

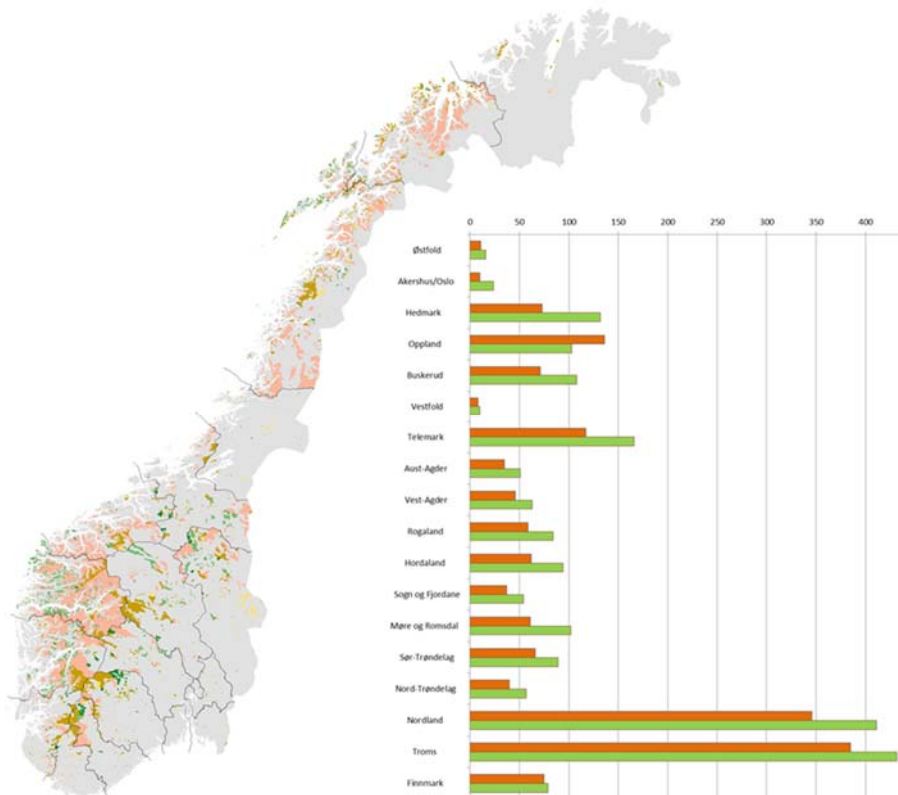


NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

NIBIO RAPPORT | NIBIO REPORT

VOL.: 2, NR.: 126, 2016

Arealstatistikk: Eiere av eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret



NIBIO
NORSK INSTITUTT FOR
BIOØKONOMI

Henrik Forsberg Mathiesen, Ingrid Tenge, Roar Lågbu (NIBIO) og Anne Snellingen Bye (SSB)
NIBIO RAPPORT / VOL.: 2, NR.: 126, 2016

Arealstatistikk: Eiere av eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret

FORFATTER(E)/AUTHOR(S)

Henrik Forsberg Mathiesen, Ingrid Tenge, Roar Lågbu, Anne Snellingen Bye (SSB)

DATO/DATE:	RAPPORT NR./ REPORT NO.:	TILGJENGELIGHET/AVAILABILITY:	PROSJEKT NR./PROJECT NO.:	SAKSNR./ARCHIVE NO.:
13.12.2016	2/126/2016	Åpen	540104	16/2070
ISBN-NR./ISBN-NO:	ISBN DIGITAL VERSION/ ISBN DIGITAL VERSION:	ISSN-NR./ISSN-NO:	ANTALL SIDER/ NO. OF PAGES:	ANTALL VEDLEGG/ NO. OF APPENDICES:
978-82-17-01728-8	1	2464-1162	38	-

OPPDRAGSGIVER/EMPLOYER:

Landbruks og matdepartementet

KONTAKTPERSON/CONTACT PERSON:

Anne Berit Ulstad

STIKKORD/KEYWORDS:

Utmarkseiendommer, arealressurser,
eieropplysninger

Uncultivated land, unproductive forests,
land resources, land ownership

FAGOMRÅDE/FIELD OF WORK:

Ressursundersøkelser arealstatistikk og eiendom

Land resources and property management

SAMMENDRAG/SUMMARY:

Rapporten er den fjerde i rekken med opplysninger om eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rundt 96 prosent av arealet i undersøkelsen er utmark i form av uproduktiv skog, myr, åpen fastmark, vann og snø/is. Denne rapporten gjør rede for eieropplysninger i Matrikkelen for disse eiendommer. Rapporten viser at det er store mangler som kan utgjøre vesentlige hindre for næringsutvikling og forvaltning av utmarksressursene.

LAND/COUNTRY: Norge

FYLKE/COUNTY: Alle

KOMMUNE/MUNICIPALITY: Alle

STED/LOKALITET: Alle

GODKJENT /APPROVED

 Hildegunn Norheim

NAVN/NAME

PROSJEKTLEDER /PROJECT LEADER

 Henrik Forsberg Mathiesen

NAVN/NAME

FORORD

I 2009 fikk Statistisk sentralbyrå og Norsk institutt for skog og landskap¹ i oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet å utvikle et grunnlag for statistikk for eiendommer som i det vesentligste består av utmarksareal. Målsettingen med arbeidet er å øke kunnskapen om eiendomsteiger med mye utmarksareal og hvor det ikke drives aktivt jord- og skogbruk. Det er med denne rapporten utarbeidet fire rapporter om disse eiendommene.²

I denne rapporten belyser vi eieropplysninger for landets eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Med eiendommer mener vi her både eiendommer med klart definert eier og enkeltteiger forøvrig. Undersøkelsen omfatter 5 413 enheter fordelt på 54,3 millioner dekar. Mer enn 96 prosent av arealet er utmark i form av uproduktiv skog, myr, åpen fastmark, vann, snø og is.

Ås, 13.12.16

Hildegunn Norheim

¹ Norsk institutt for Skog og landskap ble fusjonert med Bioforsk og Norsk institutt for landbruksøkonomisk i juni 2015. Det nye instituttet heter Norsk Institutt for Bioøkonomi.

² Skog og landskap rapport 14/2012, 21/2013 & 13/2015

INNHOOLD

1	INNLEDNING	5
1.1	Bakgrunn	5
1.2	Problemstillinger	6
1.3	Store begrensninger i utvalget	6
2	METODER	9
2.1	Kobling til eieropplysninger i Matrikkelen	10
3	NØKKELTALL FRA RAPPORT 2 OG 3	11
4	RESULTATER	14
4.1	Koblede eieropplysninger i Matrikkelen	14
4.1.1	Koblede eieropplysninger i Matrikkelen etter fylke	15
4.1.2	Eieropplysninger funnet etter eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse	18
4.1.3	Eieropplysninger funnet etter eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse	18
4.1.4	Oppsummering om eieropplysninger	19
4.2	Antall eiere	20
4.2.1	Eiere etter fylke	21
4.2.2	Antall eiere etter størrelsen på eiendommene/eiendomsteigene	22
4.2.3	Antall eiere etter eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse	22
4.2.4	Eiernes tilhørighet til eiendomskommunen	23
4.2.5	Oppsummering om eiere	24
4.3	Referanseiere	25
4.3.1	Referanseiere etter fylke	26
4.3.2	Referanseiere og eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse	26
4.3.3	Referanseiere og eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse	27
4.3.4	Referanseier og tilhørighet i eiendomskommunen	27
4.3.5	Upersonlige referanseiere	29
4.3.6	Personlige referanseiere	30
4.3.7	Oppsummering referanseier	31
4.4	Eiere og tilknytning til landbruket	32
4.5	Nye opplysninger om statlige skog- og fjelleiendommer (Statskog)	32
5	AVSLUTTENDE DISKUSJON	35
5.1	Teiger med ukjent status	35
5.2	Enkelteiger forøvrig uten eieropplysninger	36
5.3	Teiger med klart definert eier	36
5.4	Kvalitetssikring av Matrikkelen	37

1 INNLEDNING

1.1 Bakgrunn

I 2009 fikk Statistisk sentralbyrå og Norsk institutt for skog og landskap i oppdrag fra Landbruks- og matdepartementet å utvikle et grunnlag for statistikk for eiendommer som i det vesentlige består av utmarksareal.³ Målsettingen med arbeidet er å øke kunnskapen om eiendommer med mye utmarksareal. Dette er den fjerde rapporten fra arbeidet og tar for seg opplysninger om eiere.⁴

Den første rapporten kom ut i 2012 og tok for seg alle landets eiendommer/eiendomsteiger over 5 dekar og klassifiserte dem etter størrelse og tilgjengelige opplysninger om eierforhold i Matrikkelen. Tilsammen dreier dette seg om 370 000 eiendommer/eiendomsteiger og omfatter 98 prosent av Norges landareal. Et sentralt funn var at det ikke er mulig å fastsette en klart definert eier til om lag 20 prosent av enhetene og 80 prosent av arealet i undersøkelsen. Et annet sentralt funn var at nesten 13 prosent av enhetene og 15 prosent av arealet manglet grunnleggende opplysninger som matrikelnummer og hjemmelshaver i Matrikkelen.

Den andre rapporten kom ut i 2013 og tok for seg alle landets eiendommer/eiendomsteiger over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Dette er 5 413 enheter og omfatter mer enn 52,3 millioner dekar som ikke inngår i offentlige registre over areal hvor det drives aktivt jord- eller skogbruk. Tilsammen utgjør disse eiendommene/eiendomsteigene nesten 18 prosent av Norges fastland og øyer. Mer enn 95 prosent av arealet er klassifisert som utmark i form av uproduktiv skog, åpen fastmark, myr, vann, og isbreer. Rapporten tok for seg egenskaper slik som type eiendom/eiendomsteig, samt teigenes bebyggelse og størrelse. Rapporten viste at grunn-eiendommer med klart definert eier bare utgjorde 30 prosent av enhetene og 20 prosent av arealet i utvalget.

Den tredje rapporten kom i 2015 og tok for seg de 5 413 eiendommene/eiendomsteigene over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret fra rapport 2. Her presenterte vi indikatorer for bruk, vern og potensiale for bruk av disse enhetene basert på offentlig tilgjengelige kartdata. Rapporten viste at eiendommene/eiendomsteigene blir brukt til beite for husdyr og tamrein. Utover dette er bruken begrenset. En viktig årsak til dette er at store deler av arealet ligger langt fra kjørbare veier.

I denne rapporten ser vi nærmere på eieropplysningene på de 5 413 eiendommene/eiendoms-teigene over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Dette dreier seg om store eiendommer med klart definert eier eller enkeltteiger forøvrig som til sammen utgjør nesten 18 prosent av Norges fastland. Nesten 96 prosent av arealet er utmark i form av uproduktiv skog, myr, åpen fastmark, vann og snø/is. Store deler av arealet befinner seg over tregrensa.

³ Norsk institutt for Skog og landskap ble fusjonert med Bioforsk og Norsk institutt for landbruksøkonomisk i juni 2015. Det nye instituttet heter Norsk Institutt for Bioøkonomi.

⁴ Skog og landskap rapport 14/2012, 21/2013 & 13/2015

Eiendommene/eiendomsteigene har ingen tilknytning til Landbruksregisteret. Dette innebærer at de ikke står oppført i søknader om arealtilskudd i jordbruket eller i registre over jordbruksforetak med leveranser av melk, slakt, korn eller egg. De har heller ikke skogfondskonto (midler som skogeierne plikter å sette av ved alt salg av tømmer og biobrensel). Ettersom de faller utenfor de offisielle registrene over produksjon og eierforhold i Landbruket, ønsker Landbruks- og matdepartementet å etablere et bedre kunnskapsgrunnlag om denne typen eiendommer/eiendomsteiger.

1.2 Problemstillinger

Denne rapporten gjør rede for Matrikkelens opplysninger om eierne til de 5 413 eiendommene/eiendomsteigene i utvalget.

I den første delen av rapporten (kapittel 4.1), gjør vi rede for svært mangelfulle opplysninger om eierforhold i Matrikkelen for eiendommene og eiendomsteigene i utvalget. Rundt en tredjedel av enhetene og en tredjedel av arealet mangler matrikkelnummer og har status ukjent i Norges offisielle registre over fast eiendom, bygninger og adresser. Dermed mangler de også opplysninger om eier.

I den andre delen (kapittel 4.2), gjør vi rede for de eieropplysningene vi finner i Matrikkelen. Her viser vi eiere og gjør rede for hvordan antall eiere varierer med enhetenes størrelse og bebyggelse. I tillegg gjør vi rede for eiernes tilknytning til eiendommens/eiendomsteigens kommune ved hjelp av eiernes adresser i Folkeregisteret og Foretaksregisteret.

I den tredje delen av rapporten (kapittel 4.3), gjør vi nærmere rede for referanseiere, dvs. den eieren som står oppført med størst eierandel. Her skiller vi mellom personlig eller upersonlig eierskap. Vi ser deretter nærmere på de personlige eiernes kjønn og alder i lys av enhetenes størrelse og type bebyggelse. Deretter kartlegger vi om eierne er registrert i samme kommune som eiendommen/eiendomsteigen.

I den fjerde delen (kapittel 4.4), gjør vi rede for hvor mange av referanseeierne som også har landbrukseiendommer med aktivt jord- og skogbruk.

I den femte delen av rapporten (kapittel 4.5) ser vi nærmere på effektene av en omfattende kvalitetssikring av Statens eiendomsopplysninger i Matrikkelen som er gjennomført etter at datagrunnlaget for denne rapportserien ble trukket ut av Matrikkelen i 2010.

1.3 Store begrensninger i utvalget

Denne undersøkelsen tar for seg eiendomsopplysninger trukket ut fra Matrikkelen i 2010. SSB og NIBIO har bare klart å hente ut eieropplysninger til 2 075 av 5 413 eiendommer/eiendomsteiger i utvalget fra Matrikkelen. De 2 075 enhetene vi har koblet eieropplysninger til utgjør bare 15,5 millioner av utvalgets 58,2 millioner dekar. Dette innebærer at vi bare har klart å koble eieropplysninger til 30 prosent av eiendommene/eiendomsteigene og 27 prosent av arealet.

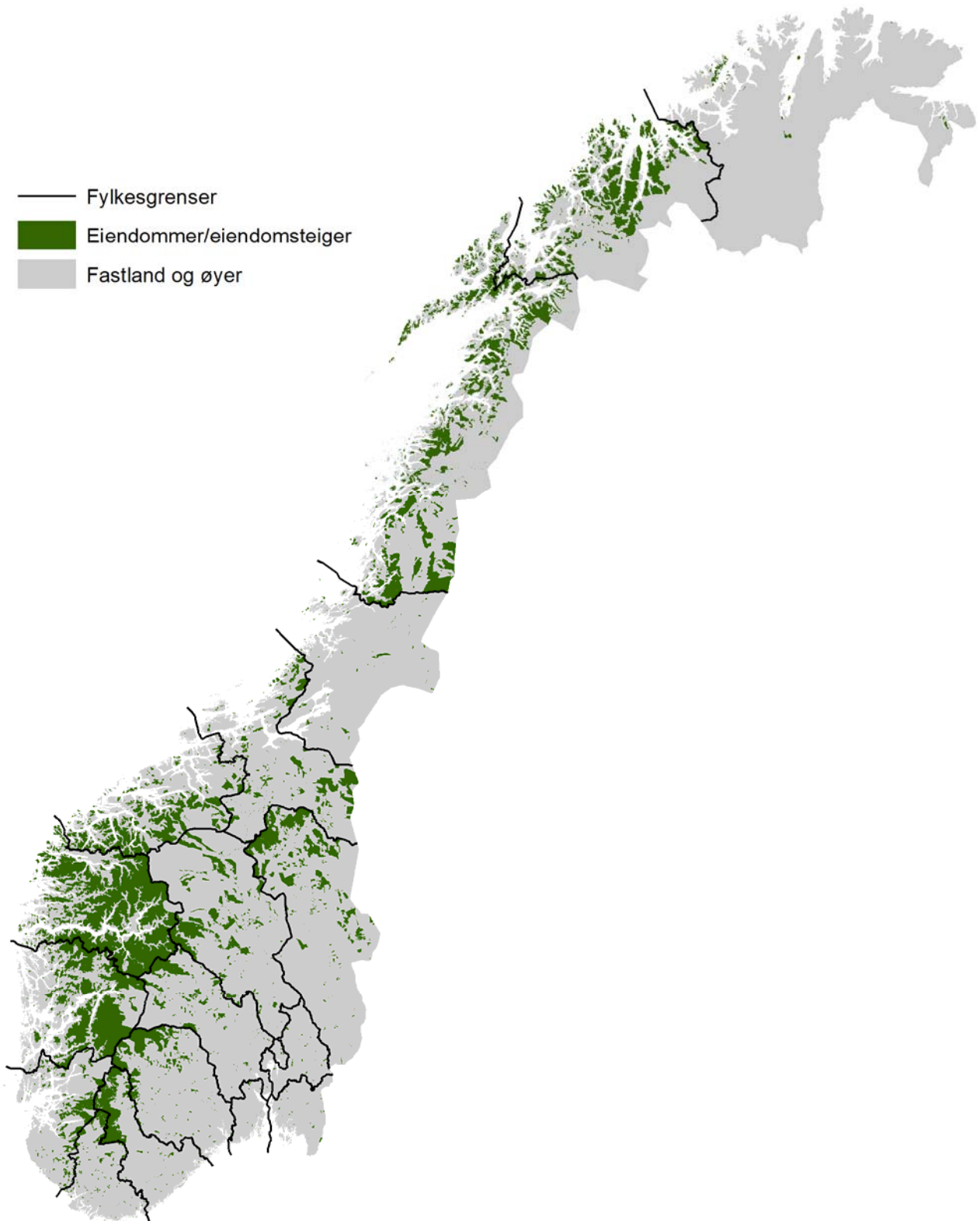
Metoden som er brukt er tilnærmet lik den metoden SSB bruker i tilsvarende ressursundersøkelser om eierforhold til fast eiendom i Norge. Mangelen på eieropplysninger i Matrikkelen er uttrykk for et problem med kvaliteten på opplysninger i det offisielle registeret over fast eiendom i Norge. Det finnes opplysninger om eiere og eiendomsgrenser, men disse foreligger andre steder enn i

Matrikkelen. Dette kan være i grunnboken, kommunens arkiver, eller det kan være skjøter i private hjem og arkiver.

Som det fremgår av figur 1, viser utvalgets eiendommer/eiendomsteiger sterke regionale konsentrasjoner. De fleste enhetene og det meste av arealet i utvalget finner vi på Vestlandet og i deler av Nord-Norge. Utvalget har få eiendommer/eiendomsteiger i fylkene på det sentrale Østlandet, dvs. Østfold, Oslo, Akershus og Vestfold. Forklaringen kan være at andelen bebygd areal, produktiv skog og jordbruksareal her er høyere enn i andre deler av landet. Det er også få eiendommer/eiendomsteiger i Nord-Trøndelag og Finnmark i utvalget. I Nord-Trøndelag har kommunene og fylkeskartkontoret gjennomført omfattende ajourføring av eiendomsopplysningene i de offentlige eiendomsregistrene fra 1990-tallet og frem til etableringen av Matrikkelen i 2009. Dette har ført til at det finnes påtakelig færre enheter over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret i Nord-Trøndelag enn i nabofylkene Sør-Trøndelag og Nordland. I Finnmark er eiendommene som inngår i Finnmarkseiendommen gjerne oppført i Landbruksregisteret. Omstendigheter knyttet til forvaltningen av Finnmarkseiendommen gjør at det er svært få eiendommer/eiendomsteiger fra Finnmark er med i dette utvalget.

Informasjon om både eierforhold og eiendomsgrenser i Matrikkelen er av dårligere kvalitet i områder med mye utmarksareal enn i områder med mye jordbruksareal og produktiv skog. Dette gjør arbeidet med statistikk for disse eiendommene/eiendomsteigene utfordrende. Til tross for at 36 prosent av utvalgets 5 413 enheter befinner seg i fylkene Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal, finner vi bare eieropplysninger til 12 prosent av dem. I Nordland og Troms finner vi 35 prosent av eiendommer/ eiendomsteiger i utvalget, men vi finner bare eieropplysninger til 46 prosent av disse enhetene.

Figur 1: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) over 1000 dekar uten oppføring i Landbruksregisteret 2010



2 METODER

Matrikkelen er Norges offisielle register over fast eiendom, herunder bygninger, boliger og adresser. Datagrunnlaget i denne serien av rapporter med arealstatistikk for eiendommer/ eiendomsteiger med mye utmarksareal basert et uttak av alle matrikkelenheter i Matrikkelen over 5 dekar som ble gjennomført høsten 2010. Dette inkluderer grunneiendom, anleggseiendom, festegrund, jordsameier og annen matrikkelenhet, herunder teiger med ukjent status. Dette datagrunnlaget ble drøftet i Rapport 1. I de senere rapportene i denne serien er avgrenset til alle matrikkelenheter i Matrikkelen over 1000 dekar som ikke er tilknyttet Landbruksregisteret. Matrikkelenhetene har i alle rapportene vært delt inn i to klasser:

- *Eiendommer med klart definert eier.* Dette er samlinger av en eller flere grunneiendommer som har samme eier innenfor en kommune. Med grunneiendom mener vi samlinger av en eller flere eiendomsteiger med samme unike matrikkelnummer i Matrikkelen (kommune-, gårds- og bruksnr.). Med eier mener vi samlinger av en eller flere hjemmelshavere som sammen utgjør et unikt eieridentifikasjonsnummer i Matrikkelen. Eiendommer med klart definert eier inkluderer også teiger med flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning når teigen består av to eller færre grunneiendommer og/eller to eller færre identiske hjemmelshavere.
- *Enkeltteiger for øvrig.* Dette er:
 - Jordsameier i form av grunnareal som ligger i sameie mellom flere grunneiendommer, og der sameiepartene inngår i grunneiendommene. Dette inkluderer både registrerte jordsameier (har eget matrikkelnummer) og uregistrerte jordsameier (identifisert gjennom matrikkelenhetene som har andel i jordsameiet).
 - Teiger med flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning, og mer enn to ulike eiere.
 - Tvisteteiger. Dette er matrikkelenheter der det har oppstått tvist om eierforhold og/eller grenseforløp.
 - Teiger med ukjent status. Dette er umatrikulert grunn i form av teiger oppført i Matrikkelen uten matrikkelnummer. I eiendomskartet er disse merket med "Matrikkelnr. mangler" i stedet for et gårds-, bruks- og eventuelt festenummer. Disse teigene mangler også opplysninger om eier.

I arbeidet med den første rapporten ble det konkludert med at begrepet utmarkseiendom er vanskelig å operasjonalisere. I samråd med Landbruks- og matdepartementet ble utvalget året etter redusert til alle eiendommer/eiendomsteiger større enn 1 000 dekar som ikke stod oppført i Landbruksregisteret. Dette er eiendommer/eiendomsteiger som ikke inngår i søknader om produksjonstilskudd eller i rapporter om leveranser av landbruksprodukter (melk, slakt, korn eller egg) i 2010. Totalt ble det identifisert 5 413 slike enheter. Samlet utgjorde de 58,2 millioner dekar. Over 96 prosent av arealet på disse eiendommene/eiendomsteigene er utmark i form av uproduktiv skog, myr, åpen fastmark/snaumark, vann, snø og is.

I Rapport 2 ble det gjennomført en rekke beregninger av disse 5 413 eiendommene/ eiendoms-teigene areal og bebyggelse etter hovedklassene eiendommer med klart definert eier og enkeltteiger forøvrig. I Rapport 3 ble dette videreført med beregninger av disse enhetenes arealressurser, bygningstyper, veier, mineralressurser, kraftanlegg, beiteområder og verneområder. I begge rapportene brukte vi geografiske informasjonssystemer til å klippe ut kartobjekter fra offentlige kart og registre med stedfestet informasjon i henhold til eiendomsgransene i Matrikkelen. Deretter har vi gjennomført tellinger av forekomster og beregninger av arealstørrelser for hver

eiendom/eiendomsteig. Alle tellinger og arealberegninger er presentert på nasjonalt nivå og/eller fylkesnivå. Mer informasjon om disse beregningene foreligger i de tidligere rapportene.

2.1 Kobling til eieropplysninger i Matrikkelen

SSB har i en årrekke arbeidet med offentlig statistikk om eieropplysninger til fast eiendom gjennom analyser av eiendomsinformasjon i Matrikkelen. Metoden brukt for å trekke ut eieropplysninger til eiendommene/eiendomsteigene i dette utvalget følger metodene SSB bruker i Landbrukstellingene.

SSB har Matrikkelen som primær kilde. Enkelte opplysninger hentes også gjennom kobling til Folkeregisteret og Foretaksregisteret. Matrikkelen føres i hovedsak av kommunene og forvaltes av Kartverket i henhold til Matrikkelloven. Denne loven og tilhørende forskrifter skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger ved at det blir ført et ensartet og pålitelig register over alle faste eiendommer i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagt.

Eierstrukturene til fast eiendom i Norge er kompleks. Systematisk registrering av fast eiendom ble ikke vanlig praksis i norske kommuner før etter innføringen av Delingsloven i 1980.

Av totalt 5 413 eiendommer med klart definert eier og enkeltteiger forøvrig over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret, har NIBIO og SSB klart å koble eieropplysninger til 2 075 enheter. Av det totale arealet på 58,2 millioner dekar er det koblet eieropplysninger til 15,5 millioner dekar. Dette utgjør rundt 38 prosent av enhetene og 27 prosent av arealet i utvalget.

En grunneiendom kan ha en eller flere juridiske eiere. En juridisk eier kan være en privatperson (personlig eier). Juridiske eiere kan også være foretak, offentlige virksomheter eller frivillige organisasjoner (upersonlig eiere). I Matrikkelen står privatpersoner oppført med fødselsnummer og upersonlige eiere med foretaksnummer. Blant de 2 075 eiendommer/enkelteiger hvor vi har funnet eieropplysninger, forekommer 231 enheter registrert med eiere som har et løpenummer i stedet for fødselsnummer eller foretaksnummer. Ofte er dette eiere som har vært registrert i Grunnboka fra tiden før ordningen med fødselsnummer og foretaksnummer ble innført. Her har vi valgt å definere dette som upersonlige eiere.

I utvalget er det flere enheter som har mer enn en eier. For å skape en enklere oversikt over eiere til fast eiendom har SSB utviklet en metode for å fastsette referanseiere til eiendommer/eiendoms-teiger. Referanseiere blir den eieren med høyest eierandel. Dersom eierne har like eierandeler er det den eldste personen eller organisasjonen som blir tildelt rollen som referanseiere.

I arbeidet med denne rapporten er det identifisert 61 dupliserte eiendommer/eiendomsteiger i det opprinnelige utvalget på 5 413 enheter. Disse duplikatene ble avdekket ved koblinger mot eieropplysninger som det ikke var mulig å gjennomføre i tidligere deler av oppdraget. Duplikatene er ikke fjernet fra utvalget av hensyn til behovet om å sammenlikne data i denne rapporten med tidligere rapporter.

3 NØKKELTALL FRA RAPPORT 2 OG 3

Undersøkelsen bygger på utvalget av eiendommer/eiendomsteiger fra Rapport 2, dvs. alle eiendommer med klart definert eier og enkeltteiger forøvrig over 1000 dekar som ikke er registrert i Landbruksregisteret. Dette utgjør 5 413 enheter med et samlet areal på 58,2 millioner dekar. Omlag 95 prosent av arealet i utvalget er utmark, dvs. arealtyper som snaumark, myr, uproduktiv skog, vann og breer. De fleste eiendommene/eiendomsteigene og det meste av arealet forekommer på Vestlandet (fylkene Hordaland Sogn og Fjordane) og Nord-Norge (Nordland og Troms). 200 enheter utgjør mer enn halvparten av arealet i denne rapporten. De fleste av disse faller i kategorien enkeltteiger forøvrig. 168 enheter (rundt 3 prosent) er enkeltteiger forøvrig over 50,000 dekar. Dette utgjør hele 24,2 millioner dekar, eller 41 prosent av arealet i undersøkelsen.

Tabell 1: Eiendommer/eiendomsteiger og areal etter type eierforhold fra rapport 2

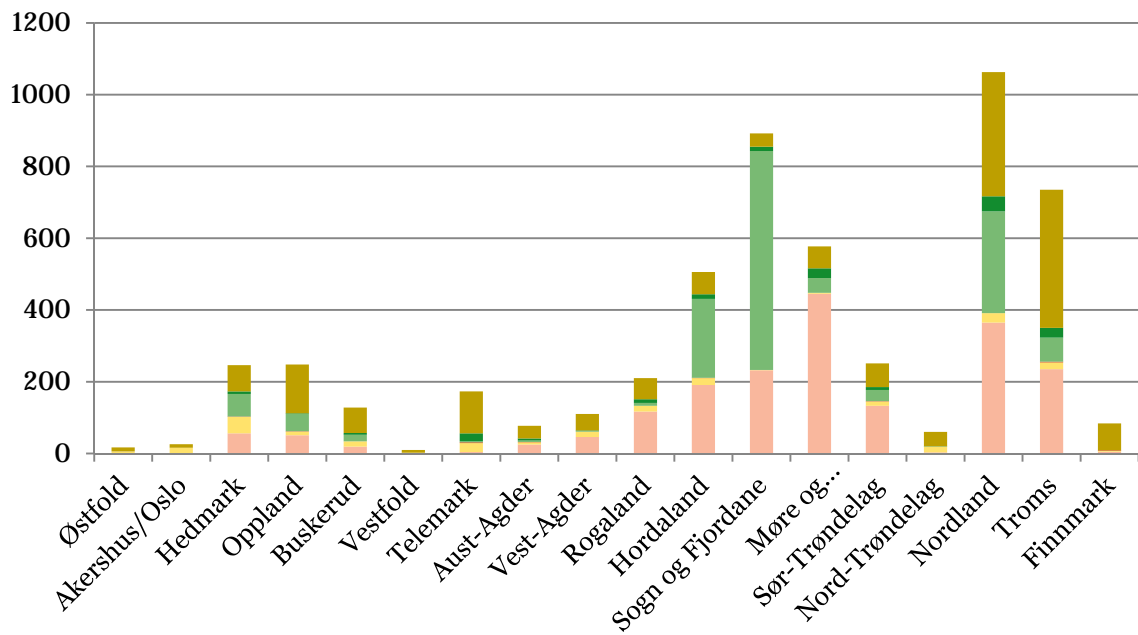
Type eierforhold	Enheter		Dekar	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
I alt	5 413	100	58 213 500	100
Klart definert eier	1 638	30,3	12 395 300	21,3
Enkeltteiger for øvrig	3 775	69,7	45 818 200	78,7
- Kjent status	1 848	34,1	10 284 600	17,7
- Uregistrert sameie	1 398	25,8	6 957 330	12,0
- Registrert sameie	184	3,4	1 692 400	2,9
- Tvisteteiger	11	0,2	27 600	0,0
- Teiger med flere matrikelnr, ukjent innbyrdes avgrensning og flere eiere	255	4,7	1 607 600	2,8
- Ukjent status	1 927	35,6	35 533 500	61,0

Som det fremgår av tabell 1, samt graf 1 og 2, inngår 1 638 eiendommene/eiendomsteigene i kategorien eiendommer med klart definert eier. Til sammen utgjør dette 12,4 millioner dekar av utvalgets samlede areal på 58,2 millioner dekar. Dette betyr at bare 30 prosent av enhetene og 21 prosent av arealet har en klart definert eier.

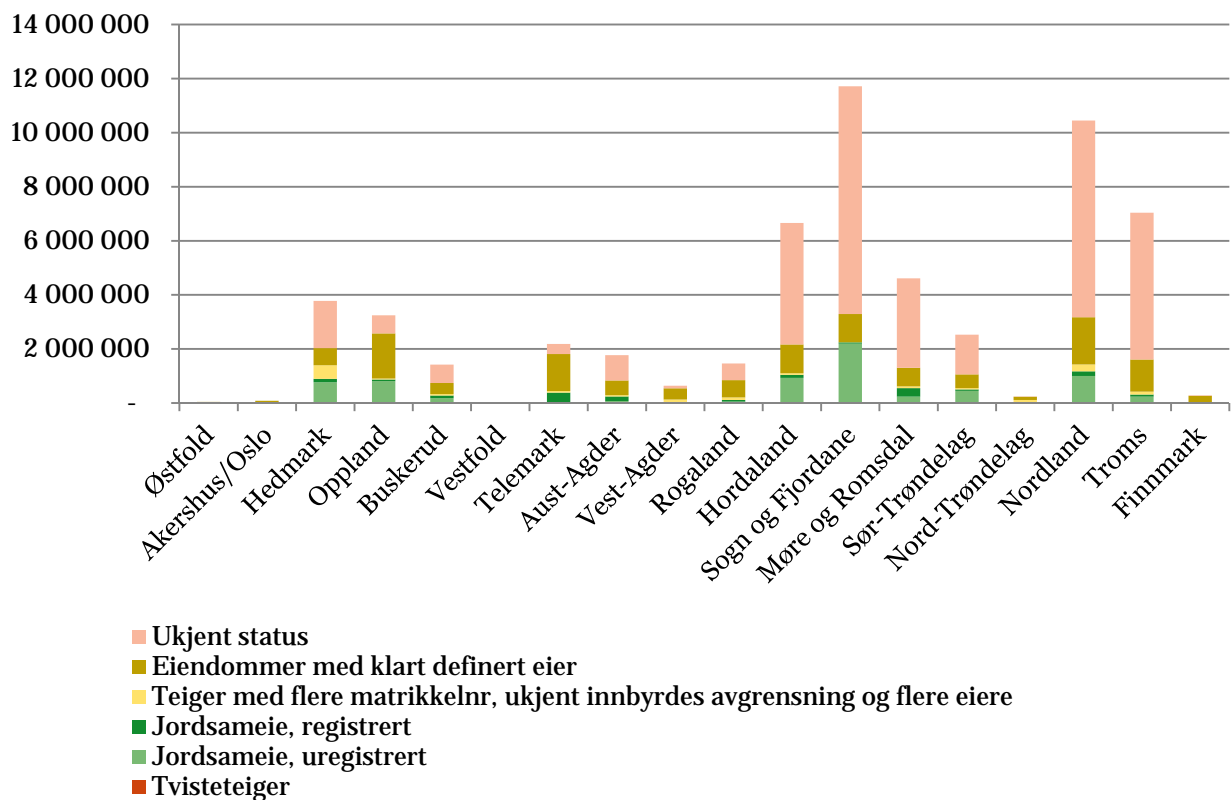
3 775 av eiendommene/eiendomsteigene og 45,2 millioner av arealet faller inn i kategorien enkeltteiger forøvrig. Dette utgjør nær 70 prosent av enhetene og 79 prosent av arealet i utvalget. Av disse 35,5 millioner dekar fordelt på 1 927 eiendomsteiger ukjent status, dvs. at det ikke registrert et matrikelnummer (gårds- og bruksnummer) til eiendommene/eiendomsteigene i Matrikkelen. Til sammen utgjør teiger med ukjent status omlag 36 prosent av enhetene og 35 prosent av arealet i utvalget.

Av de 1 848 enkeltteigene forøvrig med kjent status finner vi 1 398 uregistrerte jordsameier. Disse utgjør 10,3 millioner dekar. Uregistrerte jordsameier utgjør dermed nesten 26 prosent av enhetene og 12 prosent av arealet i denne undersøkelsen. Det er svært få registrerte jordsameier, tvisteteiger, samt eiendomsteiger med flere matrikkelenheter uten kjent innbyrdes avgrensning og flere eiere.

Graf 1: Antall eiendommer/eiendomsteiger i utvalget etter fylke og eierforhold



Graf 2: Areal i utvalget etter fylke og eierforhold (oppgitt i dekar)

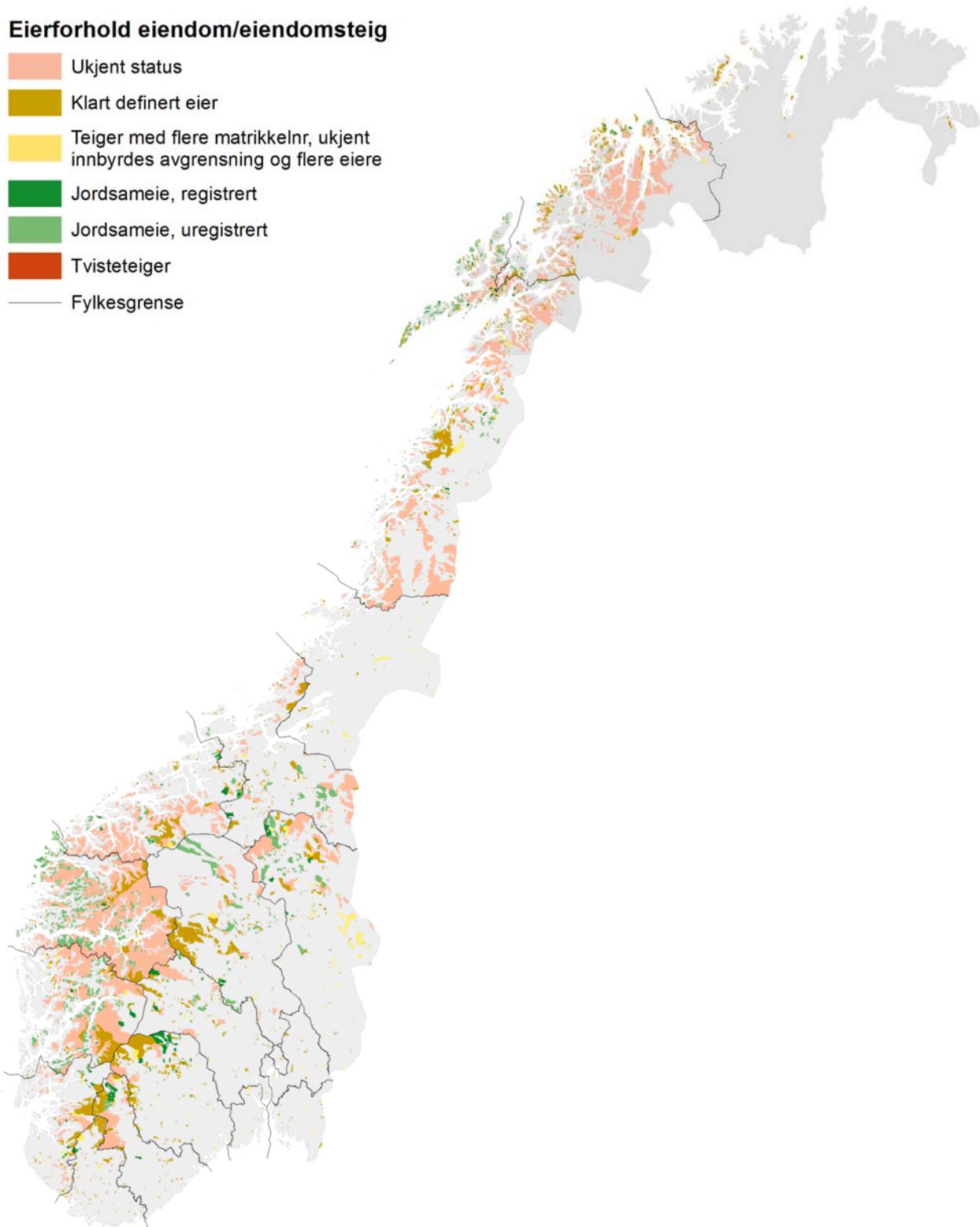


- Ukjent status
- Eiendommer med klart definert eier
- Teiger med flere matrikkelnr, ukjent innbyrdes avgrensning og flere eiere
- Jordsameie, registrert
- Jordsameie, uregistrert
- Tvisteteiger

Figur 2: Eiendommene/eiendomsteigene etter eierforhold

Eierforhold eiendom/eiendomsteig

-  Ukjent status
-  Klart definert eier
-  Teiger med flere matrikelnr, ukjent innbyrdes avgrensning og flere eiere
-  Jordsameie, registrert
-  Jordsameie, uregistrert
-  Tvisteteiger
- Fylkesgrense



4 RESULTATER

I den første delen av analysene omkring eiere til landets 5 413 eiendommer/eiendomsteiger over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret, redegjør vi for hvilke enheter vi har klart å koble eieropplysninger til etter fylke, størrelse og bebyggelse. I den andre delen viser vi eiere og gjør rede for hvordan antall eiere varierer med enhetenes størrelse og bebyggelse. I tillegg gjør vi rede for om eiernes tilknytning til eiendommens/eiendomsteigens kommune ved hjelp av eiernes adresser i Folkeregisteret og Foretaksregisteret. I den tredje delen tar vi på samme måte for oss såkalte referanseiere, dvs. den av eierne med størst eierandel eller høyest alder ved lik eierandel. Her ser vi også nærmere på de personlige referanseeiernes kjønn og alder.

4.1 Koblede eieropplysninger i Matrikkelen

I metodekapitlet definerte vi eiendom med klart definert eier som en matrikkelenhet med en eller flere eiere. Eiendommene kan bestå av flere matrikkelenheter dersom man med de metodene som er benyttet har lyktes i å avgrense dem til en eiendom med klart definerte eiere. Enkeltteigene for øvrig er teiger med ukjent status, registrerte eller uregistrerte jordsameier og tvisteteiger. Det kan også være teiger med flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning, og mer enn to ulike eiere.

Ut fra disse definisjonene kunne man forvente å finne eieropplysninger om alle eiendommer med klart definert eier. I tillegg kunne man forvente å finne eieropplysninger for enkeltteiger forøvrig der teigene har flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning og mer enn to ulike eiere.

Tabell 2 viser at det bare er koblet eieropplysninger til 2 075 av de 5 413 eiendommer/ eiendoms-teiger. Dette utgjør 38 prosent av enhetene i utvalget. Det er funnet eieropplysninger på 1 576 av de 1 638 eiendommer med klart definert eier.

Tabell 2: Antall eiendommer/enkeltteiger (enheter) hvor det er funnet eieropplysninger i Matrikkelen

Eierforhold	Sum enheter		Med kobling eier		Uten kobling eier	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Eiendommer/eiendomsteiger i alt	5 413	100	2 075	38	3 338	62
Eiendommer m. klart definert eier	1 638	30,3	1 576	29,1	62	1,1
Enkeltteiger for øvrig	3 775	69,7	499	9,2	3 276	60,5

Det er altså 62 eiendommer med klart definert eier hvor det ikke foreligger noen eieropplysninger i Matrikkelen. På samme tid er det funnet eieropplysninger til 499 av 3 775 enkeltteiger forøvrig. Komplexiteten i eierforhold og manglende opplysninger i Matrikkelen gjør at mange slike eiendomsteiger ikke lar seg koble til eieropplysninger uten omfattende manuelt etterarbeid.

4.1.1 Koblede eieropplysninger i Matrikkelen etter fylke

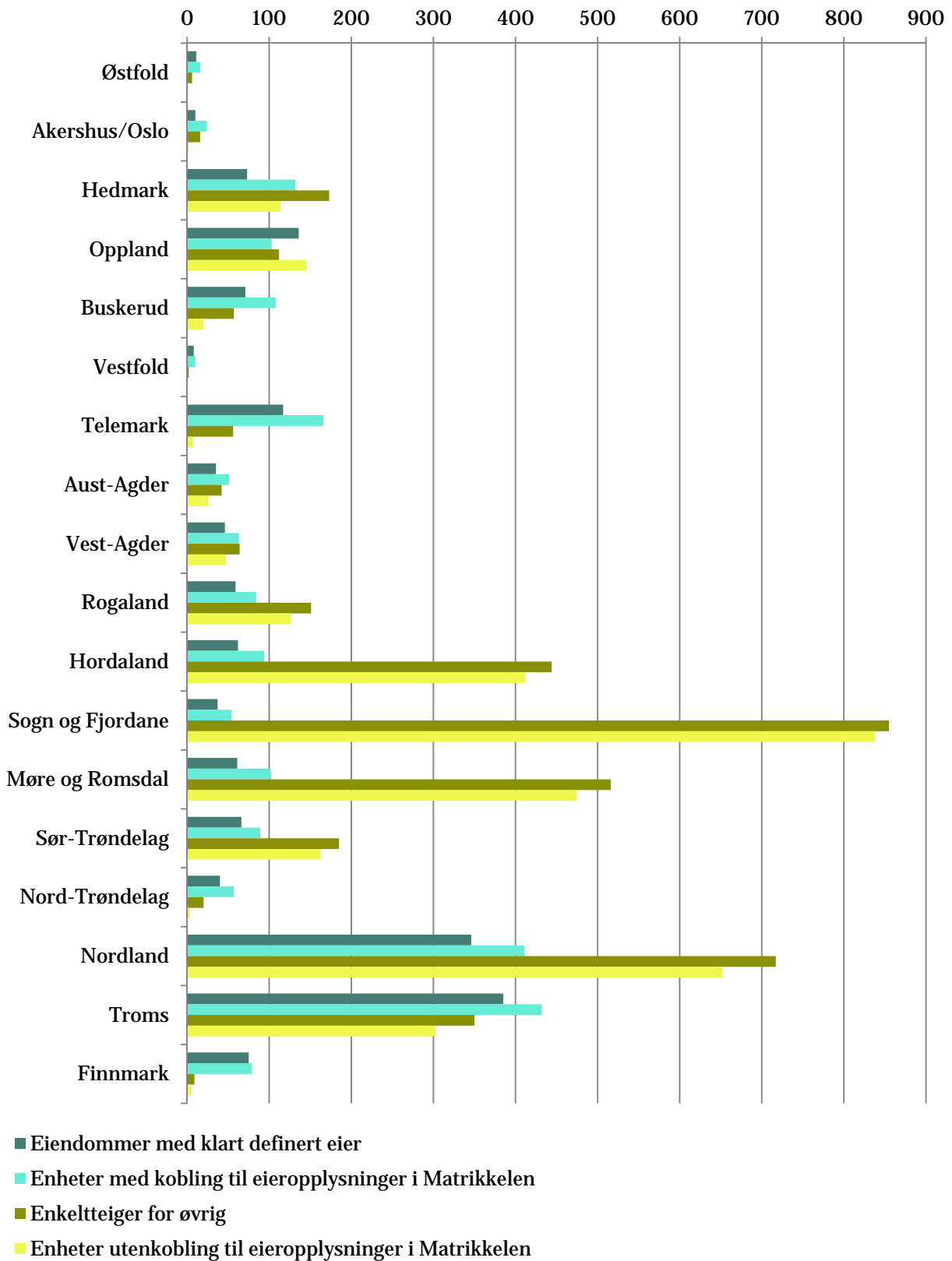
Tabell 3, graf 3 og figur 2 viser en sterk regional konsentrasjon av både eiendommer/ eiendoms-teiger og areal vi har knyttet eieropplysninger til. De fleste enhetene og det meste av arealet i utvalget finner vi på Vestlandet og Nord-Norge. Det er imidlertid svært få av enhetene på Vestlandet vi har klart å koble eieropplysninger til. Dette skyldes at det er mange jordsameier og teiger med ukjent status i denne regionen. Eierforholdet til uregistrerte jordsameier er oppført med flere matrikkelenheter med eierandeler og ikke uten videre kan kobles til juridiske eiere. Teiger med ukjent status har ikke oppført gårds/bruksnummer, eiendomsgrenser og/eller opplysninger om eier i matrikkelen. I mange tilfeller kan dette spores til etablering av Økonomisk kartverk som ikke inkluderte areal over tregrensa og hvor mange eiendomsteiger ble gitt fiktive eiendomsgrenser der kartleggingen sluttet. En annen årsak er at statens eiendommer, herunder statsallmenninger, har vært mangelfullt registrert i Matrikkelen. Statskog har siden 2011 drevet et omfattende prosjekt med å føre inn og rette disse opplysningene i Matrikkelen.

Tabell 3: Enheter (eiendommer/enkelteiger) etter eierforhold og kobling til eieropplysninger i Matrikkelen

Fylker	Sum enheter		Klart definert eier		Enkelteiger for øvrig		Uten kobling eier		Med kobling eier	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Sum fylker	5 413	100	1 638	100	3 775	100	3 338	100	2 075	100
Østfold	17	0,3	11	0,7	6	0,2	1	0,0	16	0,8
Akershus/Oslo	26	0,5	10	0,6	16	0,4	2	0,1	24	1,2
Hedmark	246	4,5	73	4,5	173	4,6	114	3,4	132	6,4
Oppland	248	4,6	136	8,3	112	3,0	145	4,3	103	5,0
Buskerud	128	2,4	71	4,3	57	1,5	20	0,6	108	5,2
Vestfold	10	0,2	8	0,5	2	0,1	-	-	10	0,5
Telemark	173	3,2	117	7,1	56	1,5	7	0,2	166	8,0
Aust-Agder	77	1,4	35	2,1	42	1,1	26	0,8	51	2,5
Vest-Agder	110	2,0	46	2,8	64	1,7	47	1,4	63	3,0
Rogaland	210	3,9	59	3,6	151	4,0	126	3,8	84	4,0
Hordaland	506	9,3	62	3,8	444	11,8	412	12,3	94	4,5
Sogn og Fjordane	892	16,5	37	2,3	855	22,6	838	25,1	54	2,6
Møre og Romsdal	577	10,7	61	3,7	516	13,7	475	14,2	102	4,9
Sør-Trøndelag	251	4,6	66	4,0	185	4,9	162	4,9	89	4,3
Nord-Trøndelag	60	1,1	40	2,4	20	0,5	3	0,1	57	2,7
Nordland	1 063	19,6	346	21,1	717	19,0	652	19,5	411	19,8
Troms	735	13,6	385	23,5	350	9,3	303	9,1	432	20,8
Finnmark	84	1,6	75	4,6	9	0,2	5	0,1	79	3,8

Totalt 1 975 av utvalgets 5 413 enheter befinner seg i fylkene Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal (totalt 36 %). Vi har bare klart å koble eieropplysninger til 250 av disse (13 %). 1 798 av enhetene befinner seg i fylkene Nordland og Troms (35 %). Av disse har vi klart å koble eieropplysninger til 955 (46 %).

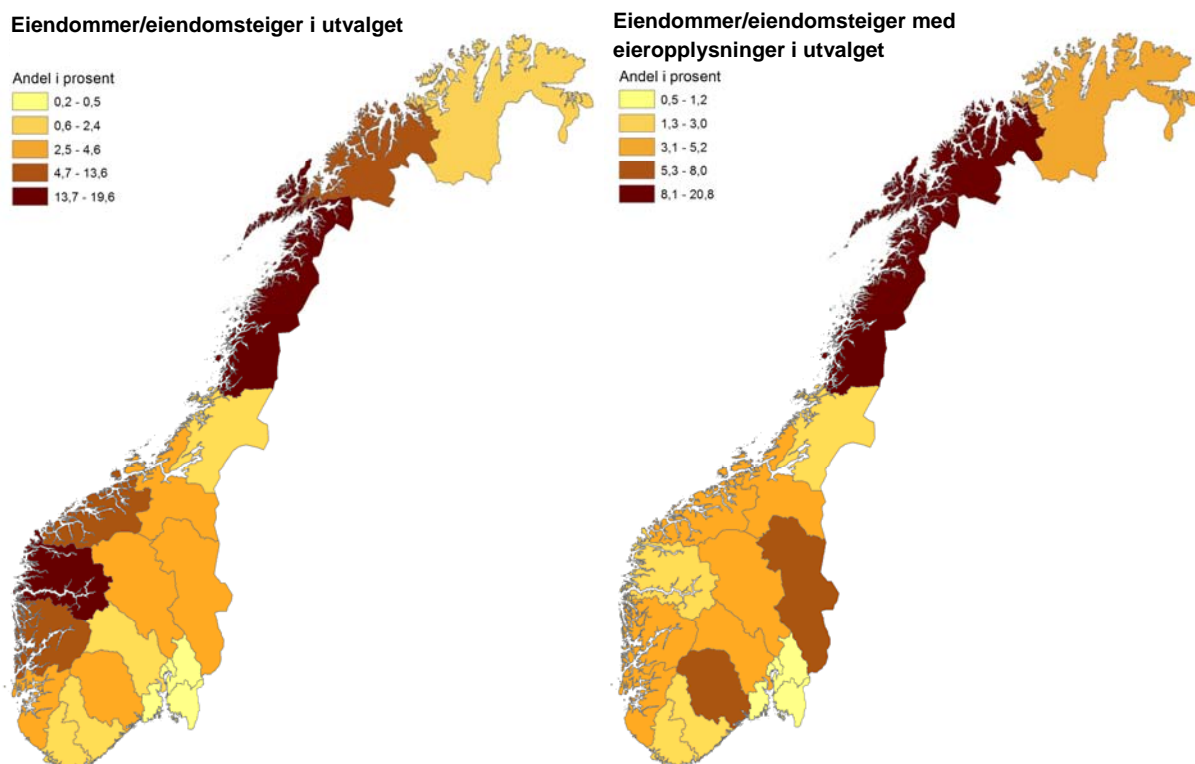
Graf 3: Enheter (Eiendommer/eiendomsteiger) etter type eierforhold og kobling til eieropplysninger i Matrikkelen



Det er også viktig å være klar over at det finnes svært få eiendommer/eiendomsteiger over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret i fylkene på det sentrale Østlandet, dvs. Østfold, Oslo, Akershus og Vestfold. Det er også få enheter i Nord-Trøndelag, Finnmark (Finnmarks-eiendommen), samt Agderfylkene. Siden vi har funnet få eiere til de mange enhetene på Vestlandet og mange eiere til de få enhetene på Østlandet, gjør det at utvalget endrer geografisk tyngdepunkt fra tidligere rapporter. I tidligere rapporter har egenskaper ved eiendommene/eiendomsteigene på Vestlandet dominert de generelle beskrivelsene av arealdekke, vern og arealbruk. I denne rapporten er det opplysninger om eierforhold i Nordland og Troms, samt Hedmark og Oppland som dominerer den generelle beskrivelsen.

Tabell 3 og graf 3 viser disse regionale variasjonene i mer detalj. I f.eks. Hedmark er det 73 eiendommer i utvalget med klart definert eier. Det er imidlertid funnet eieropplysninger til 132 eiendommer/eiendomsteiger. 54 av disse er teiger med flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning og hvor matrikkelenhetene har ulike eiere. I Oppland er det derimot 136 eiendommer med klart definert eier, men bare 103 enheter hvor det er funnet eieropplysninger.

Figur 3: Andeler av eiendommene/eiendomsteigene i utvalget og andeler med eiendommer/ eiendoms-teiger med eieropplysninger i hvert fylke



Mangel på eieropplysninger i Matrikkelen er bekymringsverdig med tanke på utvikling, bruk, vern og forvaltning av disse store eiendommer/eiendomsteiger med mye utmarksareal. Ettersom utvikling, bruk og vern av fast eiendom normalt forutsetter dialog og samtykke med eierne, kan mangelen på eieropplysninger være en betydelig barriere for effektiv omsetning, næringsutvikling og offentlig forvaltning.

4.1.2 Eieropplysninger funnet etter eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse

Tabell 4 viser at de fleste eiendommene/eiendomsteigene i utvalget er under 5 000 dekar og at det er blant disse vi finner relativt mange enheter med eieropplysninger. Hele 3 770 av utvalgets 5 413 enheter er mellom 1 000 og 5 000 dekar. Av disse har vi funnet eieropplysninger til rundt 42 prosent. Det er få eiendommer/eiendomsteiger over 50 000 dekar og det er relativt få av disse som har eieropplysninger. Av utvalgets 210 enheter over 50 000 dekar har vi funnet eieropplysninger til rundt 23 prosent. Dette bør sees i lys av at enhetene over 50 000 dekar utgjør mer enn halvparten av alt arealet i denne undersøkelsen.

Tabell 4: Antall enheter (eiendommer/eiendomsteiger) og eiere etter enhetenes størrelse

Arealstørrelse	Enheter i alt		Enheter med eieropplysninger		Enheter uten eieropplysninger	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Eiere i alt	5 413	100	2 075	38,3	3 338	61,7
1 000 - 4 999 dekar	3 770	100	1 581	41,9	2 189	58,1
5 000 - 19 999 dekar	1 150	100	367	31,9	783	68,1
20 000 - 49 999 dekar	283	100	78	27,6	205	72,4
50 000 dekar og mer	210	100	49	23,3	161	76,7

4.1.3 Eieropplysninger funnet etter eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse

Tabell 5 viser at de fleste av enhetene i utvalget er ubebygde eller bebygde med annet enn bolig. Standarden på bebyggelsen kan være svært varierende. Andelen med eieropplysninger er vesentlig lavere blant disse enn blant enheter bebygde med boliger. Bare 684 av utvalgets 5 413 eiendommer/eiendomsteiger er bebygde med bolig. Det er koblet eieropplysninger til nesten 85 prosent. Av de 2 163 enhetene bebygde med annet enn bolig er det rundt 42 som har eieropplysninger. Hele 2 566 eiendommer/eiendomsteiger i utvalget er ubebygde. Av disse har vi bare klart å koble eieropplysninger til rundt 23 prosent.

Tabell 5: Antall eiendommer/eiendomsteiger og eiere etter bebyggelse

Bebyggelse	Enheter i alt		Enheter med eieropplysninger		Enheter uten eieropplysninger	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Sum	5 413	100	2 075	38,3	3 338	61,7
Bebygde med bolig	684	100	578	84,5	106	15,5
Bebygde, annet	2 163	100	919	42,5	1 244	57,5
Ubebygde	2 566	100	578	22,5	1 988	77,5

4.1.4 Oppsummering om eieropplysninger

- Mangelen på eieropplysninger i Matrikkelen kan være en betydelig barriere for effektiv omsetning, næringsutvikling og offentlig forvaltning av fast eiendom.
- I denne undersøkelsen har vi klart å koble eieropplysninger til 38 prosent av landets 5 413 eiendomsteiger over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Dette utgjør rundt 27 prosent av i arealet til eiendommene/eiendomsteigene i utvalget.
- For 62 prosent av landets 5 413 eiendomsteiger over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret har vi ikke klart å koble til eieropplysninger. Dette utgjør rundt 73 prosent av arealet til eiendommene/eiendomsteigene i utvalget.
- 34 prosent av eiendommene/eiendomsteigene og 39 prosent av arealet i utvalget ligger i fylkene Hordaland, Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal. Det er bare koblet eieropplysninger til 12 prosent av enhetene i disse fylkene. Rundt 35 prosent utvalgets 5 413 eiendommer/eiendomsteiger og 30 prosent av arealet befinner seg i fylkene Nordland og Troms. I disse to fylkene har vi koblet eieropplysninger til 46 prosent av enhetene. Fra tidligere rapporter vet vi at disse fylkene har høye andeler av sine enheter i kategorien enkeltteiger forøvrig.
- Det er koblet eieropplysninger til mange eiendommer/eiendomsteiger i fylkene Hedmark, Buskerud og Telemark. Fra tidligere rapporter vet vi at andelen eiendommer med klart definert eier er høy i disse fylkene. Det er imidlertid få eiendommer/eiendomsteiger i utvalget fra disse fylkene.



Hattfjelldalen. Fotograf: Arne Steffenrem © Skogfrøverket / NIBIO

4.2 Antall eiere

For de 2 075 eiendommene/eiendomsteigene som vi har funnet eieropplysninger til, er det funnet 6 453 eiere i Matrikkelen. I gjennomsnitt er det dermed 3,1 eier per enhet. Til sammenlikning hadde landets 185 700 landbrukseiendommer i 2014 i all hovedsak bare en eier (SSB 2015).

Som det fremgår av tabell 6 er det bare 1 193 eiere, eller under 19 prosent av eierne, som står oppført som eier av en eiendom/eiendomsteig alene. Disse eier hele 58 prosent av enhetene og 60 prosent av arealet vi har funnet eieropplysninger til. Det er bare 102 enheter som har mer enn 10 eiere, og til sammen har disse enhetene hele 2 519 eiere. Dette innebærer at bare 5 prosent av enhetene og 9 prosent av arealet, har hele 39 prosent av alle eierne som er koblet til utvalgets enheter.

Tabell 6: Antall enheter (eiendommer/ eiendomsteiger) etter eierform, antall eiere og areal

	Enheter		Eiere		Areal	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Sum eieropplysninger	2 075	100	6 453	100	15 462 300	100
En eier	1 193	57,5	1 193	18,5	9 266 400	59,9
To eiere	351	16,9	702	10,9	2 188 100	14,2
Tre eiere	154	7,4	462	7,2	781 000	5,1
4 - 9 eiere	275	13,3	1 577	24,4	1 842 700	11,9
10 eller flere eiere	102	4,9	2 519	39,0	1 384 100	9,0



Fjellskog på Golsfjellet. Fotograf: John Y. Larsson / © NIBIO

4.2.1 Eiere etter fylke

I tabell 7 fremgår det hvor mange eiere vi har funnet til eiendommene/eiendomsteigene i hvert fylke. I fylkene på Vestlandet med store andeler av enhetene i utvalget (se graf 1), ligger antall eiere per eiendom/eiendomsteig vesentlig lavere enn i Hedmark og Oppland som har små andeler av enheter i utvalget.

I Hordaland og Sogn og Fjordane har vi bare klart å koble eieropplysninger til 148 enheter av totalt 1398 teiger i utvalget. Her er det i gjennomsnitt 2 eiere per eiendomsteig. I Nordland og Troms som også har store andeler av eiendommer/eiendomsteiger i utvalget hvor vi har koblet eieropplysninger til 843 av 1 798 enheter, er det nærmere 3 eiere i gjennomsnitt per teig. I Hedmark har vi klart å koble eieropplysninger til 132 enheter med til sammen 436 eiere. Dette gir 3,3 eiere i gjennomsnitt pr. eiendom/eiendomsteig. I Oppland fylke har vi klart å koble eieropplysninger til 103 av 248 enheter. Der er det i gjennomsnitt hele 10,5 eiere på hver enhet i dette fylket.

Tabell 7: Antall enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med eieropplysninger i Matrikkelen og antall eiere etter fylke

Fylker	Enheter totalt Sum	Enheter med eieropplysninger		Eiere		Gjennomsnittlig antall eiere per enhet
		Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	
Sum fylker	5 413	2075	100	6453	100	3,1
Østfold	17	16	0,8	19	0,3	1,2
Akershus/Oslo	26	24	1,2	29	0,4	1,2
Hedmark	246	132	6,4	436	6,8	3,3
Oppland	248	103	5,0	1 078	16,7	10,5
Buskerud	128	108	5,2	188	2,9	1,7
Vestfold	10	10	0,5	10	0,2	1
Telemark	173	166	8,0	472	7,3	2,8
Aust-Agder	77	51	2,5	85	1,3	1,7
Vest-Agder	110	63	3,0	128	2,0	2
Rogaland	210	84	4,0	325	5,0	3,9
Hordaland	506	94	4,5	236	3,7	2,5
Sogn og Fjordane	892	54	2,6	112	1,7	2,1
Møre og Romsdal	577	102	4,9	318	4,9	3,1
Sør-Trøndelag	251	89	4,3	349	5,4	3,9
Nord-Trøndelag	60	57	2,7	108	1,7	1,9
Nordland	1 063	411	19,8	1 093	16,9	2,7
Troms	735	432	20,8	1 221	18,9	2,8
Finmark	84	79	3,8	246	3,8	3,1

4.2.2 Antall eiere etter størrelsen på eiendommene/eiendomsteigene

I tabell 6 i kapittel 4.2 viste vi at antall eiendommer/eiendomsteiger med eieropplysninger synker med enhetenes størrelse. I tabell 8 nedenfor ser vi at antall eiere er flere blant store enn små enheter. Av de 2 075 eiendommene/eiendomsteigene vi har funnet eieropplysninger til, er det 1581 enheter i størrelsesklassen mellom 1 000 og 5 000 dekar. Til sammen har disse enhetene hele 4069 eiere. Dette utgjør 63 prosent av alle eierne vi har koblet til enhetene i utvalget. I gjennomsnitt har eiendommene/eiendomsteigene mellom 1 000 og 5 000 dekar med eieropplysninger rundt 2,6 eiere. De 49 enhetene med eieropplysninger over 50 000 dekar har tilsammen 273 eiere. I gjennomsnitt har de største eiendommene/eiendomsteigene 5,6 eiere.

Tabell 8: Antall enheter (eiendommer/eiendomsteiger) og eiere etter enhetenes størrelse

Størrelse teig	Enheter med eieropplysninger		Eiere		Gjennomsnittlig antall eiere per enhet
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	
Eiere i alt	2 075	100	6 453	100	3,1
1 000 - 4 999 dekar	1 581	76,2	4 069	63,1	2,6
5 000 - 19 999 dekar	367	17,7	1 435	22,2	3,9
20 000 - 49 999 dekar	78	3,8	676	10,5	8,7
50 000 dekar og mer	49	2,4	273	4,2	5,6

4.2.3 Antall eiere etter eiendommens/eiendomsteigenes bebyggelse

Tabell 9 viser at det er vesentlig færre eiere til eiendommer/eiendomsteiger med boliger enn med annen eller ingen bebyggelse. Standarden på bebyggelsen kan være svært varierende. 1 179 av de 6 453 eierne (rundt 18 prosent) har enheter med en eller flere boligbygninger. 3 419 av eierne (rundt 53 prosent) har andeler i enheter bebygd med annet enn bolig. 1 855 eiere (rundt 29 prosent) har andeler i ubebygde enheter. Dette gir et gjennomsnitt på 2 eiere til de 578 eiendommene/eiendomsteigene bebygd med boliger. Til sammenlikning er det i gjennomsnitt 3,7 eiere på enheter bebygd med annet enn bolig og 3,2 eiere for enheter uten bebyggelse.

Tabell 9: Antall enheter (eiendommer/eiendomsteiger) og eiere etter type bebyggelse på enhetene

Bebyggelse	Enheter med eieropplysninger		Eiere		Gjennomsnittlig antall eiere per enhet
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	
Sum	2075	100	6 453	100	3,1
Bebygd med bolig	578	27,9	1 179	18,3	2
Bebygd, annet	919	44,3	3 419	53,0	3,7
Ubebygd	578	27,9	1 855	28,7	3,2

4.2.4 Eiernes tilhørighet til eiendomskommunen

Som det fremgår av tabell 10 er 1 829 av de 6 453 eierne registrert med tilhørighet i kommunen hvor eiendommenes/eiendomsteigenes ligger. Dette utgjør rundt 28 prosent av eierne til de 2 075 eiendommene/eiendomsteigene vi har klart å koble eieropplysninger til. Mer enn to tredjedeler av eierne er altså registrert med bostedsadresse eller foretaksadresse utenfor kommunen. Andelen eiere registrert utenfor kommunen er høy, men det er vanskelig å finne andre undersøkelser som beskriver eierforhold i lys av eiers bostedskommune for å sammenlikne disse andelenene.

Tabell 10: Antall eiendomsteiger og eiere etter bosted/foretaksadresse i eiendomskommunen

	Eiere totalt		Eiere utenfor kommunen		Eiere i kommunen	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Antall eiere (inkl. dødsbo)	6 453	100	4 624	71,7	1 829	28,3

4.2.4.1 Eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse og eiernes tilknytning til kommunen

I tabell 11 ser vi at andelen eiere registrert i eiendommenes/eiendomsteigenes kommune er noe høyere for enheter i størrelsen 1 000 til 5 000 dekar enn de øvrige størrelsene. Det er 1 397 eiere registrert i kommunen til enheter mellom 1 000 og 5 000 dekar. Dette utgjør 34 prosent. Bare rundt 8 prosent av eierne til eiendommer/eiendomsteiger mellom 20 og 50 000 dekar og 20 prosent av eierne til eiendommer/eiendomsteiger over 50 000 dekar er registrert som bosatt eller kontoradressat i samme kommune.

Tabell 11: Eiere etter eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse og bosted/hovedkontor

Areal	Sum eiere		Eiere utenfor kommunen		Eiere i kommunen	
	Eiere	Andel (%)	Eiere	Andel (%)	Eiere	Andel (%)
I alt	6 453	100	4 624	71,7	1 829	28,3
1 000 - 4 999 dekar	4 069	100	2 672	65,7	1 397	34,3
5 000 - 19 999 dekar	1 435	100	1 113	77,6	322	22,4
20 000 - 49 999 dekar	676	100	620	91,7	56	8,3
50 000 dekar og mer	273	100	219	80,2	54	19,8

4.2.4.2 Eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse og eiernes tilknytning til kommunen

I tabell 12 nedenfor ser vi at andelen eiere registrert som bosatt eller kontoradressat i samme kommune som eiendomsteigen er høyere for teiger bebygd med boliger enn eiendomsteiger uten bebyggelse, eller som er bebygd med annet enn bolig. Av de 1 179 eierne som har andeler i teiger med boligbebyggelse, er det 764 eller 64 prosent som er registrert i samme kommune som eiendomsteigen. Av de 3 419 eierne som har andeler i teiger bebygd med annet enn bolig er det 2 487 eller 72 prosent som er registrert i samme kommune. Standarden på bebyggelsen varierer.

Tabell 12: Eiere etter enhetenes (eiendommenes/eiendomsteigenes) bebyggelse og bosted/hovedkontor

Enheterens bebyggelse	Sum		Eiere utenfor kommunen		Eiere i kommunen	
	Eiere	Andel (%)	Eiere	Andel (%)	Eiere	Andel (%)
I alt	6 453	100	4 624	71,7	1 829	28,3
Bebygd med bolig	1 179	100	764	64,8	415	35,2
Bebygd, annet	3 419	100	2 487	72,7	932	27,3
Ubebygd	1 855	100	1 373	74,0	482	26,0

4.2.5 Oppsummering om eiere

- Eiendommene/eiendomsteigene over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret har mange eiere.
 - 58 prosent av landets eiendommene/eiendomsteigene over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret har en eier. Til sammenlikning har 81 prosent av landets Landbrukseiendommene en eier i 2014 (SSB 2015).
 - I gjennomsnitt i er det 3,1 eier per eiendom/eiendomsteig. Bare 19 prosent av eierne står oppført som eier av en eiendom/eiendomsteig alene.
- Det store antall eiere kan skape begrensninger for muligheten til å samordne privat utvikling og bruk, samt offentlig forvaltning av disse eiendomsteigene.
- Bare 28 prosent av eierne til de 2 075 eiendommer/eiendomsteiger med eieropplysninger er registrert som bosatt eller kontoradressat i samme kommune. Med flere eiere, lite kontakt og/eller lang reisevei kan det være vanskelig for grunneiere å samordne privat utvikling og bruk, samt offentlig forvaltning av disse eiendommene/eiendomssteigene.
- Det er flere eiere per eiendom/eiendomsteig i Hedmark, og spesielt Oppland hvor det finnes relativt mange eiendommer med klart definert eier. Det er færre eiere per eiendom/eiendomssteig i fylkene Hordaland og Sogn og Fjordane, samt Nordland og Troms hvor det er relativt mange enkeltteiger forøvrig. Fylkene med færrest eiere per eiendom finner vi rundt Oslofjorden, samt Nord-Trøndelag og Finnmark.
- Det er få store eiendommer/eiendomsteiger i utvalget og andelen eiere synker med størrelsen på eiendomsteigene. 78 prosent av enhetene med eieropplysninger er mellom 1000 og 5000 dekar. og disse enhetene har 63 prosent av alle eierne. Under 3 prosent av enhetene med eieropplysninger er over 50 000 dekar. Disse har rundt 4 prosent av eierne.
- Det er i gjennomsnitt 2 eiere per eiendomsteig bebygd med bolig. Det er 3,7 eiere per eiendomsteig bebygd med annet enn bolig. Standarden på bebyggelsen varierer.

4.3 Referanseiere

I tabell 13 fremgår det at 1 462 av 2 075 eiendommer/eiendomsteiger med eieropplysninger har personlig referanseiere. Disse utgjør omlag 70 prosent av enhetene og 48 prosent av arealet med eieropplysninger i utvalget. 613 teiger har upersonlig referanseiere. Blant disse mangler det tilstrekkelige opplysninger om referanseiere på 309 enheter. Dette skyldes at mange av opplysningene stammer fra tiden før etableringen av lokale eiendomsregistre, personregistre og foretaksregistre med unike identifikatorer. I grunnlagsmaterialet fra SSB i denne undersøkelsen fremgår det at 723 av de 1 462 personlige referanseierne også eier enheten alene. 470 av de 613 upersonlige referanseierne eier også enheten alene.

Tabell 13: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) etter opplysninger om type referanseiere i Matrikkelen

Eieropplysninger	Enheter		Enhetenes areal	
	Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Sum referanseiere	2 075	100	15 462 300	100
Personlige referanseiere	1 462	70,5	7 483 600	48,4
Upersonlige referanseiere	613	29,5	7 978 600	51,6



Fotograf: John Y. Larsson / © NIBIO

4.3.1 Referanseiere etter fylke

I tabell 14 er hovedklassene av referanseiere presentert på fylkesnivå. Særlig høye forekomster av personlig referanseiere finner vi i Telemark (rundt 84 prosent), Troms (81 prosent), Møre og Romsdal (nær 78 prosent) og Aust-Agder (nær 76 prosent). Upersonlig eierskap forekommer på nesten 30 prosent av eiendomsteigene vi har klart å koble eieropplysninger til. Den største andelen upersonlig referanseiere finner vi i Vestfold og Oppland.

Tabell 14: Antall personlige og upersonlige referanseiere til enhetene (eiendommer/eiendomsteiger)

Fylke	Enheter totalt Sum	Sum enheter med eieropplysninger		Personlig eier		Upersonlig eier	
		Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
Sum	5 413	2 075	100	1 462	70,5	613	29,5
Østfold	17	16	100	7	43,8	9	56,3
Akershus/Oslo	26	24	100	11	45,8	13	54,2
Hedmark	246	132	100	79	59,8	53	40,2
Oppland	248	103	100	42	40,8	61	59,2
Buskerud	128	108	100	72	66,7	36	33,3
Vestfold	10	10	100	3	30,0	7	70,0
Telemark	173	166	100	139	83,7	27	16,3
Aust-Agder	77	51	100	39	76,5	12	23,5
Vest-Agder	110	63	100	39	61,9	24	38,1
Rogaland	210	84	100	61	72,6	23	27,4
Hordaland	506	94	100	61	64,9	33	35,1
Sogn og Fjordane	892	54	100	31	57,4	23	42,6
Møre og Romsdal	577	102	100	80	78,4	22	21,6
Sør-Trøndelag	251	89	100	62	69,7	27	30,3
Nord-Trøndelag	60	57	100	39	68,4	18	31,6
Nordland	1 063	411	100	296	72,0	115	28,0
Troms	735	432	100	350	81,0	82	19,0
Finnmark	84	79	100	51	64,6	28	35,4

4.3.2 Referanseiere og eiendommene/eiendomsteigenes størrelse

Blant større eiendommene/eiendomsteigene er andelen med upersonlig referanseiere høyere enn personlig referanseiere. Nesten 31 prosent av enheter over 50 000 dekar som har personlig referanseiere, mens nesten 70 prosent som har upersonlig eier.

Tabell 15: Eierform etter størrelse på enhetene (eiendommene/eiendomsteigene)

Enheterens størrelse (dekar)	Sum enheter med eieropplysninger		Enheter med personlig eier		Enheter med upersonlig eier	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
I alt	2 075	100	1 462	70,5	613	29,5
1 000 - 4 999	1 581	100	1 158	73,2	423	26,8
5 000 - 19 999	367	100	240	65,4	127	34,6
20 000 - 49 999	78	100	49	62,8	29	37,2
50 000 og mer	49	100	15	30,6	34	69,4

4.3.3 Referanseiere og eiendommenes/eiendomsteigenes bebyggelse

Tabell 16 viser at det finnes opplysninger om referanseier for 578 av 684 eiendommer/eiendomsteiger bebygd med boliger. Av disse har 446 (rundt 77 prosent) personlig referanseier. Andelen personlig referanseier ligger noe lavere (rundt 68 prosent) for ubebygde enheter og enheter bebygd med annet enn boliger, men forskjellene er ikke store. Standarden på bebyggelsen varierer.

Tabell 16: Eierform etter bebyggelse på enhetene (eiendommer/eiendomsteiger)

Enhetenes bebyggelse	Sum enheter med eieropplysninger		Enheter med personlig ref. eier		Enheter med upersonlig ref. eier	
	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)	Antall	Andel (%)
I alt	2075	100	1462	70,5	613	29,5
Bebygd, bolig	578	100	446	77,2	132	22,8
Bebygd, annet	919	100	627	68,2	292	31,8
Ubebygd	578	100	389	67,3	189	32,7

4.3.4 Referanseier og tilhørighet i eiendomskommunen

I tabell 17 fremgår hvor mange av referanseierne er registrert i samme kommune som eiendommene/eiendomsteigene. Av totalt 2 075 enheter er det 856, eller rundt 41 prosent, som har sin referanseier registrert (bosatt/ kontoradressat) i samme kommune. Av 1 462 personlige referanseiere er det 819 eiere, eller 56 prosent, som er registrert i kommunen. Av 613 upersonlige referanseiere er det bare 6 prosent som er registrert i kommunen.

Tabell 17: Eiendommer/eiendomsteiger med referanseier registrert innenfor eller utenfor kommunen

	Sum		Referanseier ikke registrert i kommunen		Referanseier registrert i kommunen	
	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)
Sum referanseiere*	2 075	100	1 219	58,7	856	41,3
Personlig referanseier	1 462	100	643	44,0	819	56,0
Upersonlig referanseier	613	100	576	94,0	37	6,0

*Inkludert 162 døde

I tabell 18 fremgår det at jo større eiendommer/eiendomsteiger, desto færre referanseiere er registrert i samme kommune. Tabellen viser at det er 691 av de 2075 enhetene mellom 1000 og 5000 dekar med eieropplysninger som har en referanseier registrert i samme kommune som referanseieren. Dette utgjør 44 prosent. Av 49 enhetene over 50,000 dekar, er det 11 eiendommer/eiendomsteiger, eller rundt 22 prosent, som er registrert i samme kommune som referanseieren.

Tabell 18: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) etter størrelse og referanseier registrert innenfor eller utenfor eiendomskommunen

Enheterens areal	Sum		Referanseier ikke registrert i kommunen		Referanseier registrert i kommunen	
	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)
Enheter i alt	2 075	100	1 219	58,7	856	41,3
1 000 - 4 999 dekar	1 581	100	890	56,3	691	43,7
5 000 - 19 999 dekar	367	100	234	63,8	133	36,2
20 000 - 49 999 dekar	78	100	57	73,1	21	26,9
50 000 dekar og mer	49	100	38	77,6	11	22,4

I tabell 19 nedenfor fremgår det at rundt 49 prosent av eiendommene/ eiendomsteigene har referanseier registrert som bosatt eller kontoradressat i samme kommune. 38 prosent av eiendommene/eiendomsteigene med annen bebyggelse og tilsvarende 38 prosent uten bebyggelse har referanseierne registrert i samme kommune. Standarden på bebyggelsen varierer.

Tabell 19: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med bebyggelse og registrering innenfor eller utenfor eiendomskommunen

Enheterens Bebyggelse	Sum		Referanseier ikke registrert i kommunen		Referanseier registrert i kommunen	
	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)	Antall enheter	Andel enheter (%)
Teiger i alt	2 075	100	1 219	58,7	856	41,3
Bebygd med bolig	578	100	294	50,9	284	49,1
Bebygd, annet	919	100	569	61,9	350	38,1
Ubebygd	578	100	356	61,6	222	38,4

4.3.5 Upersonlige referanseiere

I tabell 20 fremgår det hva slags typer upersonlige referanseiere som forekommer i utvalget. Totalt er det 613 eiendommer/eiendomsteiger som har upersonlige referanseiere. Til sammen har disse eiendommene/eiendomsteigene 2 014 eiere, noe som gir et snitt på 3,2 eiere per enhet. Som nevnt i avsnitt 4.4 har til sammenlikning 2,8 enheter i gjennomsnitt personlige referanseiere.

Tabell 20: Antall og prosentvis andel enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med personlig eierskap etter type eier

Type referanseier	Enheter		Areal	
	Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Sum upersonlig eier	613	100	7 978 600	100
AS	115	18,8	1 573 100	19,7
Ansvarlig selskap	2	0,3	10 900	0,1
Enkeltperson*	12	2	21 800	0,3
Fylkeskommune	8	1,3	20 700	0,3
Kommune	50	8,2	479 400	6
Legat, stiftelse	9	1,5	28 600	0,4
Staten	20	3,3	203 900	2,6
Utenlandsk	1	0,2	3 300	0
Ikke oppgitt	87	14,2	3 069 900	38,5
Uklassifisert**	309	50,4	2 567 000	32,2

* Dette er enheter som er kodet som foretak men som står oppført med personnummer i Matrikkelen. Det er ikke klart om teiger har personlig eller upersonlig eier.

** Se tabell 21 nedenfor.

Halvparten av eiendommene/eiendomsteigene med upersonlig referanseier mangler vesentlige opplysninger om eierforholdet. Som det fremgår av tabell 21 står hele 223 enheter oppført med et løpenummer som unik eieridentifikator ("L-enhet"). Slike løpenummer ble brukt før fødselsnummer og organisasjonsnummer ble innført. Det er ikke entydig om disse er personlige eller upersonlige eiere. Det er grunn til å tro at disse ikke er omsatt eller fått nye eiere på mange år. I tillegg forekommer 8 organisasjonsnummer med ufullstendige nummer ("S-enhet"). Videre har 22 teiger personnummer for menn og kvinner i feltet der det skulle stå et organisasjonsnummer (enkeltperson). I 56 tilfeller mangler koden for eiertype og id-felt, men andre opplysninger som navn på eier forekommer.

Tabell 21: Upersonlige referanseiere som ikke er klassifisert

*Uklassifisert	Antall teiger
Sum	309
Mann	16
Kvinne	6
"L"-enhet	223
"S"-enhet	8
Øvrige	56

4.3.6 Personlige referanseiere

Tabell 22 viser fordelingen av referanseiers kjønn for alle 1 462 eiendommene/ eiendomsteigene i utvalget med personlig eierform. Av disse er 162 avdøde personer i 2010. Tabellen viser at kjønnsfordelingen er relativt lik. Nesten 52 prosent av enhetene har menn som oppført som referanseier, mens 48 prosent har kvinner som referanseiere. Til sammenlikning hadde 68 prosent av de 185 000 landbrukseiendommene en mann som referanseier og 25 prosent en kvinne som referanseier. De øvrige 6 prosent var ikke oppgitt (SSB 2011).

Andelen personlige referanseiere blir ikke vesentlig endret om man tar i betraktning adresse innenfor eller utenfor kommunen. 50,2 prosent av referanseierne som er registrert i samme kommune er menn.

Tabell 22: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med personlig eierskap etter kjønn

Status personlig referanseier	Enheter		Areal	
	Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Sum i alt	1 462	100	7 483 600	100
<i>Sum avdøde</i>	162	11,1		
Menn	756	51,7	4 017 700	53,7
<i>Menn (avdøde)</i>	73	5,0		
Kvinner	706	48,3	3 465 900	46,3
<i>Kvinner (avdøde)</i>	89	6,1		

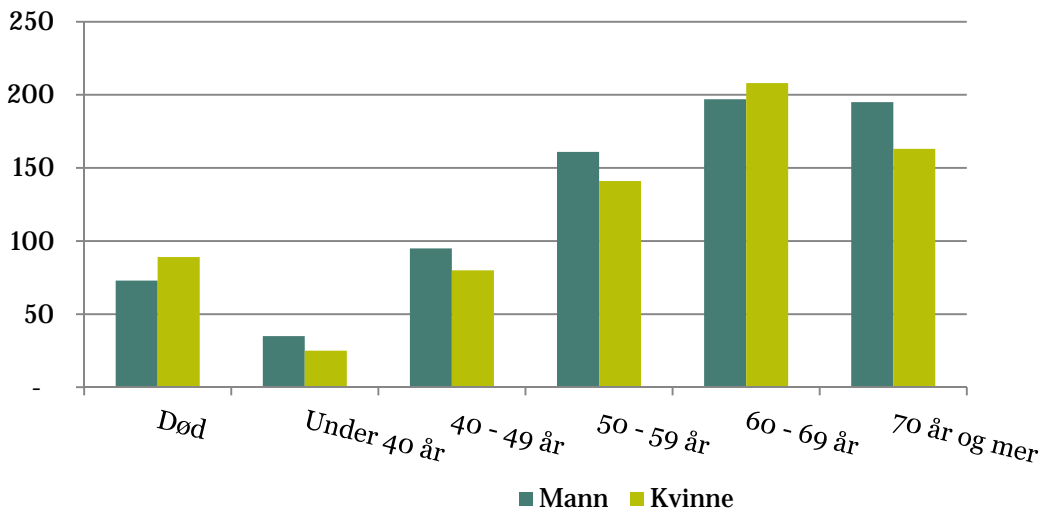
Tabell 23 viser fordeling av personlig eiere etter aldersgrupper. Omlag halvparten av eierne er pensjonister eller nærmer seg pensjonsalder. 405 eiendomsteiger har personer mellom 60 og 69 år som referanseiere. Videre har 25 prosent av eiendomsteigene referanseiere over 70 år.

Bakgrunns materialet til undersøkelsen viser at en noe større andel referanseiere under 40 og over 70 år er bosatt i kommunen enn i de øvrige aldersgruppene. Det er bare 60 referanseiere under 40 år, og rundt 58 prosent av disse bosatt i samme kommune. Det er 212 referanseiere over 70 år. Rundt 59 prosent av disse er bosatt i samme kommune. For de øvrige aldersgruppene ligger andelen bosatt i egen kommune mellom 51 og 54 prosent. Til sammenlikning var 22 prosent av referanseierne til de aktive 43 800 aktive jordbruksbedriftene i 2010 over 60 år. 19 prosent under 40 år. Alderen til eierne av eiendomsteigene over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret er altså høyere enn alderen til eiere av de aktive landbrukseiendommene i landet (SSB 2011).

Tabell 23: Enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med personlig eierskap etter alder

Eiers alder	Enheter		Areal	
	Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Sum personlig ref. eier	1 462	100	6 764 400	100
Under 40 år	60	4,1	293 400	4,3
40 - 49 år	175	12,0	987 900	14,6
50 - 59 år	302	20,7	1 872 100	27,7
60 - 69 år	405	27,7	2 134 600	31,6
70 år og mer	358	24,5	1 476 400	21,8
Avdøde	162	11,1		-

Graf 7: Antall enheter (eiendommer/eiendomsteiger) med personlig eierskap etter kjønn og alder



4.3.7 Oppsummering referanseier

- 71 prosent av eiendommene/eiendomsteigene med eieropplysninger og 48 prosent av arealet med eieropplysninger har en personlig referanseier.
- 35 prosent av eiendommene/eiendomsteigene med eieropplysninger har én enkelt personlig eier. 23 prosent av eiendommene/eiendomsteigene med eieropplysninger har bare én enkelt upersonlig eier.
- Særlig høye andeler av personlig eierskap finner vi i Telemark, Aust-Agder, Troms, samt Møre og Romsdal. Særlig høye andeler av upersonlige eiere med finner vi fylkene Østfold, Vestfold og Oslo/Akershus.
- Eiendommenes/eiendomsteigenes størrelse eller bebyggelse er ikke vesentlig annerledes med personlige og upersonlige referanseiere.
- 56 prosent av de personlige referanseiere er registrert bosatt i kommunen. 94 prosent av de upersonlige referanseiere er ikke registrert som kontoradressat i kommunen.
- Jo større eiendommer/eiendomsteiger, desto færre innenbygds referanseiere.
- 50 prosent av referanseiere til eiendomsteiger med boligbygninger er registrert i kommunen. Dette gjelder 40 prosent av referanseiere til ubebygde enheter og enheter bebygget med annet enn bolig.
- Det er ingen vesentlig forskjell i balansen mellom kjønn når vi ser på personlige eiere innenfor og utenfor eiendomskommunen.
- Det råder betydelig usikkerhet i klassifikasjonen av upersonlige eiere. Rundt 20 prosent kan entydig defineres som aksjeselskap.

4.4 Eiere og tilknytning til landbruket

754 av de 2 075 eiendommene/eiendomsteigene med eieropplysninger i Matrikkelen har eiere som også er eiere av landbrukseiendom eller bruker av jordbruksbedrift. Disse enhetene utgjør halvparten av arealet som vi har klart å koble eieropplysninger til (8,5 av 15,5 millioner dekar). Det ligger utenfor dette oppdraget å gå nærmere inn på hvorfor så mange av eiendommene/eiendomsteigene som ikke står i Landbruksregisteret er eid av personer eller foretak som også eier landbrukseiendom eller jordbruksbedrift. Mulige årsaker kan være at det er registrert ulik eiersammensetning for grunneiendom og landbrukseiendom, mangelfull eierinformasjon, eller at det er snakk om eiendom i ulike kommuner.

546 av eiendommene/eiendomsteigene som kan kobles til landbrukseiendom eller jordbruksbedrift har personlig eier med fødselsnummer. Disse enhetene utgjør 3,4 millioner dekar. 357 av disse har ikke registrert søknad om produksjonstilskudd for jordbruk eller leveranse av tømmer, korn, slakt, egg eller melk i 2010. 185 av eierne har landbrukseiendom med en jordbruksbedrift. 4 eiere er knyttet til en jordbruksbedrift.

Totalt 512 eiere har eiendom/ jordbruksbedrift i samme fylke og 410 har det i samme kommune. Av de 546 eiendommene/eiendomsteigene er det 262 som er registrert med bare en eier, mens hele 284, dvs. mer enn halvparten, har mer enn en eier.

Det er 208 av eiendommene/eiendomsteigene som kan kobles til landbrukseiendom eller jordbruksbedrift som har upersonlig eier. Disse enhetene utgjør 5,1 millioner dekar. 197 har et organisasjonsnummer. Eiere omfatter en del kommuner, fylkeskommuner, Statkraft, Forsvaret, Miljødirektoratet, Jernbaneverket, Statskog, «grunneier ukjent», mfl. 196 av disse enhetene er registrert med bare en eier.

4.5 Nye opplysninger om statlige skog- og fjelleiendommer (Statskog)

Statskog har til formål selv, gjennom deltagelse eller i samarbeid med andre, å forvalte, drive og utvikle statlige skog- og fjelleiendommer med tilhørende ressurser og annen tilgrensende virksomhet. Statskog eiendommer utgjør om lag 1/5 av fastlands-Norge (Statskog 2016).

I 2011 startet et prosjekt for å sjekke kvaliteten på opplysningene om Statskogs eiendommer i matrikkelen (SIM). Prosjektet er et samarbeid med kommunene og lokale fylkeskartkontor hvor man går gjennom og retter hjemmelsforhold og grenser på grunneiendommene, samt punkt- og arealfester.

Våren 2016 hadde Statskog gjennom prosjektet kvalitetssikret 48 millioner dekar av eiendommene. Ikke alle opplysningene er registrert i Matrikkelen av kommunene ennå.

I denne rapporten har vi sammenliknet eiendommene/eiendomsteigene i vårt utvalg fra 2010 med eiendommene/eiendomsteigene i Statskogs oppdaterte database. I vårt utvalg fra 2010 er det 1 927 teiger fordelt på 35,3 millioner dekar som har ukjent status i Matrikkelen. Ukjent status betyr at de ikke er oppført i Matrikkelen med gårds/bruksnr, eiendomsgrenser og/eller opplysninger om eier. Analysen viser at 324 teiger og 6 294 millioner dekar som hadde ukjent status i Matrikkelen i 2010 nå har blitt eiendommer/eiendomsteiger hvor Statskog er grunneier. Det er ikke en gjort nærmere undersøkelser om Statskog utgjør en klart definert eier på hele dette arealet eller om staten også inngår som en av flere hjemmelshavere på enkelte teiger forøvrig i form av jordsameier, samt

eiendomsteiger med flere matrikkelenheter uten kjent innbyrdes avgrensning og flere eiere. Det er heller ikke gjort nærmere undersøkelser på hvor mange eiendommer/eiendomsteiger som har fått justerte grenser eller blitt slått sammen til nye eiendomsteiger. SIM-prosjektet er ikke avsluttet og det kan komme flere endringer hva gjelder statlige skog- og fjelleiendommer i Matrikkelen.

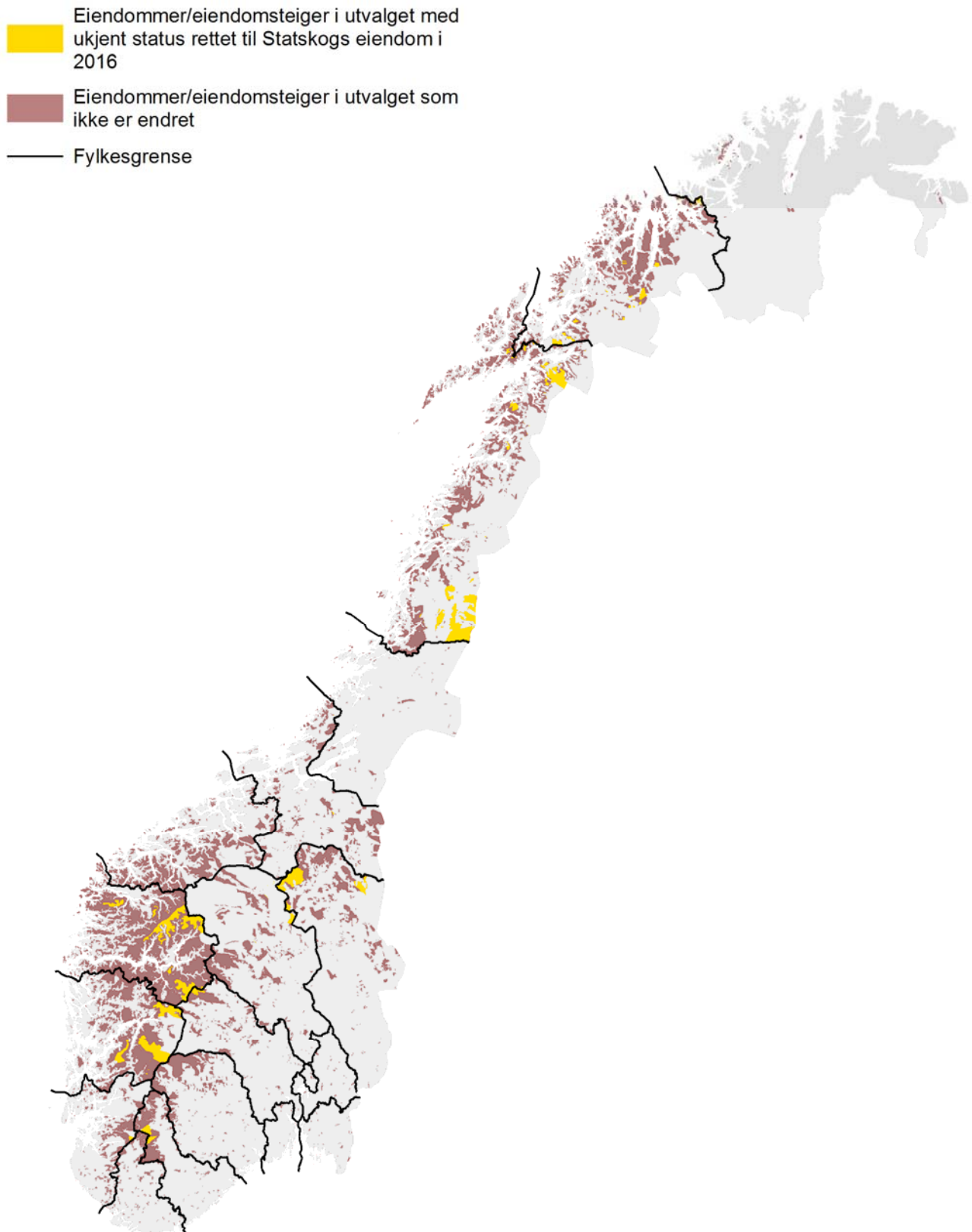
Tabell 24 nedenfor viser hvor mange enheter og hvor mye areal fra utvalget i 2010 som ikke lengre har status ukjent når man sammenlikner med eiendomskartet fra Statskog våren 2016. Tabellen viser at det oppstår betydelige endringer i enkelte fylker. I Nordland har 10 prosent av teigene og 20 prosent av arealet ikke lengre status ukjent. I Hedmark gjelder dette nesten 8 prosent av teigene og 20 prosent av arealet. I Sogn og Fjordane har nesten 4 prosent av teigene og 12 prosent av arealet endret status. I fylkene med færrest teiger og minst areal i utvalget fra 2010, f.eks. Vest-Agder og Nord-Trøndelag, har nesten ingen teiger endret status.

Til tross for det omfattende arbeidet som er lagt ned i å kvalitetssikre opplysninger om statens eiendommer i Matrikkelen, er det på nasjonalt nivå bare 6 prosent av teigene og 11 prosent av arealet i utvalget som har endret status. Statskogs arbeid med kvalitetsheving av eiendomsinformasjon i Matrikkelen er svært viktig og har bidratt til mange avklaringer som kan være viktige for fremtidig næringsutvikling, forvaltning og vern av utmark.

Tabell 24: Eiendomsteiger med ukjent status i utvalget fra 2010 som våren 2016 er endret til enheter med Statskog som eier

Fylke	Total antall enheter	Totalt antall dekar	Enheter med ukjent status i Matrikkelen 2010 som får ny status som følge av SIM-prosjektets arbeid våren 2016			
			Antall	Andel (%)	Dekar	Andel (%)
Hele landet	5 413	58 213 500	324	6,0	6 238 900	10,7
Østfold	17	44 800	-	-	-	-
Akershus/Oslo	26	82 500	-	-	-	-
Hedmark	246	3 778 100	19	7,7	748 500	19,8
Oppland	248	3 242 300	21	8,5	78 400	2,4
Buskerud	128	1 432 600	3	2,3	96 300	6,8
Vestfold	10	35 900	-	-	-	-
Telemark	173	2 184 900	1	0,6	-	0,0
Aust-Agder	77	1 773 100	3	3,9	183 100	10,3
Vest-Agder	110	642 900	-	-	-	-
Rogaland	210	1 464 300	1	0,5	30 300	2,1
Hordaland	506	6 661 600	14	2,8	1 136 600	17,1
Sogn og Fjordane	892	11 713 300	32	3,6	1 423 200	12,1
Møre og Romsdal	577	4 611 000	22	3,8	400	0,0
Sør-Trøndelag	251	2 529 100	20	8,0	7 300	0,3
Nord-Trøndelag	60	242 900	-	-	-	-
Nordland	1 063	10 450 100	295	10,3	2 117 800	20,3
Troms	735	7 036 900	156	10,6	417 000	5,9
Finnmark	84	287 000	-	-	-	-

Figur 4: Eiendomsteiger i utvalget fra 2010 som er endret til enhet med Statskog som eier gjennom SIM-prosjektet (Statskogs eiendommer i Matrikkelen)



5 AVSLUTTENDE DISKUSJON

Lett tilgjengelig informasjon om eiere, eierandeler og eiendomsgrenser er en forutsetning for omsetning, utvikling, bruk og forvaltning av fast eiendom i Norge. Det er også viktig for offentlig forvaltning i forbindelse med fysisk planlegging og byggesaksbehandling, beredskaps-arbeid, og for å kunne kartlegge virkninger av f.eks. eiendomsskatt.

I denne rapporten har vi redegjort for eieropplysninger til eiendommer/eiendomsteiger over 1 000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret, med utgangspunkt i eiendomsinformasjon fra Matrikkelen i 2010 og metodene SSB bruker for å hente ut opplysninger om eiere til Landbrukseiendommer.

Det er bare mulig å koble eieropplysninger til 2 075 av de 5 413 eiendommene/eiendomsteigene i utvalget. Disse teigene utgjør 15,5 millioner av utvalgets samlede areal på 58,2 millioner dekar. Nedenfor følger en diskusjon omkring årsaken til de store manglene i Matrikkelen og implikasjonene av disse.

5.1 Teiger med ukjent status

I utvalget fra 2010 har vi identifisert 1 927 eiendomsteiger fordelt på 35,5 millioner dekar som har ukjent status i Matrikkelen. Dette er i realiteten "hull" i eiendomskartet hvor det mangler gårds- og bruksnummer og opplysninger om eiere. I nettbaserte innsynsløsninger for Matrikkelen finner vi disse teigene oppført med teksten "Matrikkelnr mangler". I mange tilfeller skyldes dette at registrering av eiendomsgrenser skjedde i forbindelse med etableringen av Økonomisk kartverk. Denne kartserien dekker vanligvis ikke areal gjennomført over tregrensa. En rekke eiendomsteiger er derfor gitt fiktive eiendomsgrenser som følger tregrensa i påvente av fremtidig stadfesting av grensene og avklaring av eierforhold. I noen tilfeller har kommunen opplysninger om eiendomsgrenser, gårds- og bruksnummer og eiere i sine papirarkiver. I andre tilfeller finnes slike opplysninger kun i privat eie.

Mange grunneiere kjenner ikke omstendighetene rundt innhenting av eiendomsopplysninger til Matrikkelen og vet ikke at disse opplysningene kan være mangelfulle. Regelverket rundt Matrikkelen har som førende prinsipp at det er grunneier selv som må gjøre seg kjent med innholdet i Matrikkelen. Tidligere måtte hjemmelshavere søke om innsyn i kommunens arkiver eller betale gebyr til Kartverket eller private leverandører for enklere tilgang til opplysningene i Matrikkelen. Dette ble lettere når en del av opplysningene i Matrikkelen ble tilgjengelig via den nettbaserte tjenesten seeiendom.no som er åpen for sluttbruker. Mange er imidlertid ikke kjent med denne i tilgangen til matrikelopplysninger. Imidlertid er opplysninger om type eiendom/eiendomsteig (dvs. grunneiendom med klart definert eier, registrert/ uregistrert jordsameie, tvisteteig, samt teiger med flere matrikkelenheter med ukjent innbyrdes avgrensning og flere eiere) vanskelig å finne.

Det har ligget utenfor rammene for dette oppdraget å undersøke de manglende grensdragningene og eieropplysningene i Matrikkelen nærmere. Implikasjonene kan imidlertid bli store i tilfeller der grunneier ønsker å utvikle eiendommen/eiendomsteigen, selge den, eller hvor offentlige og private virksomheter ønsker dialog med grunneier, starte planarbeid eller å gjennomføre tiltak.

5.2 Enkeltteiger forøvrig uten eieropplysninger

I utvalget fra 2010 har vi identifisert 1 398 uregistrerte jordsameier fordelt på 7 millioner dekar. Uregistrerte jordsameier er eiendomsteiger som ikke har eget gårds- og bruksnummer. De er registrert med gårds- og bruksnummer for de eiendommene som har andeler i sameiet. Det knyttes gjerne en rekke skriftlige og sedvanebaserte regler for utvikling og bruk av eiendomsteigene. Som hovedregel må jordsameier være registrert med egne gårds- og bruksnummer før det kan bli aktuelt å fradele parseller eller opprette festegrund i jordsameiet. En slik registreringsprosess kan være krevende å gjennomføre da partene kan ha ulike ønsker om fradeling og bruk av eiendomsteigene.

5.3 Teiger med klart definert eier

For de enhetene vi har klart å koble eieropplysninger til, ser vi også endel utfordringer knyttet til utvikling, bruk og vern i tiden fremover. Disse teigene er enten grunneiendommer (79 prosent), registrerte jordsameier (9 prosent), eller teiger med flere eiere og matrikelnummer med ukjent innbyrdes avgrensning (12 prosent).

Undersøkelsen viser at alle disse eiendommene/eiendomsteigene har mange eiere. I gjennomsnitt er 3,1 eier per enhet i utvalget. Bare 19 prosent av eierne står oppført som eier av en enhet alene. Dette stiller store krav til grunneierne om jevn og god dialog for å bli enige om utvikling, bruk, vern og forvaltning av eiendommene/eiendomsteigene.

Eieropplysningene viser at bare 28 prosent av eierne er registret med bosteds- eller kontoradresse i eiendommens/eiendomsteigens kommune. Bare halvparten av referanseeierne, dvs. eieren med størst eierandel, bor i kommunen.

Med mange eiere og mange eiere som ikke bor eller jobber i kommunen, kan det være vanskelig å starte prosesser som inkluderer alle hjemmelshaverne og oppnå enighet om fradeling, utvikling, og bruk og vern av disse store eiendommene med mye utmark. Fradeling og investeringer med sikkerhet i pant av fast eiendom krever samtykke fra alle eierne. Næringslivsaktører som ønsker å inngå kjøps- eller leieavtaler til fast eiendom må som regel forholde seg til alle hjemmelshaverne eller en representant for disse. Større tiltak som veiutbygging og kraftutvikling, samt kommunal regulering forutsetter dialog og gjerne avtale med alle grunneiere. Det samme gjør vern av naturtyper/naturmiljø og kulturminner/kulturmiljø.

Eierne med størst eierandel har ofte høy alder. Mer enn halvparten av eierne av de personlige referanseeierne er over 60 år. Mange sitter på en betydelig kunnskap om eierforhold, bruksrettigheter og servitutter knyttet til eiendomsteigene som ikke nødvendigvis er nedfelt i personlige dokumenter eller kommunale arkiver. Når grunneiere med førstehånds kjennskap til eierforhold, grenseforløp og avtaler faller fra uten å få overlevert relevante dokumenter til arvinger og/eller gjennomført rettinger Matrikkelen, kan det oppstå vanskelige situasjoner i fremtiden.

5.4 Kvalitetssikring av Matrikkelen

Erfaringene fra Statskog og fylkeskartkontoret i Nord-Trøndelag viser at det er mulig å redusere antallet teiger med ukjent status i Matrikkelen, men at dette krever prioriteringer og gjerne en klar prosjektorganisering med tett samarbeid med kommunene over lengre tid.

Retting av Matrikkelen er komplisert. Arbeidet utføres i henhold til Matrikkelloven og dens forskrifter. Dette innebærer at retting av eiendomsgrenser omfattes av offentlighetsloven, noe som innebærer omfattende dialog med berørte parter. I mindre kommuner har gjerne oppmålingsenhetene omfattende arbeidsoppgaver som ikke gjør det mulig å prioritere ressurskrevende retting av Matrikkelen. Det har i flere år vært gjennomført vurderinger av regelverket for rettinger av Matrikkelen uten at dette har ført til vesentlige endringer i forskrifter og rutiner så langt.

Matrikkelloven stiller klare og omfattende krav til dialog med grunneiere om å skaffe til veie opplysninger som kan brukes til å kvalitetssikre Matrikkelen. Det stilles også krav om at berørte parter skal høres før vedtak fattes. Det er således et omfattende og omstendelig arbeid som skal til. I mindre kommuner uten personell som jobber med føring av Matrikkelen til daglig er dette en svært krevende prosess. Et eget prosjekt i Gran kommune har pekt på en rekke muligheter til forbedringer som Kartverket er i ferd med å vurdere og implementere i forbindelse med endringer i regelverket rundt Matrikkelen.

Kommunene har uansett få virkemidler for grunneiere til å ta på seg det arbeidet og de økonomiske utgiftene det vil innebære å verifisere opplysninger om eiendommene/eiendomsteigene i Matrikkelen. Eiendomsforretning er gebyrbelagte tjenester, og en oppmåling og bekreftelse av en grunnbok for store eiendomsteiger med kompliserte og gjerne uavklarte eierforhold vil kreve betydelige ressurser fra grunneierne og kommunen. Gebyrer fra kart- og oppmålingsforretninger er en viktig inntektskilde i kommunene og er basert på timesatser vedtatt i kommunestyrene. For mange grunneiere blir disse kostnadene en avgjørende faktor for ikke å rydde opp i feil og mangler i Matrikkelen. Det er derfor grunn til å tro at mange feil og mangler vil bestå. Det er få insentiver til å rette feil og mangler, samtidig som regelverket gjør arbeidet tidkrevende og kostbart for både grunneier og saksansvarlig kommune.

I denne situasjonen kan det være aktuelt å se nærmere på de 210 eiendomsteigene i utvalget som er over 50 000 dekar og som utgjør nær halvparten av arealet i utvalget (24,2 millioner dekar). Hele 161 av disse teigene mangler eieropplysninger. Et eget prosjekt for å se nærmere på disse teigene og muligheter for å kvalitetssikre opplysninger om disse kan ha betydelig effekt på tilliten til Matrikkelen.

Matrikkelen er ett av basisregistrene i Norge. Registeret har sammen med Folkeregisteret og Foretaksregisteret et sett av viktige funksjoner knyttet til beredskap, økonomisk utvikling og offentlig forvaltning. I tiden fremover bør man rette oppmerksomhet mot de mange feil og mangler som forekommer i Matrikkelen. Ettersom arbeidet med å rette opplysningene er krevende og kostbart, bør man i første omgang vurdere tiltak som kan gjøre hjemmelshavere oppmerksomme på problemet. Deretter bør man fortsette å forenkle arbeidet med å rette opplysninger i Matrikkelen både for hjemmelshavere, kommunen og staten.

LITTERATURREFERANSER

SSB 2011: <https://www.ssb.no/a/kortnavn/landt/arkiv/tab-2011-11-28-01.html>.

Skog og landskap rapport 14/2012: Lågbu, R., Aune-Lundberg, L., Snellingen-Bye, A., Gundersen, G.I., Strand, G-H. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Skog og landskap, rapport nr. 14/2012.

Skog og landskap rapport 21/2013: Mathiesen, H.F., Tenge, I., Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 21/13.

Skog og landskap rapport 13/2015: Mathiesen, H.F., Tenge, I., Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Indikasjoner på bruk av utmark. Eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 13/2015.

Statskog 2016: http://www.statskog.no/eiendommene/Sider/Statsgrunn_i_matrikkelen.aspx

SSB 2014: Landbrukseiendommer 2014: <https://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/laeiby/aar/2015-06-19>

ETTERORD

NIBIO takker SSB for godt samarbeid med denne rapporten.

<p>Nøkkelord:</p>	<p>Utmark Eiendom Bioøkonomi Arealressurser Næringsutvikling MatrikkelUtmark Eiendom Bioøkonomi Arealressurser Næringsutvikling Matrikkel</p>
<p>Key words:</p>	<p>Uncultivated land Unproductive forest Estate and property Bioeconomy Land resourcesUncultivated land Unproductive forest Estate and property Bioeconomy Land resources</p>
<p>Andre aktuelle publikasjoner fra prosjekt:</p>	<p>Skog og landskap rapport 14/2012: Lågbu, R., Aune-Lundberg, L., Snellingen-Bye, A., Gundersen, G.I., Strand, G-H. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Skog og landskap, rapport nr. 14/ 2012.</p> <p>Skog og landskap rapport 21/2013: Mathiesen, H.F., Tenge, I., Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 21/13.</p> <p>Skog og landskap rapport 13/2015: Mathiesen, H.F., Tenge, I., Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Indikasjoner på bruk av utmark. Eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 13/2015.Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 21/13.</p> <p>Skog og landskap rapport 13/2015: Mathiesen, H.F., Tenge, I., Lågbu, R. & Bye, A.S. Arealstatistikk: Indikasjoner på bruk av utmark. Eiendommer over 1000 dekar uten tilknytning til Landbruksregisteret. Rapport fra Skog og landskap 13/2015.Skog og landskap rapport 14/2012: Lågbu, R., Aune-Lundberg, L., Snellingen-Bye, A., Gundersen, G.I., Strand, G-H. Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. Skog og landskap, rapport nr. 14/ 2012.</p> <p>Skog og landskap rapport 21/2013: Mathiesen, H.F., Tenge, I.,</p>



Norsk institutt for bioøkonomi (NIBIO) ble opprettet 1. juli 2015 som en fusjon av Bioforsk, Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF) og Norsk institutt for skog og landskap.

Bioøkonomi baserer seg på utnyttelse og forvaltning av biologiske ressurser fra jord og hav, fremfor en fossil økonomi som er basert på kull, olje og gass. NIBIO skal være nasjonalt ledende for utvikling av kunnskap om bioøkonomi.

Gjennom forskning og kunnskapsproduksjon skal instituttet bidra til matsikkerhet, bærekraftig ressursforvaltning, innovasjon og verdiskaping innenfor verdikjedene for mat, skog og andre biobaserte næringer. Instituttet skal levere forskning, forvaltningsstøtte og kunnskap til anvendelse i nasjonal beredskap, forvaltning, næringsliv og samfunnet for øvrig.

NIBIO er eid av Landbruks- og matdepartementet som et forvaltningsorgan med særskilte fullmakter og eget styre. Hovedkontoret er på Ås. Instituttet har flere regionale enheter og et avdelingskontor i Oslo.