eller problemer medfører denne registreringen?
- Hvordan er troverdigheten til denne registreringen, i forhold til dokumentasjon på andelshavere og andelsfordeling?
- Hvordan er forholdene i og i tilknytning til jordsameiene organisert?

1.4 Fremgangsmåte

1.4.1 Metode

I denne oppgaven er det benyttet en kvalitativ undersøkelsesmetode. Meningen var å benytte seg av et lite antall informanter som jeg brukte mye tid på. På denne måten kunne jeg få detaljert og nøyaktig kunnskap om forholdene rundt jordsameiene i Valdres. Jeg kunne gå i dybden og dermed få fram variasjoner og det som var særegent, enten det gjaldt for jordsameiet, registreringsmåten, dokumentasjon rundt andelsfordelingen eller andre spennende og unike oppdagelser. Den kvalitative undersøkelsen kan også gjøre det mulig oppdage interessante sammenhenger og strukturer knyttet til registreringsproblematikken. Det er mange måter å gjennomføre intervjuer på. Jeg valgte å fokusere på personlige møter. Dette medførte at jeg har prioritert kontakt med personer som jeg antok kunne ha mest å bidra med. Valg av møteform skyldes blant annet at det er lettere å kommunisere når man sitter ansikt til ansikt enn det er å beskrive forhold skriftlig eller muntlig per telefon, blant annet kan terminologien være flertydig. Når man møtes personlig, kan man også illustrere til forklaringene eller demonstrere på kart og bruke kroppsspråket på en mer givende måte. Siden oppgaven er å finne ut hvordan forholdene er og hvordan hvilke konsekvenser dette medfører, så jeg dette som den greieste måten. Jeg lot informantene snakke fritt samtidig som

jeg passet på at de kom innom alle punktene jeg på forhånd hadde notert meg. Jeg har også hatt kontakt med folk per telefon og e-post. Dette har i hovedsak vært dem jeg kun har hatt noen få konkrete spørsmål til.

Jeg startet med å sette meg inn i den historiske utviklingen rundt jordsameie som institusjon. Dette innebar blant annet hvordan jordsameiene trolig har oppstått og hvordan de er blitt behandlet opp gjennom historien, både i form av lovgivning og hvordan folk lokalt har forholdt seg til jordsameiene. I tillegg har jeg sett på den historiske utviklingen til eiendomsregistreringssystemene i Norge.

Den første jeg hadde kontakt med var Arne Nysveen som er oppmålingsingeniør i Øystre Slidre. Det var han som fikk meg til å velge Valdres som analyseområde. Han hadde lest artikkelen til Hegstad og Sevatdal i Kart og Plan og mente den ikke stemte med virkeligheten i hans kommune. Det var dette jeg startet med å undersøke. Før jeg startet med selve oppgaven hadde jeg sporadisk kontakt med Nysveen på e-post. For å få nærmere kunnskap om forholdene i Valdres startet jeg med å sende en e-post til dem jeg ønsket å intervju, der jeg presenterte meg selv og oppgaven jeg skulle skrive. Deretter tok jeg kontakt på telefon. Etter en innledende samtale ble det avtalt tid for et personlig møte. I første omgang snakket jeg med Olav Ranum som er jordskiftedommer i Valdres. Dette var for å få en generell innføring i de lokale forholdene. Samtidig kunne han komme med nyttige innspill i forhold til hva jeg burde fokusere på. Han sitter inne med mye kunnskap om jordsameier og kjenner godt forholdene i regionen. I tillegg har han den utdannelsen som jeg er i ferd med å fullføre og snakker derfor i stor grad samme språk som meg. Problemstillingene han ser vil også være noe annerledes enn de problemstillingene en oppmålingsingeniør vil se. Deretter hadde jeg møte med Arne Nysveen. Dette møtet var for å finne ut mer om hvordan og hvorfor jordsameiene er registrert, og hvordan han som ansatt i kommunen forholder seg til sameier og andelshavere i praksis. Jeg fikk også kopier av en del dokumenter som beskriver forhold rundt de forskjellige jordsameiene. Etter disse møtene brukte jeg mye tid til bearbeiding av informasjonen som var blitt gitt. Det var meningen at jeg også skulle bruke mye tid på å få tinglysingsens syn på dokumentasjon og registreringspraksis. Dette mislyktes fordi den lokale tinglysingen ikke svarte på henvendelsene mine. Jeg har også hatt kontakt med grunneiere som har uttalt seg om organisering, hvordan de ser på sameieandelen i forhold til annen eiendom og hva de vet om registrering av sameiet, i tillegg til annen informasjon de har kommet med. I tillegg til dette har jeg vært i kontakt med oppmålingsingeniører i noen av de

andre kommunene i Valdres for å få informasjon om eventuell registrering av jordsameiene der. Foruten Øystre Slidre var jeg i kontakt med Vestre Slidre, Etnedal og Nord-Aurdal. Planen inkluderte Vang og Sør-Aurdal også, men disse kommunene ble kuttet ut på bakgrunn av at jeg valgte å gå dypere ned i materien i Øystre Slidre.

Jeg kunne ha basert oppgaven på en mer kvantitativ metode, men det ville da ha blitt en annen type oppgave, og jeg ville lett ha mistet en del av nyansene som de forskjellige intervjupersonene har uttrykt. Det ville da etter all sannsynlighet blitt flere aktører, men mer konkrete spørsmål slik at det ville bli mindre mulighet for den enkelte å fortelle om sine erfaringer. Veien blir til mens man går, og man vil oppdage nye momenter underveis, som man kan ta med seg og spørre nye personer om. Dette gjelder også erfaringer man gjør, og som man vil vite om også andre deler de samme oppfatninger om. Eventuelt om de har et annet syn og hva det går ut på. Hvis man har fastspikrede spørsmål vil kanskje slik informasjon ikke komme fram og mye vil forbli skjult, samtidig vil det bli problematisk at ta med slike momenter videre ettersom alle bør få de samme spørsmålene. I et spørreskjema vil det være få muligheter for å få fram nyanseforskjeller på samme måte som ved individuelle tilpassede spørsmål. Det vil også være vanskelig å stille de samme spørsmålene til de forskjellige intervjupersonene fordi de har forskjellig bakgrunn, enten de er jordskiftedommere, kommuneingeniører eller andelshavere i et jordsameie.

1.4.2 Analysering og fremstilling

Oppgaven starter med en generell framstilling av jordsameiets bakgrunn og mulige registreringsmåter. I tillegg har jeg viet plass til utviklingen av de gamle eiendomsregistrene, matrikkelen og grunnboka. Jeg kommer også inn på behovet for registrering av jordsameier. Den generelle delen har jeg latt være forholdsvis kort. Dette er gjort fordi det allerede foreligger flere publikasjoner hvor presentasjonen av jordsameiet er gjort på en god måte.

I kapittel 3 presenteres først studieområdet. Dette inkluderer de kommunene jeg har valgt å fokusere på, det vil si Øystre Slidre, Vestre Slidre, Nord-Aurdal og Etnedal. Kapittelet inneholder de konkrete oppdagelsene jeg gjorde, og i tillegg beskrivelser av forholdene knyttet opp mot de forskjellige spørsmålene under problemstillingen. Organisering, registrering, andelsfordeling, dokumentasjon og delingsproblematikk har fått hvert sitt delkapittel.

Kapittel 4 tar for seg matrikkelloven og bestemmelsene som retter seg mot registrering av jordsameier. Kapittelet fokuserer spesielt på registreringen og nummereringen av jordsameiene. I tillegg vektlegges matrikkellovens bestemmelser for å bevare grunnbokas troverdighet. Ut over dette er også forslaget til matrikkelforskrift vektlagt, og de bestemmelsene der som berører registrering av jordsameier.

I kapittel 5 blir registreringspraksisen i Valdres og spesielt i Øystre Slidre drøftet. Det blir lagt vekt på nummereringen og dokumentasjonen som er brukt i forbindelse med at andelsforholdene til jordsameiene ble registrert i grunnboka. Registreringspraksisen blir også sammenlignet med hva bestemmelsene i matrikkelloven sier og hva forslagene til matrikkelforskrift sier om registrering av jordsameier. Kapittelet omtaler også hva andre har uttalt om registrering av jordsameier.

Oppgaven avsluttes med et kapittel med avsluttende drøftinger og anbefalinger. Jeg etterstreber her å svare på spørsmålene som er opplistet i problemstillingen. I tillegg inneholder kapittelet forslag til nye temaer for senere studentoppgaver og noen avsluttende refleksjoner.

1.5 Kilder

Det finnes lite litteratur vedrørende omfanget av jordsameier i Norge. Den litteraturen som finnes er kvalitativ og omhandler i store grad rettslige problemstillinger (Hegstad og Sevatdal 2005, s. 19). Dette kan skyldes at det er få kilder knyttet opp mot omfanget av jordsameier. Det finnes som tidligere nevnt ingen oversikt, eller noe form for register hvor jordsameiene kommer til syne. Tidligere var jordsameiene registrert i matrikkelen gjennom skylda til hovedeiendommen. I denne oppgaven er det derfor brukt mye forskjellig litteratur. Spesielt viktig for denne oppgaven er artikkelen "Jordsameier i endring?" som Einar Hegstad og Hans Sevatdal skrev i Kart og Plan i 2005. Det samme gjelder lovforarbeidene til matrikkelloven. Spesielt NOU 1999:1 som er bakgrunn for matrikkelloven, men også Ot. Prp. nr. 70 (2004-2005) sammen med forslag til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften). Når det gjelder den historiske utviklingen av jordsameier og eiendomsregistreringssystemet, er Sevatdals "Forelesingar i eigeidomshistorie" og flere av bøkene til Torgeir Austenå flittig brukt. Ved beskrivelsene av eiendomsforholdene i Valdres er hovedfagsoppgaven til Anders

Olav Thune Hagerup og doktorgradsoppgaven til Geir Stenseth blitt brukt som supplement. Disse oppgavene har spilt en viktig rolle sammen med innspillene jeg har fått fra Olav Ranum og Arne Nysveen. De andre meddelelsene jeg har fått spiller også en meget viktig rolle. Dette gjelder spesielt utbyttet av samtaleene jeg har hatt med forskjellige ressurspersoner i Valdres både grunneiere og ansatte i forvaltningen. I forhold til sammenligningsgrunnlag andre steder i landet spiller også hovedfagsoppgaven til Siri Mykland om organisering av sameier i Setesdal en viktig rolle. For å sammenligne med forholdene flere steder har jeg også benyttet to innleveringsoppgaver fra et kurs i matrikellære for landmålere. Disse oppgavene beskriver forholdene i henholdsvis Suldal og Hjelmeland kommune. Konkrete opplysninger fra de enkelte jordsameiene er i stor grad hentet fra dokumentasjonen på andelsfordeling hos de forskjellige jordsameiene som jeg fikk en kopi av fra Øystre Slidre. I tillegg er opplysninger om jordsameienes størrelse hentet ut fra Digitalt eiendomskartverk (DEK), og fra samtaler med enkelte grunneiere og andelshavere.

2. Jordsameie

2.1 Jordsameienes opprinnelse

Dagens jordsameier kan være oppstått på flere måter. Jordsameiene som er omtalt i denne oppgaven har sannsynligvis to forskjellige opprinnelser (Sevatdal 1989, s. 61):

1. Ved ufullstendig gårddeling.
2. Ved at to eller flere bruk har fått (ervert) eiendomsrett til et område i fellesskap, på en eller annen måte.

2.1.1 Ufullstendig gårddeling

Det har trolig oppstått et prinsipp om at man til enhver tid kun har skiftet det som har vært nødvendig, og resultatet av dette har blitt den ufullstendige gårdelingen (Sevatdal 1989, s. 61). Grensene rundt den gamle matrikelgården har vært relativt faste gjennom lang tid. De kan ha blitt etablert så tidlig som i middelalderen. I mange tilfeller har de blitt fastlagt rundt 1660 (Sevatdal 1989, s. 46). Gården hadde gjerne flere brukere, som resulterte i at det ble flere bruk på gården. Den ufullstendige gårdelingen er et resultat av at brukene ble skilt fra hverandre. Dette skjedde først ved at tunet og innmarka ble delt mellom de forskjellige brukerne. Det var i denne sammenhengen teigblandingen oppstod ved at alle skulle ha sin del av de forskjellige åkerlappene. Utmarka med skogen, beitet og fjellområdene ble liggende i sameie mellom brukene. Eierandelene i sameiet ble fastlagt ut fra størrelsen på skylda til de forskjellige brukene. Skogen kunne også bli delt i forskjellige utnyttingsmåter. Det er først når brukerne blir selveiere at man kan begynne å snakke om sameie (Sevatdal 1989, s. 61). Etter hvert som trelast og andre produkter fra skogen fikk stor salgsverdi ble også denne delt mellom de forskjellige sameierne. Skogen kunne også bli delt hvis det ble knapt om ressursene man utnyttet i skogen, slik som trelast, hustømmer, ved, never, tjære m.m. Delingen av skogen foregikk spesielt på 1700 tallet. Ved delinga av skogen ble de samme prinsippene brukt som ved delinga av innmarka. Dette resulterte mange steder i teigblanding også i skogen. Ofte kunne beite, jakt og fiske bli liggende igjen i fellesskap i skogen. Områdene over skoggrensa ble i liten grad delt og er stort sett fortsatt i sameie mellom de forskjellige gårdsbrukene. Bakgrunnen for dette kan være at ressursene i dette området slik

som jakt, fiske og beite lar seg best utnytte over større områder, og er dermed blitt beholdt i felleskap.

2.1.2 Felles erverv av eiendomsrett

Et sameie kan også bli til ved at flere erverver eiendomsrett i samme område. Det vanligste er da gjennom okkupasjon eller kjøp, hovedsakelig gjennomført i fellesskap, men det er nok også andre måter dette er gjennomført på. Denne ervervsformen er vanligst ved større fjellsameier der flere gårder eller bruk har dannet sameie ved felles okkupasjon.

Hovedutnyttningen i fjellområdene har i hovedsak bestått av jakt, fiske, beite og førsanking. Fjellområdene kan ha vært allmenninger med en karakter av et allemannsområde, og bøndene i de tilgrensende bygdene har utnyttet disse områdene etter behov så lenge bruken ikke har vært ekskluderende for andre. I forbindelse med en slik utnytting vil det lett kunne oppstå uenighet når det blir knapphet på enkelte ressurser. Det er i denne sammenhengen at okkupasjonen av fjellområdene sannsynligvis har foregått. Knapphet på ressurser resulterte i at gårder og bygder krevde eksklusive bruksretter og eiendomsretter for områder for å dekke opp sine egne behov eller for områder de mente at de hadde krav på fra gammelt av.

Resultatet av dette var at områder ble liggende i sameie mellom de gårdene og brukene som hadde krevd områdene i felleskap. Områder ervervet av enkelgårder kan senere ha endt opp som sameie gjennom den ufullstendige gårdelingen (Sevatdal 1989, s. 64). En annen viktig faktor er Høyfjellskommisjonens arbeid, og hvordan denne kommisjonen definerte noen fjellområder som allmenninger og noen som sameier. Denne inndelingen kan ha slått ulikt ut selv om bruken av områder kan ha vært relativt lik. Kommisjonens oppgave var å ordne opp i rettsforholdene mellom private og staten i fjellet. Arbeidet var hjemlet i Lov om ordning av rettsforholdene vedkommende statens høyfjeldsgrund mv. av 8. august 1908 og tok 45 år fra 1908 til 1953.

2.2 Behovet for bedre synliggjøring av jordsameiene

Dagens utvikling medfører stadig større krav til informasjon, dette gjelder også fast eiendom. Man har i stor grad behov for den samme informasjonen om jordsameier som man har om annen fast eiendom. Unntaket kan være informasjon om pant ettersom jordsameiene ikke er egne eiendomsobjekter og derfor ikke kan pantsettes separat. Registrering av jordsameiene øker tilgangen på informasjon for offentlig og private aktører. Ved en registrering av

jordsameiene åpner man for en mulighet til å registrere ulike offentlige pålegg direkte på jordsameiet. Et viktig pålegg som berører stadig flere og flere områder med jordsameier er vernevedtak. I tillegg vil man åpne for muligheter til å registrere informasjon om forskjellige naturressurser og legge inn informasjon om arealplaner som berører området. For kommunen kan det være nyttig å få oversikt og kunnskap over hva som finnes av jordsameier.

Jordsameiene kan i mange tilfeller utgjøre store verdier i forhold til hovedbruket det tilhører. Det kan gjelde salg eller bortfeste av hyttetomter eller utleie av jakt og fiskerettigheter. Dermed kan det ha betydning for landbruksoversikten i kommunen å ha en oversikt over ressursene som ligger i utmarka. Den viktigste faktoren er nok knyttet til transaksjon av eiendom. I denne forbindelse er god eiendomsinformasjon meget viktig. Høgvard beskriver hva som må til før vi får et fullverdig eiendomsregister:

”Grunnbok og matrikkel danner ikke et fullstendig eiendomsregister. Først når opplysninger om offentlige arealplaner, verneområder og andre offentlige reguleringer av arealbruken blir tilgjengelig i alle kommuner, vil vi ha en fullverdig landsomfattende offentlig informasjonssystem for fast eiendom” (Høgvard 2006, s. 19).

Aktive jordsameier vil i mange tilfeller ha behov for å være registrert i grunnboka eller andre registre. Det vil ofte være knyttet et spesielt informasjonsbehov til disse sameiene. I den praktiske gjennomføringen av fradeling av tomter og av festeretter er det i mange sammenhenger hensiktsmessig med et eget grunnboksblad der dette kan registreres. Man vil i tillegg da ha et eget gårds- og bruksnummer på jordsameiet som festetomtene kan nummereres ut fra. I NOU 1999:1 uttales det at: ”Ved nummerering av festetomter på et jordsameie er det direkte misvisende å tildele festenummer under en av eiendommene med andel i sameiet” (NOU 1999:1 s. 70). Dette er et viktig poeng. Festetomten kan kun ha et gårds- og bruksnummer før sitt eget festenummer. Festenumrene under et enkelt bruk vil også være med å indikere at det kommer årlige inntekter inn til denne eiendommen. Når festetomten ligger i et jordsameie, er det kun en viss andel av festesummen som vil tilfalle det aktuelle bruket. Klare retningslinjer for hvordan slike heftelser skulle vært registrert på hovedeiendommenes grunnboksblad vil gjøre noe av den samme nytten.

En annen viktig grunn til at man ønsker en bedre oversikt over jordsameiene er at på landsbasis blir mange mindre gårdsbruk med sameieandeler lagt ned. Dette medfører at eierne på sikt blir boende andre steder og eiendommene blir utnyttet på nye måter. Utnyttningen til

fritidsformål øker samtidig med at landbruksutnyttningen minker. Resultatet er at relasjonene mellom hovedeiendom og jordsameie forandrer seg. I den nye utnyttningen vil jordsameiene i mange sammenhenger få en større betydning. Dette kan være i form av jakt og fiskemuligheter. Samtidig med dette vil forholdene rundt sameiene blir mindre kjent. Dette gjelder grenser og rettighetsforhold, og ikke minst andelshavere og andelsfordeling. I de fleste tilfeller må man gå ut i fra at andelshaverne i et jordsameie har oversikt over hvem de andre andelshavere i sameiet er. Kunnskapen om hvordan andelene er fordelt er ofte noe mindre. Dette vil selvfølgelig variere avhengig av hvor stort, og hvor mange andelshavere det er i sameiet. Å kunne ha oversikt over hvem som er andelshavere vil være nødvendig i forhold til større økonomisk utnytting. De aller fleste jordsameiene er i bruk på en eller annen måte, og bruken har ofte en eller annen form for koordinasjon. I noen tilfeller bruker grunneierne kun sameiet til for eksempel fiske og beite, og den økonomiske utnyttningen av jordsameiet er liten. Det er ikke sikkert andelsfordelingen klar, men sannsynligvis er det sjelden at det er ukjente andelshavere i et sameie. Derimot kan det være tvist om enkelte er andelshavere eller om de har en større bruksrett.

Mange overtar et gårdsbruk etter foreldrene. Kunnskapen om andelshavere og andeler kan i slike tilfeller være nedarvet. Dermed har man ofte gjennom mange år plukket opp kunnskap om eiendommen og forhold knyttet til den, og har opparbeidet seg inngående kunnskap om forholdene. Det er som regel også lett å spørre folk man kjenner godt hvis det er noe man lurer på, samtidig som man har vært bosatt i lokalmiljøet og kjenner bygda og de som er bosatt der. Problemene kan imidlertid oppstå i de tilfellene et gårdsbruk selges på det åpne markedet til en utenbygdsboende. Kjøperen vil ikke ha nedarvet kunnskap om forholdene eller ha et godt nok kjennskap til lokalmiljøet. Hvis vedkommende bosetter seg på geiendommen, vil man kunne opparbeide seg en del kunnskap etter hvert, men hvis dette ikke er tilfelle vil det kunne oppstå problemer ved at gammel kunnskap forsvinner. I større sameier der det er mange andelshavere kan det være vanskelig for enkeltgrunneiere å ha oversikt over samtlige sameiere. Det vil derfor være greit å ha et register der man kan finne ut om man har andel i jordsameiet, hvor stor denne er, størrelsen på sameiet, hvilke andre som er andelshavere og hvor store deres andel er. Gode muligheter for å registrere hvem som er andelshavere og hvor store andeler de har i et jordsameie vil kunne være med på å forebygge tvister og uvennskap.

2.3 Dagens registreringsmuligheter

2.3.1 Innledning

I dag er det to eiendomsregistre, grunnboka og GAB. Begge registrene bruker de samme registerenhetene, nemlig gårds- og bruksnummer. Ut til brukerne av eiendomsinformasjon formidles GAB og grunnboka under ett, med navnet eiendomsregisteret. I dag er det Statens kartverk som har ansvar for begge registrene, mens det er det statlige eide Norsk Eiendomsinformasjon AS som formidler denne informasjonen (NOU 1999:1 s. 89). I tillegg til disse registrene er det registreringsmuligheter som ikke er like anvendelige for alle. Der det drives aktiv næringsvirksomhet på eiendommen eller sameiet, er Enhetsregisteret et egnet register.

2.3.2 Grunnboka

Grunnboka er et rettsvernregister, hvor det registreres rettsstiftelser knyttet til fast eiendom jf. lov om tinglysning av 7. juni. Nr. 2. 1935 (tinglysningsloven) § 12. Den har positiv og negativ troverdighet. Den positive troverdigheten går ut på at man som tredjeperson skal kunne stole på at det som er oppført i grunnboka er korrekt. Den negative troverdigheten innebærer at det som ikke står oppført i grunnboka heller ikke gjelder. Det er viktig å presisere at grunnbokas troverdighet ikke gjelder i forhold til de berørte partene, men i forhold til tredjepersoner. Dette innebærer at dagens tinglysning av andelsfordeling ikke vil ha betydning for dem som er direkte berørt, slik som dagens eiere av hovedeiendommene, men det vil ha betydning i forhold til senere eiere.

Det har forekommet tilfeller der sameier har eget grunnboksblad. Det er vanlig at realsameier i urbane områder har eget grunnboksblad. Dette har sammenheng med at disse realsameiene ofte er matrikulert som særskilt grunneiendom. Blant jordsameier generelt er ikke dette spesielt utbredt, men i Valdres forekommer dette regelmessig. I perioden 1909-1993 ble grunnboka elektronisk (Hegstad 2003, s. 174). Etter dette består selve grunnboka i større grad av koder og standardtekster. Noe som innebærer at det er vanskeligere å registrere faktorer som ikke følger standarden, slik som jordsameier.

2.3.3 GAB

GAB står for grunneiendom, adresse og bygning. Dette er et register over de fysiske egenskaper ved eiendommene. Opplysningene i GAB kan være forholdsvis pålitelige, men de har ikke rettslig troverdighet slik som opplysningene i grunnboka. Et av hovedprinsippene bak GAB er at det skal ajourholdes gjennom eksisterende forvaltningsmekanismer (Hegstad 2003, s. 168). Dette innebærer blant annet at kommunene og tinglysingsmyndighetene har rapporteringsplikt til GAB (NOU 1999:1 s. 77). GAB er hjemlet i delingsloven § 4-1 fjerde ledd, og overtok oppgavene til den gamle og utdaterte matrikkelen da delingsloven trådte i kraft i 1980. Registeret har vært i full drift siden 1989 (Austenå et al. 1990, s. 21). GAB gir informasjon om arealet i motsetning til matrikkelen som ga opplysninger om eiendommens verdi. Forskjellen i forhold til den gamle matrikkelen er selvfølgelig at der kom sameiet til syne gjennom hovedeiendommens skyldverdi. Etter skylddelingsloven fra 1909 var verdien av sameiene medregnet i skyldverdien til hovedeiendommen (NOU 1999:1 s. 69). GAB vil snart bli en integrert del av den nye matrikkelen som er hjemlet i matrikkeloven. I denne matrikkelen vil det også være åpnet for registrering av jordsameier.

2.3.4 Andre registre

Enhetsregisteret er et sentralt register som alle enheter må være registrert i før man kan registrere seg i de mest vanlige offentlige registrene. Det er opprettet med bakgrunn i Lov om enhetsregisteret av 3. juni. Nr. 15. 1994. Gjennom Enhetsregisteret får man tildelt et organisasjonsnummer. Alle som oppfyller vilkårene for registrering i Enhetsregisteret kan gjøre dette, men det er kun noen som er pålagt å registrere seg der. I Lovens § 4 bokstav d er tingsrettlige sameier nevnt som egen registerenhet. For å få organisasjonsnummer og registrere seg i Enhetsregisteret må man oppgi navn, adresse, organisasjonsform, formål, stiftelsestidspunkt og en kontaktperson jf. enhetsregisterloven § 5. Det er en del organisasjonsopplysninger som også skal registreres dersom de eksisterer jf. § 6. I denne kategorien finner man blant annet oversikt over sameiere. Det er nok underforstått at dette også inkluderer andelsfordeling. Skattedirektoratet har innført krav om at alle utbetalinger av offentlige midler skal være sporbare (Landbruks- og matdepartementet 2004, s. 18). Dette innebærer at alle sameier som søker om slike midler må være registrert i Enhetsregisteret. Tilsvarende krav vil kunne bli stilt hvis et sameie ønsker å åpne en bankkonto. Hvis jordsameiet driver aktivitet slik at det skal opptre som arbeidsgiver, eller har behov for å bli

registrert i merverdiavgiftsregisteret er sameiet straks lovpålagt å være registrert i Enhetsregisteret.

Det er Lov om merverdiavgift av 19. juni. Nr. 66. 1969 som regulerer hvem som skal registreres i merverdiavgiftsregisteret. Sameier som leier ut jakt og fiske kan bli pliktige til å registreres seg i merverdiavgiftsregisteret dersom leieinntektene overstiger 50 000 i løpet av 12 måneder jf. merverdiavgiftsloven § 28 (Landbruks- og matdepartementet 2004, s. 21). Det finnes også andre registre slik som foretaksregisteret og arbeidsgiver- og arbeidstakerregisteret. Det er tvilsomt om det registreres jordsameier i disse registre som ikke er registrert i Enhetsregisteret.

2.4 Den gamle matrikkelen

Da eneveldet ble innført i 1660, var kongens finanser elendige. Skattegrunnlaget var for dårlig, og kong Fredrik III besluttet at det skulle lages jordbøker over alt offentlig og privat gods. Jordbøkene skulle inneholde "hvert enkelt Brugs Eiendomsforhold, Værdi og Herligheder" (Austenå 2001, s. 4). Identifiseringen ble gjort etter gårdens navn, og gårdsenheten er senere blitt kalt matrikkelgård. Det var gårdens skyldverdi som ble registrert. Skylda ble brukt som skattegrunnlag og er gårdens avkastningsverdi, uttrykt gjennom et relativt forholdstall (Sevatdal 1989, s. 41). Når en eiendom ble delt, ble skylda delt ut fra hvor stor del av eiendommens verdi som ble delt fra. Ved en forordning av 1764 ble det gitt påbud om grensebeskrivelse når utskilte arealer skulle skyldsettes (Austenå 2001, s. 6). Dette medførte et nytt syn på eiendomsdeling, som gikk fra brøkdeling til arealdeling.

Det ble vedtatt en ny matrikkellov i 1818 som medførte at matrikkelgården fikk nytt nummer og bruket fikk et løpenummer. I loven kom det også fram at det skulle tas hensyn til alle tilliggende "Herligheder" ved verdsettingen (Austenå 2001, s. 7). Dette inkluderer sameieandeler og allmenningsretter. I 1863 vedtok Stortinget lov om "Revision of Matriculen". Den mest synlige forandringen ble at matrikkelnummeret ble gjort om til gårdsnummer og løpenummeret ble til bruksnummer (Austenå 1988, s. 23). Gårdsnumrene ble gitt fortløpende innen den enkelte kommune, og dermed fikk hvert enkelt bruk en unik identifikasjon. Denne matrikkelen kom rundt 1900 og var den siste som ble trykt. Den inneholdt verken Finnmark, byområder, kirker, kirkegårder, vei- eller jernbanegrund.

Allmenninger og jordsameier kom til syne gjennom den enkelte gård som hadde rettigheter i dem.

I 1909 kom det en ny skylddelingslov. På dette tidspunktet holdt selve skyldelingen på å miste sin betydning. Det var nå en faktisk deling av arealene som skjedde. Samtidig med dette mistet matrikkelen mye av sin betydning. Dette skjedde i sammenheng med at skattesystemet ble lagt om fra skyld til inntekts- og formuesskatt. Statens interesse for vedlikehold av matrikkelen ble dermed også redusert (Hegstad 2003, s. 154). Allerede i 1886 ble grunnlaget for kommuneskatten beregnet ut fra inntekt og formue (NOU 1999:1 s. 30). Matrikkelen og skylddelingsreglene ble opphevet da lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni, Nr. 70. 1978 (delingsloven) ble innført i 1980 (Austenå et al. 1990, s. 20). Som objektregister ble matrikkelen avløst av GAB. Samtidig ble det innført et felles identifikasjonssystem for eiendommer på landet og i byene. At jordsameiene kom til syne gjennom matrikkelen forklarer noe av grunnen til hvorfor jordsameiene ikke har fått tildelt egen identifikasjon.

2.5 Tinglysingens opprinnelse

Ordet tinglyse kommer av å "lyse på tinget". Dette innebar at avtaler ble kunngjort på tinget. Etter hvert som det ble vanligere med skrift, ble dokumenter regnet for å være et sikkert og godt bevis for at en avtale var inngått. Dette medførte en glidende overgang fra overdragelse på tinget og over i ren dokumentform. Bruken av dokumenter åpnet opp for dokumentsvindel. Etter hvert utviklet det seg systemer for å hindre dette. En forordning fra 1633 ga sorenskrivere og lagmenn påbud om å føre tingbok. I denne tingboka skulle alt som ble tatt opp på tinget skrives ned (Austenå 2001, s. 13). Det som var tinglyst skulle dermed komme fram av tingboken. I Christian Vs lovbok fra 1687 står det at det ved siden av domstolsprotokollen skal føres en protokoll over rettsstiftelser og overdragelser av fast eiendom. Denne protokollen er senere blitt kalt "skjøte- og pantebok" (Austenå 2001, s. 14). Innføringen i protokollen var kronologisk. Identifikasjonen ble gjort med navnet på partene og eiendommene (NOU 1999:1 s. 63). Etter hvert ble det vanskelig og tidkrevende å finne igjen dokumenter knyttet til den enkelte eiendom.

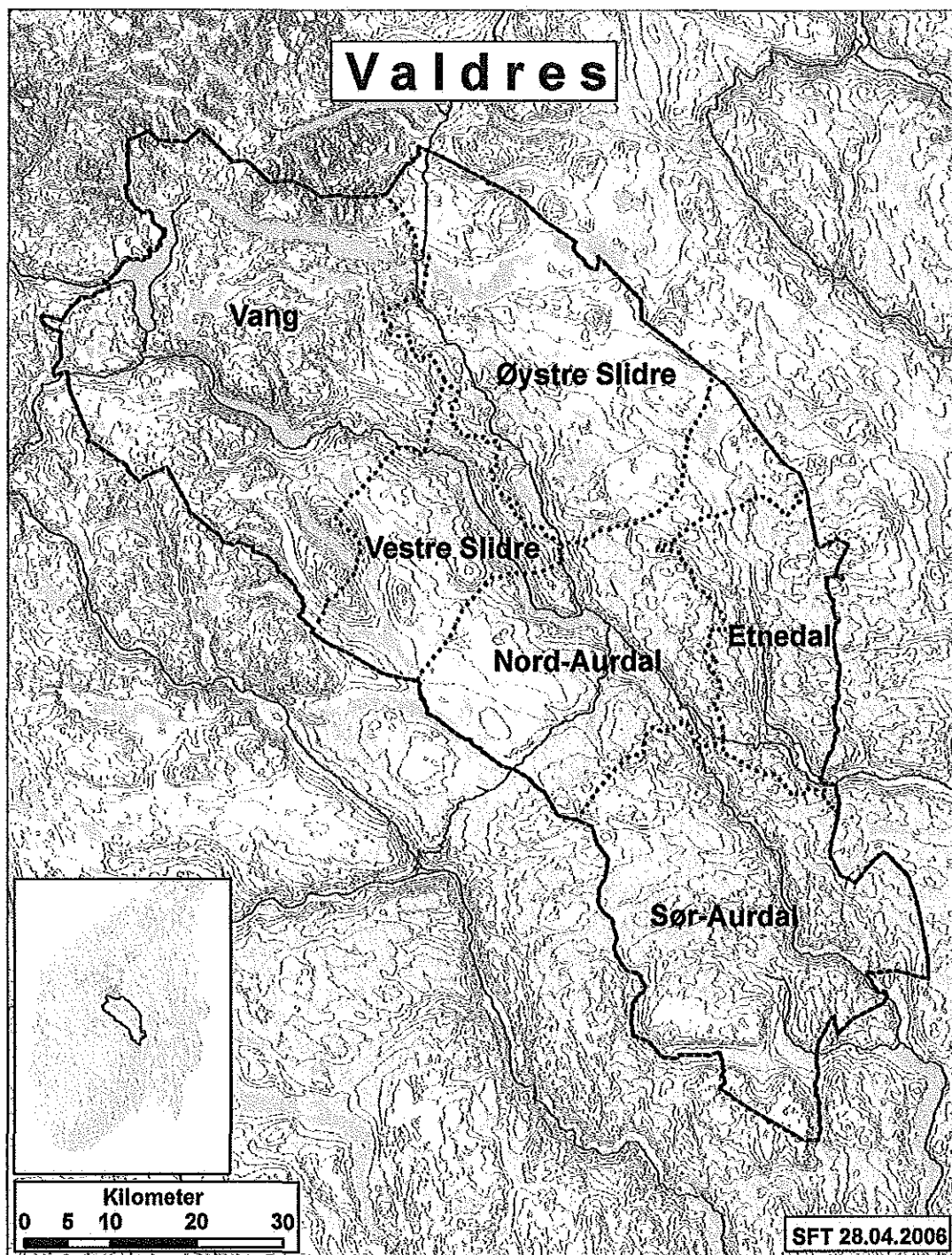
I 1738 ble det bestemt at det skulle innføres et personregister og et realregister. Realregisteret skulle være registeret til "skjøte- og panteboken". Dette registeret skulle føres alfabetisk etter

gårdens navn, og ble starten på dagens grunnbok. Registret skulle ha et blad for hver enkelt eiendom (Falkanger 2000, s. 480). I det nye registeret ble det skrevet et kort sammendrag av de tinglyste dokumentene. Den fullstendige teksten ble fortsatt skrevet i panteboka. Dette gjorde det lettere å finne igjen dokumenter som berørte den enkelte eiendom. Hvert ting skulle ha sitt eget register, og hvert bruk skulle ha sin egen side i registeret. Dette skulle organiseres etter hvilket matrikkelnummer bruket fikk i matrikkelen fra 1836 (Austenå 2001, s.14). Kunngjøringen på tinget fikk etter hvert mindre betydning, selv om dette var selve tinglysningen som rettskraften knyttet seg til. Realregisteret som i utgangspunktet bare var ment som et hjelperegister er i dag det viktigste. Det var innføringen i realregistret som ga tinglysningen sin store verdi i forhold til omsetning og kredittvirksomhet. Eget grunnboksblad gjorde det mulig å fastslå med rimelig stor sikkerhet hvem som var eier og hvilke heftelser som hvilte på eiendommen. Hovedregelen var at for å få rettsvern måtte eiendommen innføres i registeret. Utenom dette fikk tinglysningen mindre praktisk betydning. Tinglysingsloven av 1935 gav regler slik at grunnboka fikk tilnærmet full rettslig troverdighet. Dommeren fikk også undersøkelsesplikt. Dette var for å sikre at de tinglyste dokumentene stemte overens med kravene i loven.

3. Valdres

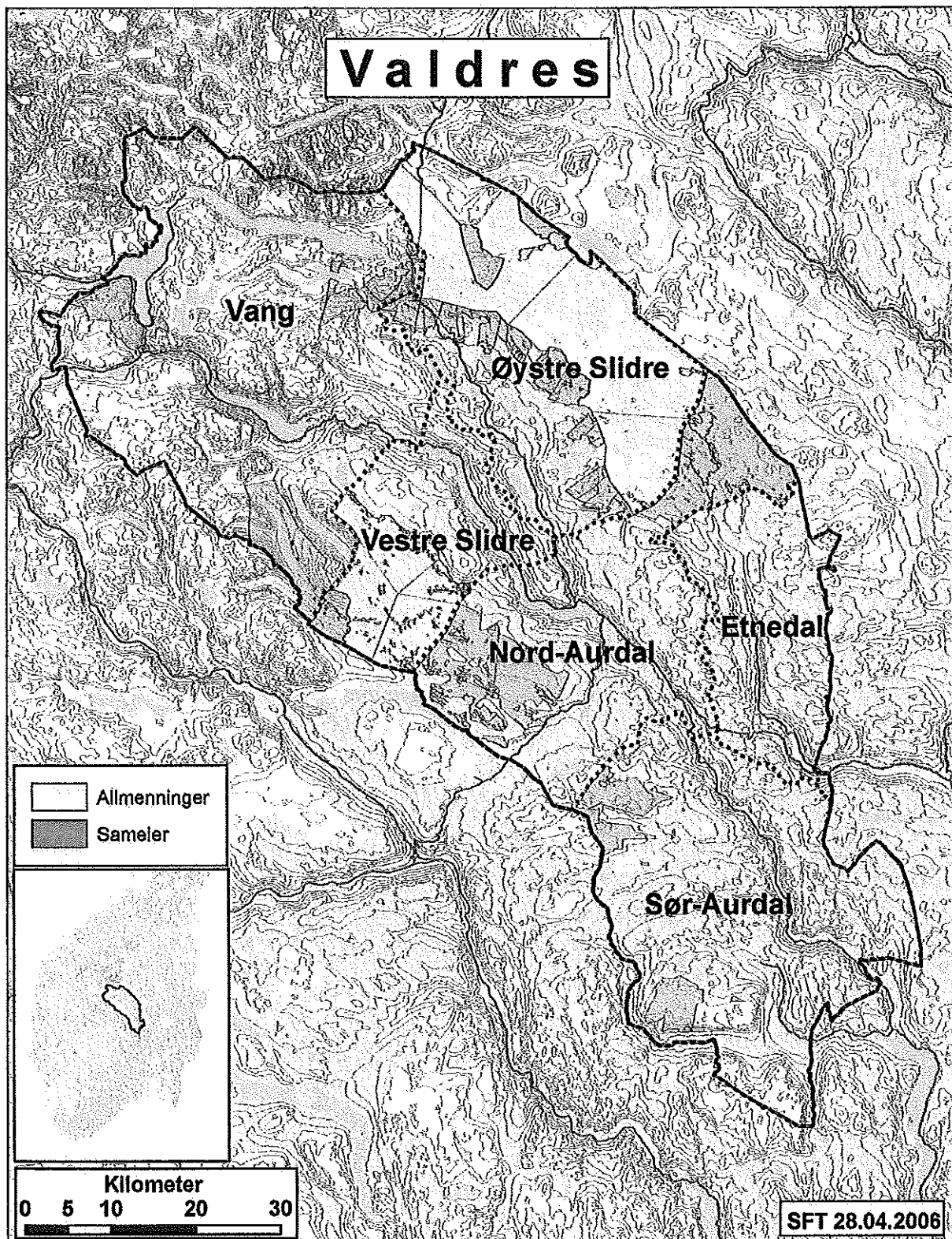
3.1 Innledning

Valdres er et dalområde i Oppland som grenser til Buskerud med Hemsedal og Gol i sør og sørvest og til Sogn og Fjordane med Lærdal og Årdal i vest. Området består av kommunene Etnedal, Sør-Aurdal, Nord-Aurdal, Øystre Slidre, Vestre Slidre og Vang. I denne oppgaven fokuseres det på de fire kommunene midt i regionen.



Figur 3.1: Oversiktskart over Valdres, påtegnet kommuner.

Utgangspunktet for bruken av fjellområdene i Valdres har i stor grad vært setring. I fjellområdene er det jordsameier og allmenninger som er de dominerende eieformene. De har samme utgangspunkt, men det er kun i Øystre og Vestre Slidre det er allmenninger. I de andre kommunene er det jordsameier som er den dominerende eieformen på fjellet. Jordsameiene som er tegnet på kartet er trolig ingen fullstendig oversikt over hvilke jordsameier som finnes i Valdres. Dette er kun de sameiene som har fått tildelt gårdsnummer 9002.



Figur 3.2: Kart over Valdres med allmenninger og jordsameier

Jordsameiene har fra 2 til 150 andelshavere. Generelt har de relativt mange andelshavere, og er flergårdsameier. Fåttallet av jordsameiene har 2 og 3 andelshavere. Dette er mest utbredt i

Vang. Mange av sameiene er delvis utskiftet, slik at skogen ligger i eneeie eller er delt i bruksrettsteiger (Ranum 2006, pers. med.). I Nord-Aurdal er det store flergårdsameier, til tross for at det er akkurat de samme fjellområdene og bare kommunegrensa som skiller dem fra allmenningene i Øystre og Vestre Slidre.

Hva som i dag er allmenninger ble bestemt av Høyfjellskommisjonen. Ut fra Hagerups konklusjoner kan grunnen til at eiendomsforholdene i øvre Valdres er blitt slik de er i dag, være at det i Vang er en sterkere oppfatning av hva som er privat eiendom enn det har vært i Øystre og Vestre Slidre (Hagerup 1993, s. 94). I Vang har bøndene hatt en konsekvent holdning til at det ikke har vært noen form for statsallmenning hos dem, men at fjellområdene har vært i sameie (Hagerup 1993, s. 94-95). I matriklene fra 1667 og 1723 mener Hagerup også at det for Øystre og Vestre Slidres vedkommende nærmest vrimler av beskrivelser av støler som ligger i allmenningen (Hagerup 1993, s. 95). Han peker også på at det har vært et sterkt press på fjellområdene i Slidre og at disse områdene dermed har hatt behov for en sterkere grad av organisering i motsetning til i Vang der det har vært nok fjellområder slik at man har kunnet drive med sitt uten å forstyrre andre (Hagerup 1993, s. 99). I forhold til Nord-Aurdal peker Stenseth i sin avhandling på at bøndene i Slidre erkjente at området var allmenning mens bøndene i Aurdal benektet dette. Dette skjedde i forbindelse med at en kommisjon skulle undersøke allmenningsforholdene i Toten, Land, Aurdal, Slidre, Gran, Jevnaker, Biri og Vardal i 1753 (Stenseth 2005, s. 340-341). Kommisjonen var meget skeptisk til bøndene i Aurdal som benektet at det var allmenninger i området.

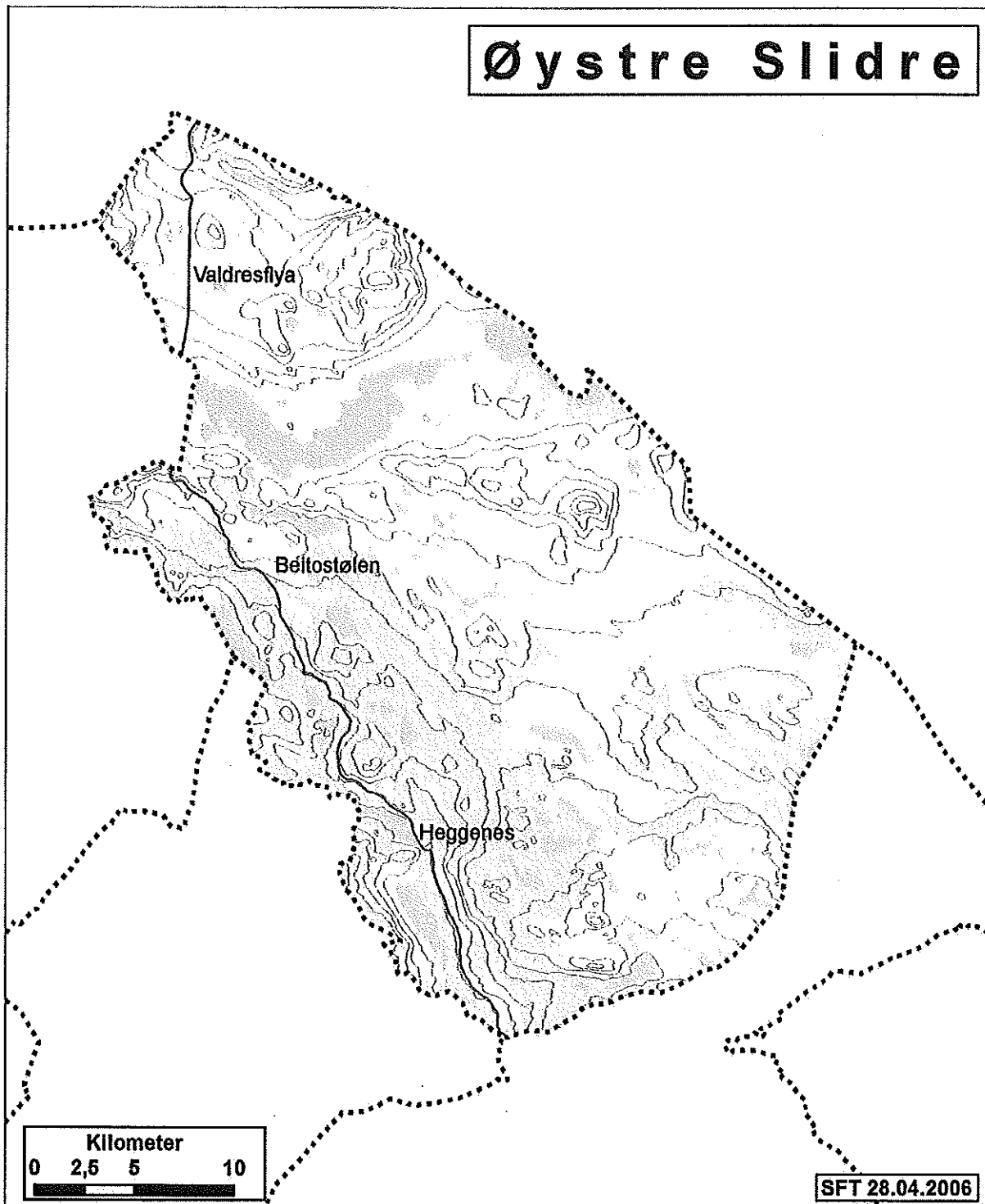
Tradisjonen med setring er langt mindre utbredt nå enn hva den har vært. I tidligere tider var bruken av setrene og fjellet selve grunnlaget for eksistensen i Valdres. Samtidig med at den opprinnelige bruken av jordsameiet minket kom det nye inntektskilder slik som utleie av jakt og fiskeretterigheter. Ut over dette oppstår det muligheter for salg og bortfeste av hyttetomter og andre turistrettede aktiviteter.

Det er sjelden noen problemer knyttet til yttergrensene i jordsameiene. Hovedproblemstillingene knytter seg til hvem som er andelshavere, hvor stor andelene er og organiseringen av sameiet. I denne sammenhengen dukker også spørsmålet opp, om hvorvidt et bruk fikk med sameierett når det ble skilt fra hovedbruket.

Ut fra det jordskiftedommer Olav Ranum kjenner til, foreligger det ikke tilfeller av andeler som ikke ligger til en eiendom. De aller fleste andelshaverne bor fortløp i lokalmiljøet. Det finnes likevel noen unntak. De grunneierne jeg har snakket med bekrefter dette inntrykket. Det er innslag av andelshavere som ikke er bosatt i kommunen. Dette dreier seg om eiere av nedlagte gårdsbruk. I de jordsameiene jeg har undersøkt var det totalt 70 andelshavere. Blant dem var det 8 som ikke var bosatt i kommunen. Av disse var det igjen 3 som bor i Osloregionen. De resterende var bosatt i Valdres eller nabokommunene.

3.1.1 Øystre Slidre

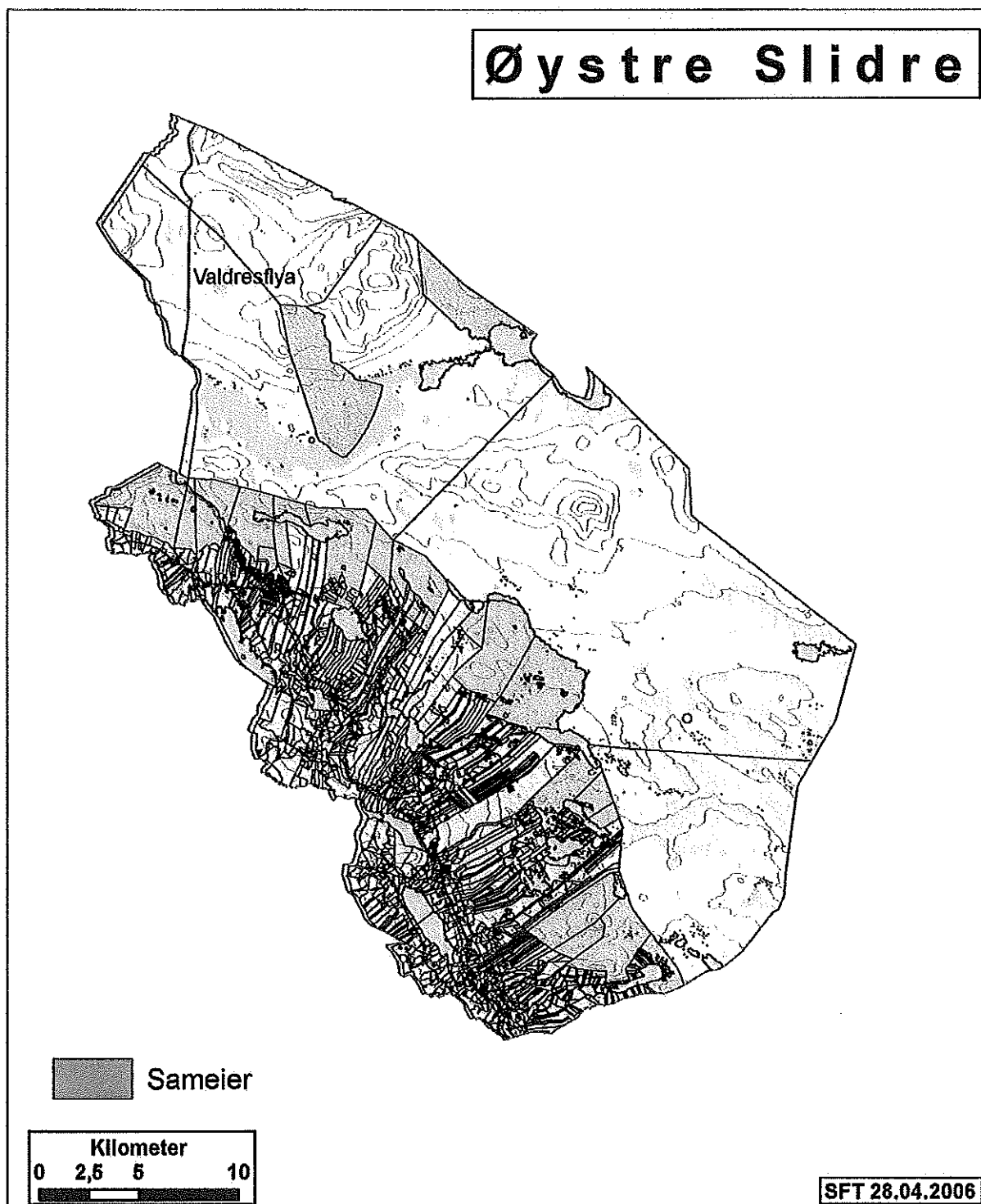
Øystre Slidre hadde per 1.1.2005 3 114 innbyggere (SSB) og er på 964 km². Kommunen ligger nord i Valdres, er en fjellbygd og omfatter fjellstrøkene østover mot Gausdalsfjellene og nordover til Valdresflya. De største næringene i kommunen er storfehold samt at det lengst sør i kommunen utvinnes skifer for takpapp. Denne næringen gjenspeiles blant annet i kommunevåpenet. Foruten dette har kommunen lite industri. Turistnæringen i kommunen er viktig, spesielt knyttet til Beitostølen. Administrasjonssentrumet i kommunen er Heggenes (Caplex). Ca. 61 % av kommunens areal er snaufjell. Av dette er igjen ca. 16 % jordsameier.



Figur 3.3: Oversiktskart over Øystre Slidre kommune.

Det er registrert 25 jordsameier i kommunen. De ligger som et belte mellom gårdsbrukene i dalen og allmenningen på fjellet. Jordsameiene syns godt på kartet fordi de er store områder, og er bredere enn eiendomsteigene som går nedover mot dalen. Det finnes et par brudd på dette beltet. Dette er eiendommer hvor det har vært jordskifte og jordsameiene har blitt oppløst. Midt inne i allmenningen ligger det et enslig jordsameie. Bakgrunnen for at dette er

et jordsameie og ikke en del av allmenningen, skyldes Høyfjellskomisjonens arbeid med å fastsette hva som var allmenning. Gårdene i dette sameiet kunne dokumentere at dette var privat grunn og ikke allmenning. Dette er blant annet bekreftet i en høyesterettsdom fra 1949 (Rt. 1949 s. 448).



Figur 3.4: Kart over Øystre Slidre med eiendomsgrenser.

Antall andelshavere i jordsameiene i kommunen varierer fra 2 til 64. Disse tallene sier noe om hvor mange bruksnummer som har andeler i jordsameiet, men det gjenspeiler ikke hele virkeligheten. Dette skyldes at et bruk i dag kan bestå av flere bruksnummer noe som resulterer i at bruket kan ha flere andeler i samme jordsameie. I forbindelse med registreringsprosessen i kommunen er det 20 jordsameier som har sendt inn dokumentasjon på andelsfordeling. Ut fra andelsdokumentasjonen og hvilke gårdsnummer som har andeler i de enkelte jordsameiene er det 11 enegårdssameier og 9 flergårdssameier.

Tabell 3.1: Oversikt over jordsameier med dokumentasjon

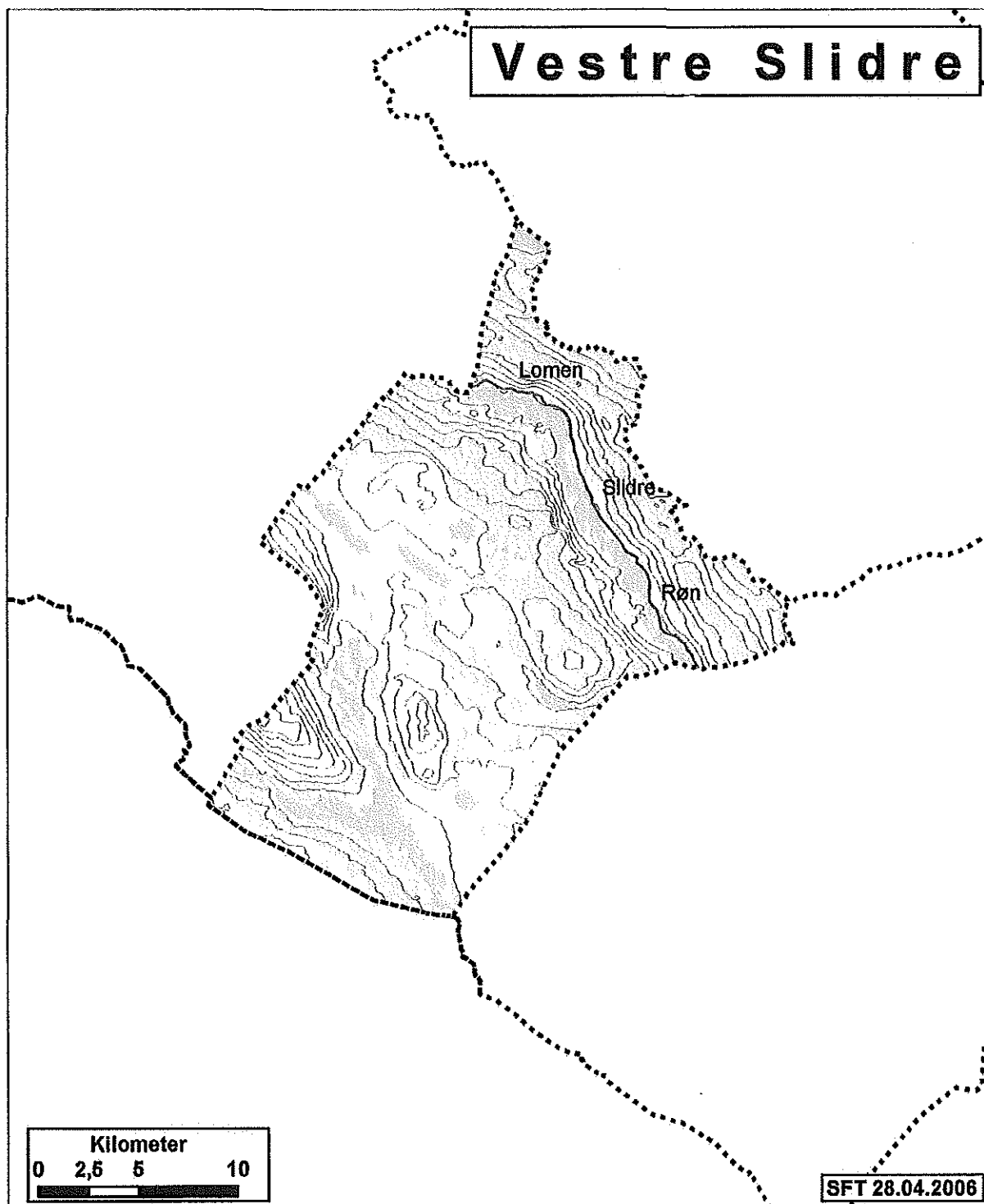
Sameie	Gnr/Bnr	Areal (daa)	Andels-havere	Sameie mellom Gnr	Registrert i grunnboka?
Juvik	9002/7	2642			Ja
Nordre Rogne	9002/8	1055	9	43	Ja
Volbu	9002/1	4933	26	35,36,37,38	Ja
Alfstad og Sælid	9002/3	11081	23	23,24,25	Ja
Bolstad	9002/11	2214	12	48	Ja
Skattebu	9002/2	2217	21	39,40,42	Ja
Yddebu	9002/4	13133	43	25,26,27,28,29,30	Ja
Fjellstølen	9002/14	5874	3	2	Ja
Lien	9002/19	303	4	4	Ja
Hovi	9002/10	7130	31	45	Ja
Kjøk/Rudi	9002/21	445	5	11	Nei
Mørstad	9002/22	325	4	12	Nei
Sørbo/Nordtorp	9002/23	410	18	13,20	Nei
Brumma/Dale	9002/6	5709	64	10,11,12,13,17,18,20	Ja
Lykken	9002/12	9942	9	1	Ja
Okshovd og Lien	9003/15	2897	5	4,5	Nei
Sørre Belto	9002/5	6737	10	3	Ja
Javnelia	9002/17	2491	5	8,9,10	Nei
Sørre Hegge	9002/24	1589	3	22	Ja
Melby	9002/20	18367	2	15	Ja

Som vi ser av tabellen er det noen flergårdssameier som har relativt mange andelshavere og går over mange gårdsnummer. Arealene i denne tabellen er hentet fra DEK. Oversikten over hvilke jordsameier som er registrert i grunnboka er hentet fra vedlegg 1.

3.1.2 Vestre Slidre

Vestre Slidre hadde per 1.1.2005 2 245 innbyggere (SSB) og er på 465 km². Kommunen ligger i Valdres rundt Slidrefjorden. Den er en utpreget jordbruksbygd med hovedvekt på

storfehold og næringsmiddelindustri. Fjelltraktene i omfatter store setergreider og enkelte fjelltopper over 1 500 moh. Administrasjonssentrumet i kommunen er Slidre (Caplex).

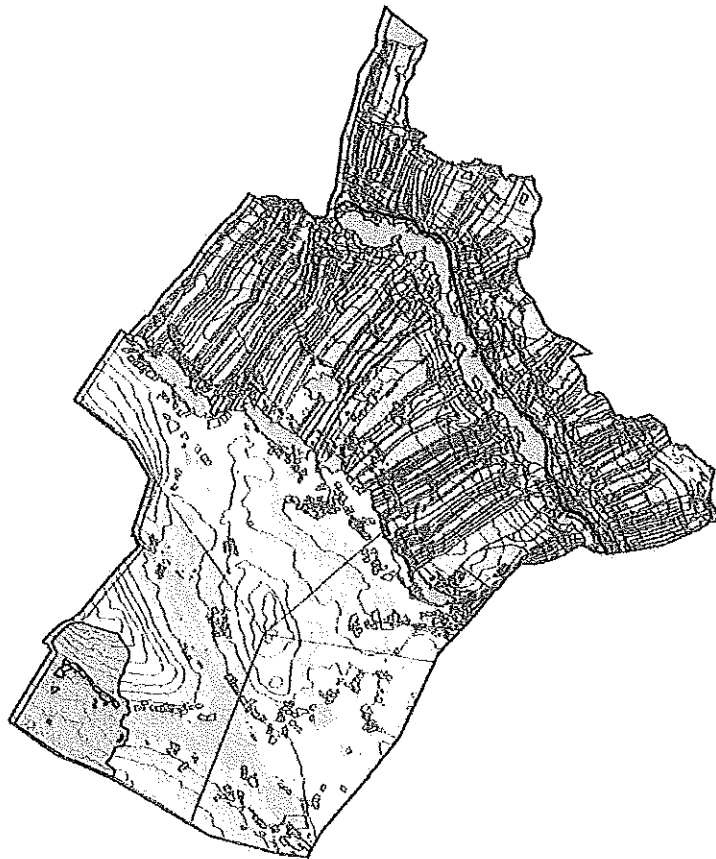


Figur 3.5: Oversiktskart over Vestre Slidre kommune.

Det meste av kommunens fjellområder er allmenning. Det ene jordsameiet som finnes i Vestre Slidre ligger i det ene hjørnet av kommunen. Sameiet ligger innenfor allmenningen på

fjellet. Ellers er det en klassisk eiendomsstruktur i kommunen med lange smale eiendomsteiger fra dalen og oppover lia. På fjellet, innen for dette, ligger allmenningen. Jordsameie er registrert med gårds- og bruksnummer. Dette er Grunke sameie med gårdsnummer 9002 og bruksnummer 1. Ca. 50 % av kommunens areal er snauffjell. Jordsameiet i kommunen dekker ca. 5 % av dette arealet. I tillegg til dette jordsameiet er det registrert et vannlag i kommunen. Dette har også fått eget gårds- og bruksnummer, gårdsnummer 9004 og bruksnummer 1 (Brestad 2006, pers. med.). Jeg har ikke satt meg inn i hva vannlaget innebærer, men tar det med nærmest som en kuriositet og åpner også for muligheten til å filosofere over hvorfor dette har fått et gårds- og bruksnummer, og hvorfor akkurat dette nummeret er valgt. Vestre Slidre statsallmenning er tildelt matrikelnummeret 94/1. Fraskilte eiendommer, slik som setre og hyttetomter i jordsameiet har fått gårdsnummer 91. Innehaver av matrikelnummer 91/1 er Grunke søndre. Denne eiendommen ligger midt inne i jordsameiet. I følge GAB ble den etablert i 1918 og er en fritidseiendom. Eiendomsstrukturen en slik figur 3.6 viser, smale eiendomsteiger fra dalen og opp til allmenningen på fjellet.

Vestre Slidre



Sameier

Kilometer
0 2,5 5 10

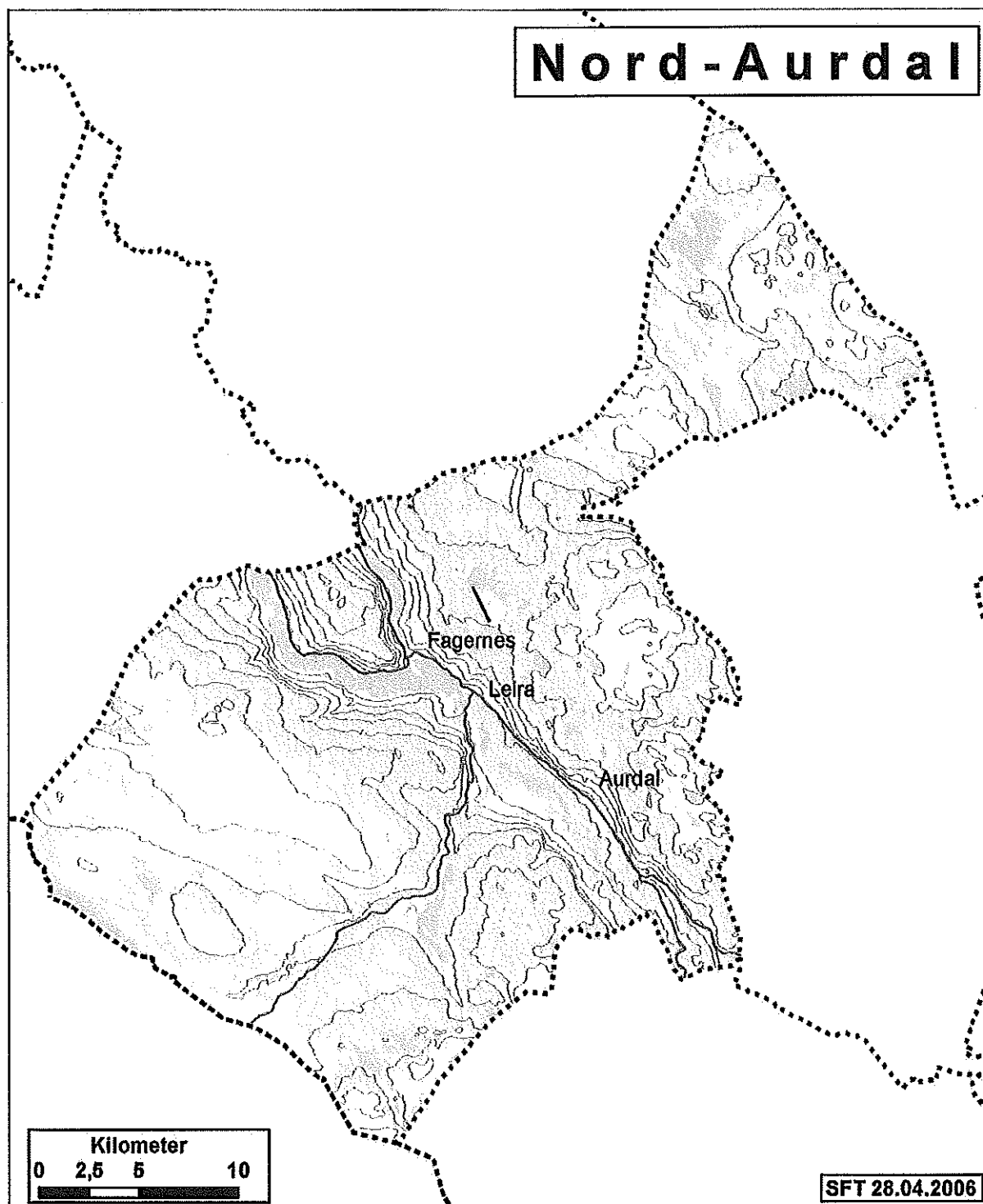
SFT 28.04.2006

Figur 3.6: Kart over Vestre Slidre med elendomsgrenser.

3.1.3 Nord-Aurdal

Nord-Aurdal hadde per 1.1.2005 6 442 innbyggere (SSB) og er på 908 km². Kommunen ligger midt i Valdres og omfatter fjellområder på begge sider av dalføret. Det grenser dermed

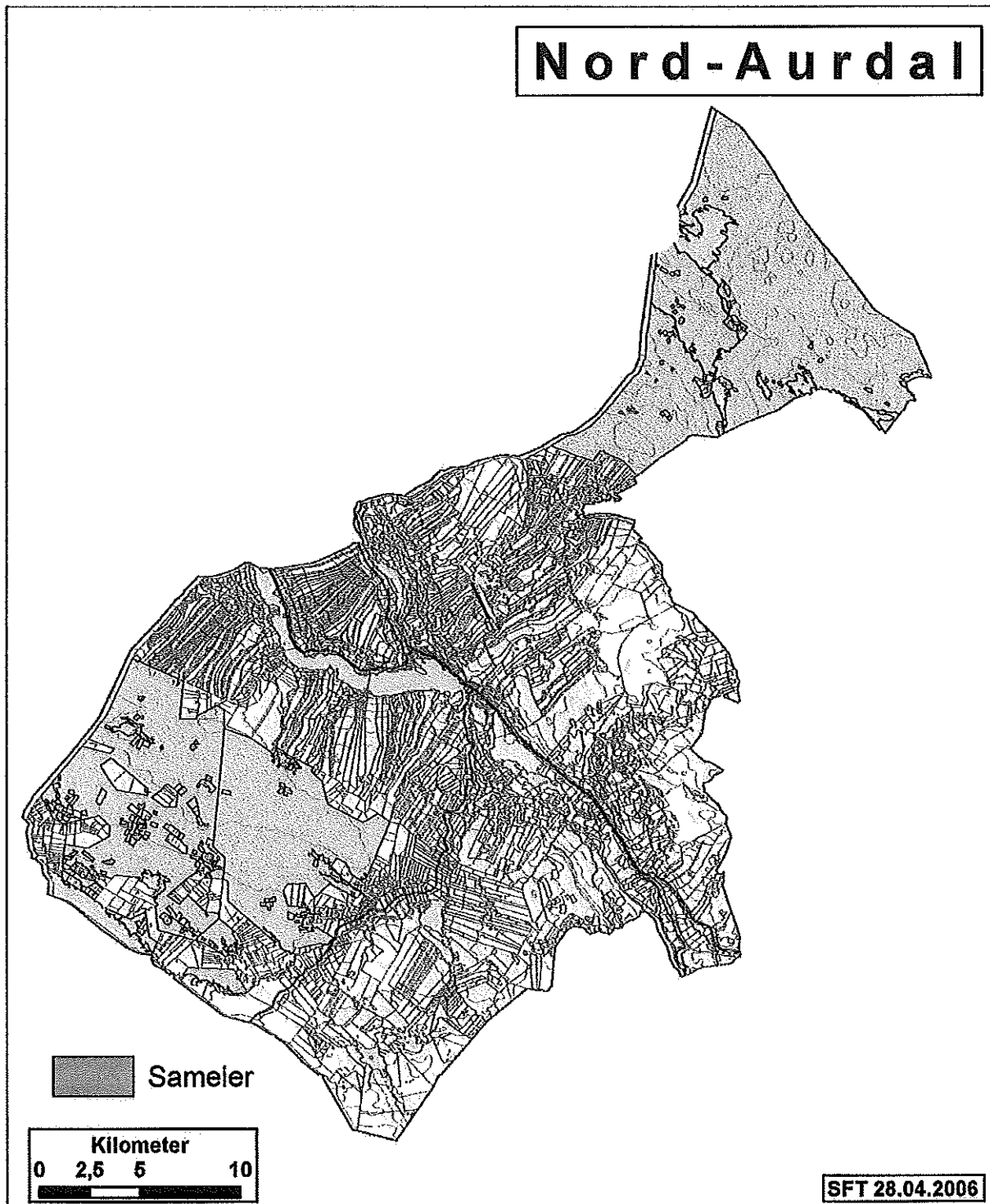
til Gausdal i øst og Hallingdal i vest. Administrasjonssentrumet i kommunen er Fagernes som er det største tettstedet i Valdres med de aktivitetene det innebærer.



Figur 3.7: Oversiktskart over Nord-Aurdal kommune.

Ca. 30 % av kommunens areal er snaufjell. Av dette er ca. 35 % av arealet jordsameier. Øst i kommunen ligger Skrautvål sameie. Dette jordsameiet har fått matrikelnummer 9002/1. Vest

i kommunen ligger sameiene Ulnes og Svennes. Fram til det ble fremmet utskifting i 1927 var dette et sameie hvor samtlige bruk i kommunen hadde eiendomsrett. Ved utskiftingen ble det listet opp 291 bruk som loddeiere (Stenseth 2005, s. 356). I denne forbindelse ble sameiet fullstendig delt i to, Ulnes og Svennes, samtidig med at grunnen i skogbeltet ble fullstendig utskiftet. I dag står disse sameiene fortsatt som ett i grunnboka. Sameiene utgjør ca. 185 km² og ligger i områder fra 800-1137 moh. (Stenseth 2005, s. 338-339). Ulnes og Svennes har fått bruksnummer 2 under gårdsnummer 9002. Både bruksnummer 1 og bruksnummer 2 er registrert i GAB.

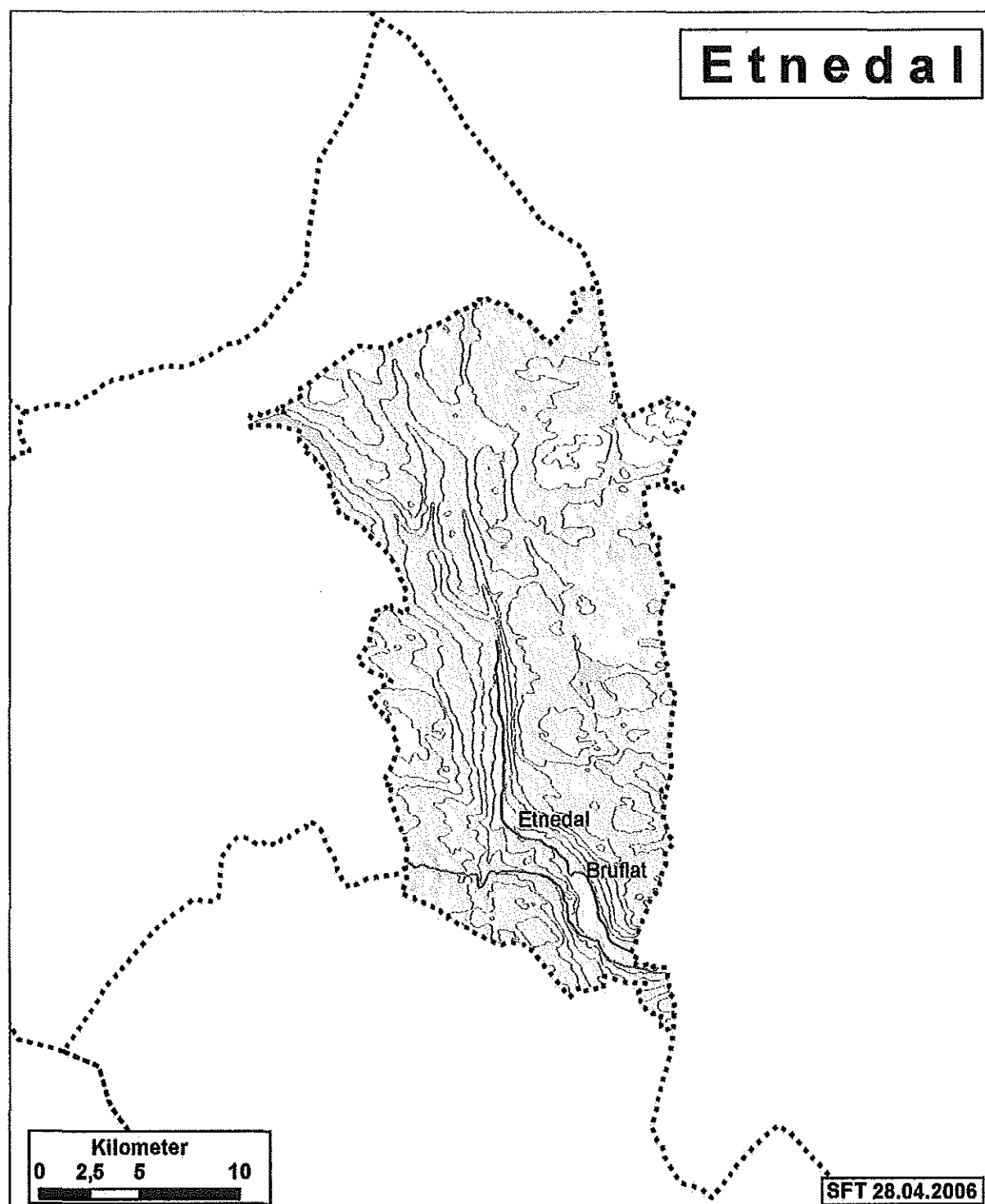


Figur 3.8: Kart over Nord-Aurdal med eiendomsgrenser.

3.1.4 Etnedal

Etnedal hadde per 1.1.2005 1 397 innbyggere (SSB) og er på 459 km². Kommunen ligger øst i Valdres og er en skogrik kommune i det øvre del av Etnas dalføre mellom Nord-Aurdal og

Nordre Land. Hovednæringen i kommunen er husdyrhold og skogbruk. Ca. 18 % av kommunens areal er snaufjell. Administrasjonssentrumet i kommunen er Bruflat (Caplex).



Figur 3.9: Oversiktskart over Etnedal kommune.

I kommunen er det registrert et sameie med gårds- og bruksnummer. Dette sameiet ble det meg fortalt at var et privat sameie (Gullord 2006, pers. med.). Ut fra dette antar jeg at det ikke

er et jordsameie. Etnedal er et dalføre som mangler de store fjellområdene innenfor kommunens grenser. Her kan man også se antydninger til de smale eiendommene som strekker seg oppover i lia, men dette er ikke så markant. Eiendomsstrukturen kan i større grad beskrives som et lappeteppe.

3.2 Organisering

3.2.1 Generelt

Hovedregelen slik den er beskrevet i sameieloven § 4 sier at flertallet kan bestemme hvordan sameiet skal utnyttes så lenge det ligger innenfor normal utnytting og "det sameigetingen er etla eller skikka til". Utnyttingen kan heller ikke ekskludere andelseiernes bruk av sameiet. I dette ligger det et mindretallsvern som innebærer at sameiet ikke kan utnyttes til noe unormalt eller noe som fortrenger andelshaverne uten at alle er enige. Flertallsvedtak i jordsameiene bestemmes ut fra andeler og ikke ut fra antall hoder. Dette kommer fram av sameieloven § 7 og § 2. Loven er deklarasjonsmessig slik at avtaler andelshaverne i mellom vil gå foran loven. Ved avtaler vil kravet om flertallsvedtak være oppfylt fordi en avtale vil kreve at samtlige andelshavere er enige. Organisasjonsstrukturen går mye på tradisjon, innarbeidet praksis og hva som til enhver tid er mest hensiktsmessig uten tanke på hva lovbestemmelsene sier. De fleste jordsameiene organiseres nok slik de alltid har vært organisert.

Det er store variasjoner, noen jordsameier har ikke noen form for organisering, mens andre er godt organisert. Hvordan de er organisert vil blant annet avhenge av om de er store eller små, og ikke minst den økonomiske aktiviteten. Sameier med stor omsetning har ofte en fastere organisasjonsform enn sameier der det ikke skjer noen form for økonomisk utnytting. Det vil kunne være forskjell på om et sameie ligger i et pressområde eller om det ligger mer avsides til. Noen av jordsameiene i Øystre Slidre ligger i området rundt Beitostølen og har dermed store muligheter til økonomisk utnytting. Den økonomiske aktiviteten i sameiet kan lett bli meget høy. De som jevnlig er i befatning med jordsameier i Valdres mener at trenden går på at jo mer penger som er involvert og hvor høyere aktivitetsnivået er jo bedre er sameiene organisert. Et annet hovedtrekk er nok at sameier med mange andelshavere har en form for årsmøte og et styringsorgan. I de mindre jordsameiene er det antagelig en større grad av uformelle møter, i form av kaffebesøk hos naboen. De små jordsameiene er det imidlertid få av i området. De store jordsameiene fungerer organisasjonsmessig, og må dermed ha noen

vedtekter og styrende organer som sørger for at dette er mulig. Det er ikke alle sameier som har gyldige vedtekter. For at vedtektene skal være gyldige etter sameieloven må de være enstemmig vedtatt. Hvis dette ikke er tilfelle må de flertallsvedtatte vedtektene til tingretten for at de skal være gyldige jf. sameieloven § 6. Som tidligere nevnt er sameieloven deklarasjonsmessig. Graden av organisering i sameiene ^{er} økende. Jordsameiene som har vært inne i jordskifteretten er ofte godt organisert. Dette skyldes jordskifterettens bruksordninger og rettsutgreiinger. En konsekvens av denne organiseringen er at økonomien i sameiet kan øke. God organisering medfører lettere drift. Jordsameier som ikke er godt organisert kan fort bli konserverende for eiendomsutviklingen. Det blir straks vanskeligere å gjennomføre prosjekter når det er flere som skal være enige. Dette innebærer at jo flere andelshavere som er med jo vanskeligere kan det være å gjennomføre prosjekter. Resultatet er at det kan være store urealiserte verdier i sameiene, både knyttet til utbygging og andre utnyttingsmåter i fjellområdene. Når de forskjellige sameierne har forskjellige andeler vil det lett kunne oppstå misunnelse, i tilfeller der en andelshaver får mye større utbytte av nye prosjekter enn en andelshaver som kun har en liten andel i sameiet. At det kan oppstå slike følelser i forhold til eierandel er et interessant fenomen. Slike følelser oppstår normalt ikke når en nabo har større eiendom enn den andre. I andre sammenhenger vil man kunne strekke seg langt for ikke å bli uvenner med naboen, samtidig som man får en økende misnøye ved at man føler seg utnyttet.

Siri Mykland sier i hovedoppgaven sin at ingen av de 18 sameiene hun var i kontakt med hadde et styre slik det er beskrevet i sameieloven. Sameiene hun var i kontakt med hadde ulike sektorvise styrever, slik som jaktstyre, fiskestyre, veistyre og beitestyre (Mykland 1998, s. 91). Yddebue Sameige har et veldig aktivt fiskestyre (Brenden 2006, pers. med.). Ut over dette ga jordsameiene jeg var i kontakt med et noe annet inntrykk enn det Mykland fikk i Setesdal. Samtlige av disse jordsameiene hadde en eller annen form for styre. Dette kan ha sin bakgrunn i at det er en del flergårdsameier og derfor forholdsvis mange andelshavere i sameiene. At styreprosenten er så høy kan også være påvirket av at de aller fleste sameiene på et eller annet tidspunkt har vært i kontakt med jordskifteretten for å avklare andelsforhold, rettighetsforhold eller organisere bruken på et eller annet tidspunkt. Selv i forbindelse med andre saker hos jordskifteretten er det nødvendig å ha klarhet i hvem som har andeler i jordsameiet. Formen på styrene varierer. Hedalen Sameige har en kontaktperson som tar seg av henvendelser fra kommunen og instanser i forhold til jakt og lignende. I tillegg har sameiet en kasserer som tar seg av de økonomiske oppgavene (Beito, 2006, pers. med.). Andre sameier har mer organiserte styrever, hvor hvert av styremedlemmene har sine egne oppgaver

enten som formann, kasserer, sekretær eller styremedlem. Det finnes også valgkomitéer og vararepresentanter. Samtlige av sameiene har årsmøte. De har også gjerne flere fellesmøter hvis det er spesielle saker som skal tas opp. Et av sameiene opplyst at de har et årsmøte, fire sameiemøter, to til tre styremøter og noen arbeidsmøter. En likhet med jordsameiene Mykland undersøkte i Setesdal kan man kanskje se i det sameiet som har et eget fiskestyre ved siden av det ordinære styret. Det er ikke umulig at det finnes flere lignede varianter rundt omkring i Valdres, men Arne Nysveen i Øystre Slidre uttalte at han tror ikke dette er vanlig.

Jordsameienes forhold til sameieloven varierer, men det er ingen som følger bestemmelsene der slavisk. De fleste av sameiene har ikke noe spesielt forhold til sameieloven, men i et av sameiene er spørsmålet om man skal følge sameielovens bestemmelser et betent tema. Dette er det nemlig delte meninger om. Det oppstår derfor ofte problemer dersom ikke alle er enige og mindretallet ikke ønsker å forholde seg til flertallets vedtak. Dette er spesielt et problem når man skal signere kontrakter og ikke alle er villige til å signere. Fra formannen i sameiet ble det derfor ytret ønske om å ha en bruksordning for jordskifteretten slik at man forhåpentligvis ville få mindre problemer knyttet til driften og organiseringen av sameiet (Stølen 2006, pers. med.). Det var varierende om de ønsket at vedtak skulle være enstemmig eller om det holdt med flertall. De fleste sameiene prøver å få til avtaler der alle er enige. I vedtektene til Nordre Rogne Sameige er det et eget punkt som sier at ut over det som er bestemt i vedtektene gjelder sameieloven (vedlegg 3).

De grunneierne jeg har snakket, med representerte alle jordsameier med forholdsvis aktiv utnyttning, selv om aktiviteten varierte fra sameie til sameie. Det spenner fra stølsdrift og "normal grunneieraktivitet" til millioninntekter på utleie. Det finns helt sikkert sameier der det er mindre aktivitet enn det er i disse. På en annen side kan det være tvilsomt om det er sameier i området som har større økonomisk aktivitet. Et av sameiene befinner seg på Beitostølen og har store utbyggingsarealer der. Det leier ut grunn til skiløyper, forretninger og leiligheter og har en inntekt på 1,2 millioner i året. De andre har ikke fullt så høyt aktivitetsnivå. Inntektene her kommer i stor grad fra utleie av jakt og fiskemuligheter. I tillegg leies det bort reinbeite, hogges ved og bygsles bort hyttetomter. Et annet sameie tjener også penger på aktiviteten på Beitostølen ved at de får inn 1000-3000 kr i året per grunneier for løypeoppkjøring, noen av disse pengene stammer også fra bortleie av småviltjakt. I tillegg til stølsdriften er det også dyr på beite i sameiet.

3.2.2 Sameieoven vs. selskapsoven

For at virksomheten til et jordsameie skal falle innenfor bestemmelsene til lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21. juni. Nr. 83. 1985 (selskapsoven) må det være en felles aktivitet av et visst omfang og som skjer over tid, den må i tillegg være av økonomisk karakter. § 1-1 første ledd sier at:

”Loven gjelder når en økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakeres felles regning og risiko, og minst en av deltakerne har et ubegrenset, personlig ansvar for virksomhetens samlede forpliktelser. Loven gjelder også hvor to eller flere deltakere har et ubegrenset ansvar for deler av forpliktelsene når disse deler til sammen utgjør virksomhetens samlede forpliktelser.”

Dersom virksomheten til sameiet er en hjelpefunksjon til aktiviteter andelshaverne driver med separat utenom sameiets aktiviteter vil det falle utenom begrepet ”økonomisk virksomhet” og dermed ikke blir rammet av selskapsoven (Landbruks- og matdepartementet 2004, s. 9).

Eksempler på hjelpefunksjoner til landbruket kan være bygging av landbruksveier, masseuttak til egen bruk og organisering av jakt, fiske og beite. Aktiviteten i et jordsameie kan også bli karakterisert som passiv kapitalforvaltning. Passiv kapitalforvaltning er når inntektene er knyttet til plassering av kapital og ikke egen eller ansattes arbeidsinnsats. Et eksempel på dette er tomtefeste. I slike tilfeller gjelder ikke selskapsoven. Passiv kapitalforvaltning innebærer også annen utleie av eiendom og rettigheter i eiendom slik som utleie av bygninger og jakt og fiskeretter. Dersom kapitalen kan anses å høre sammen med

landbruksvirksomheten vil kapitalinntekten gå inn som en del av denne næringen. Hvis kapitalinntekten ikke passer inn i eksisterende næringsvirksomhet må kapitalforvaltningen anses som en næring i seg selv og dermed kan den bli rammet av selskapsoven. I Rapporten skriver arbeidsgruppa at det vil være tvilsomt om et sameie som leier ut fast eiendom er et ansvarlig selskap. Avgjørelsen av om det er passiv kapitalforvaltning går på hva slags aktivitet andelshaverne må gjøre for å få inn pengene eller om de kun kan sitte og motta dem. (Landbruks- og matdepartementet 2004, s. 11).

Det er et av sameiene jeg var i kontakt med som har en tvist gående med ligningskontoret som kaller sameiet et selskap. Denne har foregått i tre år. Uten at jeg kan uttale meg med sikkerhet kan tvisten gå på om inntektene til sameiet går under betegnelsen passiv kapitalforvaltning

eller ikke. Sameiets innekter er forholdsvis store og knytter seg i hovedsak til utleie av eiendom.

Arbeidsgruppen uttaler at når et formuesobjekt som inngår i et sameie realiseres, behandles dette som om hver av sameierne har realisert sin ideelle andel av formuesobjektet (Landbruks- og matdepartementet 2004, s. 26).

3.3 Registreringen

3.3.1 Bakgrunn

Bakgrunnen for registreringen av jordsameiene i Valdres er at det har vært en praksis med å opprette eget grunnboksblad når det har vært behov for å tinglyse forhold knyttet til sameiet. Behovet kan knytte seg til alt fra plassering av høyspentmaster og kraftutbygging til jordskifterelaterte saker. Opprettelsen av grunnboksblad kan blant annet ses i sammenheng med jordskifteloven § 24 som sier at et utdrag av rettsboken skal tinglyses når saken er rettskraftig. Ut fra dette har det blitt opprettet egne grunnboksblad for å tinglyse rettsbøker direkte på jordsameiet. Det er kommunen som må tildele et gårds- og bruksnummer.

De første jordsameiene ble ikke registrert i grunnboka med eget gårds- og bruksnummer, men med navet på sameiet. Da grunnboka ble overført til elektronisk form, ble dette problematisk. Problemene oppstod fordi den elektroniske grunnboka ikke godtok tekst, men krevde et gårds- og bruksnummer som identifikasjon. Statens kartverk hadde tidligere kommet med anbefalinger om at jordsameier kunne gis gårdsnummer 9002. De enkelte jordsameiene fikk dermed tildelt fortløpende bruksnummer under dette gårdsnummeret. På grunnboksbladet til jordsameiet ble gårds- og bruksnummeret til de enkelte eierbrukene oppført som hjemmelshavere. Det ble ikke angitt hvor stor andel det enkelte bruket hadde i sameiet. Resultatet av dette ble at alle eiendommene ble oppført med like store andeler. Jordsameiene i Øystre Slidre med bruksnummer fra 1 til 11 fikk tildelt gårds- og bruksnummer da grunnboka gikk fra å være manuell til å bli elektronisk.

Fra kommunens side har det ikke vært forskjell i forvaltningen mellom de jordsameiene som er registrert i forhold til de som ikke er registrert. Bakgrunnen for at jordsameiene er registrert

er ofte at det foregår aktivitet der, noe som igjen medfører at de har mer kontakt med kommunen.

Stople fant under arbeidet med sin masteroppgave i 2005 at man i Hol kommune skiller mellom forskjellige typer jordsameier. Skillene mellom disse sameiene går på hva slags ressurser som blir utnyttet i sameiet. Hun nevner blant annet skogsameie, fjellsameie og fiskesameie (Stople 2005, s. 50). Dette har jeg ikke funnet noen eksempler på i Valdres.

3.3.2 Registreringsprosessen

I Øystre Slidre er samtlige jordsameier registrert. Alle er registrert i GAB, og de fleste har fått tildelt eget grunnboksblad. Unntakene fra dette er det man definerer som felles teiger. Dette er ofte mindre teiger som eies i fellesskap av flere bruk. Et eksempel på en slik teig kan være en gammel havnehage (Nysveen 2006, pers. med.). Som tidligere nevnt var det bare de jordsameiene der det var behov for å tinglyse konkrete forhold som fikk eget grunnboksblad. Registreringsprosessen i forhold til grunnboka i Øystre Slidre er for jordsameiene forsøkt fullført de senere årene. I dag har 17 av 25 jordsameier eget grunnboksblad. Samtidig ble også andelsforholdene til de jordsameiene som allerede har eget grunnboksblad forsøkt rettet opp. Denne registreringsprosessen skjedde ved at kommunen tok kontakt med representanter for de forskjellige jordsameiene for å få en klarhet rundt de enkelte sameienes andelsfordeling. Etter at kommunen hadde fått en oversikt over andelsfordelingen ble den sendt til registrering i grunnboka (vedlegg 23). For å opprette eget grunnboksblad for de jordsameiene som ikke hadde, brukte kommunen samme prosedyre som når den tildeler en ny eiendom eget gårds- og bruksnummer. Det ble tildelt første ledige bruksnummer under gårdsnummer 9002 og laget et registreringsbrev. Samtidig med denne registreringen ble jordsameiene som ikke har fått tildelt eget grunnboksblad lagt inn i GAB (vedlegg 22). De fleste jordsameiene som i dag har eget grunnboksblad, men som ikke hadde det i den manuelle grunnboka ~~er~~ blitt registrert i forbindelse med forskjellige behov. I dag er det tre sameier hvor det er usikkerhet rundt andelsforholdene. To av disse sameiene har rettsutgreiing gående for jordskifteretten for å få endelig klarhet i forholdene. Blant de andre sameiene er det varierende kvalitet knyttet til andelsforholdene. Noen har fått andelene klarlagt gjennom en rettsutgreiing for jordskifteretten tidligere, mens andre bare har oppgitt tall slik de mener fordelingen er, andre oppga tall de forholder seg til og bruker. Noen har også bestemt at de fordeler inntekter ut fra

*teig
wigen
and
barnes?*

at man har like andeler. Rundt de jordsameiene som ikke har fått opprettet eget grunnbksblad foreligger det så usikre eierforhold at de ikke ville blitt godtatt til tinglysing.

3.3.3 Enhetsregisteret

Arne Nysveen vet kun om et jordsameie i kommunen som er registrert i Brønnøysund. Han utelukker ikke at det kan være flere. Ved søk på "sameige" og "sameie" i Øystre Slidre i Enhetsregisteret fikk jeg treff på Kollstad, Melby og Liekren Sameige. Dette sameiet er også registrert i merverdiavgiftsmanntallet. Organisasjonsformen som er oppgitt er tingsrettslig sameie. Som næring har sameiet oppgitt fritidsvirksomhet. I følge Jan Ove Stølen i Sørre Beito Sameige har de gjort et bevisst valg om ikke å registrere sameiet i Brønnøysund. Dette har de begrunnet blant annet ut fra skattemessige forhold. Ingen av de andre sameiene jeg har vært i kontakt med opplyste at de var registrert i Enhetsregisteret. Søket i Enhetsregisteret utelukker likevel ikke at flere kan være registrert.

Da jeg brukte de samme søkekriteriene i Nord-Aurdal fikk jeg treff på Skrautvål Sameige, Ulnes Sameie og Vestringsb Sameige og utmarkslag. De er også registrert i merverdiavgiftsmanntallet, men har oppgitt selskap med begrenset ansvar som organisasjonsform istedenfor tingsrettslig sameie. De har alle oppgitt utleie av fast eiendom som næring. I tillegg er Svennes Sameie og Landmark Skog registrert som tingsrettslige sameier. Svennes Sameie oppgir å være stiftet i 1938 og er også registrert i merverdiavgiftsmanntallet. For meg er det ukjent hva slags sameie Landmark skog og sameie og Vestringsb Sameige og utmarkslag er. Sannsynligvis er de personlige sameier.

3.3.4 Suldal og Hjelmeland

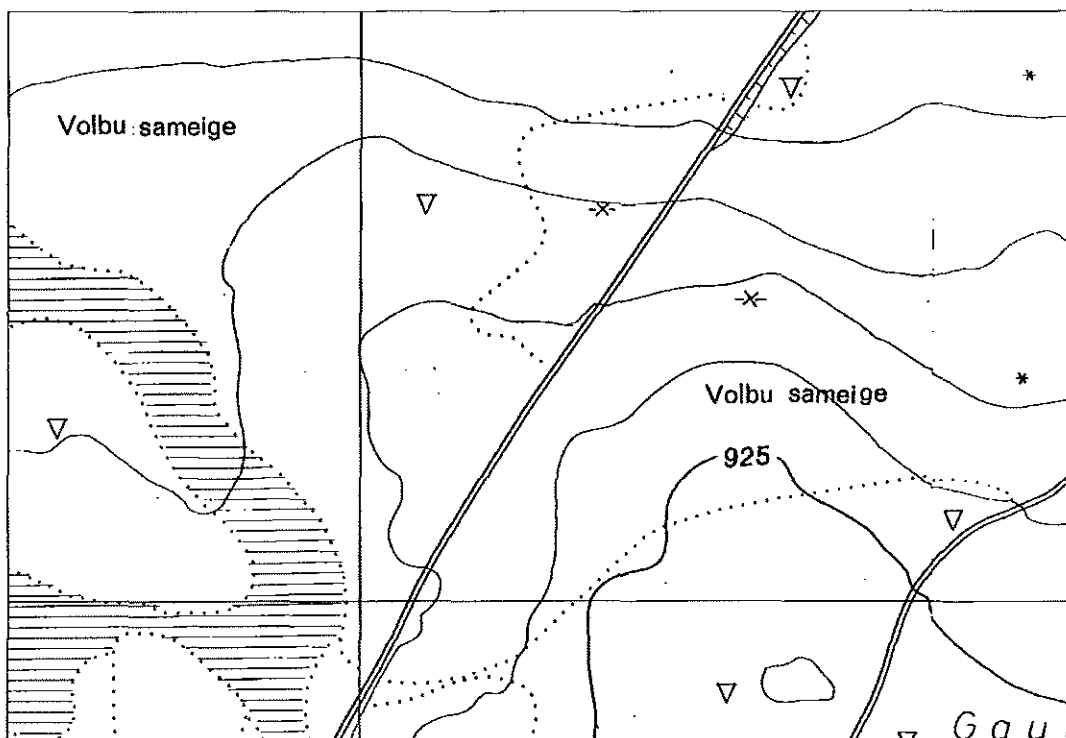
Ser vi på kommuner andre steder i landet får vi et litt annet inntrykk enn det de aktuelle kommunene i Valdres har gitt. I Suldal kommune i Rogaland finnes det mange jordsameier, men det har aldri blitt utarbeidet noen oversikt over dem (Risvoll 2006, s. 6). Risvoll fant ut at det var 69 jordsameier som til sammen har et areal på 407 km² hvorav 90 % av arealet var over tregrensa. Totalt deker jordsameiene 38 % av arealet over skogrensa mens 10 % dekkes av allmenninger (Risvoll 2006, s. 9).

I Hjelmeland kommune i Rogaland er det ca. 33 jordsameier hvorav 6 er matrikulerte (Natland 2006, s. 6). De er stort sett enegårdssameier, men ut fra ØK kan det se ut som det er et flergårdssameie, men det har hun ikke fått bekreftet (Natland 2006, s. 7). Det er tre av jordsameiene som ligger under barskoggrensa. De alminnelige eiendomsgrensene går stort sett opp til det som blir oppfattet som skoggrensa (Natland 2006, s. 6). Sameiene som har fått eget matrikkelnummer ligger i det som tidligere var Årdal kommune. I dag har disse sameiene gårdsnumrene 118-121 (Natland 2006, s. 7). I 1991 ble det matrikulert et sameie. Bakgrunnen var at grunnboka nettopp var blitt elektronisk, og tinglysingen ville ikke opprette festetomter på et jordsameie uten at det hadde matrikkelnummer (Natland 2006, s. 8). Flere av sameiene er i følge Natland en blanding av personlige sameier og jordsameier (Natland 2006, s. 9).

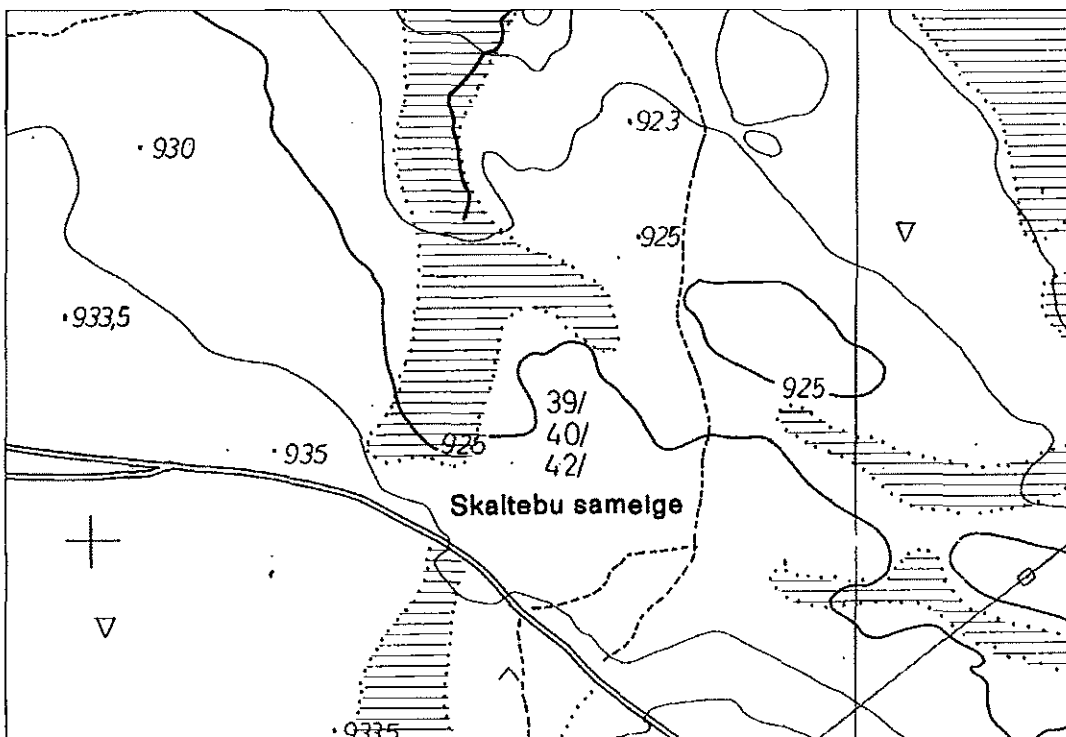
3.4 Jordsameier på kart

Bruken av gårds- og bruksnummer på jordsameiene gir en kartteknisk fordel. Identifiseringen av det enkelte jordsameiet kan dermed gjøres på en enhetlig måte i kommunen. Bruken av et felles gårdsnummer for jordsameiene er i denne sammenhengen en fordel ved at man kan se hva som er jordsameier ut fra kartet. Identifiseringen av jordsameier på kart har vært gjort på mange forskjellige måter over små geografiske områder. Noen steder er jordsameiene identifisert med gårds- og bruksnummeret til en av eiereiendommene. I de tilfellene der alle eiereiendommene har samme gårdsnummer så står gjerne gårdsnummeret med samtlige eierbruksnummer ramset opp etterpå. Andre steder igjen er gårds- og bruksnumrene til samtlige eiereiendommer satt opp. Det er også tilfeller der kun gårds- og bruksnummeret til noen av eiereiendommene som er satt opp som identifikasjon på jordsameiet, og tilfeller der det ikke er noen form for identifikasjon i det hele tatt. Denne beskrivelsen gjelder først og fremst Økonomisk kartverk (ØK). Ot.prp. nr 70 påpeker at jordsameiene blir identifisert på ulike måter på kart. Et eksempel som dras fram er nummereringen: "sameige for gnr. bnr. mfl." (Ot.prp. 70 s. 118). I retningslinjer for det økonomiske kartverket er sameiene foreslått merket ved: gårdsnummer/sameie (Norges Geografiske Oppmåling 1978, s. 40). Dette gjelder både i målestokk 1: 5 000 og i målestokk 1:10 000 (Norges Geografiske Oppmåling 1978, s. 40 og s. 60). En arbeidsgruppe for rutiner i jordskifteverket uttaler i sin rapport at når det gjelder jordsameier på kart så registreres det i ØK ved at man bruker betegnelsen "brukssameie for gnr... bnr..." og deretter ramser opp alle eiendommene som har andel i sameiet (Rapport nr. 1/94). De forskjellige registreringsmåtene av jordsameier på kart ser vi også på de to eksemplene fra Øystre Slidre kommune. På figur 3.10 ser vi at Voldbu Sameie

kun er identifisert med navn. Skattebu Sameige derimot er på figur 3.11 identifisert med gårdsnumrene til hovedeiendommene i tillegg til å være identifisert med navnet på sameiet.



Figur 3.10: Jordsameie på ØK, Voldbu Sameige.



Figur 3.11: Jordsameie på ØK, Skattebu Sameige.

Det er selvfølgelig ikke alle sameier som befinner seg i kartlagte områder. Sameiene er mange steder høyt til fjells hvor landbruket ikke har hatt noen form for økonomisk utnytting og det har derfor heller ikke vært noen grunn for ØK å kartlegge områdene. Dette innebærer at det stort sett er arealer under skoggrensa som er kartlagt.

Det er i hovedsak ØK sammen med Digitalt Eiendomskartverk (DEK) som har kart hvor eiendommer blir identifisert med eget nummer. DEK oppstod som et resultat av et samarbeid mellom Kommunenes Sentralforbund og Statens kartverk (NOU 1999:1 s. 86), og er i dag et frivillig samarbeid mellom kartverket og mange av landets kommuner. DEK er som navnet sier digitalt i motsetning til ØK som egentlig er skannede papirkart og som dermed ikke har mulighet til å gi noe mer informasjon enn et vanlig papirkart.

I forbindelse med at gårdbrukerne i Hjelmeland fikk gårdskart i 2005 ble det oppdaget mange feil på ØK. Disse kartene ble blant annet vist sammen med ortofoto. Det ble påpekt mange feil blant de som var notert som andelshavere på kartet og det ble i tillegg registrert feil i tilknytning til hva som var jordsameier og hva som var eneeid eiendom (Natland 2006, s. 7).

Det er nødvendig med en entydig nummerering av sameiene for at man skal få en full nytte av et digitalt eiendomskart. For at man skal kunne utnytte muligheten et digitalt kart gir, er det viktig at alle eiendommer får en unik identifikasjon. Dette er knyttet opp mot muligheten for å lenke arealet sammen med den teoretiske informasjonen knyttet til arealet. I forbindelse med at DEK skal gå over til å bli et matrikkelkart blir det også nødvendig å gi jordsameiene eget matrikelnummer. I matrikelkartet vil antagelig sameiet fremstå på samme måte som en alminnelig eiendomsteig. Når det gjelder jordsameier som har vært under behandling hos jordskifteretten vil det ofte foreligge brukbare kart.

Det finnes eksempler på at skogen og ikke grunnen er delt mellom de forskjellige andelshaverne i et sameie. I noen tilfeller der dette forekommer blir de forskjellige teigene anmerket på ØK som individuelle eiendommer. Slike feiloppfatninger skjer oftest der skogen er å betrakte som den viktigste utnyttingsmåten, og den individuelle bruksretten kan oppfattes som en individuell eiendomsrett (Mykland 1998, s. 3).

3.5 Andelsfordeling

Hvis andelsfordelingen for et jordsameie er uklar, og det ikke finnes dokumenter eller annet som beskriver fordelingen, kan andelsfordelingen bestemmes ut fra brukenes skyld på det tidspunktet jordsameiet ble til. I forhold til engårdsameiene er dette en klart logisk måte å beregne fordelingen på. Tidligere eide eller leide man gjerne så og så mye skyld. Dette var ideelle andeler av en gård, og avgjørende for hvor mye skatt man måtte betale. Etter delingen av innmarka ble dette prinsippet opprettholdt for utmarka. Når det gjelder flergårdssameiene, er det ikke like opplagt at det er skylda som er den riktige fordelingen. Skylda kan allikevel være med på å gi en pekepinn på utnyttningen det enkelte bruket har hatt av området ettersom skylda sier noe om størrelsen på bruket, og dermed kan den også si noe om aktivitetsnivået bruket kan ha hatt i utmarksområdene. Et bruk med mye skyld har som regel hatt flere beitedyr enn et bruk med mindre skyld og kan derfor ha hatt en større rolle i ervervsprosessen av sameiet. Dette kommer også fram av den senere lovgivningen. Sameieloven § 2 annet ledd sier at:

”Der partane ligg til serskilt registrerte grunneigedomar og anna høvetal ikkje er kjent, vert dei rekna etter den skatteskylda kvart av bruka hadde då sameigehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som galdt fram til lov 17. desember 1836, leggjast til grunn.”

Loven er deklarasjonslik slik at dersom samtlige andelshavere i jordsameiet blir enige om en annen fordeling, står de fritt til å avtale dette. Fordelingen etter skyldverdi vil ofte være den naturlige, og i tillegg vil den være forståelig for mange grunneiere. Det er allikevel en del jordsameier der man har avtalet at alle skal ha like store andeler.

Jordskifteloven er ganske samstemt med sameieloven når det gjelder andelsfordeling. Her kan man også se koblingen til den ufullstendige gårdsskifteloven. I jordskifteloven § 27 står det at:

”Sameige skal skiftast etter partshøvet i sameiga. Dersom ikkje særskilt høvetal er kjent eller noko bruk har særrettar i sameiga, skal det skiftast etter den skatteskylda kvart av bruka hadde da sameigehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som gjaldt fram til lov frå 17 desember 1836 leggjast til grunn. Det skal ikkje takast omsyn til avtak i skatteskylda.”

Her er det heller ikke et absolutt krav om at andelsfordelingen skal beregnes på bakgrunn av skylda, men som regel er ikke annet "høvetal" kjent. Dersom andelsfordelingen er kjent så er det denne som skal brukes enten den har sin bakgrunn i skylda fra før 1667, bestemt ved hevd, avtale eller aldres tids bruk (Austenå og Øvstedal 2000, s. 175). Partene kan også avtale annet skiftegrunnlag under jordskiftesaken. Ellers legger begge lovene skylda før loven fra 1836 til grunn for andelsfordelingen.

I Øystre Slidre finner vi tilfeller der det er avtalt at alle andelshaverne har like store andeler. Det er også de jordsameiene der det de har prosentfordelingen helt klar. I tillegg har man de dokumentene på andelsfordeling som viser en omregning av skyldeverdier over i prosentvis andelsfordeling. Hovedtyngden av jordsameier i kommunen er flergårdsameier. Skylda blir også brukt ved bestemmelser av andelsfordelingen for disse så lange man ikke har en mer presis beregningsalternativ og lovverket bestemmer det.

3.6 Dokumentasjon

3.6.1 Generelt

Ut fra grunnbokas troverdighet skal man som tredjeperson kunne stole på at oversikten over hjemmelshavere stemmer og at det ikke finnes flere andelshavere enn det som er beskrevet i grunnboka. Man skal også kunne stole på at andelsfordelingen mellom de forskjellige andelshaverne stemmer. Hva som blir registrert i grunnboka har ingen betydning mellom de forskjellige andelshaverne, men det vil kunne ha betydning ovenfor andelshaveres rettsfølger. Dette innebærer at dersom det som registreres i grunnboka er feil så vil det ikke endre rettstilstanden mellom dagens andelshavere. På sikt derimot vil dette kunne få betydning overfor de som overtar andelene fra dagens andelshavere og som forholder seg til det som står i grunnboka i god tro.

Tinglysingen hos Statens kartverk svarte på spørsmål om dokumentasjon ved opprettelsen av grunnboksblad for jordsameier, at kontrollplikten med henhold til hjemmelshavere og andeler ligger på oppmålingsmyndigheten. Og at tinglysingsmyndigheten sjekker at rekvirentene på et målebrev eller et registreringsbrev er hjemmelshavere til de berørte eiendommer eventuelt at det foreligger samtykke fra hjemmelshaver. Det er rekvirenten som har ansvar for at

dokumentet som kreves tinglyst er korrekt utfylt og at nødvendig dokumentasjon er lagt ved. Mangelfulle og uklare forsendelser vil som hovedregel bli returnert uten tinglysing.

3.6.2 De enkelte dokumentene

Dokumentasjonen kommunen har fått fra de forskjellige jordsameiene varierer. Arne Nysveen tok kontakt med en person i hvert jordsameie. Dette kan være en styreleder eller en kontaktperson. I retur sendte vedkommende en oversikt over andelshaverne og andelsfordelingen. Hvordan andelsfordelingen er oppgitt og dokumentert varierer. I to tilfeller er det kun den som er blitt kontaktet som har notert ned andelsfordelingen. Innrapporteringen av andelsfordelingen fra Juvik Sameige 9002/7 ^{gj}gjort ved at en person har sendt en faks til Arne Nysveen hvor han henviser til en telefonsamtale og bekrefter at alle sameierne har like store andeler i sameiet. Det nevnes ikke hvem er andelshavere så det må forutsettes at dette var klart på forhånd. Dokumentet er signert av en person for formannen i sameiet (vedlegg 2). Når det gjelder Nordre Rogne Sameige 9002/8 så er det innsendt et håndskrevet ark med andelsfordelingen og et maskinskrevet ark med vedtekter for sameiet. På det håndskrevne dokumentet blir det oppgitt bruksnummer, eier, skyld og sameieandel i prosent (vedlegg 3). Arket er signert av formannen sameiet. I vedtektene står det også hvilke bruksnummer som er medeiere i sameiet.

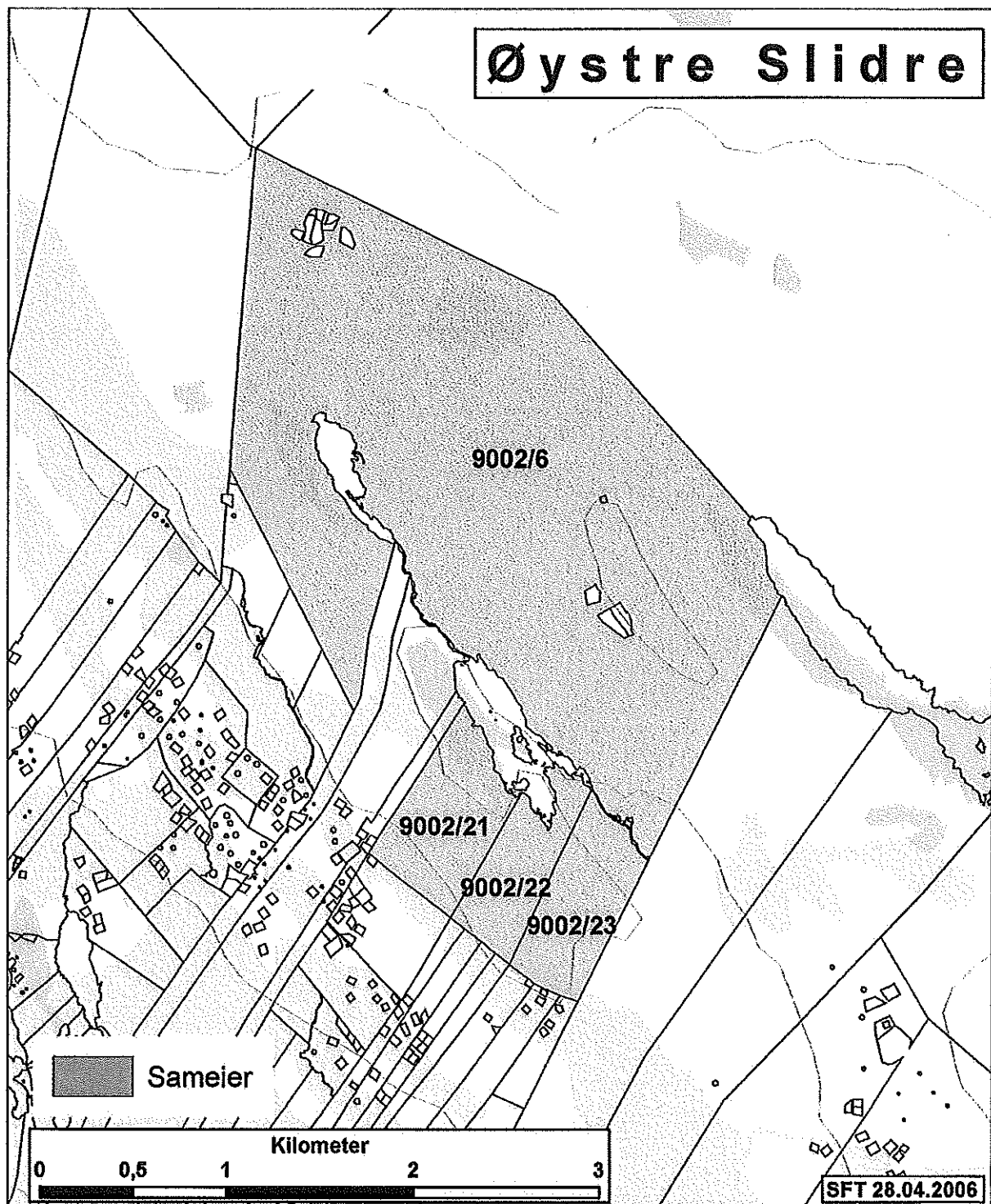
Det som står i grunnboka stemmer ikke alltid. Dette kommer fram av brevet Arne Nysveen sendte til Volbu Sameige 9002/1 i mars 2005 (vedlegg 4). I brevet opplyser han at det er registrert 31 andelshavere i sameiet, alle med like store andeler. Ut fra det han har forstått er ikke dette riktig. Dette begrunner han med at i en liste han har, er det 32 andelshavere med forskjellig prosentandeler i sameiet. I brevet ber han om dette kan tas opp på første årsmøte slik at han kan få en bekreftelse på hva som er riktig. I retur får han en spesifisering til en selskapsoppgave med håndpåførte rettinger og spesifiseringer. Volbu Sameige hører til den grupperingen sameier som har mer usikre og varierende dokumenter som beskriver andelsfordelingen. Dette gjelder i tillegg Alfstad og Sælid Sameige og Bolstad Sameige. Bakgrunnen for at jeg har plassert Alfstad og Sælid Sameige 9002/3 i samme kategori er at det ikke kommer fram hva slags dokument det er som beskriver andelsfordelingen. Dokumentet er en tabell som tar for seg andelsfordelingen sammen med ved, beite og fiskerettsfordelingen (vedlegg 5). Det er datert i 2000 og heter vedtekt.doc. Dokumentet fra Bolstad Sameige 9002/11 er kopi av et brev fra jordskiftedommer Olav Ranum, antagelig til

en av andelshaverne hvor han henviser til en telefonsamtale hvor han fikk opplyst hvilke eiendommer som har sameierett med spørsmål om han kunne regne ut andelsfordelingen. I brevet tar Ranum forbehold om at det kan være en annen fordeling enn den han har beregnet på grunnlag av skylda, og at han kun har fått opplyst hvem som er andelshavere (vedlegg 6). Vi må ta de samme forbeholdene.

Hovedtyngden av dokumentasjonen er dokumenter med andelsfordeling fra tidligere jordskiftesaker. Dette innebærer kopier fra eldre rettsbøker. Dokumentet Skattebu Sameige 9002/2 har sendt som dokumentasjon på andelshavere og andelsfordelingen er et utdrag fra en rettsbok fra 1989 (vedlegg 7). Det er de to siste sidene av rettsboka som er med. Disse sidene inneholder selve andelsfordelingen, navn på dommerne og kopi av jordskifterettens stempel. I tillegg til dette er det nederst på arket påskrevet for hånd at navnene på eierne selvsagt ikke vil stemme for mange av eiendommene. Vedkommende som har skrevet denne kommentaren har også datert og signert. Dokumentasjonen på andelshavere og andeler fra Yddebu Sameige 9002/4 er et utdrag av en rettsbok avsluttet i 1985 (vedlegg 8). Det er forsiden og sidene som angir andelsfordelingen og de bruksberettigede som er sendt inn til kommunen. På forsiden er det en påskrift som viser dagboknummeret og dato for tinglysing. Dokumentet med andelsfordelingen fra Fjellstølen Sameige 9002/14 er et skjema fra 1995 som inneholder opplysninger om løpenummer, gammel skyld oppgitt i skinn og omregnet til ort og skilling fra 1838. I tillegg oppgis ny skyld etter deling av det ene bruket. Denne skylda er fra 1886. Dette er i tillegg regnet om til prosent. Skjemaet har i også et stempel fra "Jordskiftedommaren i Valdres" og en signatur (vedlegg 9). Jordsameiet er et av de sameiene som har blitt tildelt eget grunnboksblad den senere tid. Arne Nysveen laget i den forbindelse et registreringsbrev (vedlegg 10). Etter at grunnboksbladet var opprettet sendte han en kopi av dette registreringsbrevet til andelshaverne i sameiet (vedlegg 24). Dokumentet fra Lien Sameige 9002/19 som beskriver andelsfordelingen er en kopi av en side fra en rettsbok (vedlegg 11). Andelsfordelingen til Hovi Sameige 9002/10 er oppgitt i et skjema fra en rettsbok, under skjemaet henvises det til vedtektene, og er presisert av ingen andre enn de som er listet opp har sameierett i sameiet (vedlegg 12). Dette dokumentet er ikke datert, men skjemaet laget på en datamaskin og dermed av nyere dato i forhold til mange av de andre andelsbeskrivende dokumentene.

For Brumma/Dale Sameie 9002/6, Kjøk/Rudi Sameie 9002/21, Mørstad Sameie 9002/22 og for Sørbo/Nordtorp Sameie 9002/23 foreligger det et felles dokument som beskriver de

sameieberettigede eiendommene og tilhørende andeler (vedlegg 13). Dette dokumentet er en ajourført utgave av en oppgave utarbeidet i forbindelse med en grensegangssak i 1973. Oppgaven oppgir gårds- og bruksnummer, brukets navn, eier og andelene i sameiet oppgitt i skinnskyld og prosent. Det framgår av forsiden på oppgaven når den er ajourført, og at man har fått bistand fra teknisk kontor i kommunen. Det henvises også til jordskifterettens arkiv når det gjelder den opprinnelige oppgaven. Ajourføringen er signert av formannen i sameiestyret. I tillegg står navnene på to andre styremedlemmer nederst på forsiden. Det kommer også tydelig fram i overskriftene for Kjøk/Rudi Sameie, Mørstad Sameie og Sørbo/Nordtorp Sameie at de er sameier under de konkrete gårdsnumrene. For Kjøk/Rudi sameiet og Mørstad sameiet er det tydelig at navnet på sameiet stammer fra gårdsnavnet til bruksnummer 1 og 2. For Sørbo/Nordtorp sameiet kommer navnet derimot fra bruksnummer 1, 3 og 4 fordelt på de to gårdsnumrene. De tre nevnte sameiene er forholdsvis små, og ligger på rekke og rad. Brumma/Dale sameiet skiller seg fra de andre tre ved at det er mye større. Samtlige andelshavere i de tre små jordsameiene har også andeler i Brumma/Dale sameiet. I tillegg er det flere andre som er andelshavere i dette store sameiet.



Figur 3.12: Brumma/Dale sameiet med Kjøk/Rudi, Mørstad og Sørbo/Nordtorp sameie.

Verken Kjøk/Rudi Sameie, Mørstad Sameie og for Sørbo/Nordtorp Sameie er tildelt eget grunnboksblad. Det gjelder heller ikke Lykken Sameie 9002/12 og Okshovd og Lien Sameie 9002/15 (Nysveen 2006, pers.med.). Dokumentet som beskriver andelsfordelingen til Lykken Sameie er kopi fra en side fra en rettsbok fra jordskifteretten (vedlegg 14). Andelene er oppgitt i prosent, og navnene på gårdsbrukene er tatt med. Dokumentasjonen til

fordelingen av andeler for Okshovd og Lien Sameige stammer også fra en rettsbok skrevet hos jordskifteretten. Dokumentet er en kopi av en siden i denne rettsboken (vedlegg 15).

Det er også skrevet avtaler og erklæringer hvor alle andelshaverne har bekreftet at den oppgitte andelsfordelingen er korrekt. Dokumentet fra Sørre Beito Sameie 9002/5 er en erklæring av at de "aksepterer hverandre innbyrdes som sameiere" (vedlegg 16). Det oppgir andelsfordelingen og er signert av eierne av hovedeiendommene. I tillegg er dokumentet signert av to vitner. Det står også i dokumentet at det skal bli tinglyst på grunnboksbladet som er opprettet for sameiet. Dette tyder på at alle i sameiet er klar over at sameiet er i besittelse av et eget grunnboksblad. Kopien av dagbokstempelen viser at dokumentet ble tinglyst i 1992. Dokumentasjonen fra Javnelia Sameige 9002/17 på andelsfordelingen er en avtale inngått i forbindelse med en jordskiftesak (vedlegg 17). Her avtales det blant annet at alle har like store andeler i sameiet. Avtalen er signert av eierne av de andelshavene eiendommene. Når det gjelder andelsfordelingen til Sørre Hegge Sameige 9002/24 er den oversiktlig satt opp, med både skyld og den prosentvise fordelingen (vedlegg 18). Dokumentet er datert og signert av eierne av de tre andelshavende eiendommene. Sameiet er et av de sameiene som har fått opprettet eget grunnboksblad i løpet av 2005. Dette kommer fram av registreringsbrevet Arne Nysveen sendte en kopi av til grunneierne (vedlegg 19). Registreringsbrevet er et kart der sameiet er tegnet inn, i tillegg står navnet på sameiet og det tildelte gårds- og bruksnummeret. Melby Sameige 9002/20 skiller seg fra de andre ved at det ikke ligger i sameiebeltet, men inne i allmenningen. Dokumentet inneholder en kort beskrivelse av sameiet, og sier at sameiet eies av eierne av gnr. 15 bnr. 1 og 2 (vedlegg 20). Det nevnes også i dokumentet at bygningene i sameiet hører til de enkelte gårdsbrukene. Dokumentet er signert av begge grunneiere. Også dette sameiet er nylig tildelt eget grunnboksblad, og har derfor et registreringsbrev (vedlegg 21).

Disse dokumentene er levert inn til Arne Nysveen på forespørsel. På tre av sameiene har han etter å ha mottatt dokumentasjon på andelshavere og andelsfordeling laget et registreringsbrev, og deretter sendt det hele til tinglysingsmyndighetene for opprettelse av grunnboksblad. Etter at opprettelsen av grunnboksbladet var i orden har han sendt en kopi av registreringsbrevet til de aktuelle grunneierne. For de jordsameiene som allerede hadde eget grunnboksblad er dokumentasjonen om andelsfordelingen sendt alene.

3.7 Deling

3.7.1 Slakting av bruk

Øystre Slidre kommune foretar ikke slakting av bruk. De som ønsker å dele opp et en eiendom og selge delene hver for seg blir bedt om å kontakte jordskifteretten. Kommunen mener jordskifteretten har bedre mulighet og forutsetning for å gjennomføre oppdelingen på en hensiktsmessig måte. Øystre Slidre kommune har gjennomført slakting av et gårdsbruk en gang. Jorda ble skilt fra, og solgt til naboene. Tunet ble stående igjen med det originale bruksnummeret. Resultatet var at man en stund etter handdelen oppdaget at sameieandelen til bruket hadde blitt liggende igjen hos tunet. Dette ble ordnet opp i på et senere tidspunkt. De uventede problemene medførte at kommunen nå henviser alle slike saker til jordskifteretten. I NOU 1999:1 kommer det fram at det er usikkerhet knyttet til om jordskifteretten har kompetanse til å dele tun fra landbrukseiendommer. Utvalget mener at dette bør kunne skje som en jordskiftesak. Det henvises også til en rapport om "Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver" som støtter dette synet (NOU 1999:1 s. 147). Det er imidlertid klart at slik fradeling selv om det skjer ved jordskiftesak krever tillatelse fra aktuelle forvaltningsorgan.

Det er ikke kjent at det eksisterer sameieandeler i kommunen som er blitt løsrevet fra bruk og som framstår som personlige. Det eksisterer derimot flere ett dekar store eiendommer med tilhørende fiskeretter. Disse eiendommene er resultat av tidligere tiders lovgivning som man har forsøkt å sno seg unna (Nysveen 2006, pers. med.).

3.7.2 Jordsameie ikke egen eiendomsenhet

Jordsameiene blir vanligvis sett på som en del av eiendommen. Samtlige av de grunneierne jeg har snakket med ser på sameieandelen som en integrert del av eiendommen sin. En andelshaver grunngir dette med at den ikke er mulig å skille fra resten. De blir ikke sett på som egne eiendommer selv om de i mange tilfeller har fått eget bruksnummer. Til tross for at de blir sett om en del av eiendommen blir de allikevel ikke sett på som like "hellig" som annen privat eiendom. Man tar seg mer til rette i et sameie enn man ville gjort dersom det var en eneeid eiendom. Dette ser man spesielt i seterområdene der stølene har blitt utvidet sakte men sikkert. Nye gjerder rundt seterhusene har gradvis blitt flyttet lenger vekk fra husene.

Selv om jordsameiet har fått eget grunnboksblad eller eget matrikelnummer blir det ikke en egen eiendomsenhet. Det kan fortsatt verken kjøpes, selges, arves eller pantsettes som en egen enhet, verken hele jordsameiet eller de enkelte andelene. Skal det selges må samtlige andeler deles fra gjennom en delingsforretning og man må være sikker på at det ikke er flere ukjente andeler. Jordsameiet kan oppløses ved et jordskifte ved at andelshavernes ideelle andeler omformes til fysiske teiger, men dette er ingen eiendomsdeling. Når det gjelder pantsetting kan dette ikke skje særskilt for sameieandelene jf. lov om pant av 8. februar. Nr. 2. 1980 (panteloven) § 1-3 annet ledd.

Eiendommer regnes ikke for å være egne rettssubjekter (NOU 1999:1 s. 190). Dette er i motsetning til en juridisk person som har rettigheter og plikter. Det er ikke eiendommen som foretar handlinger, men eierne av eiendommen. Til tross for dette er det gårds- og bruksnummer som er oppgitt som hjemmelshavere i grunnboka.

I NOU 1999:1 side 190 poengteres det at det ikke skal skje noen realitetsendring i forhold til rettsforholdene i sameiet og at jordsameiene fortsatt skal være en integrert del av eiendommene de "ligger til". Dette er et viktig poeng. Min mening er at oppfatningen ute bland aktivt drivende gårdbrukere er at sameieandelen er en integrert del av eiendommen og det vil være til liten nytte for dem hvis dette endres. Det er mulig at det på sikt kan oppfattes som unødvendig byråkrati hvis deres oppfatninger ikke er overens med rettsoppfatningen.

3.7.3 Sameieandeler som ikke ligger til gårdsbruk

Det finnes tilfeller der det er blitt delt fra en parsell av en eiendom og hvor eiendommens sameieandel har fulgt med. I disse tilfellene er det ofte stølen med noen tilliggende områder som er blitt delt fra. Dette vil kunne bli en lukrativ eiendom, en fritidseiendom med store jakt og fiskemuligheter. Det er dette vi ser et eksempel på når vi ser på fordelingen av sameieandelene i Alfstad og Sælid Sameige i Øystre Slidre (vedlegg 5). Dette er en tabell over både andelshavere og forskjellige bruksberettigede. Tabellen viser at det er de samme brukene som har andeler i sameiet som har fiskerett der. Det er også den samme fordelingsprosenten som går igjen i begge kolonnene. Dette er med et unntak. Bruksnummer 1 under det ene gårdsnummeret mangler sameieandelen, men har en forholdsvis stor prosentandel når det gjelder fiskerett. For bruksnummer 53 er det motsatt. Den har den store andelsprosenten i sameiet som bruksnummer 1 mangler. Bruksnummer 53 har da selvfølgelig

ingen fiskerett. Ser vi i GAB så har bruksnummer 53 bruksnavnet Skreostølen. Navnet indikerer at det er en fraskilt seter. Den omtalte sameieandelen er temaet i en dom fra Eidsivating lagmannsrett fra 2001 (LE-1999-475). Problemstillingen var om det var hele sameieretten eller kun ved- og havnerett som fulgte med ved salg av stølen i 1954. Ved skylddelingsforetningen fikk stølen tildelt bruksnummer 53. Den nye eieren av Skreostølen var også eier av en annen gård, uten at det i dommen kommer nærmere frem hvor den var plassert i forhold til stølen.

I Nord-Aurdal finnes det også eksempler på sameieandeler som ikke ligger til landbrukseiendommer. I Skrautvåldommen (Rt. 1978 s. 455) tok Høyesterett for seg en sak der det mellom 1910 og 1920 ble det fraskilt flere parseller som fikk tildelt sameieandel i Skrautvål sameie. Høyesterett tok stilling til om hvorvidt disse parsellene kunne ha sameieandel når de ikke var landbrukseiendommer. To av partene var eiere av boligeiendommer i Fagernes sentrum. Disse eiendommene er i følge GAB etablert i 1919 og 1920. Det er også en eiendom som er registrert som fritidseiendom i GAB. Denne eiendommen er i følge GAB etablert i 1913. I tillegg er det tre eiendommer som i følge GAB er landbrukseiendommer, men som med bakgrunn i selve saken antagelig ikke brukes som det i dag. Ut fra skjøtene var det klart at eiendommene var tildelt andel i sameiet. Lagmannsretten og Høyesterett var enige om at de hadde sameierett til tross for at eiendommene ikke var landbrukseiendommer, i motsetning til jordskifteretten som kom til motsatt konklusjon. Det er verdt å merke seg at det i Fagernes sentrum finnes to villaer med andeler i et sameie. Sameieandelen ble lagt til eiendommene før det kom noen lov som regulerte forholdet. Man skal ikke se bort i fra at det finnes lignende tilfeller andre steder.

3.7.4 Fradeling

Dagens lovgivnings setter mange stengsler for at en andel i et jordsameie kan deles fra hovedeiendommen. Sameieloven § 10 annet ledd sier at:

”Part som ligg til fast eigedom, må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han. Dette gjeld ikkje vassfall eller andre slike serlege verde som er uturvande eller ulaglege til utnytting saman med eigedomen.”

Sameieloven er deklarasjonsslik slik at dersom samtlige andelshavere er enige om at man kan dele sameieandelen fra resten av eiendommen så er ikke loven til hinder for det. Det er derimot en del andre lover som vil regulere dette tilfellet. Hvis et sameie eller en sameieandel skal deles fra hovedbruket må det skje gjennom en vanlig delingsforretning etter delingsloven. Det er derfor først en forutsetning at man har fått delingstillatelse. Delingsloven § 3-1 tredje ledd annet punktum sier at: "Kommunen må ha gitt tillatelse til deling før delingsforretning utføres, jfr. plan- og bygningslovens § 93 første ledd bokstav h." Kommunen godkjenner fradeling etter plan- og bygningsloven og etter jordloven. Plan- og bygningslovens § 93 første ledd sier at:

"Følgende tiltak, på eller i grunnen, i vassdrag eller i sjøområder, må ikke utføres uten at søknad, og eventuelt søknad om dispensasjon, på forhånd er sendt kommunen, og den deretter har gitt tillatelse:"

Bokstav h sier at:

"Deling av eiendom eller opprettelse av enhet som kan festes bort i mer enn 10 år. Slik tillatelse er ikke nødvendig for deling som skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan."

Et av hindrene for å få delingstillatelse er jordloven § 12 første ledd som sier at:

"Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet. Med eigedom meiner ein òg rettar som ligg til eigedomen og partar i sameige. Forbodet mot deling gjeld òg forpaktning, tomtefeste og liknande leige eller bruksrett til del av eigedom når retten er stifta for lengre tid enn 10 år eller ikkje kan seiast opp av eigaren (utleigaren)."

Dermed er det jordloven som er det største hindret for å skille sameieandelen fra hovedbruket. Det er viktig å skille mellom fradeling av sameieandel og deling av sameie. Deling av sameie er ingen deling etter delingsloven, men en omgjøring av ideelle sameieandeler til konkrete fysiske teiger. Dette skjer i regi av jordskifteloven § 2 bokstav a som går ut på å "løse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk".

Fradeling av hyttetomter og opprettelsen av festetomter skjer gjennom en varierende praksis i jordsameiene. I prinsippet må en tomt deles fra samtlige eiendommer som har andeler i jordsameiet. Dette innebærer at det må utstedes skjøte eller festekontrakt fra alle andelshaverne, og det må tinglyses pantefrafall fra alle eiendommene før selve fradelingen kan tinglyses. Hvis det er mange andelshavere i et sameie er dette en særdeles stor og tungvint prosess. Dette gjelder også hvis det er uklart hvem som er andelshavere. Det forekommer også at en eiendom opprettes fra en av eiendommene dersom denne har en faktisk disposisjonsrett over det aktuelle området. I dette tilfellet blir kun heftelsene fra denne eiendommen overført og det kreves kun tillatelse fra dennes hjemmelshaver (NOU 1999:1 s. 69). Den vil da ikke ha noen referanse til de andre andelshaverne. I praksis kan det lett bli slik at tomt kun skilles fra eiendommen som selger tomten og ikke de andre andelshavende eiendommene.

Tinglysingsavdelingen hos Statens kartverk uttaler at de får en del forespørsler om fradeling fra allerede etablerte brukssameier. Om en fradelig blir anmerket på hovedeiendommens grunnboksblad eller kun på sameiets grunnboksblad er blitt ulikt praktisert i ulike tingrettene. Videre uttaler de at opprettelse av en ny eiendom fra et sameie vil kreve angivelse av hjemmelshavere og hvor store andeler de enkelte har. Samtlige hjemmelshavere må også samtykke til fradelingen. Fradeling fra et slikt brukssameie er uproblematisk. Enkelte eiendommer er delt fra det laveste gårds- og bruksnummeret i sameiet og står med dette bruksnummerets hjemmelsmann. Her er det som oftest henvisning til de øvrige bruksnumrene i sameiet. Videre fradeling fra disse brukssameiene kan fort bli uoversiktlige. En av grunnene til at tinglysingen, når de får krav om fradeling av parsell fra et uregistrert brukssameie, krever at hjemmelshaverne tar stilling til andelsbrøker er at pantheftelser på de respektive bruk da også gjelder den enkeltes respektive andel i den parsellen som fradeles fra brukssameiet (Eid 2006, pers. med.).

Ved rekvisisjon av en kartforretning er det ut fra sameieloven nok med et flertall blant andelshaverne. En kartforretning i seg selv vil ikke falle utenfor det som sameiet er "etla eller skikka til" jf. sameieloven § 4. I forhold til en fradeling er det naturlig å tro at man vil falle utenfor dette begrepet og dermed blir man avhengig av at det er full enighet rundt dette. Dette innebærer at man har fått samtykke fra alle andelshaverne før man skiller fra eiendom i sameiet.

Natland uttaler at det lokale tinglysingskontoret godtar å tinglyse festekontrakter på sameiet under forutsetning om at andelshaverne lager en erklæring som forteller hvem som er andelshavere og hvor store de enkelte andelene er. I tillegg må panthaverne gi erklæring på at de frafaller pant i de aktuelle festenumrene. Festeretten blir allikevel plassert på bruksnummeret til en av andelshaverne. I tillegg forlanger kommunen at delingssøknaden er underskrevet av alle andelshaverne eller at det blir sendt nabovarsel til de andre ei sameiet (Natland 2006, s. 9).

4. Den nye matrikkelen

4.1 Hva er matrikkelen?

Den nye matrikkelen er et nytt offisielt register over fast eiendom som skal bygge på både GAB og DEK. GAB vil dermed bli kalt matrikkelbok, mens DEK vil bli kalt matrikkelkart. Matrikkelkartet vil inneholde elektroniske kart som viser beliggenhet, størrelse og form på de forskjellige eiendommene. Utgangspunktet er at den nye matrikkelen sammen med Grunnboka skal være hoveddelene i et nasjonalt eiendomsinformasjonssystem. I tillegg til de registerenhetene som finnes i grunnboka og GAB i dag, skal matrikkelen inneholde to nye registerenheter. Dette er anleggseiendom og jordsameie. Det nye matrikkelsystemet har sin bakgrunn i matrikkelloven som avløser delingsloven og lov om anbringelse av signaler og merker for målearbeider av 9. juli. Nr. 1. 1923 (signalloven). Matrikkelloven § 3 bokstav a definerer matrikkelen som "landet sitt offisielle register over fast eidegom, og under dette bygningar, bustader og adresser, jf. § 4". § 4 beskriver hva matrikkelen skal inneholde. Dette er i hovedsak de opplysningene som inngår i GAB i dag. I tillegg er det opplysninger som vil komme fram av matrikkelkartet og de mulighetene koblingen mellom matrikkelbok og matrikkelkart gir.

4.2 Registreringen

I matrikkelloven § 5 står det at jordsameier skal kunne registreres i matrikkelen som en egen registerenhet. Forutsetningene for at et jordsameie skal kunne registreres i matrikkelen er beskrevet i matrikkelloven § 14 første ledd som sier at:

"Jordsameie kan registrerast i matrikkelen med eige matrikkelnummer når det er gjort sannsynleg at eininga er eit jordsameie. Jordsameie kan registrerast sjølv om det ikkje er fullstendig avklart kven som har partar i sameiget og kor store partane er. Føresegnene i § 10 fjerde til sjette ledd gjeld tilsvarande."

§ 14 setter som vilkår at det må være sannsynlig at det aktuelle området er et jordsameie for at det skal kunne registreres i matrikkelen med eget matrikkelnummer. Dette medfører at det ikke trenger være endelig fastsatt at det er et jordsameie eller hvor grensene rundt jordsameiet går. Det trenger heller ikke være fullstendig avklart hvilke eiendommer som har andeler eller

hvor store disse andelene er. Matrikkellovens § 14 annet ledd sier at de som kan sannsynliggjøre at de har andel i sameiet, samt staten, fylkeskommunen og kommunen har anledning til å kreve at et jordsameie skal registreres. Ut over dette er det lite som omhandler registrering av jordsameier. I forslagene til forskrift er det ikke gitt spesielle bestemmelser knyttet til registrering av jordsameie. Det er satt av plass til forskrift i forslaget § 4-8.

Forslaget til forskrift § 3-8 sier at det ikke er tillatt å opprette nye jordsameier. I forklaringen står det at man ønsker å vente til man har fått erfaring med loven (Miljøverndepartementet 2006, s. 12). I Matrikkelloven § 9 siste ledd står det derimot hvem som kan kreve matrikulering. I § 10 står det at kreves tillatelse etter plan og bygningsloven før jordsameiet kan opprettes i matrikkelen. Begge paragrafene sier riktig nok at nærmere regler kan fastsettes ved forskrift. Jordsameier kan kanskje anses som umoderne, men det vil allikevel være praktisk å ha muligheten til å opprette jordsameier ved behov. Dette kan for eksempel gjelde i jordskifterettens arbeid. Høgvard uttaler i sin artikkel at: "Matrikkelloven åpner for å opprette nye jordsameier, men i første omgang er siktemålet å registrere allerede eksisterende sameier" (Høgvard 2006, s. 23). Denne artikkelen skrev han før forslaget til matrikkelforskrift ble offentliggjort. Han jobber i miljøverndepartementet og hadde muligens kunnskap om arbeidet med forskriften.

4.3 Nummerering

Det er kommunen som skal føre matrikkelen jf. matrikkelloven § 22, og derfor også den som skal tildele matrikkelnummer til jordsameier når noen krever at jordsameiet skal registreres i matrikkelen. Tildeling av matrikkelnummer som det er beskrevet i matrikkelloven § 23 blir derfor den samme som etter dagens praksis ut fra delingsloven § 4-1.

I NOU 1999:1 utaler utvalget at i jordsameier hvor samtlige hovedeiendommer ligger innenfor et gårdsnummer bør sameiet gis første ledige bruksnummer under samme gårdsnummer. For flergårdssameier foreslår utvalget at jordsameiet kan få gårdsnummer etter den matrikkelgården den har en mest naturlig tilknytning til. Det er også foreslått at jordsameiene i disse sammenhengene gis neste ledige gårdsnummer i kommunenes gårdsnummerserie. Når jordsameiene får eget matrikkelnummer vil det også være naturlig at festetomter under sameiet får sameiets bruksnummer (NOU 1999:1 s. 194).

I Ot.prp. nr. 70 står det at det skal komme fram av matrikkelen hva slags matrikkelenhet det er og at dette "kan gjerast i form av eige kjenneteikn, nummereringsmåte eller reserverte nummerseriar" (Ot. Prp. nr. 70 2004-2005 s. 187). Dette er ikke helt i tråd med det Miljøverndepartementet sier i forslaget til matrikkelforskrift, der det står i § 9-2 annet ledd at:

"Matrikkelnummeret for grunneiendom, anleggseiendom og jordsameie skal bestå av et gårdsnummer og et bruksnummer. Bruksnummeret inngår i en fortløpende nummerering innenfor gårdsnummeret."

I § 9-2 fjerde ledd første punktum står det videre at "Anleggseiendom og jordsameie skal få samme gårdsnummer som annen tilliggende grunneiendom." I forklaringen til forslaget til forskriftens § 9-2 står det at matrikkelnummeret i prinsippet ikke skal si noe om egenskapene ved enheten, og at det bør foreligge særlige grunner dersom den historiske gårdsnummerinndelingen skal endres. Det står videre i forklaringen at når jordsameier går over flere gårdsnummer skal det laveste gårdsnummeret benyttes med mindre hovedvekten av jordsameiet ligger til et annet gårdsnummer (Miljøverndepartementet 2006, s. 25-26). Dette er i tråd med det utvalget anbefaler i NOU 1999:1.

4.4 Troverdighet

Det stilles større krav til troverdighet i grunnboka enn i matrikkelen, å bevare grunnbokas troverdighet er derfor viktig. Matrikkeloven § 24 femte ledd sier at:

"I sak som gjeld matrikulering av umatrikulert grunneigedom eller umatrikulert festegrund etter § 13, eller registrering av jordsameie etter § 14, skal tinglysing berre skje når det er kravd særskilt."

For at et jordsameie skal kunne få sitt eget grunnboksblad bør det ikke være den minste tvil om hvem som er andelshavere og hvor store andeler de forskjellige har. Skulle det være usikkerhet rundt disse faktorene vil dette komme i strid med grunnbokas troverdighet. I NOU 1999:1 uttaler utvalget at det "må kreves en fullstendig avklaring av hjemmelsforholdene før jordsameiet kan gis eget blad i grunnboka" (NOU 1999:1 s. 171). Dette innebærer at det stilles mye strengere krav til opprettelsen av egne grunnboksblad enn det gjør til innføring i matrikkelen. At kommunen ikke automatisk skal sende registrering av jordsameier inn til

tinglysning når de matrikkelføres poengteres i forslaget til matrikkelforskrift § 9-3 sjette ledd som sier at: "Kommunen skal ikke sende registrering av eksisterende jordsameie til tinglysning." Dette innebærer også at det er de som har andeler i sameiet som må sende krav om tinglysning. § 24 gir også bestemmelser som skal gjøre det vanskelig å foreta ulovlige disposisjoner på jordsameiene. På bakgrunn av at jordsameier ikke er egne eiendomsobjekt dreier dette seg spesielt om salg og pantsetting. Dette kommer fram i § 24 annet ledd som sier at:

"Det skal gå fram av meldinga som blir brukt for å registrere matrikkeleininga i grunnboka om eininga er grunneigedom, anleggseigedom, eigarseksjon, jordsameie eller festegrund."

Før det kan opprettes eget grunnboksblad for jordsameier må hjemmelforholdene kontrolleres etter § 38a i tinglysningsloven. Dette innebærer at det kunngjøres en oppfordring til mulige andelshavere om å melde seg (Ot.prp. nr. 70 2004-2005, s. 120). Kravet om innføring i grunnboka for jordsameiene innebærer en påstand om hvilke eiendommer som har andeler i sameiet og må være underskrevet av samtlige sameiere. Det vil i stor grad være landmåleren i det nye landmålerforetaket som står ansvarlig for å framskaffe dokumentasjon på hjemmelforhold, og tinglysningsmyndighetene må vurdere hvor god dokumentasjonen som legges fram er før man foretar kunngjøringen. Klarer ikke landmålerforetaket å skaffe en troverdig liste over andelshaverne vil man ikke kunne avklare hjemmel etter § 38a. Hvis det allikevel ønskes å opprette grunnboksblad for jordsameiet må andelshavere og andelsfordeling avklares gjennom en rettsutgreiing i regi av jordskifteretten. Gjennom § 38a kan man sikre den positive og negative troverdigheten til grunnboka, men tinglysningsmedfører generelt ingen realitetsendring av de faktiske forhold. Dette betyr at om noen senere skulle komme med krav om at de også er andelshavere i jordsameiet kan det hele kunngjøres på nytt etter § 38a. Troverdigheten til grunnboka innebærer at de som står oppført som hjemmelshavere kan disponere over sameiet i fellesskap så lenge det ikke kommer krav om at flere har andeler. Den alminnelige tilliten til matrikkelen må baseres på at det er et register styrt og ført av det offentlige ut fra de lover og regler som gjelder for den offentlige forvaltningen.

Matrikkelloven § 26 tar for seg retting av opplysninger i matrikkelen. Første ledd åpner for at kommunen på eget tiltak kan rette opp i feil i matrikkelen. Tredje ledd sier at en part kan kreve å få rettet opp feil i matrikkelen, og fjerde ledd følger opp med å si at de som blir berørt

av en retting i matrikkelen skal underrettes. Muligheten for partene å melde fra om feil og varslingsrutiner ved endringer er viktige for at publikum skal kunne ha tillit til matrikkelen og de opplysningene som er ført der.

4.5 Dokumentasjon

Matrikkelloven § 6 bokstav c sier at det skal holdes oppmålingsforretning før jordsameier kan registreres i matrikkelen. Det samme gjelder endringer i registrert andelsfordeling. I § 34 tredje ledd står det:

”For matrikulering av umatrikulert grunneigedom, umatrikulert festegrunn og registrering av jordsameie, er det tilstrekkeleg at grensene blir viste på kart godkjent av kommunen for slik bruk.”

Dette innebærer at oppmålingsforretningen kan bli gjennomført uten merking og måling av grensene til jordsameiet. Dette kan ses i sammenheng med § 14 første ledd og muligheten denne gir til å registrere jordsameiene selv om det ikke er fullstendig avklart hvem som har andeler i sameiet. Matrikkelloven § 8 tredje ledd krever at det skal legges ved dokumentasjon som er nødvendig for føring av matrikkelen. I forslaget til forskriftens § 3-5 står det at oppmålingsforretningen skal inneholde erklæring om hvilke eiendommer som har andeler i sameiet, hvor store andelene er og at ingen har motsatt seg at jordsameiet registreres.

5. Forholdet mellom praksisen i Valdres og Matrikkelloven

5.1 Tildeling av matrikkelnummer

I Valdres er det brukt 9002 som gårdsnummer på jordsameiene som har fått tildelt eget matrikkelnummer. Fordelen med dette er at man ved å se på gårdsnummeret kan se at det er et jordsameie. Problemene med denne nummereringen oppstår blant annet når man skal dele tomter fra grunnen i jordsameiet. I Øystre Slidre har de valgt å tildele også disse tomtene gårdsnummer 9002. Dermed er det ikke lenger mulig å se om det er et jordsameie ut fra gårdsnummeret. Siden jordsameiene i stor grad ble registrert før man begynte å skille fra tomter, har jordsameiene de laveste bruksnumrene under gårdsnummer 9002. Hvis man er kjent i kommunen og vet hvor mange jordsameier det er kan man gå ut fra at de matrikkelnumrene som har høyere bruksnummer enn dette er en fraskilt eiendom. Selv denne løsningen byr på problemer når ikke alle jordsameiene er blitt tildelt matrikkelnummer på samme tidspunkt. I Øystre Slidre er alle bruksnumrene fra 1-25 og bruksnummer 50 jordsameier. Numrene mellom 25 og 50 er fraskilte hyttetomter. Dermed vil også løsningen med å se på størrelsen på bruksnumrene by på problemer. Så lenge man ikke er konsekvent og kun gir bruksnummer 9002 til jordsameier mener jeg at dette nok ikke er den beste måten å gjennomføre nummereringen på. Den samme tankegangen som er brukt i Øystre Slidre finner man til en hvis grad igjen i Ot.prp. nr. 70 der det står at det i matrikkelen skal komme fram hva slags matrikkelenhet det er og at dette for eksempel kan gjøres i form av reserverte nummerserier (Ot. Prp. nr. 70 2004-2005, s. 187). I forklaringen til forskriften § 9-2 uttales det at matrikkelnummeret ikke skal si noe om egenskapene ved enheten (Miljøverndepartementet 2006, s. 25).

I Ot. Prp. nr. 70 står det nummerserier i flertall. Hvis man først skal begynne å nummerere jordsameiene med egne tusentallsrader, må hvert jordsameie få sitt eget gårdsnummer og bruksnummer 1 under dette gårdsnummeret. Den reserverte nummerserien kan godt være en 9000-serie, slik at jordsameiene fikk tildelt gårdsnummer 9001, 9002, 9003 osv. Hjermundrud uttaler i "Registrering av grunnsameier i GAB-systemet" at han tror det har liten betydning at sameier registreres med egne tusentallsrader. Han sier at: "Over lang tid vil nummeret oppfattes på linje med andre eiendomsnummer og det bør behandles på samme grunnlag" (Hjermundrud 1983, s. 35). Han har her et poeng, og det ser vi ovenfor i forbindelse med Øystre Slidre. På sikt vil man behandle disse egne gårdsnumrene på samme måte som andre

gårdsnummer og hele poenget med å ha egne sameieserier forsvinner. Et klart eksempel på dette er når fraskilte hyttetomter får samme gårdsnummer.

Det er Arne Nysveen som har valgt å gi tomter fraskilt jordsameier gårdsnummer 9002 i Øystre Slidre. Han er klar over at det er forskjellig praksis på dette området. Valget begrunner han med at han har fulgt "vanlig prosedyre" med å tildele tomter første ledige bruksnummer under gårdsnummeret tomten er skilt ut fra. Det kan selvfølgelig diskuteres hvor godt dette valget er i forhold til at man i teorien skiller den nye eiendommen fra hovedeiendommene og ikke fra sameiet. Et jordsameie er som kjent ingen egen eiendomsenhet. Valget av gårdsnummer for eiendom fraskilt enegårdssameie vil dermed være et helt annet.

I Vestre Slidre har man som tidligere nevnt valgt en litt annen løsning enn i Øystre Slidre. I denne kommunen er det kun et jordsameie. Dette jordsameiet har fått gårdsnummer 9002 og bruksnummer 1. Eiendommene som er skilt ut fra dette sameiet har fått gårdsnummer 91. Når det er gjort på denne måten, opprettholder det egenartede gårdsnummeret til sameiet sin funksjon. Hadde dette vært en kommune med flere jordsameier, kunne denne registreringsmåten fungert.

Når det gjelder fradeling av eiendom fra jordsameier uttaler arbeidsgruppen for rutiner i jordskifteverket at praksisen da rapporten ble skrevet, var at eiendommen fikk tildelt første ledige bruksnummer og eventuelt festenummer under det laveste gårds- og bruksnummeret i sameiet (Rapport nr. 1/94). Dette stemmer som kjent ikke overens med praksisen i Øystre Slidre, men kan nok teoretisk være en mer korrekt måte å gjennomføre fradelingen på.

Forslagene til nummerering som kommer fram gjennom forarbeidene til matrikkelloven og gjennom forslag til matrikkelforskrift, er for enegårdssameier at jordsameiet får samme gårdsnummer som eiereiendommene. I forhold til enegårdssameiene er forslaget i NOU 1999:1 meget fornuftig. Man vil da følge den historiske gårdsnummerinndelingen og jordsameiet vil i større grad enn ved et eget jordsameiegårdsnummer vise tilhørigheten til eiereiendommene med samme gårdsnummer. For flergårdssameiene foreslår utvalget i NOU 1999:1 at jordsameiet kan få gårdsnummer etter den matrikkelgården den har en mest naturlig tilknytning til (NOU 1999:1 s. 194). I forklaringen til forslaget til forskriftens § 9-2 står det at når jordsameier går over flere gårdsnummer skal det laveste gårdsnummeret benyttes med mindre hovedvekten av jordsameiet ligger til et annet gårdsnummer (Miljøverndepartementet

2006, s. 25-26). Når det gjelder flergårdsameiene er det litt mer komplisert å tildele gårdsnummer. Det mest naturlige her vil nok være å gi jordsameiet gårdsnummeret til den matrikkelgården det har tettest tilknytning til, men det vil lett kunne oppstå problemer med å definere hva man skal legge til grunn. Det kan være hvilken matrikkelgård som har flest bruksnummer med eierandeler i jordsameiet eller det kan være den matrikkelgården jordsameiet i dag har navnet sitt fra. Det kan også være den matrikkelgården som ligger tettest geografisk knyttet til jordsameiet. Hva er det som skal til før man velger å bruke det laveste gårdsnummeret med tilknytning til sameiet, og ikke noen av de andre alternativene? Valg av det laveste gårdsnummeret kan også virke urettferdig med tanke på at det kanskje kun er et bruksnummer med tilknytning til jordsameiet under dette gårdsnummeret mens det kan være at hovedtyngden av eiereiendommer ligger under en annen matrikkelgård.

Hjermundrud uttaler seg i samsvar med forarbeidene til matrikkelloven når det gjelder nummerering av enegårdssameier. For flergårdsameiene uttaler han at det må velges et gårds- og bruksnummer ut fra hva som passer for situasjonen i den enkelte kommune (Hjermundrud 1983, s. 36). Han åpner for at det er opp til kommunen å bestemme, og at de godt kan velge en tusentallsserie for sine jordsameier hvis de vil. Dette forslaget ville innebære at man i kommuner som allerede har begynt å nummerere jordsameiene sine etter bestemte mønster kunne fortsette med dette samtidig som man andre steder kunne nummerere ut fra hvilket gårdsnummer jordsameiet har tilknytning til.

Når det gjelder forslag til fremtidig registrering av jordsameier i GAB og grunnboka foreslår arbeidsgruppa for rutiner i jordskifteverket at jordsameiet får tildelt første ledige gårdsnummer i kommunen, men legger til at hvis alle hovedeiendommene har samme gårdsnummer, kan første ledige bruksnummer benyttes (Rapport nr. 1/94). Når det gjelder enegårdssameier, kom arbeidsgruppa fram til det samme forslaget som utvalget bak NOU 1999:1. Forslaget om tildeling av første ledige gårdsnummer til flergårdsameiene er ikke fulgt opp i lovarbeidet. Det endelige forslaget henger historisk sett mye bedre sammen med den tradisjonelle tildelingen av gårds- og bruksnummer.

5.2 Registrering

5.2.1 Registrering i grunnboka

Matrikkellovens bestemmelser om at jordsameier skal kunne registreres som egen registerenhet åpner, for en enhetlig registrering av jordsameiene. Fram til i dag er disse blitt registrert på mange forskjellige måter. I Øystre Slidre har kommunen registrert samtlige jordsameier i GAB. De har også fått opprettet grunnboksblad for de fleste jordsameiene. Matrikkelloven § 24 femte ledd sier at opprettelsen av grunnboksblad for jordsameie kun skal skje dersom det er krevd særskilt. I forslag til matrikkelforskrift § 9-3 sjette ledd står det at kommunen ikke skal sende registrering av jordsameie til tinglysing. Dette innebærer at det er andelshaverne selv som må ta initiativ for at det skal opprettes eget grunnboksblad for jordsameiet. På dette området er ikke registreringsprosessen Øystre Slidre har gjennomført vært i samsvar med den nye loven. Til forsvar for denne registreringen må jeg legge til at den startet før loven og forslagene til loven kom, og på det tidspunktet var det heller ingen opplagte registreringsalternativer. Prosessen kommunen har gjennomført ^{reiser} stiller likevel mange spørsmål. Et av disse er om andelshaverne ble varslet om at det var satt i gang en registreringsprosess.

Hvis vi fokuserer på den registreringen som har skjedd de senere år, er det klart at andelshaverne burde vært varslet på forhånd om opprettelsen av grunnboksblad. Det samme gjelder endring av andelsfordeling på grunnboksbladet. De ville hatt mulighet til å komme med nye opplysninger, dersom de satt inne med informasjon som var ukjent for den som var blitt kontaktet. Det ville også bidratt til at man fikk muligheten til å varsle på et tidligere tidspunkt dersom man var uenig i den andelsfordelingen som ble registrert. For mange er det også lettere å varsle under en registreringsprosess enn det er når prosessen er gjennomført. Tidlig varsling vil kunne være med på å sikre informasjonen som ble registrert i grunnboka og trygge troverdigheten til denne. Arne Nysveen opplyste at han hadde vært inne på tanken å sende et informasjonsskriv til de berørte andelshaverne, men bestemte seg for at dette var unødvendig. Han skaffet seg kun en kontaktperson i de respektive jordsameiene som han fikk opplysninger om andelshavere og andelsfordeling fra. Videre antok han at disse kontaktpersonene ville informere de andre andelshaverne i sameiet om hva som foregikk. Måten de forskjellige andelshaverne dermed ville få vite om denne registreringen må ha variert fra sameie til sameie. Dette kan blant annet komme an på hvor viktig kontaktpersonen syntes disse opplysningene var og hvilken kultur det er i sameiet om å spre ny informasjon.

Det vil også kunne avhenge av hvor mange andelshavere det var. Enkelte kontaktpersoner vil kanskje straks formidle slik informasjon, mens andre vil vente til første sameiemøte. Nysveen sendte ut kopi av det tinglyste registreringsbrevet til de registrerte andelshaverne, etter at opprettelsen av grunnboksbladet var gjennomført.

Burde registreringen blitt kunngjort på noen måte slik at ukjente sameiere har muligheten til å si fra at de også hører med? Kunne man eventuelt sette en frist om at de som ikke melder seg innen så og så lang tid vil miste sin andel i jordsameiet? Dette ville kunne bidra til å styrke troverdigheten til det som er registrert i grunnboka. Registreringen burde kanskje vært organisert på en slik måte at før andelsstørrelsene ble registrert i grunnboka signerte man en bekreftelse på at sameieandelen til mitt bruk er så og så stor. Da ville det være en bindende avtale, og vanskelig å protestere på ved et seinere tidspunkt.

✓
T. H. H. H.

Blant de jordsameiene jeg var i kontakt med i Øystre Slidre var det et som ikke hadde fått tildelt eget grunnboksblad. Dette sameiet har en rettsutgreiing gående for jordskifteretten, og det er trolig denne som er årsaken til at det ikke er opprettet grunnboksblad. Det var heller ikke alle jeg snakket med som visste hva et grunnboksblad var og derfor ikke hadde noen formening om at sameiet har et eget grunnboksblad og hva dette innebærer. De kunne heller ikke fortelle hva som var bakgrunnen for opprettelsen, eller når dette skjedde, men antok at de ville finne ut av det dersom de gjennomgikk det de hadde av gamle papirer.

Det er som kjent ingen mekanisme som knytter hovedeiendommens grunnboksblad til jordsameiets. Slik det er i dag, er hovedeiendommene oppgitt som hjemmelshavere på jordsameiets grunnboksblad, men det er ingen henvisning fra hovedeiendommens grunnboksblad mot sameiets. Dette er ganske likt forholdene som er rundt tinglyste servitutter, der det heller ikke er noen henvisning til servituttens på den herskende eiendoms grunnboksblad, men servituttens kan være oppgitt på den tjenende eiendoms grunnboksblad som en heftelse. Dette innebærer at man må vite at det eksisterer et eget grunnboksblad for sameiet for at man skal være i stand til å finne det ved behov. Behovet kan være ved salg av eiendom eller hvis man ønsker å vite hvilke heftelser som er tinglyst på egen eiendom. I "Registrering av grunnsameier i GAB-systemet" nevner Hjermundrud at sameier kan være nevnt på hovedeiendommens grunnboksblad, men at dette ikke er typisk (Hjermundrud 1983, s. 20). Hjermundrud uttaler også at det bør kunne oppretts grunnboksblad for jordsameier dersom det er bruk for det i rettslig informasjonsøyemed (Hjermudrud 1983, s. 34). Han er

dermed på linje med matrikkelloven. Han mener også at grunneiere som ønsker det, skal få anmerket på sine grunnboksblad at eiendommen inkluderer en andel i et jordsameie. Og at dette bør være obligatorisk i de tilfellene der det er opprettet eget grunnboksblad for jordsameiet (Hjermudrud 1983, s. 35). Dette uttalte han før grunnboka ble elektronisk. På det tidspunktet stod man friere til å anmerke det man ønsket enn man gjør i dag, hvor grunnboksbladet består av fire rubrikker, og det ikke er noen rubrikk som egner seg til å føre inn spesielle opplysninger. Skal dette gjennomføres må det ikke bare en forandring til i datasystemet til tinglysingen, det må også en forandring til i tinglysningsloven som åpner for en slik registrering på grunnboksbladet. Hjermundrud nevner også at forskjellen mellom servitutter og jordsameier når det gjelder registrering i grunnboka er at servituttene har en tjenende eiendom å bli registrert på, i motsetning til jordsameiene som ikke kommer til syne gjennom annet enn skylda til hovedeiendommene. I dag kan skylda være utdatert. Han uttaler også at det bør påføres en merknad som sier: "Klausulert i medhold av sameielovens § 10, 2. ledd" (Hjermudrud 1983, s. 36).

Arbeidsgruppen for rutiner i jordskifteverket uttaler at i jordsameier som har eget gårds- og bruksnummer, er som regel alle hovedeiendommene oppgitt som hjemmelshavere. De legger til at hjemmelshaverne også kan være innført med navn (Rapport nr. 1/94). Dette kan ha både positive og negative sider. I jordsameier der hjemmelshaverne er oppgitt med navn vil sameieandelene lettere kunne bli løsrevet fra hovedeiendommen ved at navnet ikke endres når hjemmelshaver på hovedeiendommen endres. Det er som tidligere nevnt ingen kobling mellom hovedeiendommene og jordsameiet. Dermed kan sameieandelen ende opp med å følge den tidligere eieren og ikke eiendommen. Dette kan skje gjennom en bevisst handlig eller ubevisst. Hvis det ikke kommer fram av kjøpekontrakten til hovedeiendommen at det følger med en andel i et jordsameie, kan det oppstå tvist om andelen har blitt med ved et salg eller ikke. Det kan også bli problemer der som man vet at det fulgte med en sameieandel og man senere oppdager at sameiet har eget grunnboksblad der den tidligere eieren som står oppgitt som hjemmelshaver. Fordelen med at det står oppgitt navn som hjemmelshavere på jordsameiets grunnboksblad er at en eiendom er ikke et eget rettssubjekt (NOU 1999:1 s. 190). Dette innebærer at den ikke er en juridisk person, og kan ikke inneha de rettigheter og plikter som er en forutsetning. Det er hjemmelshaveren til eiendommen som foretar de rettsstiftende handlingene.

Arbeidsgruppen for rutiner i jordskifteverket uttaler at i de tilfellene jordsameiene har eget grunnboksblad, kan panteheftelser som gjelder hovedeiendommen være påført sameiet. Den nevner også at det er tilfeller der det er tinglyst anmerkning på sameiets grunnboksblad at panteheftelsene til de forskjellige hovedeiendommene også gjelder for dennes andel av jordsameiet (Rapport nr. 1/94). Det er dermed tydelig at denne praksisen varierer og det bør være bestemmelser som regulerer dette i de tilfellene der jordsameiet får opprettet eget grunnboksblad. Når det gjelder forslag til fremtidig registrering av jordsameier i GAB og grunnboka, foreslo arbeidsgruppa at eksisterende jordsameier registreres etter hvert som det er behov for fradeling eller opprettelse av festenummer i sameiene, og at det må være et krav om at dette er gjennomført før fradeling eller opprettelse av festenummer kan registreres i GAB og grunnboka (Rapport nr. 1/94). Det ble også foreslått også at både jordsameiet og hovedeiendommen merkes med en klausul i grunnboka. For jordsameiet foreslo arbeidsgruppa:

”Eiendommen er et brukssameie for følgende gnr. ... og bnr. ... og kan ikke overdras uavhengig av hovedeiendommen. All pantsettelse av hovedeiendommen omfatter etter pantelovens par. 2.2 også grunnen i denne eiendom.”

For hovedeiendommen ble det foreslått følgende klausul: ”Denne eiendom har andel i brukssameie på gnr. ... bnr. ... og overdragelse og pantsettelse kan ikke skje separat.” (Rapport nr. 1/94). Merking med en slik klausul vil binde hovedeiendommen til andelen i sameiet på en mye sterkere måte. Problemene oppstår i forhold til hvordan dette skal gjøres i praksis.

I forbindelse med sin doktorgradsavhandling spurte Hegstad tinglysingskontorer om det forekommer jordsameier med eget grunnboksblad i deres områder og nesten hvert fjerde tinglysingskontor svarte bekreftende på dette (Hegstad 2003, s. 310). Dette indikerer at det kan være et behov for jordsameier å ha eget grunnboksblad. Hegstad spurte også tinglysingskontorene om det kom fram av grunnboksbladet at det var et jordsameie. 60 % av tinglysingskontorene svarte at dette kom fram. Blant disse var det fem kontorer som svarte at det kom fram gjennom en bestemt nummerserie og sju kontorer som svarte at det kom frem gjennom en anmerkning i grunnboka (Hegstad 2003, s. 311). Austenå utaler at det kan gis eget grunnboksblad for sameieandeler (Austenå et al. 1990, s. 96). I Heggstads undersøkelse er det to tinglysingskontor som opplyser at det forekommer andeler i jordsameier som er

registrert med eget grunnboksblad (Hegstad 2003, s. 310). I forbindelse med en rettsutgreiing i 1991 i Hardanger jordskifterett ble det skrevet et registreringsbrev på en andel i et jordsameie. Tinglysingsdommeren nektet å registrere registreringsbrevet i grunnboka. Senere opphevet Gulating lagmannsrett dette vedtaket (Austenå og Øvstedal 2000, s. 167). Rettspraksis indikerer dermed at dette forekommer og er fullt lovlig.

5.2.2 Registrering i matrikkelen

Registreringen av jordsameier slik det er beskrevet i matrikkelloven vil by på flere fordeler framfor en gjennomført registrering i grunnboka. Opprettelse av jordsameie som egen registerenhet i matrikkelen byr på nye løsinger. Fordelen med å registrere jordsameier i matrikkelen er at det er mulig å knytte informasjon til sameiet som sådan. Man kan få den samme informasjonen i matrikkelen som i grunnboka, men ikke den samme troverdigheten, det er kanskje bra, ettersom det er mye varierende kvalitet på andelsdokumentasjonen og mye usikkerhet rundt sameieandeler generelt. Matrikkelloven § 14 første ledd åpner for at jordsameier skal kunne registreres i matrikkelen så sant det er sannsynlig at det er et jordsameie og ikke noe annet. Paragrafen åpner også for at jordsameiet skal kunne registreres i matrikkelen selv om det ikke er avklart hvem som er andelshavere eller hvor store andelene er. En slik endelig avklaring vil kreve mye tid og arbeid. Dersom man ikke skulle registrert jordsameiene før dette var avklart ville det i mange tilfeller tatt år før et jordsameie var ferdig registrert. En samlet oversikt over jordsameiene ville i så fall ligge mange år frem i tid. I tillegg ville det være vanskeligere for offentlige myndigheter å gjennomføre registreringen på eget initiativ ettersom mange av jordsameiene vil måtte gjennom en rettsutgreiing før de kunne registreres. Selv om ikke det er det samme kravet til troverdighet i matrikkelen som i grunnboka, er det viktig med en hvis troverdighet for at man skal benytte seg av opplysningene som står der. Troverdigheten vil kanskje først og fremst knytte seg til at det er et register ført av en offentlig myndighet. Det er også viktig å merke seg uttalelsen til Norske Sivilingeniørers Forening i Ot.prp. nr. 70 hvor de uttaler at selv om man i teorien ikke vil miste sin rett ved at de ikke blir innført i matrikkelen så er det mulighet for at dette kan skje i praksis ved at man åpner for at tredjepart kan hevde fordi de gjennom å konsultere matrikkelen er i aktsom god tro. I tillegg utaler de at andelshaver kan komme til å slå fra seg sin rett fordi de ikke er registrert i matrikkelen (Ot.prp. nr. 70 2004-2005, s. 119).

§ 26 i matrikkelloven tar for seg retting av opplysninger i matrikkelen. Tredje ledd sier at en part kan kreve å få rettet opp feil i matrikkelen. I forhold til den registreringen jeg har sett på i Valdres er det viktig at det er mulighet for å rette opp i feil og mangler. Andelsfordelingen har i mange tilfeller vært annerledes enn det som har vært registrert. Fjerde ledd sier at de som blir berørt av en retting i matrikkelen skal underrettes. Ved registreringen av jordsameie i Øystre Slidre var det kun andelshaverne i jordsameiene som fikk eget grunnboksblad som ble informert, ikke andelshaverne i de jordsameiene der det ble forandret på grunnboksbladet. Nå er det her snakk om matrikkelen og den har ikke den samme troverdigheten som grunnboka har. Det vil allikevel være en effektiv måte å luke vekk feil på hvis man informerer samtlige andelshavere når det skal skje endringer av opplysningene i matrikkelen. De har dermed muligheten til å si fra dersom de mener at det som skal registreres i matrikkelen, ikke stemmer.

Registrering i matrikkelen kan by på en falsk trygghet i forhold til for eksempel pantefrafall. Hvis det mangler andelshavere i matrikkelen, kan det oppstå kollisjon dersom det oppdages flere andelshavere i ettetid. Dette er sikkert ikke et vanlig problem, men man skal ikke utelukke at det kan forekomme. Som regel vil registrerte andelshaverne i sameiet vite om det skulle være usikkerhet rundt andelsfordelingen. En faktisk feil i matrikkelen vil man kanskje også vite om. Er det noen som hevder at de har andeler i jordsameiet, men som ikke er registrert i matrikkelen eller som de andre andelshaverne mener ikke har andeler bør dette være et usikkerhetsmoment som man må vektlegge ved en eventuell fradeling.

Opprettelsen av jordsameier som egen matrikkelenhet ble i stor grad støttet av høringsinstansene som uttalte seg om saken. Oppstarten av et register vil kunne bringe med seg et økt omfang av tvister, men på sikt vil det kunne innebære en begrensning. Utvalget uttaler i NOU 1999:1 at matrikkelen ikke vil bli komplett på lang tid, men at den vil dekke behovet til mange brukere allikevel og at: "Det er særlig viktig at matrikkelen er fullstendig når det gjelder å angi alle matrikkelenheter og de andre objektene med riktig identifikasjon" (NOU 1999:1 s. 138). Hegstad spurte jordskifterettene om hvor vanskelig det var å skaffe seg en fullstendig oversikt over andelshavere i jordsameiene og fikk til svar fra halvparten at det var vanskelig eller svært vanskelig å få en fullstendig oversikt (Hegstad 2003, s. 312).

Selv om jeg fikk inntrykk av at fraflytting og nedlegging av mindre bruk ikke er noe problem i Valdres så er det et faktum at dette finner sted. Båndene mellom eieren og eiendommen blir

svakere når det kommer en ny generasjon som ikke bor på eiendommen. Det er mindre sannsynlig at den utenbygdsboende eieren kjenner eiendommen og forholdene i bygda like godt som en innenbygdsboende. Sannsynligheten for at man kjenner eiendomsgrensene i utmark minker sammen med kjennskap til bruksretter. Dette innebærer at det er mindre sannsynlig at forholdene rundt en sameieandel er klare. Dette skaper et økt behov for informasjon om eiendommen og spesielt forholdene rundt sameiene. Det kan derfor være lurt å registrere jordsameiene slik at informasjon om sameiene blir lettere tilgjengelig. Slik systemet er i dag er det delingsloven som regulerer eiendomsregistreringen. Dette vil forandre seg når matrikkelloven trer i kraft.

5.3 Dokumentasjon

5.3.1 Analyse av dokumentene fra Øystre Slidre

Dokumentasjonen på andelsfordeling som Arne Nysveen fikk tilsendt fra de forskjellige jordsameiene, var varierende. Det var 20 av jordsameiene som sendte inn dokumentasjon på andelsfordelingen. Av disse dokumentene var det sju som mer eller mindre sikkert var utdrag av rettsbøker fra jordskifteretten. I utgangspunktet burde det vært sendt inn en kopi av hele rettsboka, men flere av de innsendte utdragene dokumenterer allikevel andelsfordelingen tilfredsstillende. Dette gjelder blant annet dokumentet sendt inn av Skattebu Sameige (vedlegg 7) og til en viss grad også dokumentet fra Yddebù Sameige (vedlegg 8). Disse to dokumentene inneholder i tillegg til andelsfordelingen, tilstrekkelige deler av rettsboka slik at det er mulig å spore opp originalen dersom det skulle være behov. Skjemaet Fjellstølen Sameige sendte til kommunen må også kunne sies å være gyldig dokumentasjon, ettersom det inneholder andelsfordeling og stempel med signatur fra jordskifteretten (vedlegg 9). Det er derimot mer usikkert om dette er en del av en rettsbok, mer sannsynlig er det at dette er et dokument jordskifteretten har brukt i beregningen av andelsfordelingen (?). Utdraget av rettsboka som Lien Sameige sendte inn til kommunen som dokumentasjon på andelsfordelingen, er kun en enkel kopi av en side som beskriver andelsfordelingen (vedlegg 11). Det kommer kun fram av teksten over og under selve andelsfordelingen at dette kan være et utdrag fra en rettsbok. Kopien sier ingen ting om hvor det er fra eller hvor gammelt det er. Dette innebærer at dersom man skal kontrollere dette dokumentet, må man foreta større undersøkelser. Man er i hvert fall nødt til å ta kontakt med jordskifteretten for å finne ut hva slags saker den har hatt i forhold til det aktuelle jordsameiet. Dette innebærer igjen at man like

gjærne kunne ha tatt kontakt med jordskifteretten på eget initiativ. Det eneste man i dette tilfellet sikrer er at man kan være tryggere på at det ikke er skjedd noen forandringer i andelsfordelingen etter at denne rettsboka ble skrevet. Skjemaet som beskriver andelsfordelingen til Hovi Sameige sier veldig lite om hva som er bakgrunnen for selve skjemaet (vedlegg 12). Det er trolig en rettsbok og det begrunner jeg ut fra at det under skjemaet står at "det er ingen andre partar i saka som har sameigerett". Hvis man skal basere andelsfordelingen på dette dokumentet alene må man kunne få en sikrere avklaring av hva slags dokument det dreier seg om. En rettsbok er en god dokumentasjon, men da er det nødt til å komme klart fram at det er et utdrag fra en rettsbok og ikke noe annet. De resterende dokumentene som beskriver andelsfordelingen til jordsameiene som trolig stammer fra jordskifterettens rettsbøker, er ikke brukt som dokumentasjon i grunnboka. De er kun benyttet i GAB og jeg går derfor ikke nærmere inn på hvilken troverdighet jeg tillegger disse dokumentene.

Når det ikke kommer klart fram av dokumentet at det er en kopi av en rettsbok fra jordskifteretten, eller på noe vis andre offentlige dokumenter, bør angivelsen av andelsfordelingen inneholde signaturen til de aktuelle andelshaverne slik at man er sikker på at alle er enige om den samme fordelingen. Ved innføring i grunnboka bør det være hele rettsboka som brukes som dokumentasjon på andelsfordeling, og ikke bare kopi av den aktuelle siden der andelsfordelingen står. En bekreftelse på at det er kopi av et originaldokument ville heller ikke telle negativt.

Dokumentet som beskriver andelsfordelingen til Brumma/Dale Sameiet har et troverdig utseende og er forfattet av styret i sameiet og signert av styreformann i sameiet (vedlegg 13). For å opprettholde grunnbokas troverdighet er det ønskelig at andelsfordelingen blir gått god for av flere enn tre styremedlemmer. I dette tilfellet er det forståelig at det ville være tungvindt ettersom det er 64 andeler i sameiet. Det vil antagelig være lettere å kontrollere rettsboka etter jordskiftesaken det henvises til på framsiden av dokumentet.

Det er enkelte av dokumentene som er sendt inn som dokumentasjon på andelsfordelingen som ikke ville holdt som dokumentasjon i andre sammenhenger. Volbu Sameige har brukt en spesifikasjon av en selskapsoppgave som dokumentasjon på andelsfordelingen (vedlegg 4). Den har h ndp f rte rettinger og spesifiseringer. Dokumentasjonen Alfstad og Sælid Sameige benytter er også meget diffus når det gjelder opprinnelsen, men det er trolig en del av en

vedtekt (vedlegg 5). Dokumentet Bolstad sameie sendte kommunen havner også i kategorien diffuse dokumenter (vedlegg 6). Dette dokumentet er en kopi av et brev fra Olav Ranum som er jordskiftedommer i Valdres, til sameiet. Han har på oppfordring beregnet andelsfordelingen for sameiet på bakgrunn av skylda. I brevet poengterer han at det godt kan være avtalt en annen fordeling og i så tilfelle er det den som gjelder, og ikke hans utregninger. Bakgrunnen for at jeg valgte å plassere dette brevet i denne kategorien, er at dette verken er en gyldig rettsbok eller en erklæring alle står inne for. Vi har ingen garanti for at denne foredlingen stemmer, og skulle dette dokumentet vært godtatt, måtte det vært med en erklæring fra alle andelshaverne som bekrefter at de forholder seg til denne fordelingen.

I to tilfeller er det den i jordsameiet som har blitt kontaktet som har notert ned andelsfordelingen for anledningen. Man må gå ut i fra at den som oppgir hvem som er andelshavere og hvordan andelsfordelingen i jordsameiet er, ønsker å være oppriktig. Dette er selvfølgelig et viktig moment i forhold til troverdigheten til sameienes grunnboksblader. Vi må derfor anta at samtlige andelshavere i de aktuelle sameiene er registrert, men helt sikkert er det ikke. Dette gjelder Juvik Sameige hvor dokumentasjonen er en faks hvor en person henviser til en tidligere telefonsamtale og bekrefter det som ble sagt der (vedlegg 2). I forhold til troverdigheten til andelsfordelingen er det en fordel at man får bekreftet fra sameiet at det har vært kontakt. Det hadde allikevel vært bedre dersom hvem som var andelshavere, hadde vært nevnt i denne oversendelsen, og ikke bare at alle hadde like store andeler. Hvis det hadde vært gjort, hadde man i hvert fall fjernet feilkilden som er knyttet opp mot misforståelser som kan forekommer per telefon. Uansett kan man ikke si at en oversikt en person har sent uten noen bekreftelse fra resten av sameiet, er holdbart i forhold sikkerhet rundt andelsfordelingen. Det andre sameiet hvor kun en person har notert ned andelsfordelingen er Nordre Rogne Sameige (vedlegg 3). Her har formannen i sameiet notert ned de 11 andelshaverne med sine respektive andeler. Han har også lagt med vedtektene til sameiet der hvilke bruk som er andelshavere er nevnt. I vedtektene er det også presisert at de forskjellige eiendommene har andeler i sameiet ut fra skylda. I forhold til troverdigheten til sameiets grunnboksblad er ikke dette holdbart, men ved å legge ved vedtektene har han med en form for bekreftelse på det han har skrevet.

Fire av jordsameiene sendte inn kopier av avtaler eller erklæringer. Disse sameiene er forholdsvis små i forhold til mange av de andre. Dette gjelder Sørre Beito sameie (vedlegg 16) og Javnlia Sameige (vedlegg 17). Javnlia er et av de jordsameiene som ikke har fått

opprettet eget grunnboksblad. De to siste sameiene som har sendt inn erklæring, er Melby Sameige (vedlegg 20) og Sørre Hegge Sameige (vedlegg 18). Disse sameiene fikk opprettet eget grunnboksblad på bakgrunn av dokumentet som beskriver andelsfordelingen og registreringsbrevene Arne Nysveen lagde til sameiene (vedlegg 19 og 21).

Et av spørsmålene blir hva det offentlige skal forlange av dokumentasjon og arbeid før sameiet ikke er interessert i å etterkomme ønsket. Andelsfordelingen der andelshaverne har vært registrert med like store andeler, blir ikke mer feil av at man har et dokument med noe usikker bakgrunn. Noen av sameiene burde selv ha tenkt på at andelsfordelingen slik de sendte den inn ikke er godt nok dokumentert. Det er mulig at Arne Nysveen burde vært mer presis når han etterspurte hvem som var andelshavere og hvor store andeler de enkelte har. En del av dokumentasjonen hadde sannsynligvis vært noe annerledes dersom man hadde visst hva den skulle brukes til og hva slags dokumentasjon som vanligvis benyttes ved innføring i grunnboka.

Skal man føre andelsopplysninger inn i grunnboka, må man være kritisk til hvordan andelsfordelingen er dokumentert. I utgangspunktet bør man kun godta utdrag av retdebøker og erklæringer eller avtaler som er signert av samtlige andelshavere. Dokumentene bør også være av nyere dato slik at det ikke har forekommet endringer i andelsfordelingen i ettertid. Dokumentasjonen på andelsfordeling som sameiene har blitt sendt inn til kommunen inneholder ikke noe mer enn det som er langt med som vedlegg.

5.3.2 Dokumentasjon i forhold til matrikkelloven

Det er langt fra alle jordsameier som får opprettet eget grunnboksblad. Matrikkelloven legger først og fremst opp til at jordsameiene skal registreres i matrikkelen. Denne registreringen krever ikke fullt så grundig dokumentasjon om andelshaver og andelsfordeling som opprettelse av eget grunnboksblad for jordsameiene krever. I matrikkelloven § 14 åpnes det for at jordsameier skal kunne registreres selv om det er uklart hvem som er andelshavere og hvor stor andelsfordelingen er. Dette innebærer også at man ikke kan være fullt så streng når det gjelder krav til dokumentasjon ved denne registreringen.

I forslaget til matrikkelforskrift § 3-5 står det at i oppmålingsforretningen som kreves for at jordsameiet kan registreres i matrikkelen skal det være med en erklæring som sier hvilke

eiendommer som har andel i jordsameiet og hvor store andelene er. Det er ikke presisert at samtlige andelshavere må signere, eller at det må være en av andelshaverne i det hele tatt. Holder det at ansvarlig landmåler signerer? Det er sagt at det skal være en erklæring innebærer det at det må skrives en erklæring med andelsfordeling, selv om sameiet skulle bli registrert i etterkant av en rettsutgreiing hos jordskifteretten, og man har en fersk rettsbok som beskriver andelsfordelingen? Erklæringen skal også bekrefte at ingen har motsatt seg at jordsameiet registres. Spørsmålet blir hvordan skal man vite at man kan motsette seg registrering? Skal registreringen bekjentgjøres på noen slags måte? Og hvem har mulighet til å protestere på registreringen? I forklaringen til forslaget står det at det er landmålerforetaket som skal klarlegge andelsforholdene og bekrefte at ingen har motsatt seg registrering. Dette kan tolkes dit hen at det er landmålerforetaket som skal signere en erklæring og ikke de involverte andelshaverne (Miljøverndepartementet 2006, s. 11).

Registreringsbrevene Arne Nysveen lagde i forbindelse med at det ble opprettet eget grunnboksblad for jordsameiene i Øystre Slidre (vedlegg 10, 19 og 21) er så vidt jeg kan se i tråd med de bestemmelsene som matrikkelloven gir om registrering av jordsameier i matrikkelen jf. § 34 tredje ledd. Jordsameiene har også blitt registrert i GAB, og dokumentasjonen han har brukt er egnet i forhold til dette. Denne delen av registreringen kan dermed sies å være i samsvar med matrikkelloven. Det registreringsarbeidet Arne Nysveen har gjort passer godt inn i forhold til de krav som gjelder registreringen av jordsameier i matrikkelen. Det som kan skape usikkerhet er at han har arbeidet for å registrere jordsameiene i grunnboka, og ikke i GAB.

Arne Nysveen har spilt en stor rolle i registreringsarbeidet i Øystre Slidre. Slik jeg har forstått det, er han drivkraften bak hele prosessen. Det var han som på vegne av kommunen, samlet inn opplysninger fra jordsameiene og sendte dette til tinglysing, og det var han som gikk aktivt inn for å få fram informasjon fra alle jordsameiene i kommunen. Kontrollen er det også Nysveen som står for. Vurderingen bak hvilke av jordsameiene som har fått tildelt grunnboksblad i forbindelse med registreringsprosessen er i følge Nysveen tinglysingens vurderinger, og at han ikke kjenner vurderingen bak det. Om de seks resterende sameiene bør registreres i grunnboka, er han ikke sikker på. Det avhenger litt av hva som blir mulig etter den nye matrikkelloven, og hvor omstendelig det vil være etter at den er innført.

Ved registrering i grunnboka burde man fra tinglysingsens side kunngjort mulige andelshavere om å melde seg jf. tinglysingsloven § 38a. Tinglysingen ga ingen konkrete svar på hva de godtar som dokumentasjon på andelsfordelingen. De bare poengterte at kontrollplikten med henhold til hjemmelshavere og andeler ligger på oppmålingsmyndigheten, og at tinglysingsmyndigheten sjekker at rekvirentene på målebrev eller et registreringsbrev er hjemmelshavere til de berørte eiendommene. I utgangspunktet skal de ikke ta stilling til underliggende rettsforhold og skal kun få seg forelagt dokumenter som kan og skal tinglyses, jf. tinglysingsloven § 12. Videre uttalte de at de krever oversikt over hjemmelshavere og andelsfordeling, og at samtlige andelshavere må ha gitt samtykke ved en fradeling (Eid 2006, pers. med.). Det kan virke som de legger kontrollplikten på hverandre. Nysveen uttalte at det var tinglysingen som tok avgjørelsen om hva som kan tinglyses, mens tinglysingen uttaler at kontrollplikten ligger hos oppmålingsmyndigheten.

Hvis praksisen med å registrere andelshaverne i jordsameiene er med like andeler er utbredt i flere av kommunene i Valdres kan det på sikt bidra til en viss skepsis mot grunnboka og dens troverdighet. Det er mulig at disse feilene er blitt rettet opp eller at noen er i gang med å bli rettet opp også i andre kommuner. Hvis man er for slapp med krav til dokumentasjon på hjemmelshavere vil troverdigheten til grunnboka i forhold til jordsameier bli svekket.

”Etter grunnbokas troverdighet skal en tredjemann kunne stole på at den som står oppført som hjemmelshaver, er den som har den rettslige disposisjonsretten over enheten (positiv troverdighet). Den andre siden av dette er at en ikke trenger å forholde seg til andre eiere enn de som er oppført i grunnboka (negativ troverdighet)” (NOU 1999:1 s. 149).

Selve tinglysingen av et dokument er på ingen måte rettsendrende. Dette har sammenheng med at tinglysingssystemet er til for å gi rettsvern ovenfor tredjepersoner. Slik at om det er registrert feil andelsfordeling i grunnboka har det ingen betydning mellom andelshaverne. Det er fortsatt det som er avtalt dem i mellom som er avgjørende. Det vil allikevel få betydning i forhold til andre utenforstående og rettsetterfølgere som forholder seg til det som står i grunnboka. Blant den alminnelige menigmann kan det allikevel ha en betydning, i den forstand at man ikke kjenner forholdene rundt tinglysing godt nok og ikke er klar over at et erdet som er avtalt som opprinnelig gjelder. I Øystre Slidre var det flere jordsameier som i dag har avtalt at alle andelshaverne har like store andeler. Om dette har en sammenheng med hva som står i grunnboka eller om det er uten sammenheng er det vanskelig å svare på.

6. Avsluttende drøftinger og anbefalinger

I problemstillingen formulerte jeg noen spørsmål som jeg har forsøkt å besvare. Underveis i oppgaven har jeg i stor grad holdt fast på disse. I forhold til problemstillingen har dokumentasjon av andelsfordeling blitt mer vektlagt og organisering av jordsameier blitt mindre vektlagt, enn hva som var utgangspunktet.

- Hvordan er registreringen av jordsameiene i Øystre Slidre gjennomført?
- Hvordan skiller registreringen seg i forhold til de andre Valdreskommunene?
- Hvilke fordeler eller problemer medfører denne registreringen?
- Hvordan er troverdigheten til denne registreringen, i forhold til dokumentasjon på andelshavere og andelsfordeling?
- Hvordan er forholdene i og i tilknytning til jordsameiene organisert?

Samtlige av jordsameiene i Øystre Slidre er blitt registrert i GAB, og en god del av disse har også fått opprettet eget grunnboksblad. Jordsameiene har fått tildelt gårdsnummer 9002, med fortløpende bruksnummer under dette gårdsnummeret. I den manuelle grunnboka var noen av jordsameiene registrert med navn. Ved innføringen av elektronisk grunnbok ble dette umulig, og gårdsnummeret 9002 ble innført. Da jordsameiene ble tildelt eget grunnboksblad i den manuelle grunnboka, ble eierbrukene satt opp med like store andeler. Mye av den senere registreringen har vært å rette opp i denne fordelingen. Valg av eget gårdsnummer for jordsameiene er ikke den løsningen som er valgt i forarbeidene til matrikkelloven eller i forslaget til forskrift. Der er det fokusert på tilknytning til hovedeiendommen i form av at enegårdssameier skal få tildelt samme gårdsnummer som hovedeiendommen, mens flergårdssameiene skal få tildelt gårdsnummer etter den matrikkelgården den har nærmest tilknytning til.

I de andre kommunene er ikke registreringen gjennomført fullt ut. Det er kun de jordsameiene som det har vært behov for å registrere som er blitt registrert. Dette er det samme utgangspunktet som de hadde i Øystre Slidre før de begynte med en systematisk registrering. De kommunene jeg har fokusert mest på har langt færre jordsameier enn Øystre Slidre. I Etnedal hadde de et sameie fikk jeg opplyst, men det var et privat sameie. Med privat antar

jeg at de mener et personlig sameie. I Vestre Slidre har de kun et jordsameie. Dette jordsameiet har også fått tildelt gårdsnummer 9002 og er registrert i GAB og i grunnboka. Ut fra dette ser vi at det er store likheter når det gjelder selve registreringspraksisen innad i Valdres, spesielt i forhold til valg av gårdsnummer og at jordsameiene registreres i grunnboka med dette nummeret. Sammenligner vi forholdene i Valdres med Suldal og Hjelmeland, ser vi at der har de ikke nummerert jordsameiene på samme måte. Det virker også som at oversikten over hva som finns av jordsameier er generelt mindre.

Det er mange fordeler knyttet til eiendomsregistrering generelt. Noen av disse fordelene gjelder også for registrering av jordsameier. Registreringen av jordsameiene i grunnboka har både fordeler og ulemper. Den åpner for at registreringen kan skje direkte på jordsameiet i stedet for på grunnboksbladet til hovedeiendommene. Dette er både positivt og negativt. Det åpnes for mulighet til å registrere bruksretter direkte på jordsameiet, men samtidig løsrives jordsameiet i en viss grad fra hovedeiendommen. Det som i dag oppfattes som gårdsbruk med sameieandel vil kanskje på sikt oppfattes som to separate eiendommer. Fordelen med at jordsameiet har eget grunnboksblad er at det er mulig å få en oversikt over hvilke heftelser som kun hviler på sameiet. Det er sjelden slike heftelser er tinglyst, men man vil få en oversikt over hvilke slike tinglyste heftelser som hviler på selve jordsameiet i forhold til hvilke som hviler på resten av eiereiendommen. I noen tilfeller der det ikke er opprettet eget grunnboksblad for jordsameiene vil dette kunne være vanskelig. Opprettelsen av grunnboksblad for jordsameiene gjør at man må være ekstra påpasselig med hva som registreres på selve grunnboksbladet ut fra det faktum at jordsameiet ikke er et eget eiendomsobjekt. Eiendomsenheten består av hovedeiendommen og andelen i jordsameiet. Dette innebærer at jordsameiet verken kan pantsettes eller selges separat. Registreringen av jordsameiene i grunnboka gjør det også lettere å få en oversikt over hvem som er andelshavere og hvor store andeler de har. Registreringen av jordsameiene i Øystre Slidre har likevel en viss usikkerhet rundt seg knyttet til disse forholdene. Matrikkelloven åpner for å registrere jordsameier som egen registerenhet i matrikkelen. Fordelen med å registrere jordsameier i matrikkelen er at det er mulig å knytte informasjon til sameiet som sådan. Man kan få registrert mye av det samme i matrikkelen som i grunnboka, men ikke den samme troverdigheten, det er kanskje bra. Registrering i matrikkelen vil kunne løse mange av de registreringsproblemene som kan oppstå rundt jordsameier i dag. Tildeling av gårds- og bruksnummer vil sørge for en forenklet nummerering ved fradeling av nye eiendommer. Så lenge man sørger for at matrikkelen er oppdatert og det er rutiner som sørger for at

informasjonen i matrikkelen ikke blir utdatert, vil dette fungere godt som et register for jordsameiene. Dette gjelder spesielt i forhold til andelsfordeling og antall andelshavere. Det må være på plass rutiner som sikrer at endringer gjennomføres av kommunen, jordskifteretten eller andre raskt blir registrert. Også andre nødvendige opplysninger kan registreres i matrikkelen. Behovet for registrering av jordsameier i grunnboka vil dermed i stor grad falle bort. Når oversikt over andelsfordeling og andelsforhold blir dekt av matrikkelen, er det i hovedsak heftelser som gjenstår som nødvendig å registrere i grunnboka. Disse bør i utgangspunktet registreres på hovedeiendommene og ikke på jordsameiet. Dermed er det få behov igjen å registrere på jordsameiet i grunnboka. Det burde være bestemmelser som sier at det må være et konkret behov for at jordsameiene skal få eget grunnboksblad. I praksis vil det kanskje bli sånn? Slik det ser ut i dag, vil det i så fall bli kostnadene ved registreringen i grunnboka som regulerer dette.

Dokumentasjonen på andelshavere og andelsforhold er varierende. Mye av andelsfordelingen er oppgitt i utdrag fra rettsbøker. Utdragene varierer både når det gjelder alder og form. I tillegg er det flere avtaler og erklæringer som de oppgitte andelshaverne i jordsameiet har signert. Disse dokumentene vil jeg regne som forholdsvis troverdige. Dokumentene viser en trend som går ut på at jordsameiene med mange andelshavere har lagt fram utdrag fra rettsbøker, mens jordsameier med forholdsvis få andelshavere har lagt fram avtaler og erklæringer. Foruten disse er det også noen dokumenter i diverse former som har en mer varierende opprinnelse. Noe av dokumentasjonen hadde kanskje vært annerledes dersom de som sendte den inn hadde vært klar over betydningen av registreringa i grunnboka og hva som normalt kreves av dokumentasjon. I forhold til registrering i GAB eller i matrikkelen kan disse dokumentene egne seg.

Mange av jordsameiene i Øystre Slidre har vært igjennom en rettsutgreiing på et eller annet tidspunkt. Dette medfører at de ofte har en forholdsvis gjennomført organisasjonsstruktur, selv om organiseringen varierer fra sameie til sameie. Trenden er at jordsameiene med mange andelshavere har en tydeligere organisasjonsform enn jordsameiene med færre andelshavere. I jordsameiet med desidert flest andelshavere er det en tydelig organisasjonsstruktur med styre, valgkomité og eget fiskestyre. Graden av organisering i sameiene henger også tydelig sammen med aktivitetsnivået og den økonomiske utnyttelsen. Jordsameiet med størst økonomisk aktivitet er også det med tydeligst organisasjonsstruktur. Er den økonomiske aktiviteten mindre, er også organiseringen mindre.

Det er viktig å få regler for registreringer av jordsameier slik at dette kan skje på en mer enhetlig måte, enten det er i Valdres eller i Follo. Dette gjelder også i forhold til fradeling fra jordsameier. De fleste av dagens behov vil bli dekket gjennom matrikkelloven. Matrikkelen vil oppfylle mange av kravene for et register over jordsameier. I tillegg vil det være mulighet for å opprett grunnboksblad for de jordsameiene som har et behov for dette. Det er viktig å markere jordsameiene på en god måte både i matrikkelen og i grunnboka for å forebygge rettslige disposisjoner som er i strid med prinsippene rundt jordsameier. Det burde kanskje komme tydeligere fram hva som kreves av dokumentasjon ved innføring i grunnboka. Når matrikkelloven trer i kraft, vil det ikke lenger være nødvendig å opprette grunnboksblad for jordsameiene i valdres.

Det har underveis dukket opp mange nye spørsmål knyttet til jordsameier som jeg ikke har fått svar på eller som jeg har valgt å utelate med bakgrunn i at jeg synes de faller utenfor oppgaven. Blant annet vil det være interessant å gå nærmere inn på forskjellige forhold i jordsameiene. Hvordan forholder man seg ved sammenslåing av eiendommer i et jordsameie der de har blitt enige om at alle har like store andeler? Vil den som har anskaffet seg en ny eiendom med andel i sameiet si at nå har jeg fått dobbelt så stor andel som tidligere, eller vil han fortsette å bruke sin gamle andel? Er dette i så fall avhengig av hvor lenge det er siden avtalen ble inngått? Det samme problemet oppstår dersom en eiendom skulle bli delt. Er det fortsatt en stemme per hode eller må den delte eiendommen dele på en stemme? Hvordan organiserer man avgjørelser når andelsforholdene ikke er kjent? I dette tilfellet er det vel heller ikke så mye felles aktivitet knyttet til sameiet. Usikkerhet rundt andelsfordelingen over tid, vil kunne medføre en konservering av eiendomsforholdene og at man må koble inn jordskifteretten for å få en klarhet i forholdene. Det kunne vært interessant å se på hvordan man håndterer panteproblematikk etter et pantefrafall når nye andelshavere i sameiet oppdages i ettertid.

Ja

Jeg synes denne oppgaven har blitt mer spennende etter hvert som jeg har gravd meg dypere ned i materien. Underveis oppdaget jeg små detaljer og morsomheter som ingen andre en meg og Sevatdal fant interessante. Skulle jeg skrevet oppgaven på nytt, ville jeg ha valgt et geografisk område jeg hadde bedre kjennskap til på forhånd. Det ville sannsynligvis vært lettere å vite hva man skulle lete etter og hvor man skulle lete. Ut over dette ville jeg da kanskje fått tips om ting jeg kunne undersøke, samtidig som noen av samtalene ville blitt

mindre formelle. Når det gjelder selve gjennomføringen av oppgaven, skulle jeg ønske at jeg hadde hatt bedre tid slik at jeg kunne tatt for meg flere kommuner. Spesielt skulle jeg ønske at det hadde vært mulighet for å ta for seg Vang kommune som jeg vet har mange jordsameier. I tillegg hadde det vært greit å sammenligne med et annet geografisk område som ikke har den samme tette kontakten med ingeniørene i Valdreskommunene. Det kom tydelig fram at de har blitt påvirket av hverandre. Det ville vært interessant å vite om gårdsnummer 9002 har blitt benyttet andre steder i landet på samme måte eller om dette er et Valdresfenomen.

Fremgangsmåten jeg valgte for å skaffe meg kunnskap om området og jordsameiene, er jeg fornøyd med. Jeg har fått kjennskap til forhold som kanskje ikke hadde kommet fram dersom jeg hadde benyttet meg av spørreskjemaer. Antagelig ville jeg ikke fått vite om Sørre Beitos forhold til ligningskontoret eller andres frustrasjon over vanskeligheter med å gjennomføre vedtak. Alt i alt så har arbeidet gått bra.

Kilder

Litteraturliste

Austenå, T. (2001). *Tinglysningsloven. Kommentartutgave*. 10. utgave. manus, upublisert.

Austenå, T. og S. Øvstedal (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. 3. utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

Austenå, T., O. F. Harbek og E. Solem (1990). *Tinglysningsloven kommentartutgave*. 9. utgave. Grøndahl & Søn Forlag A.S, Oslo.

Austenå, T. (1988). *Lov, dom og bok. Festskrift til Sjur Brækhus 19. juni 1988 s. 21-28*. Særtrykk.

Caplex leksikon med atlas og tabeller (2001). J.W. Cappelens Forlag AS, Oslo.

Norges Geografiske Oppmåling (1978). *Det økonomiske kartverket, retningslinjer, målestokk 1:5 000 og 1: 10 000*.

Falkanger, T. (2000). *Tingsrett*. 5. utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

Hagerup, A. O. T. (1993). *Forskjeller i eiendomsforhold i Vang, Vestre og Øystre Slidre med hensyn på statsallmenning og privat eiendom i fjellene*. Hovedoppgave. Institutt for planfag og rettslære, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Hegstad, E. og H. Sevatdal (2005). *Jordsameier i endring? Kart og Plan*, Vol. 65 (1) s. 17-25.

Hegstad, E. (2003). *Om eiendomsregistrering – med hovedvekt på norske forhold*. Doktorgradsavhandling. Norges landbrukshøgskole, Ås.

Hjermundrud, I. (1983). *Registrering av grunnsameier i GAB-systemet*. Melding nr. 42. Institutt for jordskifte og Arealplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Høgvard, D. (2006). *Matrikkelen - offentlig eiendomsnummer i 300 år*. Kart og Plan, Vol. 66 (1) s. 9-20.

Høgvard, D. (2006). *Ny lov om eiendomsregistrering (matrikkelloven)*. Kart og Plan, Vol. 66 (1) s. 21-28.

Landbruks- og matdepartementet (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999*. Oslo.

Miljøverndepartementet (2006). *Høringsnotat med forslag til forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)*. Oslo.

Mykland, S. (1998). *Organisering av sameier*. Hovedoppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

Natland, T. (2006). *Matrikellære for landmålere. Kursoppgave i samband med første samling i Stavanger 2006*. upublisert.

NOU 1999:1. *Lov om eiendomsregistrering : Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven*. Statens forvaltningstjeneste, Oslo.

Ot. Prp. nr. 70 (2004-2005). *Om lov om eiendomsregistrering*. Det kongelige miljøverndepartement.

Rapport nr. 1/94. *Registrering av grunnsameier i GAB-systemet og elektronisk grunnbok*. Arbeidsgruppe for rutiner i jordskifteverket. Adhocgruppe for å vurdere rutiner ved delings og tilleggsjordsaker 31. januar 1994. upublisert.

Risvoll, T. A. (2006). *Kurs i matrikellære for landmålere – innleveringsoppgave 1*. upublisert.

Sevatdal, H. (1989). *Forelesingar i eigedomshistorie*. Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges landbrukshøgskole, Ås.

SSB, Statistisk sentralbyrå (2006).

Lokalisert 18.2.2006 på <http://www.ssb.no/emner/02/02/folkendrhist/tabeller/>

Stenseth, G. (2005). *Almenningens janusansikt : En sammenlignede rettslig analyse av almennings og sameieforhold i norsk utmark*. Doktorgradsavhandling. Universitetet i Oslo. Gyldendal.

Stople, M. U. (2005). *Frådeling og omsetjing av part i jordsameie*. Masteroppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås.

Personlige meddelelser

Beito, Arnfinn (2006). Andelshaver i Hedalen Sameige.

Brenden, Ove (2006). Andelshaver i Yddebun Sameige.

Brestad, Lars (2006). Oppmålingsingeniør, Vestre Slidre.

Eid, Kristin Bjerkestrand (2006). Rådgiver ved Statens kartverk, Tinglysingen

Gullord, Tor Ivar (2006). Oppmålingsingeniør, Etnedal.

Nysveen, Arne (2006). Oppmålingsingeniør, Øystre Slidre.

Ranum, Olav (2006). Jordskiftedommer ved Valdres jordskifterett.

Stølen, Jan Ove (2006). Andelshaver i Sørre Beito Sameige.

Lover

1908 Lov om ordning av rettsforholdene vedkommende statens høyfjeldsgrund mv. av 8. august 1908. (utgått)

1923 Lov om anbringelse av signaler og merker for målearbeider av 9. juli. Nr. 1. 1923. (Signalloven)

1935 Lov om tinglysning av 7. juni. Nr. 2. 1935. (Tinglysingsloven)

1965 Lov om sameige av 18. juni. Nr. 6. 1965. (Sameieloven)

1969 Lov om merverdiavgift av 19. juni. Nr. 66. 1969. (Merverdiavgiftsloven)

- 1978 Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23. juni. Nr. 70. 1978.
(Delingsloven)
- 1979 Lov om jordskifte o.a. av 21. desember. Nr. 77. 1979. (Jordskifteloven)
- 1980 Lov om pant av 8. februar. Nr. 2. 1980. (Panteloven)
- 1985 Plan- og bygningslov av 14. juni. Nr. 77. 1985.
- 1985 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper av 21. juni. Nr. 83. 1985.
(Selskapsloven)
- 1994 Lov om enhetsregisteret av 3. juni. Nr. 15. 1994. (Enhetsregisterloven)
- 1995 Lov om jord av 12. mai. Nr. 23. 1995. (Jordloven)
- 2005 Lov om eiendomsregistrering av 17. juni. Nr. 101. 2005. (Matrikkelloven) (ikke i
kraft)

Dommer

(Rt. 1949 s. 444)

(Rt. 1978 s. 455) Skrautvåldommen

(LE-1999-475) Skreostøldommen

Vedlegg

Vedlegg 1: Oversikt sameier

Vedlegg 2: Juvik Sameige 9002/7

Vedlegg 3: Nordre Rogne Sameige 9002/8

Vedlegg 4: Volbu Sameige 9002/1

Vedlegg 5: Alfstad og Sælid Sameige 9002/3

Vedlegg 6: Bolstad Sameige 9002/11

Vedlegg 7: Skattebu Sameige 9002/2

Vedlegg 8: Yddebu Sameige 9002/4

Vedlegg 9: Fjellstølen Sameige 9002/14

Vedlegg 10: Registreringsbrev 9002/14

Vedlegg 11: Lien Sameige 9002/19

Vedlegg 12: Hovi Sameige 9002/10

Vedlegg 13: Brumma/Dale Sameige 9002/6

Vedlegg 14: Lykken Sameige 9002/12

Vedlegg 15: Okshovd og Lien Sameige 9003/15

Vedlegg 16: Sørre Beito Sameige 9002/5

Vedlegg 17: Javnelia Sameige 9002/17

Vedlegg 18: Sørre Hegge Sameige 9002/24

Vedlegg 19: Registreringsbrev 9002/24

Vedlegg 20: Melby Sameige 9002/20

Vedlegg 21: Registreringsbrev 9002/20

Vedlegg 22: Oversendelsesbrev til Kartverket

Vedlegg 23: Oversendelsesbrev til Tinglysingen

Vedlegg 24: Brev til andelshavere

Sameiger i Øystre Slidre	Bnr	Leiar	Adresse	Eigarar kjent	Fordeling kjent	GAB	EG	Merknad
Dørådalen	18	Terje Rogne	2940 Heggnes	31/1,31/3,31/4	Sjå vedtekter	X		Er ikkje realsameige??
Juviken	7	Erik Myreng	2943 Rogne	X	X	X	X	
Bolstad	11	Jørgen Ueland	2943 Rogne	X	X	X	X	
Kollstad, Melby og Liekrøn	9	Geir Evensen	2943 Rogne	X	J.s.v. No	X	X	
Hovi	10	Knut S. Melby	2943 Rogne	X	X	X	X	
Nordre Rogne	8	Ola Birger Rogne	2943 Rogne	X	X	X	X	
Skattebu	2	Gullik Skattebo	2943 Rogne	X	X	X	X	
Volbu	1	Odd Arne Onstad	2940 Heggnes	X	X	X	X	
Yddebū	4	Ove Brenden	2940 Heggnes	X	X	X	X	
Alfstad og Sælid	3	Ola Framstad	2940 Heggnes	X	X	X	X	
Hegge	24	Harald Reinlie	2940 Heggnes	X	X	X	X	
Sørbo og Nordtorp	23	John Nordtorp	2950 Skammestein	X	X	X		
Mørstad	22	Anne Marie Mørstad	2950 Skammestein	X	X	X		
Kjøk og Rudi	21	Haldor Rudi	2950 Skammestein	X	X	X		
Brumma og Dale	6	Tom Rybø	2950 Skammestein	X	X	X	X	
Jävnlie	17	Kjell Jørgen Grythe	2950 Skammestein	X	X	X		
Hedalen	16	Amfinn Beito	2950 Skammestein	X	J.s.v. No	X		
Okshovd og Lien	15	Bente Oxhovd	2950 Skammestein	X	X	X		
Sørre Beito	5	Jan Ove Stølen	2952 Beito	X	X	X	X	
Fjellstølen	14	Knut Torstein Beito	2952 Beito	X	X	X	X	
Lykkja	12	Arild Grønlien	2952 Beito	X	X	X		
Melby	20	Knut J Melby	2950 Skammestein	X	X	X	X	
Sørre Lykkja	50	Nils J. Lykken	2952 Beito	X	X	X	X	
Lien	19	Nils Kolstad	2943 Rogne	X	X	X	X	
Smøkkoll	13	Nils Tørtø	2952 Beito	?????	?????	X	X	Ingen veit eigar/fordeling

9002/7

Vedlegg 2:
Juvik Sameige 9002/7

Rogne 2. desember 2004

Til Øystre Slidre kommune
v/Arne Nysveen

Om Juviksameiga

Eg viser til fleire gløynde telefonsamtaler og stadfestar med dette at i Juviksameiga har alle medlemmene like store delar.

For formannen som er Erik Myreng

Med helsing


Per Gunnar Velthun

1002/18

Nordre Rogne Sameige 9002/8

Nordre Rogne Sameige Rogne 08.11.2004

Fordelingmøkkel for Sameige under Gnr 43 Rogne

<u>3.nr</u>	<u>Æigar</u>	<u>Skyld</u>	<u>Andel i %</u>
1	Rolf Prestrud	1,24	$\frac{100 \cdot 1,24}{22,7} = 5,462$
2	Ola Birger Rogne	4,50	$\frac{100 \cdot 4,50}{22,7} = 19,823$
4	Odd Ivar Holene	1,63	$\frac{100 \cdot 1,63}{22,7} = 7,180$
5	Torill og Knut Eiril Ringen	2,98	$\frac{100 \cdot 2,98}{22,7} = 13,127$
7	Håvard Nyhagen	2,31	$\frac{100 \cdot 2,31}{22,7} = 10,176$
8	Knut Bjørne Høyne	3,42	$\frac{100 \cdot 3,42}{22,7} = 15,066$
10	Harald Grønvoold	3,53	$\frac{100 \cdot 3,53}{22,7} = 15,550$
6	Kjetil Sebu	1,61	$\frac{100 \cdot 1,61}{22,7} = 7,092$
1	Gunnar Haugen	1,48	$\frac{100 \cdot 1,48}{22,7} = 6,519$
	Sum	<u>22,70</u>	<u>= 100,000</u>

Rett avskrift.

Ola Birger Rogne (Formann)

VEDTEKTER FOR SAMEIGE UNDER GNR. 43 ROGNE.

1. Fjellteigsameige under gnr. 43 Rogne ligg aust for Vangsjøen, inntil Ø. Slidre statsalmønning, og har grenser slik desse går fram av jordskiftesak avslutta 17.11.77.
2. Desse er ansett for å ha del i sameiga under gnr. 43:
Bnr. 1 Prestrud, Bnr. 2 Prestrud, Bnr. 4 Skreobråten; Bnr. 5 Rogne nordre, Bnr. 7 Grindaplussen, Bnr. 8 Rogne nordre, Bnr. 10 Rogne nordre og Bnr. 16 Sebu, samt Bnr. 11 Haugen
3. Det einskilde Bnr. av dei nemnde, har del i sameiga etter skyld. Samla skyld for alle bruk med sameigerett er. ~~22.70~~ og kvart bruk får del etter brøken: Bruket si skyld som tellar og samla skyld som nemnar.
4. Utgifter og inntekter som vedkjem sameiga, kan av styret delast på dei einskilde bruk etter delingsbrøken.
5. Sameiga skal administrerast av eit styre på 3 mann. Desse vel seg imellom formann, kasserar og styremedlem.
Utsifting av styret skjer ved val av eit nytt medlem anna kvart år.
6. Ut over dette gjeld Lov om sameiger.

Øystre Slidre kommune

Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggenes

10.03.2005

Volbu sameige v/ Kjell Skattebo
Volbu
2940 Heggenes

VOLBU SAMEIGE OVERSIKT OVER EIGARAR

Vedlagt følger ei liste over dei gnr/bnr som eg trur er medeigarar i Volbu sameige, og med eigarandel i %.

Det viser seg at den lista som er i bruk i grunnboka og i GAB-registeret i dag har like store andelar på alle gnr/bnr. Dette er etter det eg har forstått feil.

I tillegg er det registrert 31 gnr/bnr som medeigarar, og etter den lista eg no har fått tak i, so er det 32.

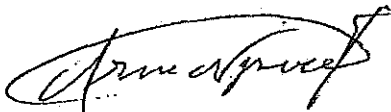
Eg har no sett opp ei liste etter slik eg har fått opplyst fordelinga er, og for å få retta opp lista i grunnboka og i GAB-registeret, ber eg difor om at denne lista blir teken opp som ein sak på fyrste årsmøte i sameiga.

Det er mulig at lista bør sendast ut på høyring til medeigarane før årsmøtet??

Det er fint om eg kan få tilsendt ein utskrift av vedtaket i denne årsmøtesaka.

På forhånd takk for samarbeidet.

Med helsing



Arne Nysveen
Oppm. ing.

Volbu Sameige, partsoversikt

Gnr/Bnr	Prosentandel	Heimel pr.10.03.05
35/1	13,81	Mette G og Odd A Onstad
35/2	6,45	Per Gunnar Onstad
35/4	7,37	Erik Onstad
36/1	6,84	Knut Jørstad
36/4	0,3	Halvard Onstein
36/5	1,14	Nils og Kirsten Haugene
36/6	0,7	Guri Haugenes bo
36/8	5,53	Erik Onstad
36/10	2,75	Eli Østengen
36/11	5,92	Tor Julian Horn
36/12	1,84	Kjell Skattebo
36/13	1,69	Torbjørn Langødegård
36/15	0,36	Knut Sigbjørn Lien
36/37	0,17	Per Olav Svenskerud
36/41	0,15	Ole Robøle
36/44	0,23	Erling Heggli
37/1	8,27	Olaug Okshovd
37/2	8,58	Bjørn Rørhus
37/4	7,25	Einar Mattisgard
37/5	1,32	Odd I Opheim og Bjørg K Skogen
37/6	3,69	Torstein Berg
37/7	0,61	Bente og Paul Nerjordet
37/8	0,61	Anne og Harald Moen
37/9	0,61	Oddvar Vingdal
37/10	0,66	Magne Vestheim
37/11	0,46	Per Harald Kolstad
37/15	0,11	Grethe T Rogne
37/16	0,53	Magne Vestheim
37/19	0,33	Grethe T Rogne
37/34	0,11	Trygve Granli
38/1	9,95	Kjell Skattebo
38/3	1,66	Odd I Opheim og Bjørg K Skogen

Spesifikasjoner til selskapsoppgaven

Navn VOLBU SAMEIGE

Deltakere ved inntektsårets utgang

Fødselsnr/ org.nr	Navn	Bosteds/ kontorkommune	Eierandel i %	Andel uendret i år	Andel realisert i år	Andel ervert i år	Gnr./Bnr.
090661 42377	ODD ARNE ONSTAD	Øystre Slidre	13,8100	X			35/1
180779 45764	PER GUNNAR ONSTAD	Øystre Slidre	6,4500	X			35/2
280269 48551	ERIK ONSTAD	Øystre Slidre	12,9000	X			35/4
011264 45543	KNUT JØRSTAD	Øystre Slidre	6,8400	X			36/1
220955 45509	HALVARD ONSTEIN	Øystre Slidre	0,3000	X			36/4
100568 46102	NILS HAUGENE	Øystre Slidre	1,1400	X			36/5
280710 49215	GURI HAUGENES BO	Øystre Slidre	0,7000	X			36/6
070344 49222	ELI ØSTENGEN	Øystre Slidre	2,7500	X			36/10
200744 44122	TOR JULIAN HORN	Øystre Slidre	5,9200	X			36/11
220363 43110	KJELL SKATTEBO	Øystre Slidre	11,7900	X			36/12
240865 32162	JAN TERJE SKATTERUD	Skedsmo	0,0000		X		
50556 47737	KNUT SIGBJØRN LIEN	Øystre Slidre	0,3600	X			36/15
140549 48981	PER OLAV SVENSKERUD	Vestre Slidre	0,3200	X			36/37
011033 49741	ERLING HEGGLI	Bærum	0,2300	X			36/44
170164 32067	OLAUG OKSHOVD	Øystre Slidre	8,2700	X			37/1
270145 48764	BJØRN RØRHUS	Øystre Slidre	8,5800	X			37/2
210666 41950	EINAR MATTISGÅRD	Øystre Slidre	7,2500	X			37/4
070462 41384	ODD IVAR OPHEIM	Øystre Slidre	2,9800	X			37/5
210664 33371	TORSTEIN BERG	Øystre Slidre	3,6900	X			37/6
060858 48109	PAUL NERJORDET	Øystre Slidre	0,6100	X			37/7
251136 48565	OLA MOEN	Øystre Slidre	0,6100	X			37/8
310120 40570	ODDVAR VINGDAL	Øystre Slidre	0,6100	X			37/9
021256 48390	MAGNE OTTO WESTHEIM	Øystre Slidre	1,5200	X			37/10
310851 48543	PER HARALD KOLSTAD	Øystre Slidre	0,4600	X			37/11
010651 47838	GRETHE TORILD ROGNE	Øystre Slidre	0,1100	X			37/19
260829 48782	TRYGVE GRANLI	Øystre Slidre	0,1100	X			37/34
180561 43374	TORBJØRN LANGØDEGÅRD	Øystre Slidre	1,6900			X	36/13

Dei som har to sameige ^{26stk}rettar. (32 qnr./bar)

Magne Vestheim 37/10 Løva's ~~0,168%~~ 0,1656% 0,166

Magne Vestheim 37/16 - Vestheim ~~0,168%~~ 0,1534% 0,153

Eric Onstad 35/4 7,367% 7,37

36/8 5,535% 5,53

Odd J. Opheim 37/5 1,316% 1,32

38/3 1,658% 1,66

Kjell Skattebo 36/12 1,842% 1,84

38/1 9,945% 9,99

Per Ola Svenskerud 36/37 0,168% 0,17

Ole Robøle 36/41 0,148% 0,15

Grethe Torild Rogne 37/15 0,112% 0,11

37/10 0,333 0,33

9002/3

15.02.2000

B

GNR	BNREIGAR	FORDELING				
		SAMEIGE	VED/BEITE	FISKERETT		
		1%	1%	1%		
23	1	Torstein Presthegge	24,86	24,68	24,86	1)
23	2	Sissel Gillebo	1,99	1,99	1,99	1)
23	3	Torvall Bakkene	1,66	1,66	1,66	1)
23	4	Anna Klinkenberg	1,77	1,77	1,77	1)
23	5	Torleiv Løkken	0,00	0,17	0,00	4)
24	1	Erik Gjerdalen	0,00	0,00	10,04	
24	2	Terje Rogne	1,93	1,93	1,93	
24	3	Olav Bergene	1,20	1,20	1,20	
24	4	Terje Rogne	14,47	14,27	14,47	
24	5	Olav Bleka	0,23	0,23	0,23	
24	7	Kjell Trygve Rudi	1,79	1,79	1,79	
24	8	Olav Bergene	0,13	0,13	0,13	
24	9	Knut Alfstad	6,62	6,62	6,62	
24	10	Hans Petter Stangnes	6,62	6,46	6,62	
24	11	Jørgen Røine	2,70	2,70	2,70	
24	12	Solveig Sandberg og Magne Mjøs	10,22	10,03	10,22	
24	14	Bjørn Henry Brusveen	0,78	0,62	0,78	
24	15	S.Alfstad/K.S.Kjærstad	0,00	0,17	0,00	2)
24	16	Marianne Tuominen	0,48	0,48	0,48	
24	19	Bjørn Henry Brusveen	0,29	0,29	0,29	
24	20	Alfred Beito	0,00	0,10	0,00	4)
24	22	Guðrun Engh	0,00	0,03	0,00	3)
24	25	Guðrun Solhaug	0,21	0,21	0,21	
24	28	Ragnhild Røe	0,00	0,19	0,00	4)
24	29	Kåre Sunvoll	0,00	0,19	0,00	2)
24	31	Ragnhild Røe	0,00	0,15	0,00	4)
24	35	Torleiv Løkken	0,00	0,16	0,00	4)
24	53	Guðmund Aastveit	10,04	9,77	0,00	
25	1	Anne Ingvild Sælid Gilhus	6,07	5,64	6,07	
25	2	Oddvar Sælid	4,82	4,67	4,82	
25	5	Bjørn Henry Brusveen	0,00	0,13	0,00	2)
25	9	Jan Erik Pettersen	0,16	0,16	0,16	
25	10	Trygve Daleng	0,00	0,06	0,00	3)
25	14	Trygve Daleng	0,00	0,07	0,00	3)
25	21	Torleiv Løkken	0,00	0,08	0,00	4)
25	22	Torleiv Løkken	0,00	0,23	0,00	4)
25	23	Ola Framstad	0,98	0,98	0,98	

100,00

- 1) Ikke hogstrett i Samstykket
- 2) Bruksrett * i heile sameiga
- 3) Bruksrett* i området Gravfjellet, Raudalstinden, Kjølafjell
- 4) Bruksrett* i området nordaust for Ruadalstind osv.

Bolstad sameige

VALDRES JORDSKIFTERETT

Kredittkassgården 2900 Fagernes

Telefon 61 36 04 55 - Telefax 61 36 12 07 - Postgiro 0813 5048640

Jnr.:63/1996 Ark. nr. 422.4

Dato:25. januar 1996

Ove Bolstadbråten

2943 ROGNE

SAMEIGEDEL BOLSTAD SAMEIGE

Det blir synt til telefonsamtale i dag.

Eg har rekna ut sameigedel ifor dei eigedomane De opplyste hadde sameigerett.

Vidare er utrekninga gjort etter den gamle skinnskylda. Dersom eit anna delingsforhold gjeld for Bolstad sameige, vil såleis sameigeprosenten som eg har rekna ut, vera feil.

Vidare for dei eigedomane som er frådelt seinare enn år 1904 har eg brukt skylda slik eg finn ho i eigedomsregisteret i dag.

Ut frå desse føresetnadene har eg rekna meg fram til slik prosentfordeling i Bolstad sameige:

Gnr. 48/1	44,08 %	
Gnr. 48/2	2,78 %	
Gnr. 48/3	29,89 %	
Gnr. 48/4	7,44 %	
Gnr. 48/5	6,67 %	
Gnr. 48/6	3,12 %	
Gnr. 48/17	0,38 %	e. 1904
Gnr. 48/19	-0,48 %	- " -
Gnr. 48/26	3,81 %	- " -
Gnr. 48/28	0,20 %	- " -
Gnr. 48/29	0,67 %	- " -
Gnr. 48/32	0,48 %	- " -
	<u>100 %</u>	

Med helsing

Olav Rønning

Med den som grunnlag, blir det slikt delingsforhold jfr.dok. 81
i

SKATTEBU SAMEIGE:

G. NR/B. NR	EIGAR	FORDELING
		I PROSENT
39/1	HALDOR O SKATTEBO	14.18
39/2	GUDRUN OG GUNNAR MYRVANG	2.58
39/3	GUDBRAND L SKATTEBU	1.61
39/4	GUNNAR SKATTEBOE	3.45
39/5	EDVARD SKATTEBO	1.73
39/6	KNUT NILS WINDINGSTAD	19.40
39/7	HERMANN FJELLTUN	5.24
39/10	KNUT NILS WINDINGSTAD	7.48
39/11	GUDBRAND RØDNINGEN	1.11
39/13	OLAV FJELLSTAD	1.88
39/24	OLAV SKATTEBU	2.06
40/1	TRYGVE HERMUNDSTAD	9.21
40/2	KNUT OLAV ROLANDSGARDEN	9.21
40/3	GULLIK SKATTEBO	3.01
42/1	ERIK SKATTEBO	8.72
42/2	ARNE MYRVANG	0.56
42/3	KARSTEN THOEN	0.52
42/4	BJØRG OG KNUT O SKOGEN	5.37
42/5	ERIK O LIEN	2.28
42/12	FAM. ARNESEN	0.05
42/13	INGRID MEYRICK	0.35
		100.0

TINGLYSING

Den tinglyste utskrift av rettsboka vil bli sendt formannen i Skattebu og Rogne viltområde til felles bruk for dei interesserte.

FORKYNNING

Saka vil bli forkynt v/rek. brev.
Adv. Bang i vanleg brev.

ANKE.

Ankefristen er 2 - to - måneder rekna frå dato for lovleg forkyning. Nærare opplysningar i samband med anke, kan ein få ved å vende seg til dommaran.

Saka slutta, retten heva.

Fagernes den 2.mai 1989

Olav Ranum s.

Johan T. Rustøe s.

Endre K. Holien s.

Rett kopi bekreftes: *Olav Ranum*



TIL ARNE NYSTADEN, Ø.S.R.,

- LISTE OVER SAMEIARAR I SKATTEBU SAMEIARE,
- EIN NY SAMEIAR - OVER ARNE RØE - SA VIDT EG VEIT.
- NAVNA ER SJØLSAGT FEIL PÅ MANGE

FAGERNES 27.04.04.

*DE SKATTEBU SAMEIARE - *Stubbli Skattebu.**

9002/4

Rettsutgreiing
Dagbok nr. 764. Tinglysst 19/2-86
Valdis sørensenverembele

Vedlegg 8:
Yddebu Sameige 9002/4



Utdrag av Rettsbok

for

Eidsivating u.f.s.
Vestoppland jordskifterett.

Ar 1983, den 21. april, ble jordskifterett holdt på
Tingvang i Øystre Slidre.

Rettsens formann: Jordskiftedommer Asbjørn Iveitå som enedommer.

Protokollfører: Dommeren.

Sak nr. 13/1982.

Parter: A. Eiendomsberettigede:

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Ruth Iversen, | eier av gnr.25, bnr.4, Sælid. |
| 2. Olav Frode Bråten, | " " " " " 6, Sælidbråten. |
| 3. Gudmund Aastveit, | " " " 26, " 1, Varum. |
| 4. Oddbjørg Frøberg, | " " " " " 4, Hovdly I og
" " " " " 19, " II. |
| 5. Sverre Nikolai Hansen, | " " " " " 5, Lyngås. |
| 6. Gunnar Paulsrud, | " " " " " 6, Bråten. |
| 7. Sigurd I. og Birgit Bolstad, | " " " " " 7, Vårum. |
| 8. Ola K. Robøle, | " " " " " 8, Engen,
" " " 29, " 3, Haugen og
" " " 30, " 8, Robøle søndre. |
| 9. Knut T. Paulsrud, | " " " 26, " 9, Bråten. |
| 10. Magnhild Haugen, | " " " " " 10, Haugen |
| 11. Alfred G. Beito, | " " " " " 11, Haugen. |
| 12. Nils Henrik Dalen, | " " " " " 12, Dalen. |
| 13. Sigurd G. Bolstad, | " " " " " 13, Haugen. |
| 14. Einar Bustebakke, | " " " " " 14, Nordeng. |
| 15. Jørgen Hillestad, | " " " " " 15, Bustebakke. |
| 16. Einar Nordstad, | " " " " " 16, Norstad. |
| 17. Terje Daleng, | " " " " " 23, Daleng. |
| 18. Ola Schlytter, | " " " " " 24, Hauglund og
" " " " " 29, Håkstad. |

Ar 1985, den 26. juni, ble jordskifterett igjen holdt -
denne gang på rettens kontor i Kreditkassegården, Fagernes.
Rettens formann: Jordskiftedommer Asbjørn Iveitå.

Jordskiftemenn: 1. Bonde Olav Haugli, 2945 Skrautvål.
2. " Ola N. Døvre, 2900 Fagernes.

Protokollfører: Rettens formann.

Sak nr. 13/1982 - utsatt fra 23/4-85.

Saka gjelder: Bruksordning og rettsutgreiing for Yddebu sameie
i Øystre Slidre.

Til behandling: Sakas slutføring.

Til stede: Kun rettens medlemmer.

Ingen av partene er innkalt.

Rettens formann la fram:

26. Beregningsoversikt for partshøvet med grunnlag i gammel
skinnskyld.

Dokumentet ble gjennomgått.

Under henvisning til jordskiftelovens § 27 og med det
beregnete skyldforhold som grunnlag, får Yddebu sameie følgende
andelsfordeling:

Gnr/bnr.	Eier	% andel.
25/4	Ruth Iversen	11,01
25/6	Olav Frode Bråten	1,00
26/1	Gudmund Åstveit	12,04
26/4	Oddbjørg og Odd Fredrik Frøberg	0,50
26/5	Sverre Hansen	0,96
26/6	Gunnar Paulsrud	0,91
26/7	Birgit og Sigurd T. Bolstad	9,04
26/8	Ola K. Robøle	3,83
26/9	Knut T. Paulsrud	0,96
26/10	Magnhild Haugen	11,80
26/11	Alfred G. Beito	5,05
26/12	Nils Henrik Dalen	2,51
26/13	Sigurd G. Bolstad	4,87
26/14	Einar Bustebakke	2,40
26/15	Nils Jørgen Hillestad	0,61
26/16	Einar Norstad	0,59
26/23	Terje Daleng	0,57
26/24	Margit Solberg og Ola Schlytter	0,01
26/29	" " " "	0,18
26/32	Erik O. Alfstad	0,81
27/1	Knut Alfstad Moen	1,21

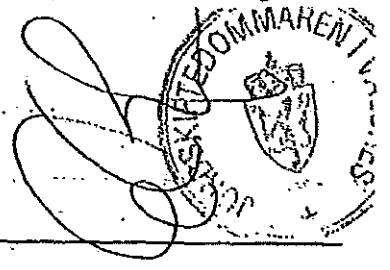
27/2	Endre Waarum	0,25
27/3	Maria Savabini	0,24
27/5	Ole Robøle	1,10
27/7	Terje Fahre	0,41
27/8	Knut Raubrøt	0,30
27/9	Sigmund og Marit Rakstad	0,30
27/12	" " "	0,09
28/1	Ola N. Bustebakke	2,17
28/2	Knut Jørgen Rudi	2,15
28/3	Gudbrønd O. Paulsrud	0,48
29/1	Ola J. Trandokken	3,04
29/2	Torvall og Nils Robøle	0,49
29/3	Ola K. Robøle	0,07
29/5	Nils A. Robøle	1,50
29/6	Reidar Brenden	1,50
29/7	Ottar Bolstad	0,60
30/1	Laila Robøle Holtan	3,31
30/3	Ola Øyvind Robøle	0,30
30/4	Oddvar Robøle	2,71
30/5	Margit Robøle Dæhli	5,81
30/8	Ola K. Robøle	0,65
30/9	Erik I. Robøle	0,31
30/10	Ola T. Robøle	0,90
30/13	Marit Vold	0,46

Endelig kan stilles opp følgende oversikt over de

Bruksberettigede:

Gnr./bnr.	Eier
24/4	Terje Rogne
24/9	Knut O. Alfstad
25/10 og 14	Trygve Daleng
25/12 og 18	Ove Sverre Skaret
25/20	Kåre Sundvoll
26/73	Kåre Sundvoll
25/25	Torleif Nerstad
25/26	Torbjørn Bredesen
26/33 og 163	Gudmund Aastveit
26/38	Magne K. Bakken
26/42	Knut T. Waarum
26/47	Svein Hauge
26/157	Oddvar Robøle

8/5-95



ATR. NR.	LOPE NR.	1838		1886 9002/14				1904		1984		MERKN.
		SKYLD	SKYLD	LOPE NR.	SKYLD UREY	SKYLD DEY	% FORTDELING	SKYLD	% FORTDELING	SKYLD	% FORTDELING	
		G.M.L.	N.Y.E. DAERLORT SKILL	G.NR END	DAERLORT SKILL	MARK ØRE	% FORTDELING	MARK ØRE	% FORTDELING	MARK ØRE	% FORTDELING	
	196a	7 LIT		2 6			65,1			6	65,1	
	196b	4,556	4 18 349	2 7	3 20		28,2			7	28,2	
	Tils.	12,956		2 8	12		6,7			8	6,7	
							100				100	

myndighetenes vedtatte plan i området.

VIII. Jakt og fangst.

I medhold av jaktlovens § 13 bestemte jordskifteretten at retten til jakt og fangst skulle forbli felles.

IX. Kraftledninger og vannledninger.

Tidligere etablerte kraft- eller vannledninger som går over jordskiftefeltet, har ikke fått endrede bestemmelser og er i det hele tatt ikke blitt berørt i samband med saka.

X. Bruksordning for den udelte sameiedel.

Den del av Lien sameie som er beholdt i fellesskap, består av 3 teiger beskrevet ovenfor under avsnitt: V. Sameieteiger.

To av disse teiger kommer inn under kommunens reguleringsbestemmelser og er blitt regulert for utbygging, mens den tredje - sameiets øvre del - ligger til rette for jordbruksutnyttelse.

Ordnete regler angående utnyttelsen av sameiearealene må først og fremst grunnes på et klargjort eier- og bruksforhold.

Jordskifteretten har tidligere avsagtkjennelser i denne sammenheng.

Endelig avklaret eierforhold i Lien sameie kan nå føres opp som følger:

Xa. Grunneiere med respektive prosentandeler.

I den del av Lien sameie som er beholdt i fellesskap, inngår eierne av følgende bruk som grunneiere og med slike prosentandeler:

Gnr. 4, bnr. 1, Lien søndre,	2,27 skinn,	andel 28,37 %
" 4, " 2, Fuglehaug,	1,33 " "	16,63 "
" 4, " 3, Lien søndre,	4,00 " "	50,00 "
" 4, " 7, Linnstad,	0,40 " "	5,00 "

Sum skyld og andel: 8,00 skinn, andel 100 %

Xb. Utnyttelsen av de sameieteiger som er underlagt reguleringsbestemmelser.

Sameieteigene 1 og 2 (se avsnitt V ovenfor) er ifølge reguleringsplan for Beitostølen (dok. 92) disponert for utbygging.

Framtidig inntekt i samband med utbyggingen faller på grunneierne i henhold til deres respektive prosentandeler (se avsnitt Xa).

Eller på tidspunkt når konkret utbyggingsplan utarbeides

Gnr	Bnr	Eigar	Sameigerett
			%
45	1	Torleiv O. Hovi	14,84
45	2	Randi Rogne	0,93
45	4	Aud Marie og Egil Engen	1,72
45	7	Ruth K. B. Granli og Sigrun B. Sunde	0,6
45	9	Olaug og Torleiv Sig. Hovi	12,42
45	10	Randi Rogne	0,84
45	12	Per Gunnar Veltun	3,14
45	13	Sigrid og Rolf Prestrud	3,73
45	14	Magne Hovi	11,26
45	16	Jan Kristian Dalen	5,92
45	17	Gunnar Aasbakken	2,18
45	18	Bjørn Printz Hovi	7,91
45	19	Kristian Oddvar Grobakken	0,73
45	20	Oddvar Klevebråten	4,32
45	21	Kjell Oddvar Haugerud	8,78
45	22	Kjell Ove Nybakk	1,16
45	23	Solveig Elfrid og Oddleiv Hovi	1,62
45	24	Knut S. Melby	4,12
45	25	Marit Hansegård/Bjørn V. Johnsen	0,2
45	26	Haldor Ola Mattisgård	3,22
45	27, 227	Haldor Ola Mattisgård	0,61
45	28	Knut Einar Hovi	1,83
45	29	Kjell Oddvar Haugerud	0,25
45	30	Brik Myreng	0,96
45	35	Randi Rogne	0,76
45	64	Gunnvor K. Og Hany Olav Olsen	0,74
45	79	Ariid Skogen	2,24
45	82	Lisbeth Berg	1,07
45	166	Ove Bolstadbråten	0,34
45	226	Solveig Elfrid og Oddleiv Hovi	0,13
45	228	Oddvar Klèvebråten	1,43

1b. Ingen andre partar i denne sakå har sameigerett i Hovi sameige.

2. Jaktretten er knytt til grunneigedomsretten

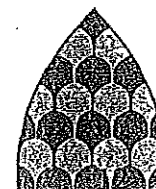
3 a. Beiteretten er knytt til sameigeretten

3 b. Gnr. 45/15, Kristine Blokhuis, har beiterett i Hovi sameige, jf. vedtektene § 4.

I samsvar med jskl. § 17 a vart det vidare gjort slikt einstemmig

Regulerande vedtak:

.....



9002/6
+ 9002/21-23

OPPGAVE OVER

SAMEIGEBERETTIGA EIGEDOMAR OG DERES ANDEL

I ØYSTRE SLIDRE KOMMUNE

I

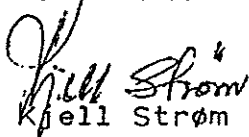
BRUMMA/DALE SAMEIGE

AJOURFØRT PR. 20. mai 1998

MED BISTAND FRÅ TEKNISK KONTOR - Ø. SLIDRE
OG LANDBRUKSKONTORET "

ETTER OPPGÅVE AV I OKTOBER 1973 - DA GRENSEANGSAKENE
NR 10/64 og 2/72 VART AVSLUTTA VED
VALDRES JORDSKIFTERETT. - KFR. DEIRA ARKIV!

2950 SKAMMESTEIN, DEN 20.5.1998


Kjell Strøm

f.t. form. i styret

kass. John Nordtorp

styremedl. Tom Rybø.

O P P G A V E

over

sameieberettigede eiendommer og deres andel
i følgende sameier i Øystre Slidre kommune:

- | | |
|---------|--------------------------|
| 9002/21 | 1. KJØK/RUDI SAMEIE |
| 9002/22 | 2. MØRSTAD SAMEIE |
| 9002/23 | 3. SØRBO/NORDTORP SAMEIE |
| 9002/6 | 4. BRUMMA/DALE SAMEIE |

Utarbeidet i forbindelse med grensegangssakene nr. 10/64 og 2/72

av

jordskiftelandmåler Nils Eie
og jordskiftetekniker Svein O. Dalen

i oktober 1973.

KJØK/RUDI SAMEIE, under gnr.11.

nr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%-andel i sameiet
11/1	Kjøek	Erik Kjøek	17,85	51,22
11/2	Rudi	Olav L. Rudi	9,30	26,69
11/3	Haugene	Håkon Martinsen	1,43	4,10
11/4	Haugen	Knut Ø. Rudi	5,50	15,78
11/5	Nygård	Ottar O. Mørstad	0,77	2,21
			<u>34,85</u>	<u>100,00</u>

MØRSTAD SAMEIE, under gnr.12.

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%-andel i sameiet
12/1	Mørstad	Nils J. Mørstad	8,00	26,67
12/2	Mørstad	Olav N. Mørstad	9,37	31,23
12/3	Mørstad	Olav J. Mørstad	5,81	19,37
12/4	Mørstad øvre	John N. Mørstad	6,82	22,73
			<u>30,00</u>	<u>100,00</u>

SØRBO/NORDTORP SAMEIE, under gnr. 13 og 20.

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%-andel i sameiet
13/1	Sørbu	Johannes J. Sørbu	3,88	9,24
13/2	Brenna	Anders O. Sørbo	0,42	1,00
13/4	Marken	Kjellaug og Ivar	0,59	1,41
13/21	Markeng	Nordtorp	0,14	0,33
			0,73	1,74
13/5	Høgden	Gjertrud Høgden	0,84	2,00
13/6	Sjøgården	Olav Sørgard	5,42	12,90
13/9	Myrvoll	Olav J. Mørstad	0,13	0,31
20/9	Skogaplassen		0,27	0,64
			0,40	0,95
13/12	Dælskogen	John O. Dalen	0,14	0,33
13/16	Sørskog	Ingebjørg O. Sørgard	0,44	1,05
20/1	Dæle	Gudbr. og Sverre Kr. Dæhli	4,25	10,12
20/2	Djupedal	Ingvar O. Hegge	0,49	1,17
20/3	Nordtorp	John Nordtorp	13,85	32,98
20/4	Nordtorp	Knut S. Hegge	7,98	19,00
20/5	Skøren	Carl Flåten	0,52	1,23
20/14	Nordli		0,04	0,10
			0,56	1,33
		Overføres	39,30	92,48

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%andel i sameiet
		Overført	39,30	92,48
20/6	Bergene	Olav Grobakken	1,27	3,02
20/8	Solberg	Ola I. Hegge	0,36	0,86
20/10	Granheim	Johan T. Hovi	0,26	0,62
20/12	Nordtorpbergene	Olav K. Helle	0,23	0,55
20/13	Skogheim	Knut T. Skogheim	0,48	1,14
			42,00	100,00

BRUMMA/DALE SAMEIE.

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sam- eiet etter beregnet skinnskyld	%-and i sam
10/3	Skammestein	Torger Ekerbakke	8,65	4,3
10/5	Skammestein	Ingebjørg Perslett	2,38	1,2
10/6	Gjøta	Asbjørn Lystad	3,00	1,5
10/17	Skammestein nedre	Sigurd Ødegård	0,26	0,1
10/23	Skammestein nedre		0,09	0,0
			0,35	0,1
10/25	Fjellgard	Nils T. Bakken	0,44	0,2
10/26	Fjellgard		0,18	0,0
			0,62	0,2
11/1	Kjøk	Erik Kjøk	17,85	9,0
11/2	Rudi	Olav L. Rudi	9,30	4,7
11/3	Haugene	Håkon Martinsen	1,43	0,7
11/4	Haugen	Knut Ø. Rudi	5,50	2,7
11/5	Nygård	Ottar O. Mørstad	0,77	0,3
12/1	Mørstad	Nils J. Mørstad	8,00	4,0
12/2	Mørstad	Olav N. Mørstad	9,37	4,7
12/3	Mørstad	Olav J. Mørstad	5,81	2,9
13/9	Myrvoll		0,13	0,0
20/9	Skogaplassen		0,27	0,1
			6,21	3,1
		Overføres	73,43	37,21

Innr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%andel i sameiet
		Overført	73,43	37,20
12/4	Mørstad øvre	John N. Mørstad	6,82	3,45
13/1	Sørbu	Johannes J. Sørbu	3,88	1,97
13/2	Brenna	Anders O. Sørbo	0,42	0,21
13/4	Marken	Kjellaug og Ivar	0,59	0,29
13/21	Markeng	Nordtorp	0,14	0,08
			0,73	0,37
13/5	Høgden	Gjertrud Høgden	0,84	0,43
13/6	Sjøgarden	Olav Sørgaard	5,42	2,75
13/12	Delskogen	John O. Dalen	0,14	0,07
13/16	Sørskog	Ingebjørg O. Sørgard	0,44	0,22
17/1	Dale nedre	Olav K. Dahle	10,24	5,18
17/33	Akerjordet		1,81	0,92
			12,05	6,10
17/2	Skolte	Ole J. Skolte	2,73	1,38
17/3	Dalen	Olav Grobakken	0,65	0,33
17/38	Dale nedre		0,59	0,30
18/10	Dale øvre		0,87	0,44
20/6	Bergene		1,27	0,64
			3,28	1,71
17/4	Dale nedre	Andris A. Dale	8,58	
18/1	Dale øvre		11,30	
			19,88	10,07
		Overføres	130,06	65,93

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%-andel i sameiet
		Overført	130,06	65,93
17/5	Dale nedre	Nils N. Dale	5,93	3,00
17/6	Dale nedre	Henry Bjelbøle	1,10	0,56
17/7	Viken	Ole T. Viken	0,12	0,06
17/8	Dale nedre	Margit O. Mørstad	2,94	1,49
17/9	Skoltebakke	Solveig Robøle	1,20	0,61
17/10	Dale nedre	Nils O. Dale	3,97	2,01
17/11	Skolteengen	Sigrid G. Skolte	1,20	0,61
17/12	Voldene	Olav K. Presthegge	0,56	0,28
17/15	Lie	Ragnhild O. Hedalen	0,15	0,08
17/16	Li	Torleif N. Hedalen	0,05	0,03
18/11	Li		0,11	0,05
			0,16	0,08
17/20	Nedrelid	Gunnar T. Nedrelid	0,45	0,23
17/24	Bakkebø	Ole K. Dale	4,57	2,31
17/37	Nytun	Erik T. Viken	0,01	0,01
18/2	Skolte	Torstein K. Skolte	1,20	0,61
18/4	Skolte		1,21	0,61
			2,41	1,22
18/3	Dale øvre m/Haugen	Andris N. Dale	12,37	6,26
		Overføres	167,20	84,74

Gnr./bnr.	Bruksnavn	Eier	Andel i sameiet etter beregnet skinnskyld	%-andel i sameie
		Overført	167,20	84,74
18/6	Sagahaugen	Nils G. Sagahaugen	1,12	0,57
18/8	Hagali	Osvald Olsen	0,58	0,29
20/1	Dæle	Gudbr. og Sverre Kr. Dæhli	4,25	2,15
20/2	Djupedal	Ingvar O. Hegge	0,49	0,25
20/3	Nordtorp	John Nordtorp	13,85	7,01
20/4	Nordtorp	Knut S. Hegge	7,98	4,04
20/5	Skøren	Carl Flåten	0,52	0,26
20/14	Nordli		0,04	0,02
			0,56	0,28
20/8	Solberg	Ola I. Hegge	0,36	0,18
20/10	Granheim	Johan T. Hovi	0,26	0,13
20/12	Nordtorpbergene	Ola K. Helle	0,23	0,12
20/13	Skogheim	Knut T. Skogheim	0,48	0,24
			197,46	100,00

Dog ble det ikke i nevnte kjennelse tatt standpunkt til hvor vidt Jørgen Loe Bunde, som eier av gnr.96, bnr.6, Bunde i Vang, er å betrakte som grunneier (medsameier) eller bare som beiteberettiget.

Avgjørelse i dette spørsmål har partene funnet at kan utstå inntil videre - kfr. partsoverenskomst i rettsmøtet den 27/1 d.å.

Når nå denne saka derfor hermed blir sluttet, så kan m.a. realitetsavgjørelsen i jordskifterettens kjennelse av 26/7-79, prøves for lagmannsrett etter vanlige ankeregler.

Dersom nå partene under Lykken søndre, innen lovbestemt ankefrist, påanker kjennelsen, så kan Jørgen Loe Bunde tiltrå slik sak, og i tilfelle da som hjelpeintervenient for partene under Lykken nordre.

Videre, etter avklaring angående rettskraften i jordskifterettens nevnte kjennelse, kan Jørgen Loe Bunde reise og føre sak for egen del så langt det måtte være av interesse for avklaring av hans egne spørsmål.

Hvorledes saksgangen fremtidig blir, vil tida vise.

Imidlertid finner jordskifteretten det her og nå å være av en viss interesse for Lykkenbrukerne, at de kan få en oversikt seg imellom, vedr. eierforholdet i stølssameiet - altså dersom kun nordre og søndre Lykkens brukere skulle komme til å inngå som eiere og i henhold til respektive bruks skyldøre.

I sådant tilfelle vil følgende bruk og eiere under gnr.1, Lykken, inngå som sameiere og med partsandeler som følger, idet en viser til hovedbrukenes gamle skinnskyld, og videre til at det er innbyrdes enighet mellom Lykkenbrukerne om at respektive eiere av bnr.7, 8, 9 og 10 også skal betraktes som grunneiere:

Gnr.1, bnr.1,	Skrebergene, eier Andris O. Skrebergene,	11,43 %
" 1, " 2,	Lykken søndre, " Nils J. Lykken,	25,- "
" 1, " 3,	Lykken nordre, " Nils O. Lykken,	13,95 "
" 1, " 4,	Lykken nordre, " Otto O. Lykken,	18,75 "
" 1, " 5,	Lykken søndre, " Ola A. Grønolen,	12,50 "
" 1, " 6,	Lykken søndre, " Torstein A. Lykken,	8,81 "
" 1, " 7 og 8,	Myrvoll og Myrlund, Andris N. Skrebergene,	1,07 "
" 1, " 9,	Solvang, eier Andris Knut Lykken,	3,69 "
" 1, " 10,	Lykkheim, " Arne Skeie,	4,80 "

100,00

-108-

-7-

få klargjort forholdstallene som respektive brukseiere går inn med som lotteiere (grunneiere) eller også bare som bruksberettigede.

Av jordskifteretten tidligere kjennelser i saka går det fram at lotteiere i resterende sameie etter at gnr. 5/1, John Okshovd, er skilt ut med egen eiendomsteig, skulle bli: Gnr. 4, bnr. 1, 2, 7 og 8 og gnr. 5, bnr. 2.

Videre kommer Kampastølen inn som bruksberettiget til skogen i henhold til skinnskyld som utregnet ovenfor.

Når det gjelder havning, jakt og fiske, så er det jo tidligere bestemt at disse bruksutøvelser fortsatt skal ligge i fellesskap, også hva gnr. 5/1, John Okshovd, angår.

IV a. Grunneiere innen resterende sameie.)

Grunneiere i resterende sameie blir respektive eiere av etterfølgende bruk og i henhold til slike forholdstall:

andel	Gnr. 4, bnr. 1, Lien søndre,	2,27 skinn,	andel	23,65 %
"	" 4, " 2, Fuglehaug,	1,33 " "	" "	13,85 "
"	" 4, " 7, Linnstad,	0,40 " "	" "	4,17 "
"	" 4, " 8, Rolfsbu,	4,00 " "	" "	41,66 "
"	" 5, " 2, Skaret,	1,60 " "	" "	16,67 "
	Sum skyld og andel:	9,60 skinn	andel	100,00 %

Vedr. overstående oppstilling skal bemerkes:

Gnr. 4, bnr. 1, Lien søndre, og gnr. 4, bnr. 8, Rolfsbu, er her oppført med en skinnskyld på 0,02 skinn mere enn som anført under avsnitt: Delingsgrunnlag for Okshovd/Lien sameie under jordskifterettens møte i tiden 22/2 - 20/3- 1968.

Dette kommer av at gnr. 4, bnr. 4, Grønåsen's skinnskyld på 0,04 skinn, er - etter som Grønåsen bare tilkommer havnerett - ført tilbake med 0,02 skinn til hvert av de i dette tilfelle vedk. hovedbruk, bnr. 1 og bnr. 8 under gnr. 4, Lien søndre.

Bnr. 4, Grønåsen er jo i sin tid (1828.) fradelte den samlede Lien-gård med skinnskyld 8 skinn, og hvorav Grønåsen ble tildelt 1/200 eller 0,04 skinn. (Kfr. framlagt dok. 27 i sak 9/1963, her vedlagt i fotostakopi).

IV b. Bruksberettigede til resterende sameieskog.

Som bruksberettiget med hensyn på skogen i resterende sameie, kommer Kampastølen inn med sin skinnskyld (kfr. ovenfor) på 0,07 skinn.

Med hensyn til utnyttelsen av skogen innen resterende sameie, får en derfor å gjøre med bruk og forholdstall som følger:

m 7/5

20.02.92 000701
SØRENSKRIVEREN I
VALDRES

ERKLÆRING

Undertegnede sameiere i Sørre Beito sameie erklærer hermed at vi aksepterer hverandre innbyrdes som sameiere og at våre andeler i sameiet utgjør følgende:

Gnr. 3 bnr. 1	- Tormod Beito	38,20%
Gnr. 3 bnr. 3, 11	- Olav Menken	4,21%
Gnr. 3 bnr. 4	- Jan Ove Stølen	10,20%
Gnr. 3 bnr. 7	- Ola Berge	8,07%
Gnr. 3 bnr. 10	- Ingvar Ø. Grønolen, Alfred Beito og Olav Bergene	7,76%
Gnr. 3 bnr. 12, 20	- Helga Lykken	1,81%
Gnr. 3 bnr. 13	- Amund Grønhaug	1,33%
Gnr. 3 bnr. 14	- Bjørn Lykken	8,32%
Gnr. 3 bnr. 15	- Einar Haug	12,05%
Gnr. 3 bnr. 16	- Ragnhild Lien	8,05%
		<u>100,00%</u>

Denne erklæring blir å tinglyse på det grunnboksblad som er opprettet for Sørre Beito sameie, gnr. 9002, bnr. 5, i Øystre Slidre.

..... Beito den 31/10 1991.

Jan Ove Stølen
Som eier av gnr. 3 bnr. 4
~~Tormod Beito~~

Ola Berge
Som eier av gnr. 3 bnr. 3, 11, 7
~~Olav Menken~~

Tormod Beito
Som eier av gnr. 3 bnr. 4
~~Jan Ove Stølen~~

Olav Menken
Som eier av gnr. 3 bnr. 7, 3, 11
~~Ola Berge~~

Ingvar Ø. Grønolen
Som medeier av gnr. 3 bnr. 10
~~Ingvar Ø. Grønolen~~

Alfred Beito
Som medeier av gnr. 3 bnr. 10
~~Alfred Beito~~

Olav Bergene
Som medeier av gnr. 3 bnr. 10
~~Olav Bergene~~

Helga Lykken
Som eier av gnr. 3 bnr. 12, 20
~~Helga Lykken~~

Amund Grønhaug

Som eier av gnr. 3 bnr. 13
Amund Grønhaug

Bjørn H. Lykken

Som eier av gnr. 3 bnr. 14
Bjørn Lykken

Einar Haug

Som eier av gnr. 3 bnr. 15
Einar Haug

Ragnhild Lien

Som eier av gnr. 3 bnr. 16
Ragnhild Lien

Vi bekrefter hermed at Tormod Beito, Olav Menken, Jan Ove Stølen, Ola Berge, Ingvar Ø. Grønolen, Alfred Beito, Olav Bergene, Helga Lykken, Amund Grønhaug, Bjørn Lykken, Einar Haug og Ragnhild Lien har underskrevet denne erklæring i vårt nærvær og at samtlige er myndige.

Olav Stølen

x Odd Lien

Navn:

Navn:

Født:

Født:

Adresse:

Adresse:

147-48

2960 Røn

DAGBOKFØRT

20.02.92 000701

SORENSKRIVEREN I
VALDRES

TINGLYST

Gebyr betalt med kr. 675,-

Dok. avgift betalt med kr.

Merknad etter tgl. § 11:

[Handwritten signature]

I jordskiftesak nr. 8/97, Ekerbakke i Øystre Slidre kommune, til behandling ved Valdres jordskifterett, har vi som hjemmelshavere til gnr. 8, bnr. 1 og 2, gnr. 9, bnr. 1, gnr. 10, bnr. 1 og 2 inngått følgende

AVTALE

1. Avgrensningen av vårt private fjellsameige - Javnelia Sameige under gnr. 8, 9 og 10 i Øystre Slidre kommune - skal trekkes rettlinjet over, i denne jordskiftesak, påviste og registrerte gamle merkessteiner i den såkalte 3. merkesteinslinje fra Jørenkampen til merkestein mellom gnr. 8, bnr. 1 og 2.

Det sørøstre grensepunkt er merkestein nr. 180 - benevnt i jordskiftesakene nr. 10/64, 20/70 og 2/72 til behandling v/Vestoppland jordskifterett.

Det vestre endepunkt for grensa trekkes fram til merkestein nr. 79, benevnt i jordskiftesak nr. 21/48, Hedalen sameige, behandlet ved Vestoppland jordskifterett. (Merkestein nr. 79 befinner seg ca 2 160 m nordøst for strandlinja av Javnin)

De øvrige grenser for Javnelia Sameige er Hedalen Sameige mot vest beskrevet i jordskiftesak nr. 21/48. Mot nordøst støter Øystre Slidre Statsalmenning til over Øysterli-knappen. Mot øst grenser Javnelia Sameige til Dale/Brumma Sameige med grenser beskrevet i jordskiftesakene nr. 10/64, 20/70 og 2/72 - (behandlet under ett ved Vestoppland jordskifterett).


2. Javnelia Sameige har eiendommer, eiere og sameigeandeler som følger:

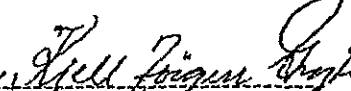
- Gnr. 8, bnr. 1, Ekerbakke, eier Torstein Eker med sameigeandel 20 %.
- Gnr. 8, bnr. 2, Ekerbakke, eier Kristian Ekerbakke med sameigeandel 20 %.
- Gnr. 9, bnr. 1, Berg, eier Kjell Jørgen Grythe med sameigeandel 20 %.
- Gnr. 10, bnr. 1, Li, eier Bodil Aud Hauge med sameigeandel 20 %.
- Gnr. 10, bnr. 2, Li, eier Torstein Sørbu med sameigeandel 20 %

Med hensyn til bruk, utnyttig, styring og fordeling, m.m. vises til lov om sameige av 18.juni, 1965.

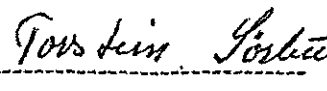
Skammestein, den 14. 11.1999.


For gnr. 8/1, Torstein Eker


For gnr. 8/2, Kristian Ekerbakke


For gnr. 9/1, Kjell Jørgen Grythe


For gnr. 10/1, Bodil Aud Hauge


For gnr. 10/2, Torstein Sørbu

Dette dokument vil bli oversendt Valdres jordskifterett med inntak i rettsbok for sak nr. 8/97 med etterfølgende tinglysning.

9002/24
Sørre Hegge Sameige

Gnr./B.nr	Eigar	Fordeling i skyld	i %
22/1	Harald Reinlie	7,0	42,8
22/4	Guri Hegge Skrindsrud	7,0	42,8
22/6	Olav Jørgen Hegge	2,35	14,4
		16,35	100,0

Hegge den 3mai 2004

Harald Reinlie

sign.

Guri Hegge Skrindsrud Olav Jørgen Hegge

sign.

sign.

Melby 01.12.2004

EIGENERKLÆRING

MELBY SAMEIGE er et privat område som ligger på nordsida av og omlag på midten av Vinstervatnet i Ø. Slidre kommune. Sameiget består av landområde, fiskevatn, tjern, elver, bekker, jakt og fiskebuer, samt stølsområde med tilhørende hus og hytter. Sameiget eiges av brukarane og eigarane av gardane MELBY Gnr. 15 Bnr. 1 og 2 i Ø. Slidre. Sameiget er knytta mot gårdsbrukene med en ½ del på kvart gardsbruk. Husa, derimot, med unntak av ei felles fiskebu, høyrer til kvart enkelt gardsbruk. Dagens eigarar er Ola I. Melby 15/1 og Knut J. Melby 15/2



Ola I Melby

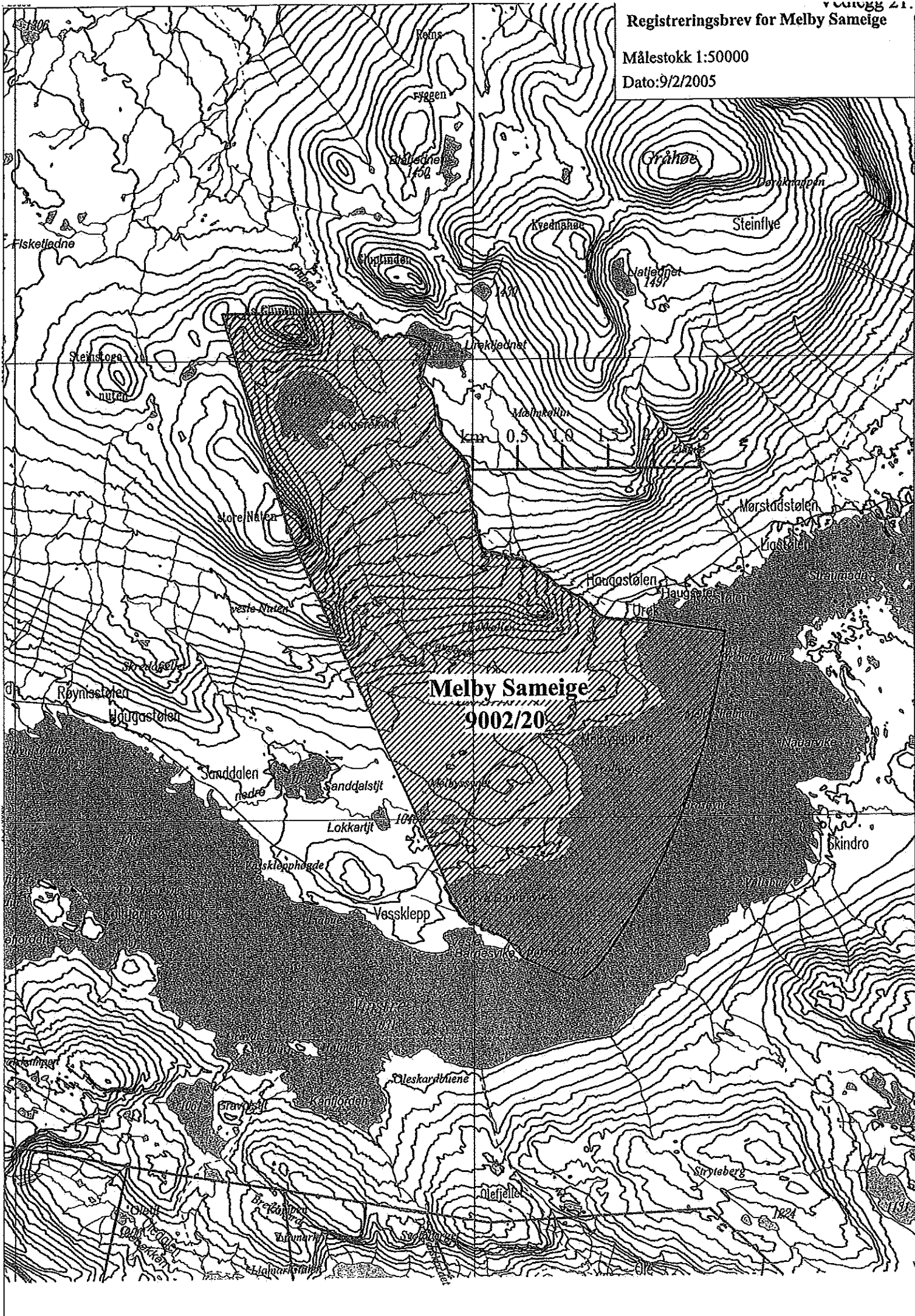


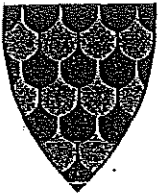
Knut J Melby

Registreringsbrev for Melby Sameige

Målestokk 1:50000

Dato:9/2/2005





Øystre Slidre kommune

Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggnes

10.12.04

Statens Kartverk
v/ Arstad
P.b.4233 Hamar

Eigarforhold i brukssameigene i Øystre Slidre

Vedlagt følger kopier av innsamla dokumentasjon på eigarar og eigarfordeling i brukssameigene i Øystre Slidre og oversiktstabell for disse.

Dei som manglar er 9002/9 og 9002/16 som har rettsutgreiingssak for jordskifteretten no samt 9002/13 som er ukjent (dei har vorte oppmoda om å rekvirere ein jordskiftesak).

Eg har levert den same dokumentasjonen til Valdres tingrett i går, og bedt dei om å legge inn korrekt heimel på dei sameigene som er tinglyst (sjå oversiktstabell).

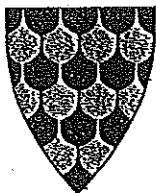
Eg ber med dette om at heimelen på dei sameigene som ikkje er tinglyst blir lagt inn i GAB etter vedlagte dokumentasjon.

Ta kontakt dersom noko er uklart.

Med helsing

Arne Nysveen
Oppm. ing.

Kopi sendt: Valdres tingrett, P.b.163, 2901 Fagernes



Øystre Slidre kommune

Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggenes

Vedlegg 23
Oversendelsesbrev til Tinglysinge

09.02.05

Valdres Tingrett
Postboks 163
2901 Fagernes

Dokumenter til tinglysing

Vedlagt følger registreringsbrev over gnr.9002, bnr.14, 20 og 24 til tinglysing.

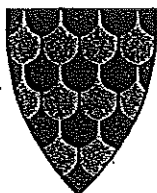
Dette er registreringsbrev som vert laga over tre realsameiger for å få oppretta grunnboksblad på dei, og for å få inn heimelsfordeling mellom sameigarane.

Eg ber difor om at dette blir lagt inn i grunnboka utan at det vert krevd tinglysingsgebyr.

Ellers vil eg takke for jobben som er gjort med alle sameigene, og håpar at dei siste vi manglar fordeling på også kjem inn snart.

Med helsing

Arne Nysveen
Oppm. ing.



Øystre Slidre kommune

Sektor for kultur, utvikling og næring
2940 Heggnes

17.02.05

MELBY OLA I	2940 HEGGENES	
MELBY KNUT	2940 HEGGENES	
REINLIE HARALD	2940 HEGGENES	
SKRINDSRUD GURI HEGGE	2940 HEGGENES	
HEGGE OLAV JØRGEN	2940 HEGGENES	
BEITO KNUT TORSTEIN	2952 BEITO	
ANDRESEN BJØRG HILDA	2952 BEITO	
FJELLTUN KARI	ØYSTRE SLIDRE ALD/SJUKEHEIM	2940 HEGGENES

Kopi av tinglyste dokumenter

Vedlagt følger kopi av tinglyst registreringsbrev over gnr.9002, bnr.14, 20 og 24.

Med helsing

Arne Nysveen
Oppm. ing.