

1. Registrering av uregistrert jordsameie

Ved innføring av matrikkelloven i 2010 er det lengre ikke mulig å fradele og opprette nye matrikkelenheter (ny grunneiendom, ny festegrunn med mer) i et uregistrert jordsameie (felles utmark). I Miljødepartementets prinsipputtalelse av 22.6.2012 står det at som hovedregel må jordsameiet være registrert i matrikkelen og grunnboken før det kan skilles ut parseller fra sameiet. Uregistrerte jordsameier (realsameie) er grunnarealer som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, typisk er dette utmark- og fjellområder hvor grunnen ligger i felles eie. Registrering i matrikkel og grunnbok er en todelt sak hvor krav om registrering i matrikkelen sendes til kommunen som er lokal matrikkelmyndighet.

Kravet i forbindelse registrering i matrikkelen

- Registrering av jordsameie kan kreves (rekvireres) av noen som har gjort sannsynlig å ha part i sameiet. Kravet framsettes ved bruk av rekvisisjonsskjema som fås av kommunen. Her føres opp alle eiendommene som inngår i sameiet. Det må også legges ved kart som viser sameiets grenser mot andre eiendommer.
- Før registreringen kan gjøres i matrikkelen skal det avholdes oppmålingsforretning. Alle berørte parter vil bli varslet om oppmålingsforretning. Siden det ofte er store arealer vil det ikke være krav om full klarlegging, merking og måling av alle grenser da det i mange tilfeller bli for omfattende og dyrt. Det viktige er å få registrert jordsameiet og det vil derfor være tilstrekkelig at jordsameiet blir angitt på tilfredsstillende kart. Oppmålingsforretning for registrering av jordsameie kan derfor gjennomføres som kontorforretning uten merking og måling i marka.
- For at sameiet kan registreres med eget bruksnummer i matrikkelen er det et vilkår at ingen av sameierne har motsatt seg at sameiet registreres. Videre er det et vilkår at det utarbeides en erklæring om hvilke matrikkelenheter som er eiere av sameiet og eventuelt hvor store eierandeler hver matrikkelenhet har. Det kreves ikke positivt samtykke til registrering slik at en part som unnlater å svare ikke vil ha motsatt seg registrering.

Registrering i grunnboken

Etter at jordsameiet er registrert og fått eget bruksnummer i matrikkelen kan det registreres i grunnboken. Jordsameiet vil ikke bli registrert i grunnboka uten at eierforhold og andeler er avklart. Erklæringen om hvilke grunneiendommer som har andel i jordsameiet må også være påført størrelsen på andelene (brøk). Erklæringen må være underskrevet av samtlige hjemmelshavere. Vær oppmerksom på at det er eierne selv som må besørge tinglysing ved å kreve jordsameiet registrert i grunnboka som sak etter § 38 a i tinglysningsloven. I de tilfeller hvor eierforholdene er uklare og en ikke blir enig om dette, blir det nødvendig med en rettsutgreiing av jordskifteretten før en får registrert jordsameiet i grunnboka.

2. Registrering av jordsameie som sak for jordskifteretten

Hvis en likevel må til en domstol for å få rettsutgreiing på hvem som er eiere i jordsameiet, kan en vurdere å bringe inn hele saken med registrering som en sak for jordskifteretten. Jordskifteretten kan da ta for seg hele saken som en operasjon med rettslig avklaring av parter og andeler, bringe saken til kommunen for matrikkelføring og besørge tinglysing av jordsameiet.

Linker:

NOU 1999:1, KAP. 25:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/nou-er/1999/nou-1999-01/26.html?id=375857>

Departementets prinsipputtalelse av 22.6.2012:

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/kart-og-eiendomsinformasjon/matrikkelen/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem.html?id=696352>

Lovhjemmel: matrikkelloven § 14, matrikkelforskriften § 32