



LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Rapport

# Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte

Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999





LANDBRUKS- OG MATDEPARTEMENTET

Rapport

# Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte

Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999

# Innhold

<b>Til Landbruks- og matdepartementet</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Arbeidsgruppas sammensetning, mandat og arbeid</b> .....	<b>4</b>
1.1 Arbeidsgruppas nedsetting og mandat .....	4
1.2 Arbeidsgruppas arbeid .....	4
<b>2. SAMMENDRAG</b> .....	<b>6</b>
<b>3. Bakgrunnen for gruppas rapportarbeid – Gjeldende rett</b> .....	<b>7</b>
3.1 Innledning .....	7
3.2 Lovrevisjonen i 1998 .....	7
3.3 Gjeldende rett – Arbeidsgruppa sine vurderinger .....	8
3.4 Forholdet mellom selskapsloven, sameieloven og eierlag stiftet av jordskifterettene .....	12
3.5 Grensen mellom eierlag og driftsselskap .....	14
3.6 Typiske lag stiftet av jordskifteretten. ....	15
3.7 Arbeidsgruppa sine konklusjoner .....	16
<b>4 Generelle regler for registrering</b> .....	<b>18</b>
4.1 Registrering i Enhetsregistret .....	18
4.2 Registreringsplikt .....	20
4.3 Registrering i merverdiavgiftsmanntallet .....	20
4.4 Registrering i Foretaksregisteret .....	21
4.5 Registrering i Arbeidsgiverregisteret og Arbeidstagerregisteret. ....	22
4.6 Registrering i andre registre. ....	22
4.7 Praktiske fremgangsmåte ved registrering .....	22
<b>5. Skatt</b> .....	<b>24</b>
5.1 Innledning .....	24
5.2 Hovedmetoder ved beskatning av det tingsrettslige sameie .....	24
5.3 Konklusjon .....	27
<b>6. Forsikring</b> .....	<b>28</b>
<b>7. Eksempel på vedtekter</b> .....	<b>29</b>
Vedtekter for utmarkslag .....	29
Vedtekter for vegen .....	35
Vedtekter for gruseierlag .....	40
<b>Vedlegg 1 Notat fra Brønnøysundregistrene v/Enhetsregisteret til Finansdepartementet, datert 25.06 2000, om registrering av jordskiftelag</b> .....	<b>44</b>
<b>Vedlegg 2 Litteraturliste m.v.</b> .....	<b>49</b>

# Til Landbruks- og matdepartementet

Arbeidsgruppa som ble nedsatt ved Landbruksdepartementet sitt brev av 2. august 1999 for å vurdere forslag til vedtekter og selskapsrettslige spørsmål tilknyttet jordskiftelovens § 34 b legger med dette fram sin arbeidsrapport.

Arbeidsgruppa sine konklusjoner og anbefalinger er enstemmige.

Oslo, 5. november 2004

Magne Reiten  
leder

Olav Ranum

Ove Flø  
sekretær

# 1. Arbeidsgruppas sammensetning, mandat og arbeid

## 1.1 Arbeidsgruppas nedsetting og mandat

**Arbeidsgruppa** som ble nedsatt av Landbruksdepartementet 2 august 1999 for å vurdere forslag til vedtekter og selskapsrettslige spørsmål tilknyttet jordskiftelovens § 34 b, har hatt følgende sammensetning:

**Leder:** Jordskifteoverdommer i Frostating jordskiftedøme, Magne Reiten

**Medlemmer:**

Jordskiftedommer i Valdres jordskifterett, Olav Ranum.

Overingeniør Una Iren Kvalvåg, Akershus og Oslo jordskifterett.

Seniorrådgiver i Landbruksdepartementet, Ove Flø har vært arbeidsgruppas sekretær.

**Arbeidsgruppas** medlem Una Iren Kvalvåg fratradte arbeidsgruppa i 2000 for å gå over i ny stilling.

**Arbeidsgruppas** utkast til rapport, særlig kap. 4 er gjennomlest av underdirektør Arnt Kristiansen fra Enhetsregisteret og underdirektør Øyvind Vågan fra Foretaksregisteret ved Brønnøysundregistrene. De hadde ikke innvendinger til hovedsynspunktene.

**Arbeidsgruppa** har hatt følgende mandat:

”Landbruksdepartementet nedsetter med dette følgende arbeidsgruppe til å utarbeide forslag til normalvedtekter etter jskl. § 34 b, siste punktum:.....”

”Mandatet er avgrenset i samsvar med lovtekst og lovforarbeider til paragrafen, jf Ot. prp. nr 57 (1997-98).

Det antas at utvalget særlig må konsentrere arbeidet til problemstillinger som paragrafen reiser i perioden fra en sak blir krevd og fram til tidspunktet for flertallsvedtak – og partene overtar.

En hovedproblemstilling for utvalget blir: Hvilke materielle spørsmål skal, eller bør være løst av jordskifteretten før saken kan avsluttes – og overlates til partene?”

## 1.2 Arbeidsgruppas arbeid

**Arbeidsgruppa** har hatt til sammen 9 møtedager. Det har vært avholdt to møter med Brønnøysundregistrene og ett møte med Skattedirektoratet.

Arbeidet har i store deler av **arbeidsgruppas** funksjonstid blitt stilt i bero i påvente av nødvendige avklaringer fra Finansdepartementet og Justisdepartementet. Dette har i særlig grad vært knyttet til problemstillinger om hva slags lag (eierlag) – rent selskapsrettslig - stifter egentlig jordskifterettene.

**Arbeidsgruppa** har i sitt arbeid konsentrert seg om de lag som jordskifterettene stifter. Et hovedspørsmål for **arbeidsgruppa** har vært knyttet til den selskapsrettslige status - eller konstruksjon – som disse lagene bør ha. Dette fordi spørsmålet vil ha avgjørende betydning for vedtektene som jordskifterettene fastsetter, herunder ansvarsform og regler for stemmegivning i lagene. Videre har spørsmålet betydning for registreringsrettslig spørsmål, skatt mv.. Gruppa har sett det som viktig å vurdere rutiner for en enklere framgangsmåte ved registrering av lagene i offentlige registre.

**Arbeidsgruppa** vil presisere at forslaget til vedtekter kun er ment som en støtte, et hjelpeverktøy, for jordskifterettene. **Arbeidsgruppa** vil i denne sammenheng derfor ikke tilrå at Landbruksdepartementet fastsetter normalvedtekter med hjemmel i jskl. § 34 b siste ledd, jf. mandatets første punktum. Det vises til Ot. prp. nr. 106 (2001-2003) om lov om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner) og Inst. O. nr 25 (2003-2004).

**Arbeidsgruppa** viser for øvrig til innstillingen fra "Bruksordningsutvalget" av 1996 og vil understreke at denne også er aktuell i dag. Det vises særlig til kapitlene som tar opp spørsmål om mindretallsvern og bruksordning – vedtekter.



## 2. SAMMENDRAG

Jordskiftelovens § 34b ble tilføyd ved revisjon av jordskifteloven som trådte i kraft 1.1.1999. Denne bestemmelsen ble innført etter forslag fra "Bruksordningsutvalget". I rapporten "Bruksordninger etter jordskifteloven", (desember 1996) foreslo gruppa en lovendring for at de lag jordskifterettene stifter, skal kunne virke uten risiko for å påføre parter som må delta i laget, tap, jf. jordskiftelovens § 3 bokstav a). Ved lovendringen ble det innført proratarisk ansvar innad i laget og gradert stemmegivning etter andel. Det ble videre innført adgang til å opprette driftslag - for eksempel organisert som aksjeselskap - og det ble innført bestemmelser som nærmere regulerer forholdet mellom eierlag og driftslag. Eierlaget kan opprettes ved jordskifte, mens driftslaget eventuelt blir stiftet frivillig av de partene som ønsker å delta, eventuelt av eksterne - og med en drift som medfører større risiko.

For å se nærmere på denne bestemmelsen, nedsatte Landbruksdepartementet denne **arbeidsgruppa** den 2. august 1999. Mandatet var åpent, men **gruppa** har konsentrert seg om problemstillingen knyttet til den selskapsrettslige status for de lag jordskifterettene stifter, registrering av slike lag i offentlige registre, de skattemessige følger av ulike måter å organisere lagene på og spørsmålet om forsikring mot ansvar utad.

Alle disse tema er belyst for å kunne utarbeide utkast til vedtekter som er ment som et hjelpemerket for jordskifterettene. Det er utarbeidet tre utkast til vedtekter som følger rapporten, utmarkslag, veglag og gruseierlag.

**Arbeidsgruppa** konkluderer med at jordskifteloven er spesiallov i forhold til selskapsloven på visse områder. Videre at de lag jordskifteretten stifter, normalt vil falle utenfor begrepet økonomisk virksomhet, jf selskapslovens § 1-1, og av den grunn ikke omfattes av selskapslovens bestemmelser. Eierlagenes virksomhet vil i all hovedsak være av ikke-økonomisk karakter og enten omfattes av begrepene hjelpefunksjoner eller passiv kapitalforvaltning.

**Arbeidsgruppa** tilrår at slike lag registreres som "tingsrettslige sameier". Selv om slike lag ikke alltid forvalter sameiegrunn, vil virksomheten til et slikt lag utad fremstå som en "sameielignende konstruksjon". Dette gjør det naturlig å registrere virksomheten som et "tingsrettslig sameie" både i Enhetsregisteret og tilknyttede registre.

**Arbeidsgruppa** har en gjennomgang av de regler som gjelder for registrering av slike lag. Lag kan enten frivillig registrere seg i enhetsregisteret, eller laget kan ha registreringsplikt. Det er ofte ønskelig for et lag å kunne registrere seg, bl.a. for å motta offentlige tilskudd og åpne bankkonto. Vedtektene må derfor utformes slik at laget skal kunne registrere sin virksomhet uten problemer. Det kan være vanskelig å forutse om et lag blir registreringspliktig på det tidspunkt jordskifteretten slutter saken, og det er derfor viktig at ansvaret for at slike regler blir fulgt, pålegges laget ved styret, leder eller lignende.

De skattemessige forhold knyttet til organiseringen av slike lag er drøftet i kapittel 4. Særlig viktig er det å merke seg at det er ansvarsformen utad som bestemmer hvordan virksomheten skatlegges. Et begrenset ansvar utad (BA, A/S, ANS etc) gjør selve virksomheten til skattesubjekt. Et ubegrenset ansvar utad medfører at laget ikke blir eget skattesubjekt, men at resultatet fordeles mellom sameierene etter brutto- eller nettometoden. **Arbeidsgruppa** foreslår derfor at lag organiseres med ubegrenset ansvar utad.

**Arbeidsgruppa** har med bakgrunn i ubegrenset ansvar utad, vist til at spørsmålet om forsikring mot ansvar, for eksempel for et veglag som eier en bro eller ferist, må vurderes av laget i hvert enkelt tilfelle etter å ha innhentet råd fra det aktuelle forsikringsselskap.

## 3. Bakgrunnen for gruppas rapportarbeid – Gjeldende rett

### 3.1 Innledning

Arbeidsgruppa ble oppnevnt med bakgrunn i den nye paragraf 34 b som ble innført i jordskifteloven ved lovrevisjonen i 1998, og som trådte i kraft 1. januar 1999, jf. Ot. prp. nr. 57 (1997-98). I etterkant av lovrevisjonen ble det reist spørsmål om den selskapsrettslige status til de lag som jordskifterettene stifter og om vedtektene som jordskifterettene fastsetter var tilpasset den nye situasjonen. Det ble videre reist tvil om bestemmelser om ansvarsformen og stemmegivning i § 34 b andre ledd var spesialregler i forhold til selskapsloven.

Jordskifterettene fikk også tilbakemelding fra enkelte lag om at det oppstod problemer i tilknytning til registrering i Brønnøysundregistrene.

### 3.2 Lovrevisjonen i 1998

Lovrevisjonen i 1998 bygde på innstillingen fra "Bruksordningsutvalget". Dette utvalget vart nedsatt av Landbruksdepartementet den 14. november 1995 og avga sin innstilling 2. desember 1996. I den rettspolitiske vurderingen fra utvalget uttales det bl.a.:

" Arbeidsgruppa viser til de innledende bemerkninger i sitt brev og til at jskl. § 3a er uforenlig med et solidaransvar. Det er videre vist til at jordskifteloven bygger på gradert stemmegivning og flertallsvedtak mht. til de avgjørelser som lagene, som er etablert etter jordskifte, skal treffe. Arbeidsgruppa viser videre til at disse ordningene har vist seg funksjonelle og robuste gjennom en årelang praksis. I omfang gjelder det flere tusen saker. Arbeidsgruppa er ikke kjent med at det har vært reist ønske fra noen av aktørene i slike saker om at sakene burde organiseres etter selskapsloven. Dette gjelder parter, prosessfullmektiger, organisasjoner, de ordinære domstoler og Jordskiftedomstolen. Dette ville være en fremmed selskapsform for partene, og i

mange tilfelle uhensiktsmessig, jf. bl.a. foranstående om solidaransvar og krav om enstemmige avgjørelser.

Under henvisning til den noe uklare rettslige situasjon som foreligger på dette område, jf. Justisdepartementets brev av 22. mai 1996, finner arbeidsgruppa det nødvendig med en klargjøring og presisering, slik at jordskifteloven blir lex specialis i forhold til selskapslovgivningen.

Arbeidsgruppa foreslår derfor et nytt tredje ledd i jordskiftelovens § 34, som skal lyde:

*«Jordskifteretten skipar dei eigarlag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innan skiftet etter første ledd»*

*«Med «dei eigarlag som er nødvendig» mener arbeidsgruppa; veglag, utmarkslag, fiskelag, beitelag, jaktlag mv. tilpassa jordskiftekravet og sakens karakter. Arbeidsgruppa foreslår at det er eierlag som opprettes gjennom jordskifterettens vedtak. Begrepet eierlag skal som tidligere omfatte bruksordninger/samstiltak mellom eiere og mellom eiere og bruksrettshavere. Mao. begrepet eierlag skal omfatte tilfelle både der det foreligger rettslig betinget sambruk og tilfelle som omfatter det såkalte geografisk fellesskap, jf. jskl. § 2c nr. 2.*

*Det ligger til eierlaget - med hjemmel i vedtekter gitt av jordskifteretten - å opprette et eventuelt driftsselskap, som skal organiseres på grunnlag av selskapslovgivningen. Deltakelse i driftsselskapet forutsettes å være frivillig og kan være åpent for andre enn medlemmer i eierlaget.»*

Landbruksdepartementet fulgte opp forslaget ved lovrevisjonen i 1998 og innførte ny § 34 b i jordskifteloven, som lyder:

*«Jordskifteretten skipar dei lag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innan skiftet.*

*Kvar av deltakarane i laget svarar i høve til tredjemann etter sitt høvetal, jf. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd.*



Tiltak som kan innebære stor risiko, kan berre gjennomførast av eit driftsselskap. Laget tek avgjerd om gjennomføring ved fleirtalsvedtak. Kvar av deltakarane har rett til å vere med i driftsselskapet så langt det svarar til høvetalet. Om nokon vil vere med som ikkje røysta for, skal det seiast frå så snart råd er og seinast 3 veker etter at han har fått skriftleg melding om vedtaket med opplysning om denne fristen.

Driftsselskapet skal svare vederlag for utnyttingsretten til laget, som fordelar dette til deltakarane etter høvetalet deira.

Når partane er samde, kan andre tiltak enn nemnt i tredje ledd første punktum gjennomførast av eit driftsselskap. Tredje ledd tredje og femte punktum gjeld tilsvarende. Jordskifteretten skal setje ein frist for partane til å leggje fram slik avtale. Fristen kan ikkje setjast kortare enn tre veker.

Jordskifteretten fastset vedtekter for det einskilde lag. Departementet kan gi nærare føresegner om normalvedtekter."

### 3.3 Gjeldende rett – Arbeidsgruppa sine vurderinger

#### 3.3.1 Innledning

**Arbeidsgruppa** vil avgrense sine vurderinger til eierlagene. Bestemmelsene om driftsselskap og framgangsmåten ved etablering av slike selskap er nærmere omhandlet i Ot. prp. nr. 57 (1997-98) kap. 26.4 og i de spesielle merknadene til paragrafen på side 136.

Hovedspørsmålet som **arbeidsgruppa** vurderer, er hva slags lag jordskifterettene stifter. For å kunne besvare dette må § 34 b første og andre ledd vurderes mot selskapslovens § 1-1 og mot det tingsrettslige sameie. Like viktig blir vurderingen av eierlagenes virksomhet, herunder eventuelt økonomiske virksomhet.

#### 3.3.2 Eierlagenes virksomhet - selskapslovens § 1-1 første ledd "økonomisk virksomhet"

Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (selskapsloven), lov 21.juni 1985 nr.83 omfatter følgende selskapstyper:

Selskap med ubegrenset og udelt deltageransvar (ansvarlig selskap).

Selskap med ubegrenset, men delt deltageransvar (prorataselskap).

Selskap med blandet ansvar (minst en deltager hefter ubegrenset for selskapsforpliktelsene og minst en annen deltager har begrenset sitt ansvar til et bestemt beløp – kommandittselskap).

Bestemmelsene i selskapslovens § 1-1 regulerer lovens saklige virkeområde. Paragrafens første ledd lyder:

*"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."*

Et hovedvilkår for at lag/foreninger skal omfattes av selskapsloven, er at virksomheten som utøves, faller inn under begrepet "økonomisk virksomhet" i lovens § 1-1 første ledd første punktum.

For at det skal foreligge et rettsfellesskap som faller inn under selskapslovens regler, kreves det videre etter første ledd første punktum at den økonomiske virksomhet som utøves, *minst må ha to deltagere*.

Av loven § 1-1 første ledd første punktum framgår det videre at den økonomiske virksomhet som utøves, av to eller flere deltagere, må skje på «*felles regning og risiko*».

Det må foreligge en virksomhet mellom de involverte deltagere som i en ikke uvesentlig grad må være integrert til en *felles* aktivitet for at det skal foreligge en selskapsdannelse.

Integrasjonskravet har til formål å skille selskapsvirksomheten fra aktiviteter som deltagerne foretar uavhengig av sammenslutningen. I praksis vil det særlig ha betydning ved avgrensningen mot enkeltstående avtaleforhold, (andre) aktiviteter deltagerne utøver utenfor selskapsforholdet og ved fastsettelsen av grensen mellom sameier og selskaper. Av lovens forarbeider framgår det at kravet om integrasjon innebærer at de enkelte deltagers aktiviteter må være knyttet sammen på en slik måte at det er naturlig å anse den samlede aktivitetsutøvelsen som en enhet.

Skoleeksemplet på integrasjon er hvor deltagerne i fellesskap eier alle driftsmidler og sam-

men forestår alle de enkeltaktiviteter som driften tilsier. Det er likevel ikke nødvendig at fellesskapet framstår så typisk: I mer betydelige virksomheter foretar deltagerne ofte av praktiske grunner en deling av de aktuelle gjøremål seg i mellom, og så lenge de aktiviteter den enkelte på denne måten forestår inngår i en felles virksomhet knyttet til sammenslutningen, er dette nok. Som eksempel på at aktivitetene ikke er tilstrekkelig samordnet, vises det til Rt. 1960 s. 948.

### 3.3.2.1 Virksomhetsbegrepet:

#### 3.3.2.1.1 Aktivitet

For at det skal være en virksomhet i selskapslovens forstand, må det foreligge en **aktivitet** eller et handlingskompleks av et visst **omfang** og av en viss **varighet**. Det er uten betydning om aktiviteten fra laget består av faktiske eller rettslige disposisjoner. Det kan heller ikke stilles krav til arten av vedkommende aktivitet, eller til om formålet til aktiviteten er angitt i selskapsavtalen. Aktiviteter av **ikke-økonomisk** karakter vil imidlertid falle utenom selskapsloven.

#### 3.3.2.1.2 Omfang og varighet

Vilkåret til omfang og varighet må vurderes samlet. Det er totalinntrykket som er avgjørende. Stort omfang vil kunne redusere kravet til varighet, på samme måte som lang varighet kan redusere kravet til virksomhetens omfang. Ved vurdering av aktivitetens omfang må det bl.a. legges vekt på fysisk arbeid, f.eks. utføre vedlikehold samt aktivitet med å administrere, f. eks. instruere, ta avgjørelser, føre regnskap. Aktiviteten behøver ikke å være utøvet av virksomheten selv. Det er tilstrekkelig at den er utført av personer ansatt hos virksomheten, eller i ansvarlig selskap/kommandittselskap av deltakere. Er det etablert et forvaltningsapparatet med ansatte, eget kontor og driftsmidler, trekker dette i retning av å anse aktiviteten som virksomhet som faller inn under selskapslovens bestemmelser.

Kravet til aktivitetens omfang vil variere og må vurderes over noe tid avhengig av virksomhetens art.

### 3.3.2.2 Vilkåret om økonomisk karakter

Det er ikke tilstrekkelig å konstatere at vilkåret om aktivitetens omfang og varighet er oppfylt. For at virksomheten (aktiviteten) skal falle inn under selskapslovens regler, kreves det videre etter første ledd første punktum at vedkommende aktivitet må ha økonomisk karakter. Det er i denne sammenheng viktig å slå fast at det ikke er oppstilt noe krav om at aktiviteten går med overskudd. Vilkåret er oppfylt når aktiviteten objektivt sett er egnet til å gi deltagerne økonomiske fordeler – eller er egnet til å gå med overskudd. Dersom aktiviteten ikke har gått med overskudd og heller ikke på sikt kan påregnes å gi partene overskudd, er imidlertid et sterkt tegn på at den ikke er egnet til å gi økonomisk overskudd, jf Rt. 1985 s. 319 ("Ringnesdommen").

Om kravet til at virksomheten har økonomisk karakter, uttaler Justisdepartementet i Ot prp nr 47 for 1984-85 s 14: "Det typiske selskap har til formål å oppnå gevinst til fordeling mellom deltakerne. Hvor et samarbeid ikke har dette som målsetting, men går ut på f.eks. teknisk samarbeid, koordinering av oppdrag, innkjøp m.v. er dette et moment som trekker i retning av at det ikke dreier seg om et selskapsforhold. Det kan likevel ikke alltid være avgjørende om samarbeidet ikke har til formål å gi avkastning på innskutt kapital. Et selskap vil således kunne ha til formål å "skaffe deltakerne billig innkjøp o.l."

### 3.3.2.3 Avgrensing mot hjelpefunksjoner

Dersom virksomheten til laget kan anses som en hjelpefunksjon (støttefunksjon) til en aktivitet som den enkelte deltager utøver - utenfor laget – vil dette falle utenfor vilkåret "økonomisk virksomhet," og dermed falle utenfor selskapslovens regler.

Sams tiltak og bruksordning etter jordskifteloven vil som oftest være en hjelpeorganisasjon i forhold til den ordinære drifta av eiendommen. Den vil i all hovedsak være begrunnet i kostnads/ulempereduksjon som følge av utjellige eiendomsforhold. Dersom denne formen for fellesskap er stiftet for å legge forholdene til rette for en utnyttelse som inngår som en naturlig del av drifta, kan denne organisering anses som en hjelpefunksjon til hver enkelt-driftsenhet. I slike tilfeller er det ikke et selskap som organiseres, men et eierlag. Typiske



*Jordskifterettene tilrettelegger for bygging/vedlikehold av private veier. Dette gjelder ikke bare landbruksveier, men også boligveier og veier til fritidsbebyggelse, båthavner m.v. Slike veier er typiske eksempler på hjelpefunksjoner.*

eksempler på dette er sams tiltak som landbruksveier, boligveier, masseuttak (som i hovedsak skal benyttes på egen eiendom) småbåthavner/marina eller lignende til eget bruk og bruksordninger med hensyn på utnyttelse av for eksempel beite, jakt og fiske. Det er ikke veien det drives økonomisk virksomhet på. Den økonomiske virksomheten drives på skogen, jordene o.s.v. – og de ligger til det enkelte bruk.

Ved blandet bruk av tingen (grus, småbåthavn o.s.v.) vil forholdsmessigheten mellom eget bruk og utleie kunne være avgjørende om hvorvidt en står overfor økonomisk virksomhet eller en hjelpefunksjon. Benyttes grusen, båthavnen hovedsakelig av rettighetshaverne i eierlaget, vil dette anses som en hjelpefunksjon – selv ved spredte forekomster av salg og utleie. Når det gjelder utleie, må dette også vurderes mot passiv kapitalforvaltning, jf. nedenfor

#### 3.3.2.4 Avgrensning mot passiv kapitalforvaltning

Kapitalforvaltning kan for eksempel være inntekter ved utleie av fast eiendom, herunder utleie av rettigheter i fast eiendom. Dette vil kunne gjelde utleie av bygninger, grustak, fiskerett, jaktrett o.s.v.. I eksempelvis en fiskeordning etter jordskifteloven er det en utleie av fiskeretten som skjer – fiskekortsalget framstår som betaling for leieretten.

Dersom formuesgjenstanden/kapitalen anses å gå inn i en annen næringsvirksomhet f. eks. jordbruk, blir inntekten en del av vedkommende næring.

Når inntekten ikke inngår i annen næring, må det avgjøres om forvaltningen av formuesgjenstanden/kapitalen må anses som en næringsvirksomhet i seg selv. Det viktigste moment for grensen mellom næringsvirksomhet (økonomisk virksomhet) og passiv kapitalforvaltning vil være aktivitetens omfang. Ved



vurderingen må det legges vekt på hvor mye av avkastningen som skyldes aktiviteten, og hvor mye som skyldes kapitalverdien.

Ved vurderingen av passiv kapitalforvaltning må det legges vekt på flere momenter. Når eierlaget lager en egen administrasjon ved å ansette personell m.v., trekker dette i retning av å anse aktiviteten som næringsvirksomhet og ikke passiv kapitalforvaltning.

#### 3.3.2.4.1 Særlig om utleie av fast eiendom

Spørsmålet om rettsfellesskap i fast eiendom som blir utleid er et ansvarlig selskap, kan være tvilsomt. De alminnelige retningslinjene i tilknytning til selskapslovens § 1-1 første ledd vil også her være utgangspunktet. Ved utleie av fast eiendom går det også en grense mot passiv kapitalforvaltning. Dette vil kunne falle utenfor økonomisk virksomhet – og følgelig utenfor selskapslovens bestemmelser. Det vises bl.a. til Ot prp nr 47 for 1984-85 s 39 til 40 og artikkel til Magnus Aarbakke i Tfr 1988 nr 1-2 s 77-78. Det vises også til Magnus Aarbakke: "Skatt på inntekt" (1987) s 147 om skillet mellom kapitalforvaltning og økonomisk virksomhet. Justisdepartementets lovavdeling uttaler i brev til Næringsdepartementet

av 6. september 1988 : "... Grensa her vil også vere vegleiande for korleis grensa skal trekjast etter selskapslova og foretaksregisterlova. Av dei forhold det her må leggjast vekt på, er det økonomiske omfanget av leige-forholdet og av den aktiviteten som utleigeverksemda krevjar av deltakarane i rettsfellesskapet. Om verksemda har ein slik karakter at deltakarane må ha ein særskilt administrasjon til å styre han, trekkjer dette i retning av at vi har med eit selskap å gjere. Om deltakarane ikkje har stort anna å gjere enn å motta utbetaling av leige, trekkjer dette i retning av at forholdet må reknast som kapitalforvaltning."

Tomtefeste – hvor det ikke etableres egen administrasjon, markedsfører, regnskapsenhet o.s.v. – blir ansett som passiv kapitalforvaltning.

Eierlagene som jordskifterettene stifter, utøver i betydelig grad (ikke nødvendigvis i omfang i den enkelte sak) utleie av rettigheter. Dette vil typisk være utleie av jakt- og fiskerettigheter. Det opprettes i disse typiske utleiesakene ikke en egen administrasjon med egne ansatte. Det vil derfor i all hovedsak være en passiv forvaltning av vedkommende rettighet.

*Jordskifterettene klarlegger det rettslige utgangspunkt i alle type saker som behandles for jordskifteretten. I dette tilfelle er det jakten som er organisert og tilrettelagt, bl. a. ved stifting/organisering av jaktlag. Utleie av jakt- og fiskerettigheter kan være eksempler på passiv kapitalforvaltning.*



### 3.4 Forholdet mellom selskapsloven, sameieloven og eierlag stiftet av jordskifterettene

#### 3.4.1 Innledning

I den juridiske teori (Woxholt, Geir: Selskapsloven, 1994) vises det til at grensen mellom selskaper som faller inn under selskapsloven og lag som faller inn under det alminnelige tingsrettslige sameie, kan synes mindre klar. Det som ikke er uklart, er imidlertid at ved "kollisjon" mellom bestemmelsene anses selskapsloven som spesiallov. Woxholt viser til at prinsippet om at spesiell lov går foran generell lov antagelig må finne sted for hele lovene – og ikke bare slik at enkelte bestemmelser i selskapsloven går foran de respektive bestemmelser i selskapsloven.

Justisdepartementets lovavdeling uttaler i brev av 6. september 1988 til Næringsdepartementet:

*"Når sameigetingen vert nytta i ei verksemd, kan det sjå ut som om lovene overlappar einannan noko. Det reine sameige, dvs der to eller fleire eig noko saman, og ikkje har noko anna felles enn eigedomsretten, er ikkje problematisk. Her gjeld sameigelova fullt ut. Det same gjeld når sameigetingen blir nytta i verksemd av sameigarane på individuell basis.*

*Forholdet til selskapslova kjem opp når sameigarane går saman i felles verksemd eller drift av sameigetingen. Om det er etablert ei slik verksemd, vil avhenge av ei tolking av avtala mellom sameigarane. I slike tilfelle kan det oppstå grenseproblem i høve til selskapsomgrepet i selskapslova.. Sameigelova § 1 andre ledd seier lova berre gjeld så langt ikkje andre særlege rettshøve seier noko anna. Det er vidare uttala i forarbeida til selskapslova at selskapslovas reglar skal gjelde fullt ut dersom det er etablert ei verksemd med sameigetingen anten fordi sameigarane blir samde om det, eller eit fleirtal gjer vedtak om det etter sameigelova §§ 4-6, jf Ot prp nr 47 1984-85 s 15-16.*

*Det avgjerande for om selskapslova gjeld, må vere om verksemda fell inn under selskapsomgrepet i selskapslova § 1-1 (1); om den felles verksemda er "økonomisk virksomhet" og vert driven for deltakarane si "felles regning og risi-*

*ko". Dersom det ikkje er tale om nokon økonomisk verksemd i selskapslovas meining, vil sameigelovas reglar framleis gjelde. Ei verksemd med ein sameigeting som ikkje fell inn under omgrepet selskap i selskapslova, vil heller ikkje vere registreringspliktig etter foretaksregisterlova, fordi det ikkje vil vere tale om "andre næringsdrivende selskaper", jf foretaksregisterlova § 2-1 nr 2."*

#### 3.4.2 Forholdet jordskiftelov – selskapslov

Ved revisjonen av jordskifteloven i 1998 ble det innført en ny bestemmelse, § 34b. Forslaget bygde på innstillingen fra "Bruksordningsutvalget" som avga sin innstilling "Bruksordninger etter jordskifteloven" den 2. desember 1996. To problemstillinger stod sentralt under lovarbeidet. Det ene var å få innført delt ansvar, prorata ansvar, for de lag (eierlag) som blir stiftet av jordskifterettene. Det andre var å få innført en bestemmelse om at partene, med mindre annet var avtalt, skulle stemme i henhold til delingsgrunnlaget. Det rettslige utgangspunkt i selskapsloven er solidaransvar, jf. selskapslovens § 2-4 (1). Videre er det etter selskapsloven § 2-12(1) andre punktum krav om at alle som har stemmerett i selskapet, må ha stemt for (enighet) dersom et forslag til vedtak skal anses vedtatt. Stemmegivningen bygger på en stemme pr. hode. De ovennevnte bestemmelser i selskapsloven kan fravikes gjennom vedtekter, men dette kreves det også enighet for å kunne gjennomføre. Av Ot. prp. nr. 57 (1997-98) om revisjon av jordskifteloven ble det pekt på at dette var i strid med grunnleggende jordskifteprinsipper, herunder prinsippet i jordskiftelovens § 3 bokstav a. Spørsmålet om jordskiftelovens status i forhold til selskapsloven ble tatt opp av Justisdepartementets lovavdeling i brev av 14. august 2002 til Finansdepartementet. I brevet uttaler departementet mellom annet:

*"Lagene som stiftes i medhold av jordskifteloven § 34 b første ledd, kan gjelde områder som ligger i sameie mellom deltakerne i laget. Jordskiftelagens vedtekter vil da gi regler om deltakernes bruk eller annen utnyttelse av eiendommer som ligger i sameie. Så langt vil laget måtte anses som et tingsrettslig sameie som omfattes av sameieloven, jf. sameieloven § 1 første ledd, dersom ikke virksomheten har en slik karakter at det er mer naturlig å anse laget som*

et selskap, jf. punkt 4 nedenfor. At vedtektene eventuelt inneholder bestemmelser som fraviker reglene i sameieloven, fratar ikke laget dets karakter av å være et tingsrettslig sameie, jf. sameieloven § 1. Der vedtektene er tause, vil sameielovens regler kunne komme supplerende inn. Det vil ikke ha betydning om sameierettighetene er knyttet til en person, eller om de er knyttet til en fast eiendom (realsameie), siden også et realsameie anses som et tingsrettslig sameie, jf. sameieloven § 10 annet ledd.

Der jordskiftelaget regulerer deltakernes bruk eller annen utnyttelse i områder som ligger i eneie, eller gjelder bruken av felles begrensede rettigheter (bruksrettigheter), er man utenfor sameielovens direkte virkeområde. Dersom laget gir alle deltakerne rett til bruk eller annen utnyttelse på områder som ligger i deltakernes eneie, vil det foreligge felles bruksrettigheter. Samtlige deltakere vil da ha rett til bruk eller annen utnyttelse innenfor hele området uavhengig av om de enkelte deler av området eies eksklusivt av den enkelte deltaker.

Det må legges til grunn at sameieloven ikke kommer direkte til anvendelse i tilfeller der ikke selve eiendomsretten ligger i sameie. Men lovens bestemmelser vil etter forholdene kunne anvendes analogisk på felles bruksrettigheter og andre "samrettsforhold", jf. om dette også Thor Falkanger: Tingsrett (5. utgave 2000) side 110 og Mads Henry Andenæs: Sameier og selskaper (1977) side 11 flg., begge med videre henvisninger.

Denne typen "samrettsforhold" er for så vidt nær beslektet med det egentlige tingsrettslige sameie.

Både når det gjelder tingsrettslige sameier og beslektede "samrettsforhold", må det trekkes en grense mot tilfeller der laget må anses som et ansvarlig selskap.

I notat 25. juni 2000 fra Enhetsregisteret til Finansdepartementet uttales det under henvisning til forarbeidene til jordskifteloven § 34 b annet ledd at "bestemmelsen (er) en spesialregel i forhold til selskapsloven. Selskapsloven kommer altså ikke til anvendelse på enheter opprettet ved jordskiftedom".

Det er på det rene at bestemmelsen om delt (pro rata) ansvar i jordskifteloven § 34 b annet ledd avviker fra selskapslovens hovedregel om at del-

takerne hefter solidarisk for selskapsforpliktelsene, jf. § 2-4 første ledd. Etter selskapsloven § 2-4 tredje ledd er det imidlertid adgang til å avtale en annen ansvarsform i selskapsavtalen. Et selskap med delt ansvar vil også falle inn under selskapslovens definisjon av ansvarlig selskap, jf. selskapsloven § 1-2 første ledd bokstav b.

At jordskifteloven § 34 b annet ledd oppstiller en tvingende regel om delt ansvar for deltakerne i et jordskiftelag, er dermed ikke i seg selv til hinder for at laget kan anses som et ansvarlig selskap i forhold til selskapsloven. Det fremgår videre i Ot prp. nr. 57 (1997-98) side 102 fig., særlig på side 104, at reglene om solidaransvar og enstemmighet i selskapsloven § 2-4 første ledd og § 2-12 første ledd ble ansett å være uforenlige med prinsippet i jordskifteloven § 3 bokstav a. Dette var bakgrunnen for at landbruksdepartementet foreslo innført særreglene i jordskifteloven § 34 b første og annet ledd. Ut fra dette er det etter vår oppfatning neppe grunnlag for å anta at jordskifteloven § 34 b første og annet ledd er til hinder for at et lag stiftet etter jordskifteloven § 34 b første ledd i prinsippet kan anses som et ansvarlig selskap, og at de øvrige reglene i selskapsloven dermed kan komme til anvendelse på laget.

Det avgjørende for om et lag stiftet av jordskiftetretene skal anses som et ansvarlig selskap, vil etter dette være om laget driver "økonomisk virksomhet" for deltakernes "felles regning og risiko", jf. selskapsloven § 1-1 første ledd. Det fremgår av forarbeidene til selskapsloven at selskapsloven går foran sameieloven hvis det med sameieobjektet etableres en virksomhet som faller inn under selskapsloven § 1-1 første ledd, jf. Ot. prp. nr. 47 (1984-85) side 15-16. Hvis laget først omfattes av definisjonen i selskapsloven § 1-1 første ledd, vil det dermed ikke lenger kunne anses som et tingsrettslig sameie eller et beslektet "samrettsforhold".

Vi peker i tillegg på at jordskiftelagene kan skifte karakter etter at de er stiftet. Dette kan skje gjennom formelle vedtektsendringer eller deltakernes praksis. Det kan dermed forekomme at et jordskiftelag som opprinnelig hadde status som et tingsrettslig sameie eller et beslektet "samrettsforhold" etter hvert går over til å bli et ansvarlig selskap, uten at deltakerne går veien om jordskifteloven § 34 b tredje ledd og danner et driftselskap.



Det er etter dette ikke mulig å gi en generell avklaring på hvilken rettslig status jordskiftelagene har. Som det fremgår av det ovenstående, kan jordskiftelagene falle inn under kategoriene tingsrettslig sameie, et beslektet "samrettsforhold" eller ansvarlig selskap. Det kan også tenkes jordskiftelag som faller utenom alle disse kategoriene. Hvilken rettslig status det enkelte jordskiftelag har, må vurderes konkret."

### 3.5 Grensen mellom eierlag og driftsselskap

Jordskifterettens oppgave er å løse de utjenlige forhold som er knytta til eiendommene i forhold til aktuell utnyttelse og bruk i et bestemt avgrensa område, jf. jskl. § 1.

Det er de eiendomsmessige og bruksrettsmessige vanskene som skal løses. Disse vanskene blir løst ved at eiendommene blir organisert i et lag og det definerte området vil framstå og kunne behandles innenfor lagets formål, som en enhet uavhengig av eiendoms- og/ eller bruksrettsgrensene. Det å delta i et eierlag vil normalt være pliktig, og det vil normalt heller ikke være anledning til å melde seg ut av laget

De investeringer deltakerne i laget blir pålagt å gjennomføre av jordskifteretten eller senere av laget ved flertallsvedtak, skal ikke kunne være investeringer som representerer stor risiko. Pålagde investeringer kan heller ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. At disse vilkårene er oppfylt, er helt avgjørende for ikke å komme i konflikt med jskl. §§ 3 bokstav a og 34b tredje ledd.

Hva som er " stor risiko", jf. jskl. § 34 b, er omtalt i Ot.prp. 57 (1997 - 1998) s. 105 andre spalte:

*"Alle jordskiftesaker har i større eller mindre grad risiko i seg. I høve til §3 bokstav a må retten gjøre seg opp ei meining om kva som er pårekneleg. Det handler om vurdering av inntekter som kjem i framtida, og om kostnader som gjeld både notid og framtid. Reell risiko kan ein likevel først tale om når det gjeld investeringar som vert pålagt under jordskiftesaka. Risikoen vil reint ålmeint auke med aukande investeringsvolum. Dette er likevel berre eit utgangspunkt. Investeringar til landbruksvegar er til dømes nøye avstemt med areal - og ressursgrunnlaget og har ikkje valda nemnande pro-*

*blem. Etter departementet si meining lyt ein difor og sjå nærare på kva investeringa skal brukast til, og til tidshorizonten for vedkomande investering. Investeringsvolum og investeringsobjekt sett i samanheng med areal- og ressursgrunnlaget vil etter departementet si meining stå sentralt i ei risikovurdering.*

Når det gjeld investeringsobjektet, kan risikovurderingane falle ulikt ut. Investering til ein skogsbilveg vil normalt vere tilpassa verdien av ressursgrunnlaget. Investering til eit turisttiltak vil kunne stå i mishøve til verdien av eigedomens landbruksverdi. Det vil og vere ein annan viktig forskjell. Ein har røynsle for at einskilde prosjekt (næringsgreiner) er langt meir følsomme for konjunkturedringar enn andre. Døme på dette er turisttiltak, som utleiegehytter, skitrekke m.v. Endeleg utgjør tida ein viktig faktor. Med aukande tid vert vurdering-er av inntekter og kostnader meir usikre.

*Departementet meiner at dei momenta som er nemnt ovafor, og som verkar sjølvforsterkande, må trekkjast inn i vurderinga av « stor risiko » Departementet meiner at det som vert avgjerande, er om desse momenta samla sett fører til at risikoen vert merkbar (påviseleg) større enn det som gjeld for investeringstiltak flest. Med andre ord; det avgjerande må vere om §3 bokstav a vurderinga framstår som meir usikker enn det som er vanleg i jordskiftesaker flest. "*

Normalt vil et beitelag, veglag, jaktlag osv. ikke ha investeringsbehov som representerer stor risiko. For utnyttelse av de ressurser disse laga er etablert for, vil det derfor som oftest være tilstrekkelig å bare få etablert et eierlag.

Eierlaga vil normalt ikke drive økonomisk virksomhet, jf. kap.3.3. Det typiske for eierlaga er det som ovenfor under pkt. 3.3.2.4 er omhandla som passiv kapitalforvaltning.

Ved tiltak i forbindelse med utnyttelse av grus, utbygging til turistformål, vasskraft for minikraftverk og lignende, kreves det store investeringer med til dels stor risiko. Det å ta del i slike investeringer må derfor være frivillig. Jordskifteretten vil kunne organisere eierne i et eierlag, mens flertallet i eierlaget bestemmer om tiltaket skal gjennomføres. Tiltaket skal i så fall gjøres av et driftsselskap der deltakerne i eierlaget har krav på å være med. Driftsselskapet betaler for utnyttingsretten til



*Jordskifterettene stifter/organiserer årlig en rekke grus- og massetakslag. Skal den kommersielle driften leies bort (kan falle under passiv kapitalforvaltning) eller skal eierne drifte den selv gjennom eierlag og opprettelse av driftslag.*

eierlaget, som fordeler inntektene mellom deltakerne etter andel i eierlaget.

De som skal være med i driftsselskapet, etablerer selv laget og velger selskapsform. Deltakere kan være bare eierne, en del av disse, en kombinasjon av eiere og eksterne interesserte eller bare eksterne. Det blir i sammenheng vist til jskl. § 34 b.

Organiseringen og etableringen av driftsselskapet er ikke en del av jordskiftesaka og utenfor jordskifteretten sitt myndighetsområde. Ved utforming av vedtektene for eierlaget, kan likevel jordskifteretten gi visse føringer for driftsselskapet, jf. eksempelvedtektene for gruslag § 14.

### 3.6 Typiske lag stiftet av jordskifteretten.

Hvert år etablerer jordskifteretten ca. 150 eierlag. Disse laga vil variere både i omfang og formål. De rettighetene som blir organisert, kan både ligge i eneeie og i fellesskap, jf. jskl. § 2 c pkt. 1 og 2. For alle lag vil det bli fastsatt andelsfordeling og detaljerte regler for styring og drift.

Nedenfor nevnes de vanligste lagene som jordskifteretten etablerer. Lista er ikke uttømmende, men er ment som eksempel på type lag.

#### **Elveeierlag - fiske**

Formålet vil normalt være å organisere fisket i fellesskap. Bortleie av fiskerett, kultiveringstiltak/ fiskepleie skjer gjennom laget.

#### **Elveeierlag - minikraftverk**

Formålet med disse laga er å få organisert fallrettighetshaverne i et eierlag slik at de kan inngå en forpliktende avtale med et driftsselskap som ønsker å utnytte kraftressursene ved bygging av et minikraftverk. Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

#### **Jaktlag**

Formålet vil være å forvalte og drive et større område i fellesskap for utleie og/ eller for egen jakt. Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

### **Beitelag**

Formålet er å organisere beiterettshaverne ved å gi regler om hvordan og når beite kan utøves, om beitepleietiltak, regler for sanke- kveer, foringsplasser, bortleie av beiterett osv.

Laget vil kunne operere som talsorgan for de beiteberettigede i forhold til planmyndigheter med mer. Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

### **Gruslag**

Formålet vil være å samordne rettighetshaverne til grusforekomster. Selve uttaket av massene må skje gjennom et driftsselskap (grusentreprenør). Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

### **Grunneierlag - eks. turistmessig utbygging**

Formålet kan være tilrettelegging for utbygging av hytter, alpinbakker, hotell, skiløyper osv. Det er samordning og fordeling av eierinteressene som vil være det vesentlige ved dette eierlaget. Det er driftsselskapet som må stå for investeringene.

### **Veglager**

Formålet vil være å vedlikeholde eventuelt også å bygge veg. Vedtaket om bygging av vegen vil normalt være gjort av jordskifteretten, men bygginga skjer i regi av veglaget. Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

### **Sameier**

Formålet vil være å organisere både reelle og personlige sameier. Organiseringa kan omfatte all bruk som er knytta til sameiet. Jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i eierlaget.

### **Gjerdelag**

Et gjerdelag vil ha som formål å etablere og vedlikeholde gjerde. Normalt vil dette være et gjerde for beitedyr. Vedtaket om etablering av gjerde blir normalt gjort av jordskifteretten, men oppføring skjer i regi av laget. Framtidig vedlikehold blir laget sitt ansvar og regulert gjennom fastsatte vedtekter.

### **Skoglag**

Formålet vil være å drive skog med utjenlig teigstruktur, eller skog i sameige.

### **Kombinasjon**

Det vil ofte kunne være lag som omfatter flere utnyttingsmåter i ett og samme lag, eks. et lag som omfatter jakt, fiske og beite. Andelsforholdene for de ulike typer rettigheter vil da kunne variere. Jordskifteretten vil ved kombinasjonslag fastsette en andelsfordeling for den enkelte rettighet.

## **3.7 Arbeidsgruppa sine konklusjoner**

Etter Justisdepartementets uttalelse i brev av 14. august 2002 til Finansdepartementet vil **arbeidsgruppa** konkludere med at:

**I.** Jordskifteloven er spesiallov i forhold til selskapsloven når det gjelder følgende rettsforhold:

1. De lag som jordskifteretten stifter bygger på delt ansvar (prorata) som heftelsesform i forhold til selskapsloven
2. Deltagerne i lag stiftet av jordskifteretten stemmer i henhold til delingsgrunnlaget.
3. Det kreves ikke enighet i lag stiftet av jordskifterettene for at alle forslag til vedtak skal anses vedtatt.

**II.** På grunnlag av forståelsen av vilkåret økonomisk virksomhet i selskapslovens § 1-1 første ledd, jf. forarbeidene til selskapsloven og juridisk litteratur, vil **arbeidsgruppa** konkludere med at eierlag stiftet av jordskifterettene normalt faller utenfor vilkåret – og dermed utenfor selskapsloven. Eierlagene sin virksomhet vil i all hovedsak være av ikke-økonomisk karakter, og enten omfattes av begrepene hjelpefunksjoner eller passiv kapitalforvaltning. Eierlagene vil således normalt falle utenfor selskapslovens bestemmelser.

**III.** Det vises til brev fra Justisdepartementet av 14. august 2002 til Finansdepartementet. Av brevet framgår det at eierlagene er eller vil kunne oppfattes som tingsrettslige sameier, et beslektet "samrettsforhold" eller ansvarlig selskap.

**Arbeidsgruppa** viser til sine konklusjoner i pkt. II ovenfor og konkluderer med at eierlagene i all hovedsak vil falle utenfor vilkåret "økonomisk virksomhet" og dermed selskapstypen ansvarlig selskap etter selskapsloven. Lagene som jordskifterettene stifter, vil etter dette kunne registreres som "tingsrettslige sameier". Dette gjelder om rettighetshaverne i lagene som jordskifterettene stifter, representerer sameie, tjenende og herskende eiendommer i servitutforhold eller om det er ene-eide eiendommer i det geografiske fellesskap (jskl. § 2c nr. 2).

**IV.** Jordskifterettene bør etter **arbeidsgruppa** sine vurderinger bare stifte eierlag som omfattes av ovenstående konklusjoner. Aktiviteter som vil omfattes av selskapslovens regler på grunn av virksomhetens omfang, økonomi, varighet, integrasjon m.v. bør organiseres som driftsselskap utenfor eierlaget – uavhengig av risiko.

**V.** Konklusjonene ovenfor gjelder kun for den faktiske situasjon som ble lagt til grunn - og vedtekter som ble fastsatt ved sakens avslutning og rettskraft. Vedtektsendringer og/eller endret praksis fra eierlagets side kan endre virksomhetens karakter – og omfattes ikke av konklusjonene.



## 4 Generelle regler for registrering

Lag stiftet ved jordskifte vil ofte være avhengig av å få laget registrert i ulike offentlige registre.

For eksempel har skattedirektoratet nå innført krav om at alle utbetalinger av offentlige midler skal være sporbare, noe som medfører at et lag som skal søke og motta tilskudd må ha registrert seg i Enhetsregisteret og ha fått tildelt organisasjonsnummer. Lag vil også kunne møte tilsvarende krav når de skal opprette bankkonto m.v. Det kan derfor være nødvendig å registrere laget for å oppfylle formålet med laget.

I andre tilfeller vil lag stiftet ved jordskifte få registreringsplikt. I slike tilfeller, for eksempel hvis laget skal opptre som arbeidsgiver eller registreres i merverdiavgiftsmanntallet, vil laget ha en lovpålagt plikt til å sørge for å være registrert.

Ansvar for at et lag følger reglene for registrering i offentlige registre må pålegges laget ved dets styre eller leder. Det er likevel viktig at Jordskifterettene har kunnskap om de generelle reglene som gjelder for registrering av slike lag. Jordskifteretten har en plikt til å veilede partene om de regler som gjelder innenfor dette området. Samtidig må jordskifterettene sørge for at de lag som stiftes, og særlig de vedtekter som fastsettes, ikke er utformet på en måte som skaper registreringsmessige problemer når partene senere skal registrere laget.

### 4.1 Registrering i Enhetsregisteret

Lov om enhetsregisteret av 3.juni 1994 nr. 15 ga grunnlag for å opprette et sentralt register som alle enheter må registrere seg i, før de kan registrere seg i de mest vanlige offentlige registre. Før opprettelsen av enhetsregisteret hadde hver enhet ulike nummer i arbeidsgiverregisteret, i merverdiavgiftsmanntallet m.v.

Etter opprettelsen av enhetsregisteret skal alle enheter få tildelt et organisasjonsnummer fra dette registeret, som senere også benyttes som identifikasjon også i de tilknyttede registre.

Enhetsregisteret inneholder grunndata om enheter som enten velger å la seg registrere frivillig i enhetsregisteret, eller enheter som har registreringsplikt i ett av de tilknyttede registre, se nedenfor. Enhetsregisteret føres av Brønnøysundregistrene.

Registrering i enhetsregisteret er derfor blitt en forutsetning for å kunne registrere seg i ett eller flere av de tilknyttede registre. De lag som skal registrere seg i offentlige registre, må derfor først søke registrering i enhetsregisteret, før det søkes registrering i et av de tilknyttede registre. Søknadsprosedyrene er imidlertid samordnet slik at søknaden sendes kun ett sted, som så formidler de relevante deler av søknaden videre til rette myndighet. De tilknyttede registre er:

1. Arbeidsgiverdelen av Arbeidsgiver/arbeidstagerregisteret.
2. Foretaksregisteret
3. Fylkesmennenes registre over stiftelser
4. Merverdiavgiftsmanntallet
5. Statistisk sentralbyrås Bedrifts og foretaksregister.
6. Skattedirektoratets register over etter-skuddspliktige skattytere.

En enhet som ikke er registrert i Enhetsregisteret, kan ikke bli endelig registrert i de tilknyttede registre.

Alle som fyller vilkårene, kan registreres i Enhetsregisteret. Et lag har derfor krav på å få sin enhet registrert i Enhetsregisteret, selv om virksomheten ikke har et lovpålagt krav om at den skal registrere seg. De som er pålagt registrering i ett av de tilknyttede registre, har plikt til å registrere seg i enhetsregisteret.

I enhetsregisterloven § 4 er de ulike registreringsenheter nevnt. I punkt d) er bl.a. "Tingsrettslige sameier som opptrer som sådanne utad", nevnt som egen registreringsenhet. Et tingsrettslig sameie som skal leie ut fiske- eller jaktretter i sameiestrekningen, kan derfor registrere seg i enhetsregisteret som "tingsrettslig sameie".

For de lag som jordskifterettene normalt stifter, de såkalte "eierlag", er denne **arbeidsgrupper** kommet til å anbefale at en ved registrering i Enhetsregisteret velger å registrere laget som "Tingsrettslig sameie". En forutsetter da at "eierlaget" sin virksomhet kan defineres som "passiv kapitalforvaltning" eller utgjør en støttefunksjon for hovedeiendommen, og at laget ikke driver "økonomisk virksomhet", jf. kapittel 3.3.2. I slike situasjoner vil registrering som "Tingsrettslig sameie" være en tjenlig måte å registrere virksomheten på. De standardvedtekter som følger denne rapporten, er bygd opp slik at en registrering som "tingsrettslig sameie" skal passe.

Registrering som "tingsrettslig sameie" kan synes noe problematisk i de tilfeller det ikke ligger et egentlig "tingsrettslig sameie" til grunn for laget. Ofte kan et lag bestå av både grunn som ligger i sameie og grunn som ligger i eneeie. I andre tilfeller kan slik lag ha sin basis i et tingsrettslig sameie, og atter andre ganger kan laget basere seg på rent eneeie, men hvor forvaltningen av rettigheter i området slås sammen i ett slikt lag. Utad vil et slikt lag opptre som et sameie, uansett om det er et egentlig tingsrettslig sameie eller om det er stiftet med basis i delte eiendommer. Laget vil fremstå som en "sameielignende konstruksjon", og denne gruppa finner det ubetenkelig å tilrå at slike lag normalt registreres som "tingsrettslige sameier".

Brønnøysundregistrene v/Enhetsregisteret har i notat til Finansdepartementet, datert 25.06.2000, konkludert med at slike lag normalt bør registreres som "tingsrettslig sameie". Notatet følger denne rapporten som trykt vedlegg. **Arbeidsgruppen** er enig i den konklusjonen som fremgår av notatet.

*Kulturlandskap og husdyrhold. Jordskifterettene håndterer to sider av samme sak. Dette løses bl.a. gjennom organisering av beitelag. Slike lag faller nesten uten unntak utenom selskapsloven, og registreres som tingsrettslig sameie i enhetsregisteret - i likhet med de fleste lag som blir stiftet av jordskifterettene.*





Det må tilføyes at dersom laget skal drive en virksomhet som er mer selskapslignende, vil det ikke lenger være naturlig å registrere laget som et tingsrettslig sameie. **Gruppen** vil likevel anta at de lag jordskifterettene stifter i det alt vesentligste vil bli å registrere som "tingsrettslige sameier".

Hvilke opplysninger som må følge søknad om registrering framgår for øvrig av enhetsregisterlovens § 5 og 6.

For å kunne tildele organisasjonsnummer må følgende opplysninger meldes, jf. § 5:

1. Enhetens foretaksnavn eller navn
2. Enhetens adresse
3. Enhetstype.
4. Formål (art/bransje)
5. Stiftelsestidspunktet
6. Daglig leder, forretningsfører, innehaver eller tilsvarende kontaktperson..... Videre pålegger enhetsregisterlovens § 6 virksomheten å registrere en rekke opplysninger dersom de finnes, for eksempel hvem som er sameiere, styremedlemmer m.v. Ved å benytte standard skjema for registrering, vil en ved utfylling av dette sørge for at alle opplysninger blir med.

Rettsboken fra jordskifteretten vil være tilstrekkelig for å dokumentere hvem som er sameiere, hvem som sitter i styre m.v. dersom registreringen skjer like i etterkant av at saken er avsluttet. Dersom registrering skjer etter at det er avviklet årsmøte i laget, må utskrift av møtebok som viser valg av styre m.v. i tillegg være med for å dokumentere slike opplysninger.

Registrering i Enhetsregisteret er, slik reglene er i dag, gebyrfri.

## 4.2 Registreringsplikt

Spørsmålet om et lag blir pliktige til å registrere sin virksomhet, vil avhenge av de regler som til enhver tid gjelder.

Ansvar for at et lag stiftet ved jordskifte skal være registrert i tråd med de krav som stilles, må til enhver tid pålegges laget ved styret eller ved dets leder. Spørsmålet om registreringsplikt vil endre seg etter hvert som lovreglene på området forandrer seg, og etter hvert som laget endrer karakter. Det er derfor ikke

mulig, på det tidspunkt jordskifteretten avslutter saken, å beslutte hvor laget skal registreres. Et lag som ved stiftingen ikke har plikt eller behov for å registrere seg, kan etter noen år ha utviklet seg slik at registrering i enhetsregisteret og tilknyttede registre er pliktig.

## 4.3 Registrering i merverdiavgiftsmanntallet

Lov om merverdiavgift av 19. juni 1969 nr. 66 regulerer hvem som skal registreres i merverdiavgiftsregisteret.

Lovens § 27 første ledd lyder slik:

"Næringsdrivende som driver omsetning som går inn under denne lovens kap. IV eller den som er avgiftspliktig etter § 10, annet, tredje, fjerde og femte ledd, § 11 og § 12, fjerde ledd, skal uopfordret og uten opphold sende skriftlig melding om virksomheten til avgiftsmyndigheten i det fylke hvor han har sitt forretningssted eller sitt hjemsted når han ikke har noe forretningssted. Slik melding skal også gis når virksomheten opphører."

Videre lyder § 28 første punktum slik:

"Registrering skal skje når den næringsdrivendes omsetning og avgiftspliktige uttak av varer og tjenester til sammen har oversteget kroner 50.000 i en periode på 12 måneder."

Etter lovens § 13 skal det betales avgift av alle varer. Med varer forstås bl.a. "Rett til å ta ut jord, stein og andre naturalier av grunn, rett til jakt og fiske.", jf. lovens § 2 pkt. 3.

Grensen for avgiftspliktig omsetning etter § 28 ble hevet fra 30.000 kroner til 50.000 kroner gjeldende fra 1.1.2004.

Det er fylkesskattekontoret som avgjør om et lag driver avgiftsmessig næringsvirksomhet og skal registreres i merverdiavgiftsmanntallet. Ved vurderingen blir det lagt vekt på om lagets virksomhet atskiller seg fra deltakernes (eiernes) egne virksomheter. Det legges også vekt på om foretaket har en utadrettet virksomhet, det vil si om det har avgiftspliktig omsetning til andre. Videre må det tas i betraktning om det er mange deltakere, om foretaket er av kortvarig, tidsbegrenset karakter, og særlig om det står under noen form for selvstendig ledelse. Et viktig moment vil det også være om det føres særskilt regnskap. Et lag som driver

avgiftsmessig næringsvirksomhet, må normalt regne med å måtte registrere seg i merverdiavgiftsmanntallet når omsetningen i en periode på 12 måneder overstiger 50.000 kroner.

Et sameie som leier ut jakt og fiske, kan derfor bli pliktige å registrere seg etter reglene i merverdiavgiftsloven når den avgiftspliktige omsetningen (leieinntektene) overstiger 50.000 i løpet av 12 måneder. Dersom laget ikke anses som registreringspliktig, kan fylkesskattekontoret avgjøre at eierne må svare for utgående og inngående merverdiavgift.

For skogsvegforeninger er det gitt forskrift med hjemmel i merverdiavgiftslovens § 28a, forskrift nr. 41 (FOR 1970-11-19 nr. 02).

Forskriften åpner for at en forening som har til formål å bygge og vedlikeholde skogsvei (skogsveiforening) kan bli frivillig registrert i avgiftsmanntallet. Slik registrering forutsetter at foreningen fremmer søknad til fylkesskattesjefen om slik registrering. Dette uavhengig av om laget når grensen for avgiftspliktig omset-

ning. Slik registrering medfører da at skogsveiforeningen får fradragsrett for inngående avgift, mot at det beregnes utgående avgift av varer og avgiftspliktige tjenester som vegforeningen leverer. En skogsveiforening får gjennom forskriften en mulighet til å registrere virksomheten, og vil da få fradrag for betalt moms (inngående avgift).

Plikten til å registrere seg inntreer først når omsetningen når beløpsgrensen i mva-loven § 28. Forskriften åpner kun muligheten for en frivillig registrering.

#### 4.4 Registrering i Foretaksregisteret

Lov om registrering av foretak av 21. juni 1985 nr. 78 regulerer hvem som skal registreres i dette registeret. Registreringspliktige foretak etter lovens § 2-1 omfatter bl.a:

1. Aksjeselskaper
2. Andre næringsdrivende selskaper
3. Foreninger og andre innretninger som har til formål å drive slik virksomhet

*Private minikraftverk har jordskifterettene arbeidet med siden midten av 1990-åra. Jordskifteretten tar hånd om de rettslige og organisatoriske spørsmål. Eierlaget kan etablere et driftslag som står for gjennomføring og drift. Med mindre tilfellene faller inn under passiv kapitalforvaltning (utleie) vil dette kunne være eksempler på foretak som skal registreres i foretaksregisteret.*



Det må kun være i unntakstilfeller at det er aktuelt å registrere et lag stiftet ved jordskifte i foretaksregisteret. Det forutsettes at slike lag er eierlag, jf. jordskiftelovens § 34b, og at driftsselskap som organiseres og stiftes frivillig, vil stå for den delen av driften som utgjør en aktivitet som gjør det påkrevet eventuelt å registrere laget i Foretaksregisteret.

I rapporten "Bruksordninger etter jordskifteloven" fra desember 1996 står følgende, s.30: "Sameier har ikke hatt plikt til registrering i foretaksregisteret (Bråthen:Oversikt over selskapsretten s. 23). Begrunnelsen for dette er at sameie er en eieform, og ikke en selskapsform.

#### *Konklusjon:*

*Vi vurderer det slik at tilsvarende forhold som gjelder for sameier også må gjelde for de eierlag jordskifteretten organiserer. Forutsetningen er at ansvarsformen og den utadretta virksomheten ikke fører til at laget går over til å bli et ansvarlig selskap."*

Arbeidsgruppa ser ingen grunn til å endre den konklusjon som står i nevnte rapport. Resultatet fremstår som enda klarere når vi i denne omgang samtidig konkluderer med at slike lag bør registreres som "tingsrettslige sameier" i enhetsregisteret.

#### **4.5 Registrering i Arbeidsgiverregisteret og Arbeidstagerregisteret.**

Dersom lag stiftet ved jordskifte skal være arbeidsgiver, medfører dette plikt til å registrere seg i arbeidsgiver- og arbeidstagerregisteret. Dette er en plikt arbeidsgiver er pålagt etter folketrygdloven 28. februar 1997 nr. 19 § 25-1.

§25-1 første og annet ledd lyder slik:

"Den som er arbeidsgiver eller oppdragsgiver, plikter å registrere seg i arbeidsgiverregisteret. Slik registrering skal skje innen fredag i uken etter at vedkommende har hatt en person i sin tjeneste (§1-8) eller gitt en person et oppdrag (§1-9). Melding om registrering kan sendes enten til trygdekontoret i arbeidsgiverens kontorkommune eller direkte til Enhetsregisteret.

Den som er arbeidsgiver, plikter å sende melding til arbeidstakerregisteret om inntak av en

arbeidstaker og om opphør av et arbeidsforhold innen fredag i uken etter. Plikten til å sende melding gjelder bare dersom det er meningen at arbeidsforholdet skal vare i minst sju dager og det trolig vil innebære gjennomsnittlig minst fire timers arbeid pr. uke. Meldingen skal sendes til trygdekontoret i arbeidsgiverens kontorkommune eller arbeidstedskommune."

Et lag som opptrer som arbeidsgiver, er derfor pliktig å registrere virksomheten i arbeidsgiverregisteret. Registreringsplikt til arbeidstagerregisteret inntreffer først når arbeidsforholdet forutsettes å ha en varighet utover sju dager og utover gjennomsnittlig arbeidstid på fire timer pr. uke.

Lag som skal registrere seg etter gjeldende bestemmelser, må henvende seg til trygdekontoret, eventuelt til enhetsregisteret før registreringen oversendes trygdekontoret.

#### **4.6 Registrering i andre registre.**

Framstillingen ovenfor dekker de mest vanlige tilfellene der registrering av lag stiftet ved jordskifte er aktuelt. Det må likevel være et ansvar som ligger til styret og leder i laget å sørge for at laget til enhver tid oppfyller de vilkår som stilles til slike lag.

#### **4.7 Praktiske fremgangsmåte ved registrering**

Ved innføringen av enhetsregisteret, ble registreringen enklere ved at den som ønsker å registrere en virksomhet kan sende inn en fellesblankett for registrering i følgende register:

- Enhetsregisteret
- Foretaksregisteret
- Merverdiavgiftsmanntallet
- Arbeidsgiverdelen av Arbeidsgiver/Arbeidstakerregisteret
- Statistisk sentralbyrås bedrifts- og foretaksregister
- Fylkesmennenes register over stiftelser

Blanketten "Samordnet registermelding" finnes tilgjengelig ved en rekke offentlige kontor, og kan også bestilles direkte fra Brønnøysundregistrene. Den som ønsker registrering, må derfor sende korrekt utfylt blankett med de nødvendige vedlegg til

Brønnøysundregistrene. Etter behandling der, vil de delene av søknaden som berører andre register, videresendes. Søkeren trenger derfor kun å sende en slik samordnet søknad.

Brønnøysundregistrene har gode internettsider som orienterer den som skal søke registrering, om de mest vanlige spørsmål. Her kan en

også laste ned blanketten "samordnet registermelding", og en kan søke registrering elektronisk om ønskelig. Vi anbefaler derfor den enkelte om å søke tilgjengelig informasjon og skjemaer på [www.brreg.no](http://www.brreg.no). Her vil en alltid finne oppdaterte regler og tilgjengelige skjemaer.



## 5. Skatt

### 5.1 Innledning

**Arbeidsgruppa** vil kort redegjøre for enkelte hovedmetoder som kan legges til grunn for beskatning av rettighetshaverne i eierlaget. **Arbeidsgruppa** vil i denne sammenheng understreke at dette fagområdet ligger til skattemyndighetene og at disse vil foreta en konkret og individuell vurdering av det enkelte eierlag.

I brev fra Skattedirektoratet av 10. mai 2000 til arbeidsgruppa uttaler Skattedirektoratet om skattlegging rent generelt:

”Etter Skattedirektoratets syn må det avgjøres konkret i det enkelte tilfelle hvorledes det enkelte ”lag” skal behandles skattemessig. Det er avgjørende for skattemessig behandling om lag skal anses som et selskap, sameie mv.

Skatteloven § 2-2 samler bestemmelser om hvilke selskaper og innretninger som er selvstendige skattesubjekter og hvilke som ikke er det. I Ot prp nr 86 (1997-98) om ny skattelov s 34 uttales: ”Hvorvidt et selskap skal anses som eget skattesubjekt eller ikke, avhenger av hvilket ansvar medlemmene eller deltakerne har utad overfor felleskreditorer, og om selskapet opptrer som en egen enhet utad.” I skattelovkommentaren 97/98, Greni m.fl. s 101 sies ”Ansvarsformen for gjelden utad (overfor kreditorer) er avgjørende for spørsmålet om et selskap eller partlag skal lignedes som særskilt skattyter eller om formuen og inntekten skal fordeles til skattlegging hos medlemmene. Er ansvaret for gjelden begrenset, skjer beskatningen på lagets hånd etter skatteloven § 15 første ledd b. Er ansvaret personlig, solidarisk eller delt, skattlegges formuen og inntekten hos medlemmene.”

Direktoratet antar at ”lag” stiftet av jordskifteretten ikke kan skattlegges som et selskap som er et eget skattesubjekt iht. skatteloven § 2-2 (1)

siden det er lovbestemt at deltakerne i laget har proratarisk ansvar, jf jordskifteloven § 34b.

Dersom laget driver økonomisk virksomhetsnæring antas imidlertid at laget må anses som et ansvarlig selskap med delt ansvar. Vilkårene for å anse en virksomhet som næring er at virksomheten innebærer aktivitet, tar sikte på å ha en viss varighet, har et visst omfang, er egnet til å gi overskudd og drives for skattyterens regning og risiko. Næringsbegrepet må avgrenses mot passiv kapitalforvaltning. Det viktigste moment for grensen mellom næringsvirksomhet og passiv kapitalforvaltning er aktivitetens omfang. (Se vedlegg 1 om ”Næringsvirksomhet”, jf Lignings-ABC 1999 s 639 flg.)

Hvis laget anses som et ansvarlig selskap blir det ikke betraktet som et eget skattesubjekt, jf skatteloven § 2-2 (2). Dette innebærer at laget skatterettslig blir ansett som et deltakerlig nettselskap som må lignedes etter nettometoden, jf skatteloven §§ 10-40 og 10-41. Ligning etter nettometoden innebærer at skattepliktig nettoformue og alminnelig inntekt fastsettes hos selskapet som om det var skattyter. Nettoresultatet fordeles og overføres til beskatning hos deltakerne.”

Som premiss for den videre framstilling legger **arbeidsgruppa** til grunn konklusjonene i kap. 3.7.

### 5.2 Hovedmetoder ved beskatning av det tingsrettslige sameie

#### 5.2.1 Innledning

Det tingsrettslige sameie skatteliges enten etter bruttometoden eller nettometoden.

Eier flere personer formuesobjekt(er), virksomheter mv. sammen, foreligger et sameie. Driver sameiet næringsvirksomhet, er det et



*Jordskifterettene benyttes aktivt i saker for tilrettelegging og organisering av sportsfiske, turisme m.v.. Utleie av sportsfiske og hytter kan være eksempler på passiv kapitalforvaltning. Det tingsrettslige sameie beskattes etter brutto- eller nettometoden. Avgjørende er vesentlighetskriteriet ved tredje manns bruk (leiere av fiskerett, hytter m.v.).*

ansvarlig selskap som i utgangspunktet skal deltakerlignes etter nettometoden. Sameie som ikke driver økonomisk næringsvirksomhet (eierlag stiftet av jordskifterettene), skal deltakerlignes enten etter nettometoden eller etter bruttometoden. Avgjørende for hvilke metode som skal legges til grunn, er om utnyttelsen av sameiet er rettet mot sameierene som for eksempel en beiteordning, eller om den er rettet mot andre, typisk en jakt- eller fiskeordning. Dersom utnyttelsen av sameiet er rettet mot sameierene – det er sameierene som i hovedsak utnytter den – skal nettometoden legges til grunn.

Dersom utnyttelsen av sameiegjenstanden er rettet mot andre enn sameierene, blir spørsmålet om den utadrettede bruken er vesentlig i forhold til sameierenes egen bruk, som ved for eksempel utleie av jakt- og fiskeretter. Ved vurderingen av om tredjemanns bruk ikke er

uvesentlig i forhold til sameierenes bruk, skal det legges vekt på om et eventuelt vederlag for utnyttelsen er vesentlig i forhold til det vederlaget ville utgjort for leie av hele sameiegjenstanden hele året. For at tredjemanns utnyttelse skal anses for ikke uvesentlig, bør den normalt overstige 25 pst. av full utnyttelse. Når dette vilkåret er oppfylt, skal normalt bruttometoden legges til grunn. Forholdet mellom tiden sameiegjenstanden brukes av sameierene og av tredjemann må imidlertid også vektlegges.

#### *5.2.2 Sameie - Ligning etter bruttometoden*

Denne metoden vil legges til grunn hvor utnyttelsen av sameiegjenstanden eller rettighetene i en sameielignende konstruksjon (jskl. §§ 2c nr. 1 og 2) er rettet innad mot rettighetshaverne, som ved en beiteordning, ordning for landbruksveier o.s.v..



Om skatteligning av sameie etter bruttometo- den viser Skattedirektoratet i sitt brev av 10. mai 2000 til arbeidsgruppa til "Sameie – ligning etter bruttometoden", Lignings-ABC s. 202 flg. bl.a.:

"Sameier i et bruttolignet sameie tilordnes sin forholdsmessige andel av sameiets formue/gjeld og inntekt/utgifter. Resultatet gjøres opp for hver sameier sammen med hans øvrige formue og inntekter fra andre kilder. I prinsippet foretas fordelingen av formue/inntekt slik at sameierene beskattes for sin ideelle andel av hver skattepliktig brutto formues-/inntektspost og skal ha fradrag for sin ideelle andel av hver fradragsberettiget gjelds-/fradragspost i sameiet (bruttometoden).

Oppdeling av bruttoformue/nettoinntekt på enkeltposter eller grupper av enkeltposter, foretas likevel bare i den utstrekning det har betydning for skatleggingen, f.eks. i forhold til stedbunden beskatning av formue/inntekt, herunder fordeling av gjeld/gjeldsrenter mellom kommuner og utskilling av kontantbeholdning av hensyn til fribeløpet for personlige skattytere.

Sameierene anses å delta direkte i sameiets opptjening av bruttoinntekter og påføring av bruttoutgifter. Har sameiet solgt aksjer, anses sameierenes andel av denne inntektspost som aksjesalg (sameierene kan ha forskjellig inngangsverdi på aksjene). Har sameiet solgt driftsmidler, anses sameierenes andel av denne inntektspost som salg av driftsmidler. Sameierenes individuelle forhold legges til grunn ved skatlegging av/fradrag for vedkommendes andel av enkeltpostene, f.eks. i forhold til spørsmål om skatteplikt ved salg av bolig, inngangsverdier for avskrivning eller gevinst-tapsberegning, tidspunkt for erverv, adgang til å oppregulere inngangsverdien på formuesobjekter etter overgangsreglene til skattereformen mv.

#### *"....2.4.1 Avskrivninger*

Sameierene i et bruttolignet sameie er ikke bundet av de andre sameierene eller et eventuelt fellesregnskap, men kan velge individuelle avskrivninger på sin ideelle andel av de avskrivbare driftsmidlene.

#### *2.4.2 Privat bruk/uttak*

Skal det foretas fordelsbeskatning ved privat bruk av sameiegjenstanden, gis tillegget hos de(n) av sameierene som bruker gjenstanden. Dette vil f.eks. gjelde privat bruk av sameiets bolig.

#### *2.4.3 Realisasjon av formuesobjekt*

Realiseres et formuesobjekt som inngår i et sameie, behandles dette som om hver av sameierene har realisert sin andel av formuesobjektet. Behandling av vederlag og gevinst/tap hos hver av sameierene følger de vanlige regler.

#### *2.4.4 Betinget skattefritak*

Ved realisasjon av formuesobjekt på slik måte at det kan kreves betinget skattefritak for gevinsten, er det den enkelte sameier, som må fremsette kravet for sin andel og oppfylle betingelsene knyttet til det betingede skattefritaket"

"...Et bruttolignet sameie er ikke regnskapspliktig.

Andel i sameiet vil i visse tilfelle inngå i regnskapet for en regnskapspliktig virksomhet hos sameieren(e)."

#### *5.2.3 Sameie – ligning etter nettometoden*

##### *5.2.3.1 Fastsettelse av formue og inntekt*

I sameier som ligned etter nettometoden, fastsettes skattepliktig nettoformue og alminnelig inntekt hos sameie som om dette var skatteytteren. Nettoresultatet fordeles og overføres til beskatning hos sameierene.

Som grunnlag for formuesbeskatning av sameierene fastsettes det en nettoformue til sameie, som om det var et eget skattesubjekt. Den fastsatte nettoformue fordeles på deltakerne i samsvar med delingsgrunnlaget fastsatt av jordskifterettene. Positiv formue kommer til beskatning på sameierene etter vanlige regler. Negativ formue kommer til fradrag i sameierenes øvrige formue og behandles på samme måte som gjeld.

Som grunnlag for ligning av alminnelig inntekt etter nettometoden foretas først et eget inntektsoppgjør for sameiet. Dette behandles som om sameiet var et eget skattesubjekt. Samtlige skattemessige disposisjoner må foretas av sel-

skapet og har bindende virkning for sameierene. Sameiet skal føre saldoer for driftsmidler, egen gevinst- og tapskonto mv..

#### 5.2.3.2 Fordeling av formue og inntekt på sameierene

Ved deltakerligning etter nettometoden fordeles sameiets nettoformue og sameiets nettoinntekt på sameierene i samsvar med delingsgrunnlaget fastsatt av jordskifterettene. Dette i motsetning til bruttometoden hvor det i prinsippet skjer en direkte overføring til sameierene - uten å fastsette sameiets nettoformue og nettoinntekt før overføringen. Spørsmål om skatteplikt eller fradragrett for sameiets inn-

tekts- og fradragposter avgjøres etter nettometoden etter de alminnelige regler i skatteloven ut fra selskapets egne forhold.

### 5.3 Konklusjon

Arbeidsgruppa har på bakgrunn av ovenstående kommet til at eierlag stiftet av jordskifteretten normalt vil skatte på grunnlag av bruttometoden. Arbeidsgruppa viser til at dette er motsatt konklusjon av det "Bruksordningsutvalget" la til grunn i sin innstilling. For øvrig vises det igjen til at dette fagområdet ligger til skattemyndighetene.

## 6. Forsikring

**Arbeidsgruppa** vil understreke at det ligger til eierlaget å tegne ønskelige/nødvendige forsikringer. **Arbeidsgruppa** viser til at det kan oppstå erstatningskrav mot eierlaget, og at disse kan være betydelige. Det vises i denne sammenheng til skade som kan oppstå på tredjemanns formue (eiendom, gjenstander o.s.v.) og til skade på tredjemanns person. Dette kan bl.a. oppstå ved tredjemanns - herunder barns bruk av landbruksveier og andre anlegg og innretninger. Etter **arbeidsgruppa** sin vurdering bør eierlagene også vurdere å tegne retts- hjelpforsikring.

**Arbeidsgruppa** er kjent med at mange av partene i tradisjonelle jordskiftesaker har egen landbruksforsikring (gårdsforsikring).

**Arbeidsgruppa** tilrår likevel eierlagene om til en hver tid å vurdere tegning av en egen forsikring for laget. Etter det **arbeidsgruppa** er kjent med, vil dette også kunne innebære fordeler med hensyn på egenandelene. I et ansvarstilfelle mot et veglag med tre proratoriske eiere vil enkeltvise gårdsforsikringer kunne medføre at hver enkelt eiers forsikringsavtaler blir trukket inn i erstatningssaken og at det trekkes tre egenandeler. Dette kan en unngå når laget oppretter sin egen forsikringsordning.

## 7. Eksempel på vedtekter

### VEDTEKTER FOR (namn) UTMARKSLAG

#### § 1. (Namn) UTMARKSLAG

(Namn) utmarkslag, nedanfor kalla laget, er eit organisert fellesskap mellom grunneigarar og rettshavarar innanfor området (geografisk avgrensing) i ..... kommune.

#### § 2. ANSVAR

Laget er eit eigarlag og har delt, ubegrensa ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 4 (proratarisk ansvar), jf. jskl. § 34 b.

#### § 3. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Laget sitt føremål er å samle grunneigarane og rettshavarane i området for i fellesskap, å forvalte utmarksressursane som ein del av landbruksnæringa på ein måte som skapar auka grunnlag for arbeid og inntekt innanfor ramma av langsiktig forvaltning.

Laget skal innanfor laget sitt område arbeide for:

- ein langsiktig ressursforvaltning.
- å forvalte viltet, viltet sitt leveområde og jakt.
- å forvalte fiskevatn og fiske.
- å legge til rette for utnytting av beiteressursane.
- å legge til rette for /ta særleg omsyn til støling.
- samarbeid med den offentlege forvaltninga.
- osv.

#### § 4. EIGARSKAP OG ANDEL

Fylgjande eigedomar er pr. dato medeigarar i laget og har slik andel:

Gnr bnr:	Eigar:	da.	%
../...	.....	.....	.....
Sum		.....	100.00

Eigardelen fylgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne.

Dersom ein eigedom blir delt og den fradelte parsell er landbrukseigedom, blir den fradelte eigedom automatisk med i laget dersom areal innanfor området fylgjer med den fradelte eigedom eller får del i rettar som bruksordninga omfattar. Storleiken på parten skal vera avtala mellom seljar og kjøpar på førehand. Hovudbruket sin part skal i tilfelle reduserast tilsvarande.



Nye eigedomar kan etter søknad takast opp i laget dersom eigedomane naturleg soknar til området.

## **§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE**

Rekneskaps- og arbeidsåret fylgjer kalenderåret. Innafor rammene av vedtektene, vedtak, vedteke budsjett og arbeidsplan blir laget forplikta av leiaren saman med kasseraren.

## **§ 6. ÅRSMØTE**

### *1. Konstituering*

Årsmøtet er laget si øvste myndigheit.

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. mars kvart år.

Berre medeigarar har rett til å delta på årsmøtet.

Ein medeigar kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt.

Årsmøtet blir kalla inn av leiaren.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Saker som ein vil ha behandla på årsmøtet, må vera innkomne til styret innan 1. februar.

### *2. Fleirtalsvedtak*

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei fram-møtte.

Ved avstemming og val har kvar stemme i høve til sin part etter § 4. Dersom alle er samde om det, kan avstemming skje ved at kvar har ei stemme.

Ved skriftleg avstemming blir blanke stemmer rekna som ikkje avgjevne stemmer.

Likt stemmetal ved val blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikheit elles har møteleiaren dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikkje gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet.

### *3. Årsmøtet skal:*

- Velja ordstyrar.
- Velja protokollførar.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Velja to personar som saman med leiaren skal underskrive protokollen.
- Behandle styret si årsmelding og den reviderte rekneskapsplan, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle fagutvala sine årsmeldingar, arbeidsplanar og budsjett.
- Behandle innkomne saker.
- Velja leiar i laget. Denne blir vald for to år om gongen.
- Velja så mange styremedlemer i laget med vararepresentantar som står på val.
- Velja leiar(ar) i fagutval(a). Leiaren(-ane) blir vald(e) for to år om gongen.
- Velja så mange styremedlemer i fagutvala med vararepresentantar som står på val.
- Velja to revisorar med vararepresentantar for to år. Etter fyrste året er den eine på val etter loddtrekning.
- Velja valnemnd.
- Vedta kor mykje av overskotet som skal betalast ut til medeigarane.

#### 4. Vidare kan årsmøtet m.a.:

- Vedta reglar for jakt og prisar for dette, jf. § 13.
- Vedta reglar for utøving av fiske og prisar for dette.
- Gje retningsliner vedrørende jakt og fiskeutleige.
- Vedta reglar om kven som kan utøve jakt på vegne av medeigar.
- Vedta inndeling av jaktfelt.
- Samordne jakt- og jakttider med beitebruk.
- Delegere myndigheit til styret/ fagutval.
- Gje retningsliner vedrørende viltstelltiltak, fangstrapportering, jaktutøving o.l.
- Gje retningsliner vedrørende fiskestelltiltak o.l.
- Vedta å: avgrense jakttider, frede enkelte viltartar og/eller frede enkelte område for jakt.
- Vedta godtgjersle for tillitsvalde.
- Vedta å melde laget inn i eit større samarbeidsorgan.
- Vedta opptak av nye eigedomar.
- Vedta endringar av bruksordningsreglane, jf. § 18.
- Vedta å teikne forsikring mot erstatningsansvar.
- Gjera vedtak i andre saker som vedkjem laget.

### § 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for 1/3 av andelane krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan berre bli gjort vedtak i dei saker som er nemnde i innkallinga.

### § 8. STYRET

#### 1. Samansetjing

Laget blir leia av eit styre på fem medlemmer, med personlege vararepresentantar. For at styret skal vera vedtaksfør, må minst tre av styremedlemene vera til stades (evt. varamedlemer). Ved økonomiske avgjerder, skal kasserar vera til stades.

Styret vel sjølv blant sine medlemmer nestleiar, kasserar og sekretær.

Styremedlemene blir valde for to år om gongen, men likevel slik at 2 medlemmer (etter loddtrekning) står på val etter 1. året.

#### 2. Etter retningsliner frå årsmøtet skal styret:

Arrangere årsmøte, leggje fram årsmelding og revidert rekneskap for forrige år og leggje fram forslag til budsjett og arbeidsplan for inneverande år.

Arbeide for ei rasjonell drift og utnytting av laget i samsvar med formålsparagrafen.

Vera medeigarane sitt talsorgan overfor offentlege og private organ i areal- og friluftsspørsmål.

Behandle rekneskap, budsjett og arbeidsplan for fagutvala.

Evt. organisere tilrettelegging av eit effektivt naturoppsyn.

#### 3. Protokoll

Det skal førast møteprotokoll for styremøta. Protokollen skal vera tilgjengeleg for samtlege medeigarar.

### § 9. LEIAR

Leiaren i laget har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagde offentlege register.

### § 10. JAKTUTVAL

#### 1. Formål

Jaktutvalet har som føremål å organisere utnyttinga av viltressursane på ein langsiktig forsvarleg måte. Utvalet skal administrere både storvilt- og småviltjakta.

## *2. Leing*

Jaktutvalet er eit utval på tre medlemmer med personlege vararepresentantar.

For at utvalet skal vera vedtaksfør, må samtlege medlemmer (event. vararepr.) vera til stades.

Jaktutvalet vel sjølv blant sine medlemmer kasserar og sekretær. Medlemene blir valde for to år om gongen, men likevel slik at eit medlem (etter loddtrekning) står på val etter 1. året.

Det skal førast protokoll for utvalet sine møter. Protokollen skal vera tilgjengeleg for alle medeigarane i laget.

Jaktutvalet blir forplikta gjennom leiaren saman med sekretæren.

Jaktutvalet står ansvarleg overfor laget.

## *3. Jaktutvalet skal:*

- Administrere jakta innan området i samsvar med vedtektene og vedtak/retningsliner gjort av laget.
- Lyse ut jakta og avgjera kven som får tildelt jakt
- Levere årsmelding og revidert rekneskap til styret for laget innan 1. februar.
- Utarbeide forslag til arbeidsplan og budsjett for inneverande år.
- Setja fram framlegg til jaktprisar og liknande for årsmøtet.
- Vera bindeledd i forhold til offentlege viltstyresmakter.
- Søke om tildeling av fellingsløyve for hjortevilt.
- Fordele fellingsløyve mellom jaktfelta.
- Utarbeide forslag til nye grenser for jaktfelta når dette er aktuelt.
- Reagere på ulovleg jakt på laget sitt område.
- Gjera framlegg om samordning av jakt- og jakttider med beitebruk.
- Utføre andre oppgåver som blir pålagde av styret eller årsmøtet i laget.

## *4. Jaktutvalet kan:*

- Gjera framlegg om viltstelltiltak
- Gjera framlegg om å: avgrense i jakttider, frede enkelte viltartar og/eller frede enkelte område for jakt.
- Godkjenne i samsvar med årsmøtevedtak, kven som kan utøve jakt på vegne av medeigar.

## **§ 11. HJORTEVILTJAKT**

### *1. Vald og feltinndeling*

Laget sitt område, jf. § 1, utgjer eit jaktvald, jf. viltlova kap. V.

Eit jaktfelt for hjortevilt må minst vera så stort at det minst gjev grunnlag for to fellingsløyve. Felta skal ha ei form og avgrensing som gjer at det kan jaktast på ein effektiv og forsvarleg måte

### *1. Utøving av storviltjakt*

Jaktlag bestående av medeigarar eller fleirtal av medeigarar, eller andre som etter årsmøtevedtak kan opptre på vegne av medeigar, skal ha fortrinnsrett til storviltjakt, inkludert rådyrjakt. Likevel slik at ein eigar til fleire bruksnummer berre får ein fortrinnsrett. Det same gjeld der det er fleire eigarar til eit bruksnummer.

Jaktlag som ynskjer å leige jakt, søker jaktutvalet innan fastsett dato. Melder det seg fleire jaktinteresserte enn det er jakt til, er det opp til jaktutvalet, etter retningsliner frå årsmøtet, å avgjera kven som får leige jakt.

I den grad det er storvilt- og/eller rådyrjakt som medeigarane ikkje ynskjer å leige, kan jaktutvalet leige ut denne til utanforstående.

Tildelt jakt kan ikkje overførast til andre utan etter godkjenning av jaktutvalet (event. styret dersom jaktutval ikkje er oppretta).

### *3. Spesielle grunneigarfelt*

Grunneigarar som sjølve ynskjer å utøve jakta og i fellesskap kan stille egne område store og arronderingsmessig gode nok som eige jaktfelt, kan av årsmøtet v/søknad få godkjent slikt jaktfelt. Disse grunneigarane skal i tilfelle ha fyrsterett til å leige feltet. Føresetnaden elles for godkjenning av slikt felt, er at godkjenninga ikkje skapar vanskar for feltinndelinga elles. Slik godkjenning kan gjevast for inn til tre år om gongen under forutsetning av nødvendig kvotetildeling.

## **§ 12. SMÅVILTJAKTA**

### *1. Feltinndeling*

Området skal delast opp i høvelege jaktfelt for småvilt og leigast ut. Felta skal ha ei form og avgrensing som gjer at det kan jaktast på ein effektiv og forsvarleg måte. Minst eitt av desse felta skal vera for medeigarane i grunneigarlaget frå fyrste jakt dag. Medeigarane skal kunne jakte i dette feltet mot løysing av jaktkort. Feltinndelinga kan variere gjennom jaks sesongen.

### *1.1 Spesielle grunneigarfelt*

Grunneigarar som sjølve ynskjer å utøve jakta og som i fellesskap kan stille egne område store og arronderingsmessig gode nok som eige jaktfelt, kan av årsmøtet v/søknad få godkjent slikt jaktfelt. Disse grunneigarane skal i tilfelle ha fyrsterett til å leige feltet. Føresetnaden elles for godkjenning av slikt felt, er at godkjenninga ikkje skapar vanskar for feltinndelinga elles. Slik godkjenning kan gjevast for inn til tre år om gongen.

## **§ 13. JAKTPRISAR**

### *1. Elgjakta, hjortejakta og rådyrjakta*

#### Eksempel 1:

Prisen på storviltjakt skal vera lik 80 % av prisen for beste notering oksekjøt pr. 1. mai, utan distriktstillegg. Før jakta tek til, skal dei som leiger jakta betale inn ei grunnavgift som er fastsett av årsmøtet. I tillegg kjem fellingsavgift.

#### Eksempel 2:

Grunnavgifta skal betalast inn til grunneigarlaget før jakta tek til. Grunnavgifta vert behalde av laget uansett utfall av jakta. For dei dyr som vert felt, skal grunnavgifta trekkjast i frå på oppgjeret for det enkelte slakt. Oppgjer for storviltjakt skal skje etter veking av slakta.

#### Eksempel 3:

Årsmøtet fastset prisen for jakta.

### *2. Anna jakt*

Årsmøtet fastset prisar for den resterande del av jakta.

## **§ 14. FISKEUTVAL**

### *1. Formål*

Fiskeutvalet har som føremål å forvalte og organisere utnyttinga av fiskeressursane på ein langsiktig forsvarleg måte.

### *2. Leiing*

Fiskeutvalet er eit utval på tre medlemmer med personlege vararepresentantar. For at utvalet skal vera vedtaksfør, må samtlege medlemmer (evt. vararepr.) vera til stades. Fiskeutvalet vel sjølv blant sine medlemmer kasserar og sekretær. Medlemene blir valde for to år om gongen. Det skal førast protokoll for utvalet sine møter. Protokollen skal vera tilgjengeleg for alle medeigarane i laget. Fiskeutvalet blir forplikta gjennom leiaren saman med sekretæren.



Fiskeutvalet står ansvarleg overfor laget.

*3. Fiskeutvalet skal:*

- Administrere fisket innan området i samsvar med § 14 pkt. 1 og elles etter vedtektene og vedtak/retningsliner gjort av laget.
- Levere årsmelding og revidert rekneskap til styret for laget innan 1. februar.
- Utarbeide forslag til arbeidsplan og budsjett for inneverande år.
- Vera bindeledd i forhold til offentlege styresmakter vedk. fiskerispørsmål
- Reagere på ulovleg fiske innanfor laget sitt område.
- Utføre andre oppgåver som blir pålagde av styret for eller årsmøtet i laget.
- Koma med framlegg til prisar på fiske.

*4. Fiskeutvalet kan:*

- Gjera framlegg om fiskestelltiltak
- Fremme forslag for årsmøtet om driftsplan for vatna
- Arrangere møter for medeigarane i laget vedkomande fiskeforvaltning.

### **§ 15. INNTEKTER OG UTGIFTER**

Inntekter og utgifter skal fordelast i samsvar med partshøvet i laget, jf. § 4.

### **§ 16. INVESTERINGAR/FINANSIERING**

Medleigarane er pliktige til å betale inn til laget nødvendig beløp for drift og vedtekte investeringar i laget. Beløpet skal utliknast i forhold til den enkelte sin andel i laget. Plikt til innbetaling gjeld ikkje dersom denne vil påføre medeigaren større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

### **§ 17. UTMELDING**

Det er ikkje høve til å melde seg ut av laget. Dei som er opptekne etter § 4, siste avsnitt kan likevel melde seg ut. Dei har i tilfelle ikkje krav på å få att betaling for andel eller del av laget sin formue.

### **§ 18. VEDTEKTSENDRINGAR**

For å endre desse bruksordningsreglane krevst 2/3 fleirtal av dei frammøtte, rekna etter andel, jf. § 4. Ved andre gongs behandling krevst likevel berre vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte rekna etter andel. Vedtektsendring kan ikkje skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedteke einstemmig.

Unnateke er §§ 3, 17, 18 og 19 som ikkje kan endrast.

### **§ 19. OPPLØYSING**

Oppløysing av laget kan berre skje ved nytt jordskifte og fyrst etter 10 år, jf. jskl. § 4.

## Eksempel på

### VEDTEKTER FOR VEGEN (namn)

#### § 1. VEGEN

Vegen (Namn), heretter kalla veglaget, omfattar vegstrekningen frå (nærare definering)

#### § 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglaget har til formål å halde vedlike og sørge for tilstrekkeleg vegstandard på vegen - om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tene jord-, skog-, støls-, utmarks- og bustadinteressene innanfor dekningsområdet til vegen.

Laget er eit eigarlag og har delt, ubegrensa ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 ( prorata-risk ansvar), jf. jskl. § 34 b.

#### § 3. MEDEIGARAR

Følgjande eigedomar er medeigarar i vegen med slike partar:

GNR/BNR *	EIGAR	PROSENTANDEL
**/**	*****	****
SUM		100.0

Eigardelen følgjer eigedomen og kan ikkje skiljast frå denne.

Dersom ein eigedom blir delt og den fradelte parsell er landbrukseigedom som soknar til vegen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget.

Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte.

Som nye medeigarar kan etter søknad takast opp andre eigedomar i området og andre som veglaget er interesserte i å ha med.

#### § 4. ANDRE BRUKARAR AV VEGEN

Medeigarar i veglaget som festar bort/sel hyttetomter, skal betale ei særskilt tilknytningsavgift for at hytteeigarane/-brukarane skal få bruke vegen.

Årsavgifta gjev hytteeigarane/-brukarane bruksrett til vegen for seg og sine husstandsmedlemer mot å betale ei fast årsavgift. Bruksretten gjeld og ved framleige.

Brukarane må rette seg etter vegstyrets vedtak om bruken av vegen.

#### § 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Rekneskaps- og arbeidsåret følgjer kalenderåret. Laget blir forplikta av leiaren saman med kasseren.

## § 6. ÅRSMØTE

### 1. Konstituering

Årsmøtet er laget si øvste myndigheit.

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. mars kvart år.

Berre medeigarane har rett til å delta på årsmøtet.

Ein medeigar kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt.

Årsmøtet blir kalla inn av leiaren.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Saker som ein vil ha behandla på årsmøtet, må vera innkomne til styret innan 1. februar.

### 2. Fleirtalsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei fram-møtte.

Ved avstemming og val har kvar medeigar stemme i høve til sin part etter § 3. Dersom alle er samde om det, kan avstemming skje ved at kvar har ei stemme.

Ved skriftleg avstemming blir blanke stemmer rekna som ikkje avgjevne stemmer.

Likt stemmetal ved val blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikheit elles har møteleiaren dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikkje gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet. Medeigar som meiner eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra, kan bringe spørsmålet opp for rettsleg skjønn.

### 3. Årsmøtet skal:

- Velja møteleiar.
- Velja protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Velja to personar som saman med leiaren skal underskrive protokollen.
- Behandle styret si årsmelding og den reviderte rekneskapen, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velja leiar.
- Velja så mange styremedlemer med vararepresentantar som står på val.
- Velja to revisorar med vararepresentantar for to år. Etter fyrste året er den eine på val etter loddtrekning.
- Velja valnemnd.
- Vedta års-, bom- og tilknytingsavgifter.
- Vedta retningsliner for vinterbrøytinga og vilkår for tildelinga av denne.
- Andre saker som er nemnde i innkallinga.

### 4. Vidare kan årsmøtet m.a.:

- Delegere anna myndigheit til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjersle for tillitsvalde.
- Vedta opptak av nye medeigarar og dei økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringar av vedtektene, jf. § 17.
- Vedta større omleggingar/utbetringar, evt. nyanlegg av veggen.
- Vedta tilsetjing av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta innkjøp av utstyr.

- Vedta innbetaling av forskot.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som vedkjem vegen.

Det skal førast protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrivast av leiaren og to personar valde på møtet.

## **§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for 1/3 av andelane krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan berre bli gjort vedtak i dei saker som er nemnde i innkallinga.

Det skal førast protokoll for møtet. Protokollen skal underskrivast av leiaren og to personar valde på møtet.

## **§ 8. STYRET**

### *1. Samansetjing*

Laget blir leia av eit styre på tre medlemmer, med ein vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer er til stades. Når berre to styremedlemmer er til stades, må vedtak vera einstemmige. Ved økonomiske avgjerder, skal kasserar vera til stades.

Styremøte skal haldast så ofte leiaren finn det nødvendig eller når minst to av styremedlemene krev det.

Styret vel sjølv blant sine medlemmer kasserar og sekretær.

Styremedlemene blir valde for to år om gongen, men likevel slik at eit medlem (etter loddtrekning) står på val etter 1. året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandlast raskt (t.eks. tiltak i samband med teleløysing) kan avgjerast av leiaren aleine. Slike avgjersler skal refererast i fyrste styremøte.

### *2. Etter retningsliner frå årsmøtet skal styret:*

- Arrangere årsmøte, leggje fram årsmelding, revidert rekneskap og framlegg til budsjett og arbeidsplan for inneverande år.
- Leie drifta av vegen, setja bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Setja i gang mindre arbeid som må gjerast for å hindre skade på vegen og i den samanheng gjera nødvendig innkjøp.
- Krevje innbetaling av avgifter og vedteke forskot.
- Sørge for ordna føring av rekneskapen og revisjon.
- Tilsetja vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarleg vedlikehald, rydding av vegkantar, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner/veggrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøytinga og godta tilbod.
- Hindre ufornuftig bruk av vegen ved å regulere eller stoppe køyring i kortare eller lengre tid, f. eks. under teleløysing og i regnperioder.
- Nekte bruk av vegen ved manglande betaling.
- Nekte bruk av vegen for medeigarar som ikkje retter seg etter vedtektene og gjeldande vedtak.
- Avtale særskild bruk mot særskild avgift, jf. § 11, pkt. 3.
- Avgjera spørsmål frå andre personar, foreningar o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle register.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegg styret.



### *3. Protokoll*

Det skal først møteprotokoll for styremøta. Protokollen skal vera tilgjengeleg for samtlege medlemmer.

## **§ 9. LEIAR**

Leiaren i laget har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagde offentlege register.

## **§ 10. GRUNN TIL VEGEN**

### *1. Veggrunn*

Ved framtidige utbetringar av vegen, skal medeigarane vederlagsfritt stille grunn til disposisjon til veg, grøfter møteplassar og snuplassar. Dette gjeld også nødvendige fyllmassar som må takast utanfor sjølve veglina. Denne bestemmelsen er avgrensa til å gjelde for utmark (definisjon: friluftsl. § 1) og inntil 10 m frå vegen si midtline. Dersom nokon grunneigar slik må avstå sær s mykje grunn, kan han likevel krevje godtgjersle for dette.

Anna areal enn nemnt ovanfor, skal likevel medeigarane stille til disposisjon for veglaget mot godtgjersle. Dette gjeld berre for mindre omleggingar/utbetringar av vegen.

### *2. Godtgjersle*

Krav om godtgjersle etter § 10.1 set ein fram for styret innan 2 - to - månader etter at arbeidet er ferdig.

### *3. Varsel*

Styret er pliktig til å varsle aktuelle grunneigarar i rimeleg tid før vegarbeid nemnt ovanfor, blir sett i gang.

### *4. Grus*

All grus som blir teke utanom veglina - etter avtale med grunneigar - skal betalast etter vanlege satsar for sams masse i distriktet.

## **§ 11. VEGAUGHT (BOM-, SESONG- OG TILKNYTNINGSAGUGHT)**

### *1.1 Bom - og sesongavgift*

Avgifta gjeld for barmarksesongen.

### *1.2 Brøyteavgift*

Brøyteavgifta (bom- og eller sesongavgift) gjeld for brøytesesongen.

### *2. Tilknytningsavgift*

Tilknytningsavgifta er ei eingongsavgift og gjev ingen andel i vegen. Den medeigar som sel/festar bort tomter, skal betale inn avgifta, jf. § 4.

### *3. Særskilt avgift*

Nødvendig transport som må skje i periodar då styret har avgrensa bruken av vegen - jf. § 8, pkt. 2, kan avtalast mot særleg avgift og på særlege vilkår. Likeins kan det avtalast særskilt avgift for bruk av vegen i andre samanhengar.

## **§ 12. BRUK AV VEGEN**

Transport må ikkje skje når det kan vera fare for skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter.

Det er forbode å leggje tømmer eller anna trevirke inn i vegbanen, i vegggrøfter, på møte- eller snuplassar. Kvist og anna hogstavfall må straks fjernast frå slike stader. Det må visast spesiell varsemnd ved nedbaring av bekkar utanfor vegområdet.

Skade på vegbane og stikkrenner som skuldast transport, skogsdrift o.a skal utbetrast straks. Dersom utbetring ikkje skjer, vil § 13 bli gjort gjeldande.

### **§ 13. ANSVAR FOR SKADER**

Alle som brukar vegen og som ikkje held seg til vedtektene eller rettar seg etter pålegg frå styret, er sjølve ansvarlege for skader dei slik påfører vegen. Dersom skader ikkje blir tilfredsstillande utbetra, kan styret få utført utbetringa for medeigaren/brukaren si rekning.

### **§ 14. OVER - OG UNDERSKOT**

Underskot må dekkjast av medeigarane og utliknast i samsvar med partshøvet i laget - jf. § 3. Event. overskot skal gå til drift av laget.

### **§ 15. INVESTERINGAR/VEDLIKEHALD**

Anleggskostnadene, vedlikehaldskostnader og kostnader med andre vedtekne investeringar, skal utliknast på medeigarane i forhold til andelen i vegen og krevjast inn forskottsvis.

Vedtak om utlikning må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

### **§ 16. UTMELDING**

Det er ikkje høve til å melde seg ut av laget. Medeigarar som er opptekne etter § 3 siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. Dei har i tilfelle ikkje krav på å få att betaling for andel eller del av veglaget sin formue.

### **§ 17. ENDRINGAR**

For å endre desse bruksordningsreglane krevst 2/3 fleirtal av dei frammøtte, rekna etter andel, jf. § 3. Ved andre gongs behandling krevst likevel berre vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte rekna etter andel. Vedtektsendring kan ikkje skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedteke einstemmig.

Unnateke er §§ 2,16 og 17 som ikkje kan endrast .

Endring av § 3 kan berre gjerast ved vesentleg omlegging eller forlenging av vegen, bygging eller opptak av nye sidevegar og andre forhold som i vesentleg grad endrar føresetnadene for kostnadsfordelinga. Endringa skal i tilfelle vera i forhold til nytteverdien etter omlegginga. Dersom det ikkje blir semje om fordelinga, kan spørsmålet bringast inn for jordskifteretten etter jskl. § 4.

## Eksempel på

# VEDTEKTER FOR (navn)GRUSEIERLAG

## § 1. (NAVN)GRUSEIERLAGET

Bruksordningen omfatter (navn) gruseierlag, nedenfor kalt laget og er en sammenslutning av eiendommer under gnr ..... i ..... kommune. Grensene for laget følger plangrensene for reguleringsplan "navn" - stadfestet ( dato).

## § 2. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Laget skal ha som formål i fellesskap å legge til rette for uttak av grusressursene for å utnytte disse på en planmessig, naturvennlig og økonomisk måte - slik at hensynet til den enkelte medeier og god ressursforvaltning er ivarettatt. Uttak av grusressursene skal settes bort til et eget driftslag, jf. § 7 ellefte ledd trettende strekpunkt og § 14.

Utnyttinga skal være innenfor de rammer og bestemmelser som er fastsatt i kommunedelplan, reguleringsplan, etappeplan m/bestemmelser - og lagets vedtekter.

Laget forvaltes som en enhet.

## § 3. ANSVAR

Laget er et eierlag. Laget har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 4 ( prora-tarisk ansvar), jf. jskl. § 34b.

## § 4. ANDELER I LAGET

Den enkeltes andel i laget er beregnet på grunnlag av beregnet grusmasse - og kvalitet til hver enkelt eiendom innenfor området.

Følgende eiendommer er pliktige medeiere i laget:

GNR/ BNR	EIER	ANDEL I PROSENT
*/*	*****	*****
*/*	*****	*****
*/*	*****	*****
*/*	*****	*****

Ved eventuell deling av eiendom, blir den fradelte eiendom medeier i laget dersom areal innenfor området følger med den fradelte eiendommen. Størrelsen på andelen skal beregnes i forhold til medfølgende grusmasse innenfor området og skal være avtalt mellom kjøper og selger på forhånd. Hovedbruket sin andel skal reduseres tilsvarende.

## § 5. MEDEIERS RETTIGHETER OG PLIKTER

Den enkelte medeier har ikke rett til å selge grus innenfor området. En medeier har likevel rett til uttak til eget bruk. Uttaket skal foregå på de samme vilkår som for grusuttaker ( driftsselskapet) og i samråd med denne. Uttaket skal meldes til styret.

Den enkelte medeier har rett til å være med i driftsselskapet i forhold til sin andel, jf. jskl. § 34 b tredje ledd. Dersom en eller flere medeiere i fellesskap ønsker å etablere et driftsselskap for

uttak av grusen, skal disse ha førsterett på ellers like vilkår, til dette. Medeierne har tre vekers frist til å melde fra til laget om at de ønsker å delta i driftsselskapet. Fristen regnes fra dato for skriftlig melding om vedtak om bortsetting til et driftsselskap, jf. § 7.

## **§ 6. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE**

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret.

Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

## **§ 7. ÅRSMØTE**

Årsmøtet er lagets øverste myndighet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.

Bare medeierne har rett til å delta på årsmøtet. Unntatt er representant for kommunen som har møte- og talerett og evt. andre som styret finner nødvendig å kalle inn for å ivareta lagets interesser. Grusentreprenøren kan kalles inn ved behov.

En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Ingen kan møte med mer enn ei fullmakt.

Årsmøtet blir kalla inn av lederen. Innkallinga skal være skriftlig og med minst to ukers varsel. Saklista skal stå i innkallinga.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga. Saker som en vil ha behandla på årsmøtet, må være innkommet til styret innen 1. februar.

Årsmøtet velger møteleder og referent.

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertal (simpelt relativt flertall) blant de fram-møtte.

Ved avstemming og valg har hver stemme i forhold til sin andel etter § 4. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hver har ei stemme.

Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regna som ikke avgitte stemmer.

Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga har skjedd på lovlig måte .

Årsmøtet skal:

- Velge to personer, som sammen med møteleder skal skrive under protokollen.
- Velge møteleder
- Velge protokollfører.
- Behandle forrige års uttak og etterbehandling.
- Sette rammer for neste års uttak, framdrift og etterbehandling.
- Behandle styrets årsmelding og revidert regnskap, samt budsjettforslag for neste år.
- Avgjøre hvordan inntekter skal disponeres og vedta hvor mye som skal utbetales til medeierne.
- Behandle innkomne saker
- Velge leder som blir valgt for ett år om gangen.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg. Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer (etter loddtrekning) står på valg etter 1. året.
- Velge 2 revisorer.
- Velge valgmennd.



- Vedta bortsetting av drifta til et driftsselskap for uttak av grus herunder fastsette pris, betalingsvilkår og andre vilkår knyttet til uttak av grusressursene.
- Vedta prosentsatsen for etterbehandlingsfondet, jf. § 12.
- Vedta utarbeiding av reguleringsplan

Videre kan årsmøtet:

- Vedta aktuelle investeringer/tiltak . Det skal alltid stå igjen nødvendig kapital til drift av laget. Investeringene må være innenfor rammene til eierlagets formål, jf. § 2.
- Delegere myndighet til styret.
- Vedta endringer av vedtekter (jf. § 18).
- Vedta godtgjøring til tillitsvalgte.
- Vedta andre saker som vedkommer laget.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeiere større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet. Medeier som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkåra, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

### **§ 8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE**

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av medeierne krever det. Frist og innkallingsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallinga.

### **§ 9. STYRET**

Laget blir ledet av et styre på 3 medlemmer - med personlige vararepresentanter. Styret er vedtaksfør når minst to medlemmer er tilstede. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme. Styret velger selv, kasserer og sekretær. Ved økonomiske beslutninger skal kasserer være tilstede.

Styret skal:

- Legge fram for årsmøtet årsmelding og revidert regnskap, event. arbeidsplan og budsjettforslag for inneværende år.
- Legge fram for årsmøtet ajourførte terrengplaner i målestokk 1:2000 som viser hvor langt uttaket er kommet - jf. § 11.
- Sørge for at uttaker utfører arbeidet i samsvar med planer, bestemmelser, vedtektene og vedtak. Det har rapporteringsplikt til kommunen.
- Være bindeledd mellom laget og offentlige myndigheter.
- Forsikre laget mot event. erstatningsansvar.
- Kreve inn beløp til etterbehandlingsfondet, jf. § 12.
- Utføre andre oppgaver som årsmøtet pålegg styret.

### **§ 10. LEDEREN**

Lederen i laget har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige register.

### **§ 11. TERRENGPLANER**

Styret skal sørge for at uttaker utarbeider terrengplaner i målestokk 1:2000 som viser hvor langt uttaket er kommet.

Planen skal også vise områder som er ferdig etterbehandlet.

Som dokumentasjon skal det foreligge årlig fotoserie fra fast punkt.

### **§ 12. ETTERBEHANDLINGSFOND**

Det skal opprettes et etterbehandlingsfond til dekning av kostnadene med slik etterbehandling. Beløpet skal kreves inn fra uttaker og settes inn på sperra konto tilhørende laget.

Beløpet skal kun kunne brukes til etterbehandling.

Beløpet fastsettes til en prosentsats av grusomsetningen.

Beløpet kan av kassereren tilbakebetales til uttaker i forhold til det etterbehandlingsarbeidet som er utført og godkjent.

### **§ 13. ETTERBEHANDLINGSARBEIDET**

Etterbehandlingsarbeider skal følge vedtatt etappeplan og være i samsvar med reguleringsbestemmelsene. Dersom uttaker av forskjellige grunner ikke skulle klare sine forpliktelser, er styret ansvarlig for å få arbeidet utført med midler fra etterbehandlingsfondet.

### **§ 14. ENTREPRENØRKONTRAKTA**

Entreprenørkontrakta må inneholde følgende og er et vilkår for gyldig kontrakt:

Uttaker forplikter seg til å utføre arbeidet i samsvar med vedtatt:

- Kommunedelplan for grus m/bestemmelser
- Reguleringsplan m/etappeplan og bestemmelser
- Vedtektene for gruslaget

### **§ 15. INNTEKTER OG UTGIFTER**

Inntekter og utgifter skal fordeles i samsvar med andelen i laget, jf. § 4.

### **§ 16. INVESTERINGER/ DRIFT**

Medlemmene er pliktige til å betale inn til laget nødvendig beløp for drift og investeringer i laget. Beløpet skal utlignes i forhold til den enkeltes andel i laget, jf. § 4. Utgifter til drift og investeringer kan bare pålegges dersom disse er bestemt av jordskifteretten eller er hjemlet i vedtektene for eierlaget. Vedtak om innbetaling må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte.

Laget har ikke anledning til å ta opp lån.

### **§ 17. UTMELDING**

Det er ikke anledning til å melde seg ut av laget.

### **§ 18. ENDRINGER**

For å endre disse vedtektene kreves 2/3 flertal av de frammøtte, regna etter andel, jf. § 4. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regna etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntatt er §§ 2, 13, 14, 15, 16, 17, 18 og 19 som ikke kan endres.

Endring av § 4 kan bare gjøres dersom det skulle vise seg at grusanslaget for den enkelte avviker fra forutsetningene.

### **§ 19. OPPLØSNING AV LAGET**

Laget kan først oppløses etter at de grusforekomster som er bestemt uttatt er foretatt og etterbehandlingen er utført og godkjent.

# VEDLEGG 1

1. Notat fra Brønnøysundregistrene v/Enhetsregisteret til Finansdepartementet, datert 25.06 2000, om registrering av jordskiftelag

Til: Finansdepartementet

Fra: Enhetsregisteret

Kopi:

Arkiv: 99/05441

Dato: 25.06.2000

## SAK: Registrering av Jordskiftelag

### Bakgrunn

Jordskifteretten er en spesialdomstol med kompetanse til å foreta endringer i eendoms- og bruksforhold når eendommen blir "vanskelig å nyte ut på tenleg måte eller tid og tilhøre". Jordskifteloven § 1. Det samme gjelder når forholdene blir ujevnlige som følge av gjennomføring av uttak, bygging, utbedring, vedlikehold og drift av anlegg, herunder nedlegging av private jernbaneoverganger og offentlig regulering av eierrådigheten.

### Problemstilling

Jordskiftelagene skifter seg fra øvrige enheter som innkommer til registrering. Øvrige enheter stiftes frivillig og stifterne har muligheter til å rette opp stiftelsesdokumenter. Jordskiftelagene stiftes ved dom som i mange tilfeller er rettskraftig på innsendingstidspunktet.

Enhetsregisterloven § 17 gir ytre rammer for hva Enhetsregisteret skal kontrollere.

En sentral kontroll er om innsendt dokumentasjon i tilstrekkelig grad klargjør hvilken enhetsstype/organisasjonsform som søkes registrert. Gir ikke innsendt dokumentasjon tilstrekkelig grunnlag for dette, sendes dokumentene i retur, der enheten hos nri å rette opp forholdet. Å rette opp stiftelsesdokumentet er i mange tilfeller som nevnt ovenfor uaktuelt.

Utføring av dom og tilrettelegging av vedtekter for de berørte har vært lite samordnet. Resultatet er at de enkelte lag har fått problemer med å dokumentere rett organisasjonsform ved registrering i Enhetsregisteret. Dette fører igjen til forsinkelse ved registrering i øvrige tilknyttede registre. I den forbindelse vil Landbruksdepartementet utgi en veiledning til jordskiftedomstolene som blant annet skal inneholde standardvedtekter.

Enhetsregisteret har vurderer saken samt hatt møte med Landbruksdepartementet. Skatteetaten har også uttalt seg om saken i brev form og i telefonsamtaler. Det er ikke enighet om hvilken enhetsstype/organisasjonsform enhetene skal registreres som. Saken oversendes derfor Finansdepartementet til avgjørelse.

### Vurdering

Det fremgår av jordskifteloven § 2 hva et jordskifte kan gå ut på. Med hjemmel i § 2 bokstaver c) og e) i disse bestemmelsene kan jordskifteretten gi regler om bruken i et område (bruksordning) og legge til rette for felles tiltak ("sams tiltak"). Hovedforskjellen på en bruksordning og felles tiltak er at ved felles tiltak etableres anlegg/anretninger som forutsetter investeringer. Eksempler på hva bruksordninger og felles tiltak kan være er:

- organisering av jakt, fiske og beite
- oppsetting og vedlikehold av felles sperregjerder
- bygging, drift og vedlikehold av vegger
- felles drift av flere skogbruksenhetlommer
- felles tilrettelegging for turisme (hytter, skitrekk o. l.)



Jordskifteretten kan stifte de "lag" som er nødvendig for å kunne gjennomføre bruksordninger og felles tiltak innen skiftefeltet, jf jordskifteoven §§ 2 et, 34 a og 34 b. Deltakerne i dette laget vil være partene i saken (rettsgrunnlaget vil kunne være eiendomsrett, sameie og bruksrett).

Deltakerne i laget hefter til tredjemann etter "sitt høvetal" delt deltakeransvar, jf § 34 b annet ledd. § 34 b er ny i jordskifteoven. Ifølge forarbeidene er denne bestemmelsen en spesialregel i forhold til selskapsloven. Selskapsloven kommer altså ikke til anvendelse på enheter opprettet ved jordskifteloven.

Jordskifteretten har ikke kompetanse til å tvinge partene til å være deltakere dersom bruksordningen/tiltaket medfører stor risiko. Begrensningen følger av § 1, jf § 3 a. Det sies i § 3 a at jordskifte ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver eiendom. Bestemmelsen er mest som en garanti mot at deltakerne påføres et tap.

Jordskifteoven legger opp til at virksomhet som medfører stor risiko omfattes av selskapsloven. Det må i disse tilfellene dannes et driftsselskap. Jordskifteretten vil legge til rette for denne type virksomhet gjennom å stifte et lag bestående av grunneiere, sameiere og/eller bruksrettshavere. I jordskiftesaken vil domstolen gjerne klarlegge grenser og retter, utforming av eiendommer, etablering og omdefinering av bruksrettigheter og fastsettning av delingsgrunnlaget. Flertallet i laget velger selv om de vil gjennomføre bruksordningen/tiltaket. Ved organiseringen av et slikt driftsselskap må de "vanlige" organisasjonsformene henyttas, deltakerne står her fritt ved valg av organisasjonsform. En eller flere av partene kan velge å ikke være med som deltaker i et slikt selskap.

Det avgjørende for hvorvidt enheten som etableres må følge reglene i selskapsloven, er altså nødvendigvis ikke om det drives "økonomisk virksomhet", men om virksomheten anses å medføre stor risiko for deltakerne. Ordninger/tiltak som ikke kan sies å være økonomisk virksomhet kan vanskelig tenkes å innebære stor risiko for deltakerne.

Gjennom jordskifteoven har altså jordskifteretten kompetanse til å stifte enheter som kan drive næringsvirksomhet såfremt denne næringsvirksomheten ikke medfører stor risiko for deltakerne. Eksempel på slik virksomhet kan være salg av fiskekort og bortleie av jaktrett i større målestokk.

## Forholdet til etablerte organisasjonsformer

### ANS/DA

I Ot.prp. 97-98 nr 57 sier departementet at selskapsloven ikke i tilstrekkelig grad ivaretar hensynene i jordskifteoven. Momenter som her er tillagt vekt er:

- opprettelsen av en bruksordning skjer ved tvang. Dette er ikke tilfelle ved ANS/DA.
- garanti mot tap i bruksordningene
- flertallsvedtak iflg jordskifteoven
- forholdsmessig stemmerett iflg jordskifteoven

Forarbeidene anser reglene i jordskifteoven for å være en spesialregel i forhold til selskapsloven (lex specialis).

### **Øvrige juridiske personer**

Organisasjonsformer som kan være aktuell er forening (FLI), selskap med begrenset ansvar (BA), annet foretak iht. særskilt lov (SÆR) og annen juridisk person (ANNA). Avgjøende blir her om det knyttes rettigheter og forpliktelser til den juridiske konstruksjon og ikke til de enkelte personer som står bak enheten.

I selskap med begrenset ansvar (BA) vil medlemmenes ansvar være begrenset til deres deltakerandel. Rett til overskudd vil kunne fastsettes med grunnlag i bruk f.eks. medlemsubytte fra et Samvirkelag, men ikke ut fra deltakerandel. Stemmerett er videre knyttet til person og ikke andel. Medlemstallet er også vekslende og typisk åpent. De samme kriteriene vil også gjelde for foreninger (FLI).

Annet foretak iht. særskilt lov (SÆR) og annen juridisk person (ANNA) vil også ha rettigheter og forpliktelser knyttet til seg og ikke til de enkelte personer som står bak.

Det enkelte medlem vil i jordskiftelagene ha delt deltakeransvar. Dette innebærer at de i kraft av sin ideelle andel både har rett på overskudd og beiter for underskudd i henhold til sin eierandel. Enhetsregisteret kan vanskelig se at noen av disse organisasjonsformene vil passe.

### **Sameie**

Organisasjonsformen sameie benyttes når to eller flere er ut noe sammen. Gjennom jordskifterettens opprettelse av bruksordninger er det ikke først og fremst eier-, men bruksforhold som reguleres. Begrepet "ting" ble i forarbeidene bevisst vraket til fordel for "noe". Falkanger sier derfor at sameiereglene får tilsvarende anvendelse på tilfeller hvor det er "flere rettighetshavere til samme rettighet, f.eks. en servitut, en pantedrett eller en opphavsrett". (Se også Mons Sandnes Nygard sin *Ting og Rettar*.)

Det er klare likhetsstrekk mellom det som Falkanger karakteriserer som en "rettighet", og "bruken" som søkes regulert gjennom jordskifteretten. Deltakerne i bruksordningen blir eier av en ideell andel av bruken/tiltaket/virksomheten som laget skal drive. Størrelsen på det ideelle andelen bestemmes gjerne av eiendommens størrelse eller hvor storaktiv hver enkelt deltakers bruk er/har vært.

Sameieloven er deklaratorkisk. Det følger av lovens § 1 annet ledd at loven "gjeld så langt ikke anna fylgjer av avtale eller serlege rettshave". Som eksempel på forhold som vil kunne være et "serleg rettshave" nevner Falkanger at "et sameieforhold kan tenkes å ha sin basis i ekspropriasjon eller jordskifte, dette vil kunne sette så vidt sterkt preg på forholdet at lovens regler ikke passer fullt ut. Dersom andre lover regulerer forhold som også faller inn under sameieloven, vil vanlige tolkningsregler føre til at spesialreglene går foran de alminnelige reglene i sameieloven så langt det er forskjell".

I et sameie kan sameierene ha solidarisert ansvar (teorien er imidlertid ikke helt entydig på dette området). Dette følger ikke direkte av loven, men ifølge forarbeidene vil tredjemann ha "samt vært for retten sin som om det var gjort avtale med kvar av sameigarane". Deltakerne i lag opprettet ved jordskifteretten skal ha delt deltakeransvar, jf. jordskifteloven § 24 b. Denne forskjellen er etter vår oppfatning ikke avgjørende da sameielovens regler ikke gjelder ved "serlege rettshave".

### **Grensen mellom et sameie og et ansvarlig selskap**

Grensen mellom et sameie og et ansvarlig selskap (fritt og bundet sameie) er ikke alltid like lett å sette. En bruksordning etter jordskifteloven er som nevnt over ikke et ansvarlig selskap

etter selskapsloven. Momentene som gjør seg gjeldene i vurderingen av om en har med et sameie eller et ansvarlig selskap å gjøre vil etter vårt syn også kunne være relevante når en skal ta stilling til om en bruksordning etter jordskifteloven er et sameie eller "noe annet" (mer selskapslignende).

Ifølge Falkanger kreves det "en ikke ubetydelig aktiv felles oppførsel for å nyttegjøre fellesformuen" for å være et selskap. Grensedragningen må skje etter en skjønnsmessig heilhetsvurdering. Brækhus & Hærem setter opp tre momenter som er særlig viktige ved avveiningen: 1) omfanget av sameiets forpliktelser overfor tredjemann, 2) hofellessformen utad og 3) den enkelte sameiers adgang til å forplikte de øvrige.

Omfattende forpliktelser overfor tredjemann trekker i retning av selskapsforhold. En bruksordning etter jordskifteloven kan ikke påføre deltakerne stor risiko. I dette ligger at en bruksordning neppe kan erubleres, uten at det dannes et driftsselskap, dersom bruken medfører omfattende forpliktelser overfor tredjemann.

Brækhus & Hærem hevder at solidarisk ansvar utad tyder på et selskapsforhold. I en bruksordning bettes deltakerne proratarisk (uleit deltakeransvar). Også proratarisk ansvar utad gir etter vårt syn preg av å være et selskapsforhold, men kanskje ikke i like stor grad som solidaransvar.

Bruksordningene skal ha et styre. Det er dette organet eventuelt en valgt leder som forplikter laget utad. Etter vårt skjønn kan den enkelte deltaker ikke forplikte de øvrige. Dette taler mot å anse bruksordninger som selskap.

### **Hvordan skal bruksordningene registreres i Enhetsregisteret?**

Jordskifteretten har her ved å behandle saken kommet til at selskapsloven ikke skal gjelde. Enhetsregisteret ser det da viktig at jordskifterettene kan veilede enheten til å stifte lag og rettferde dem mot øvrige offentlige instanser.

Etter dette er det etter Enhetsregisterets syn organisasjonsformen sameie som ut fra ansvarsform passer best for jordskiftelag.

En må imidlertid vurdere konkret om den virksomhet som skal drives er så omfattende og stillet krav om så stor grad av "felles oppførsel" at det blir mest naturlig å karakterisere ordningen som et selskap. Her bør en etter vårt syn gå langt i å godta ordningen som et tingsrettlig sameie som opptrer som sådanne utad, (jfr. § 4 d).

### **Hvordan skal bruksordningene registreres i tilknyttet register?**

Forutsatt at enheter opprettet ved jordskiftedom er å anse som tingsrettslige sameier, er det sameiet som sådant som vil være registreringsenheten i tilknyttet register (jfr. Prp. Nr. 11 (1993-94) Om lov om Enhetsregisteret s. 25. (Rikstrykdeverket sitt Arbeidsgiverregister praktiserer som annet tilknyttet register dette for tingsrettslige sameier.)

Skattedirektoratet anser ikke tingsrettslige sameier for å være en registreringsenhet i merverdiavgiftsmantallet slik som ansvarlige selskap. En mulighet er å registrere enheten som virksomhet i fellesskap etter merverdiavgiftsloven §12-4, ledd. Enhetsregisteret er av den oppfatning at denne bestemmelse sammenholdt med forarbeidene gir tilstrekkelig hjemmel til å registrere dem som tingsrettslige sameier.

### **Konklusjon**

Vi har tølkelig kommet til at jordskiftelag opprettet ved jordskiftedom bør registreres med organisasjonsformen tingsrettlig sameie i Enhetsregisteret og øvrige tilknyttede registre.

## Vedlegg 2

### Litteraturliste m.v.

#### *Litteraturhenvisninger*

Aarbakke, Magnus	Skatt på inntekt (1987)
Aarbakke, Magnus	Tidsskrift for rettsvitenskap(Tfr.) (1988 nr. 1-2)
Andenæs, Mads Henry	Sameier og selskaper (1994)
Austenå, Torgeir/Øvstedal, Sverre	Jordskifteloven med kommentarer (2000)
Bråthen, Tore	Oversikt over selskapsretten (1993)
Falkanger, Thor	Tingsrett (2000)
Greni, Sven Rune	Kommentarutgave til skatteloven (utvalgte emner) og selskapsskatteloven (1995)
Woxholth, Geir	Selskapsloven (1994)

#### *Henvisning til offentlige dokumenter*

Ot. prp. nr. 47 (1984-85)	Om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven)
Ot. prp. nr. 57 (1997-98)	Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lover
Ot. prp. nr. 86 (1997-98)	Ny Skattelov
Ot. prp. nr. 106 (2001-2003)	Om lov om endringer i domstolloven og jordskifteloven (jordskifterettens stilling og funksjoner)
Arbeidsrapport, "Bruksordningsutvalget"	Bruksordninger etterjordskifteloven (1996, Landbruksdepartementet )

#### *Lovhenvisninger*

Enhetsregisterloven	Lov 3. juni 1994 nr. 15 om Enhetsregisteret
Foretaksregisterloven	Lov 21. juni 1985 nr. 78 om registrering av foretak
Folketrygdloven	Lov 28. februar 1997 nr. 19 lov om folketrygd
Jordskifteloven	Lov 21. desember 1979 om jordskifte o.a.
Merverdiavgiftsloven	Lov 19. juni 1969 nr. 6 om merverdiavgift
Sameieloven	Lov 18. juni 1965 nr 6 om sameige
Selskapsloven	Lov 21. juni 1985 nr. 83 om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper
Skatteloven	Lov 26. mars 1999 nr. 14 om skatt av formue og Inntekt

#### *Domshenvisninger*

Rt. 1960 s. 948	"Felles regning og risiko" – Integrasjonskravet
Rt. 1985 s. 319 ("Ringnesdommen")	"Økonomisk karakter" –Egnet til å gi deltakerne økonomiske fordeler

Utgitt av:  
Landbruks- og matdepartementet

Offentlige institusjoner kan bestille flere  
eksemplarer av denne publikasjonen fra:  
Statens forvaltningstjeneste  
Kopi- og distribusjonsservice  
[www.publikasjoner.dep.no](http://www.publikasjoner.dep.no)  
E-post: [publikasjonsbestilling@ft.dep.no](mailto:publikasjonsbestilling@ft.dep.no)  
Telefaks: 22 24 27 86

Oppgi publikasjonskode: M-0728 B

Design og trykk: [www.kursiv.no](http://www.kursiv.no) 11/2004. Opplag 2000  
Foto: Øystein Eik