

Hovmyråsen og jaktrett.

## Saksopplysinger

Holtålen kommune holdt tilbake et areal på Hovmyråsen da resten av kommuneskogen ble solgt. (198/64). Gjennom dette arealet er Holtålen kommune medlem i Øvre Haltdalen utmarkslag med storviltandel på 1,65 og småviltandel på 0,28.

Herav ble det regulert fire eiendommer i størrelsesorden 26 – 40 da. Gnr 198/67, 68, 69 og 70. I tillegg til disse, er restarealet på 533 da opprettet som et tingrettslig sameie, hvor hver av eiendommene har en andel på ¼ av dette arealet.

Tomtene og sameiearealet gjør at hver enkelt av eiendommene får et samlet areal på over 100 da og er underlagt konsesjonsbehandling og boplikt som enhver landbrukseiendom.

Det tinglyste sameiet har en storviltandel på 1,65 og småviltandel på 0,28, og vil slik sett få utbetalt utbytte av både storvilt- og småviltjakt.

Kommunen har annonsert tomtene med jaktrett på småvilt, noe som har skapt reaksjoner innen sameiet.

Kommunen fikk da advokatfirmaet SimonsenVogtWiig til å gå gjennom jordskiftedommen slutført i 2003 med tanke på jaktrett for eiendommen.

Konklusjonen fra advokatfirmaet er at det foreligger jaktrett både på 198/64 og på 198/4, som er det opprinnelige gårds- og bruksnummer eiendommen er fraskilt fra. (Den tidligere kommuneskogen)

## Vurdering

Kommunen etablerte tomtene på Hovmyråsen midt på 2000 –tallet for å kunne tilby større tomter til aktuelle kjøpere, samt å kunne styrke bosetningen i Aunegrenda.

Lite skjedde det første 10-året, men interessen har nå tatt seg opp, særlig etter at det ble opprettet et tingrettslig sameie som gir arealer nok til, slik kommunen hevder, å få jaktrett på eiendommen.

En gruppering av rettighetshavere har bedt styret om å engasjere advokat for å utfordre avgjørelsen fra kommunens advokat, som etter gjennomgang av hele jordskiftesaken fram til dommen i 2003 har konkludert med at det foreligger jaktrett på 198/64, ut fra den praksis som ble lagt til grunn, og ut fra hvilket grunnlag mange fikk jaktrett på under forhandlingene i jordskiftesaken.

Styret har ikke fullmakt til å oppnevne advokat på egen hånd, som vil påføre utmarkslaget store kostnader. Det kreves flertall på årsmøtet, som da tar ansvar for de kostnader som vil påløpe.

Jaktrett på 198/64 vil ikke ha betydning for eksisterende rettighetshavere, ingen vil miste rettigheter, men det vil komme noen småviltjegere i tillegg.

I og med at det her kreves konsesjonsbehandling og boplikt, er det heller ingen fare for at det enkelt kan deles fra og selges arealer med jaktrett fra andre eiendommer.

I tillegg til det prinsipielle må også vurderes det positive ved at det kommer yngre familier og bosetter seg i Aunegrenda.

### **Forslag til vedtak. To alternativer:**

1. Årsmøtet aksepterer kommunens påstand om at det foreligger jaktrett på Gnr 198/64.
2. Årsmøtet vedtar å engasjere advokat for å etterprøve den konklusjon som kommunens advokat har kommet til. Årsmøtet er klar over at det vil kunne bety betydelige kostnader for laget.

### **Vedlegg:**

1. Brev fra advokatfirma SimonsenVogtWiig.
2. Kartskisse over eiendommen.

Til: Holtålen kommune v/ kommunedirektør Jermstad  
Fra: Advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig Trondheim AS v/ advokat Rolf Lynum Bjerkem

Ansvarlig advokat:  
Rolf Lynum Bjerkem

Vår ref.:  
83752 511 RLB/RLB

Trondheim  
20. mai 2022

## JAKTRETTER FOR EIENDOMMEN 198/64 I HOLTÅLEN KOMMUNE

### 1 Innledning

Det vises til epost 9. mai 2022 fra Holtålen kommune v/ kommunedirektør Jermstad til advokat Knut Dypvik ved vårt kontor.

Eposten tar opp problemstillinger knyttet til eiendommen 198/64 sine rettigheter knyttet til jakt og beite i det areal som disponeres av Holtålen utmarkslag.

198/64 ble ifølge grunnboken utskilt fra 198/4 den 20. desember 2012. Eiendommen utgjør iflg. Statens kartverks nettsider [www.seeiendom.no](http://www.seeiendom.no) ca 533 daa. Den ligger nå som et realsameie med bruksnumrene 67, 68, 69 og 70 som eiere - alle eid av Holtålen kommune.

Før fradelingen fant sted ble 198/4 solgt fra kommunen til Stian Greni. Salgsavtalen, undertegnet den 28. juni 2012, unntar eksplisitt "teig 6 og fnr. 3" fra salget. Vi forstår det slik at det er de unntatte arealene som i dag utgjør bnr. 64.

Stian Greni hevder nå at han som følge av ovennevnte kjøp også har overtatt 198/64 sine rettigheter til å utøve jakt innenfor de grenser som Holtålen utmarkslag administrerer.

Slik vi har fått det presentert innebærer begrepet "jaktrett" iht. etablert oppfatning en adgang til å kjøpe jaktkort for småviltjakt fra jaktstart. Retten oppfattes som personlig, og det er ønskelig å holde antallet personer med "jaktrett" konstant.

Medlemskap i utmarkslaget gir imidlertid også andre rettigheter knyttet til jakten. Lagets vedtekter § 4 viser således at medlemmene har rett til utdeling av utbytte fra den inntekt jakta gir. De rettigheter jakta gir for utmarkslagets medlemmer er dermed av to slag: Rett til å jakte selv, og rett til utbytte fra inntekter jakta gir - formodentlig ifm. utleie. I det følgende vil vi redegjøre for hvilken jaktrett som tilligger hhv. 198/4 og 198/64 etter salg og fradeling.

### 2 Rettslig utgangspunkt

Utgangspunktet er at grunneier råder eksklusivt over jaktretten på sin eiendom, jf. viltloven § 27.

Småviltjakta i de arealer som dekkes av Øvre Haltdalen utmarkslag har imidlertid historisk sett blitt betraktet som felles, jf. side 61 i rettsboka fra avsluttende behandling i Sør-Trøndelag jordskifteretts sak nr. 7-1980-16.20, avsluttet 10. juli 2003. I rettsboka heter det således at "*beite og småviltjakta er felles over hele det delte område som ble omfattet av skogdelingen påbegynt i 1828*", og at "*fjellet ovenfor den delte skog ligger i sameie mellom sameiebruka, og at storviltjakta følger grunneiendomsretten i den delte skog.*"

På basis av ovennevnte forståelse vedtok jordskifteretten de bruksordningsbestemmelser som ligger til grunn for dagens vedtekter for Øvre Haltdalen utmarkslag. Utmarkslagets vedtektene er tilgjengelige i to versjoner på lagets nettsider. Versjonen som på nettsiden benevnes som "Originale vedtekter" er likelydende med de bruksordningsbestemmelser som jordskifteretten vedtok. Vi har for vår vurdering tatt utgangspunkt i den andre versjonen, som har på nettsidene har filnavnet "Ajourførte vedtekter".

198/4 var part i saken for jordskifteretten. Bruksordningsbestemmelsene gjelder dermed klart nok for denne eiendommen. Det samme gjelder 198/64 som følge av at denne ble fradelte fra bnr. 4 etter at bruksordningen ble rettskraftig.

At 198/64 er omfattet følger for så vidt også klart nok av ordlyden i vedtektene § 4 første ledd:

*Medlemsskapet i laget er pliktig. Medlemsskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Med eiendom forstås i denne sammenheng alt areal og alle rettigheter på samme eierhånd. Grunneiere som eier mindre enn 30 dekar utmarksareal og ikke har rettigheter i sameiet for øvrig, kan ikke bli medlem uten spesiell godkjenning av årsmøtet. Ved eventuell deling av medlemseiendom, blir den fradelte eiendom - dersom denne er landbrukseiendom - automatisk medlem i laget dersom arealet innenfor området følger med den fradelte eiendom eller får del i rettigheter som ligger innafor lagets område. Størrelsen på parten skal være avtalt mellom selger og kjøper på forhånd. Hovedbruket sin part skal i tilfelle reduseres tilsvarende.*

Vedtektene regulerer lagets forvaltning av jakt-, fiske- og beiteressursene. 198/4 og 198/64 sine rettigheter til jakt vil dermed i stor grad måtte utledes gjennom en tolkning av vedtektene.

I tillegg vil salgsavtalen av 28. juni 2012 måtte vurderes for å ta rede på hvilke rettigheter salget tok sikte på å overføre mellom partene i salget. Ved en eventuell motstrid mellom det som følger av salgsavtalen og det som følger av vedtektene, må vedtektene gis forrang. Et avvik vil imidlertid kunne danne grunnlag for en kjøpsrettslig mangelsinnsigelse fra Greni mot kommunen som selger.

I det følgende vil det bli redegjort for hva som kan utledes av salgsavtalen og vedtektene når det gjelder så vel rett til utbytte fra jakta som retten til selv å utøve jakt.

### **3 Jaktrettigheter iht. salgsavtalen av 28. juni 2012**

Avtalens § 15 inneholder i kulepunkt nr. 2 følgende bestemmelse:

*Selger tilbakeholder 14,74 % av medlemsskapet i Øvre Haltdalen utmarkslag jfr. Jordskiftedom i sak 7/1980 jfr. vedtektenes § 4 som følge av fradeling av Svartåsteigen og gnr 198 bnr 4 feste nr 3. Det påviler selger å søke nytt medlemsskap i Øvre haltdalen utmarkslag med basis i de tilbakeholde arealer og andeler. Kjøper overtar selgers nåværende medlemsskap. Andel i beite overtas fullt ut til kjøper.*

En avtaletekst skal som utgangspunkt tolkes i lys av en vanlig forståelse av ordenes betydning. Det siterte avsnittet kan vanskelig forstås på annet vis enn at selgeren tilbakeholder 14,74 % av eiendommens andel i Øvre Haltdalen utmarkslag, bortsett fra den del av andelen som knytter seg til beite.

Det fremgår videre at tilbakeholdelsen skyldes det forhold at Svartåsteigen og 198/4/3 ikke følger med i salget, men skal fradeles som egen eiendom, og at kommunen vil søke nytt medlemskap i utmarkslaget for den fradelte eiendom med de tilbakeholdte andeler.

De enkelte medlemmers andeler er angitt i vedtektene § 4. I dokumentet "Ajourførte vedtekter" er 198/4 er oppført med følgende verdier:

- Veid prosentandel i storviltjakta: 1,70
- Veid prosentandel i beite: 0,27
- Veid prosentandel i småviltjakta: 0,58
- Sum andel i laget (dvs. sum av ovennevnte): 2,54

Ovennevnte dokument er ikke datert. På utmarkslagets nettsider er det imidlertid også tilgjengelig et annet dokument, som benevnes som "Øvre Haltdalen Hjemmelshaverliste pr. 07.01.2020". I dette dokumentet fremkommer det at eiendommen har følgende andeler:

- Veid prosentandel i storviltjakta: 1,43 (dvs. ned 0,27)
- Veid prosentandel i beite: 0,27 (uendret)
- Veid prosentandel i småviltjakta: 0,49 (dvs. ned 0,9)
- Sum andel i laget (dvs. sum av ovennevnte): 2,19 (dvs. ned 0,35)

198/64 fremgår ikke av førstnevnte oversikt. På sistnevnte liste er den oppført, med følgende andeler:

- Veid prosentandel i storviltjakta: 0,25
- Veid prosentandel i beite: 0,00
- Veid prosentandel i småviltjakta: 0,08
- Sum andel i laget (dvs. sum av ovennevnte): 0,33

De verdier bnr. 64 er oppført med, tilsvarer omtrent de reduksjoner en ser i bnr. 4 sine andeler. Vi antar derfor at sistnevnte liste er en ajourføring foretatt etter at fradelingen fra 198/4 fant sted.

Ved å ha foretatt ajourføringen synes utmarkslaget å ha akseptert den ordning som § 15 kulepunkt nr. 2 i salgsavtalen la opp til mellom partene – alle fall for så vidt gjelder utdeling av utbytte fra jaktinntekter.

Når det gjelder spørsmålet om adgangen til selv å drive jakt, den såkalte "jaktretten" – jf. innledningsvis, er avtalen taus. Vi har forstått det slik at Greni mener at denne i sin helhet er overført til 198/4. Dette som følge av avtalens passus "*Kjøper overtar selgers nåværende medlemskap*". Vi kan ikke se at det er grunnlag for en slik slutning. Etter vår oppfatning har setningen henvisning til den foregående setningen, om at det ligger til kommunen å sørge for at nytt medlemskap etableres for 198/64. Den aktuelle setningen synes dermed å være uttrykk for at det påhviler selger å ordne opp i forholdene overfor utmarkslaget mht. andelsfordelingen mellom de to eiendommene, og at kjøper kan forholde seg i ro vedrørende dette.

#### 4 Jaktrettigheter iht. utmarkslagets vedtekter

Spørsmålet om utbytterett iht. vedtektene § 4 er omhandlet overfor: Det må nokså klart kunne konstateres at en fradelt eiendom blir medlem av utmarkslaget, med utbytterett (og dermed også stemmerett) i tråd med det som avtales mellom handelens parter.

Spørsmålet om "jaktretten" kan vi ikke se at er direkte omhandlet i lagets vedtekter. Lagets formål er angitt i § 3. Formålet er i hovedsak begrenset til felles *forvaltning* av utmarksressursene. Det enkelte medlems rettigheter knyttet til ressursene er ikke omtalt i formålsbestemmelsen, og bare i liten grad ellers i vedtektene.

Vedtektenes § 6 om årsmøtets kompetanse inneholder imidlertid i punkt 4 en setning som forutsetter at det enkelte medlem har rett til å utøve jakt. Det heter her at årsmøtet kan "*Vedta regler om hvem som kan utøve jakt på vegne av medlem.*" Vi er ikke kjent med om det foreligger noe årsmøtevedtak med hjemmel i denne bestemmelsen.

Rettsboka fra jordskifterettens behandling inneholder flere passasjer som etter vår oppfatning klart viser at jordskifteretten må ha forutsatt at det enkelte medlemmet skulle ha rett til selv å jakte småvilt.

Om innholdet i jaktretten uttales det på side 20:

*Under drøftinger av andre forhold knyttet til spørsmålet om jaktrett på småvilt har partene i nærværende sak, dette gjelder både sameiere og rettighetshavere, forklart at det har vært en lokal rettsoppfatning at erverv av skogteig var inngangsbillett til å få jaktrett på småvilt. I praksis artet dette seg slik at man fikk rett til å løse jaktkort til redusert pris. Som eksempel på dette har mellom annet vært trukket fram Magnus Botten., som eier av Botnli, gnr. 194, bnr. 2.*

Videre, på side 58 tar jordskifteretten stilling til et innspill fra Jostein Nordaune. Innspillet var rett nok knyttet til storviltjakta, men jordskifterettens uttalelser i forbindelse med dette må forstås å skulle gjelde for jaktutøvelse generelt, og da slik at medlemmene skal ha fortrinnsrett til dette.

Drøftelsen fortsetter over på side 58, hvor det heter:

*For jaktutvalget for småvilt synes en tilsvarende bestemmelse å være unødvendig. Så å si alle medlemmene av utmarkslaget vil være berettiget til småviltjakt.*

*En har i vedtektene lagt opp til at det er grunneierlaget selv, eventuelt etter forslag fra utvalget for småvilt, som skal fastlegge nærmere detaljerte regler både vedrørende salg av jaktkort, utleie og eventuelle redusert priser for lagets egne medlemmer. Da det finnes noen få bruk som ikke har gjort krav på å ha småviltjakt, men er medlemmer på annet grunnlag for eksempel ved at de har beiterett, har jordskifteretten funnet grunn til å presisere, i samarbeidets ånd, at eventuelle regler som gir medlemmer rett til å løse jaktkort til redusert pris skal gjelde alle lagets medlemmer. Bestemmelsene kan videre tenkes å gå ut på at privilegier skal gjelde en utvidet familiekræts, omfatte rett til bruk av hund ved jaktas start, eller på andre måter gi fortrinn i forhold til eksterne kortkjøpere/leietakere. Uansett skal slike bestemmelser omfatte alle lagets medlemmer.*

Uttalelsen tilsier at så å si alle medlemmer kan drive småviltjakt, og at eventuelle nærmere bestemmelser om særretter for medlemmenes jaktutøvelse må gjelde likt for alle. På grunnlag av dette inntok jordskifteretten følgende bestemmelse i § 10 punkt 3, fjerde kulepunkt:

*Eventuelle reduserte priser for egne medlemmer skal omfatte alle lagets medlemmer, ev. representant for medlem, jf. pkt. 4. 4. ledd.*

Denne bestemmelsen ble gjort ufravikelig, i den forstand at den ikke skulle kunne endres av årsmøtet, jf. vedtektene § 17 annet ledd. Like fullt fremgår det av dagens vedtekter at hele § 10 har "Utgått". Vi kjenner ikke bakgrunnen for denne endringen. Ingen av de årsmøtepapirer som ligger åpent på utmarkslagets nettsider omhandler denne endringen.

Trolig må en forstå jordskifterettens bruksordninger slik at alle som iht. oversikten som gis i § 4 har rett til andel i utbyttet fra jakten, også har rett til selv å jakte. Dette følger av jordskifterettens redegjørelse på side 56 for hvordan andelene er fastsatt, hvorfra hitsettes:

*Utgangspunktet her er at 50% av avkastningen fordeles etter antall "hoder" som er jaktberettiga, det være seg sameier eller rettighetshaver, og at de resterende 50% fordeles etter skyld for den enkelte eiendom som har jaktrett på småvilt i sameiet.*

Sitatet viser at jaktrett var en forutsetning for jordskifterettens tildeling av andel av utbytte fra jakta.

Spørsmålet blir dernest om dette stiller seg annerledes for eiendommer som blir skilt ut fra eiendommer med jaktrett, slik som 198/64. Som allerede nevnt forutsetter § 4 første ledd klart at fradelte eiendommer skal ha andel i utbyttet i samsvar med det som fremgår kjøpekontrakten - men vil den fradelte eiendom også få "jaktrett" på lik linje med hovedbølet?

Både vedtektene og jordskifterettens premisser er tause om dette. Utgangspunktet for tolkningen bør likevel også her tas i vedtektene § 4 første ledd, som etter vår oppfatning må forstås som uttrykk for et prinsipp om at en fradelt eiendom automatisk oppnår fullt medlemskap, såfremt arealet ligger innenfor utmarkslagets område, og den er en landbrukseiendom på over 30 daa. Dersom meningen hadde vært at det for parseller som blir fradelt skulle gjøres unntak for enkelte av de privilegier medlemskapet medfører, ville det vært naturlig at dette ble nevnt uttrykkelig.

Flere av de sitater fra jordskifterettens premisser som er inntatt ovenfor taler dessuten for at privilegiene knyttet til jakta skal gjelde likt for alle medlemmer, med unntak for de eiendommer står oppført med en andel på null og som derfor ikke har jaktrett i det hele tatt. Også dette taler etter vårt syn for at en eiendom som fradeles gis "jaktrett" på samme måte som den eiendommen den er fradelt fra.

Som et ytterligere moment kan det nevnes at erverv av skogparsell historisk har vært benyttet som inngangsbillett for å få jaktrett, jf. sitatet fra rettsboka s. 20 inntatt ovenfor. En ser også av de dommer som ble avsagt av jordskifteretten under saken at parsellbruk og setereieendommer fikk tilkjent jaktrett uavhengig av om de kunne sies å utgjøre selvstendige bruksenheter - se eksempelvis dommene om jaktrett for eiendommen 203/18, for eiendommen 197/6 m.fl, og eiendommene 209/18 og 212/2 fra side 18 i rettsboka og utover.

At jordskifteretten anså parsellbruk som berettiget til ikke bare utbytte fra jakta, men også jaktrett, synes også å fremgå av redegjørelsen for fastsettelsen av andelenes størrelse på side 56, hvorfra hitsettes:

*Framgangsmåten her er at en må rekne ut andelen for det enkelte parsellbruk som er berettiget til småviltjakt med utgangspunkt i brukets matrikkelskyld. Denne andelen går i sin tur på bekostning av hovedbrukets andel.*

Ut fra gjennomgangen over må det legges til grunn at parseller som fradeles eiendom med "jaktrett", oppnår medlemskap med fulle rettigheter i utmarkslaget - herunder "jaktrett". "Jaktrett" foreligger dermed for både 198/4 og 198/64.

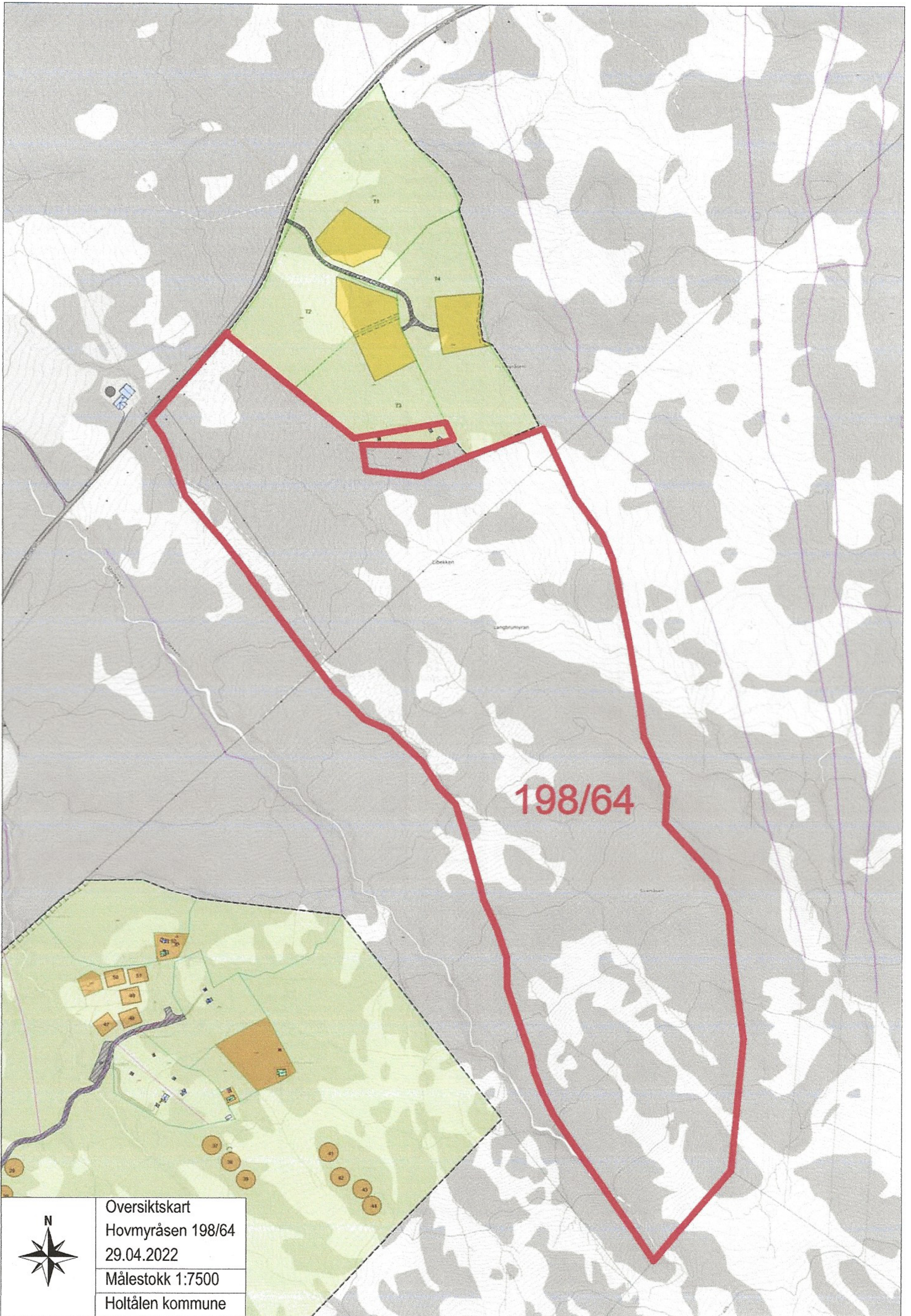
## 5 Oppsummering

Eiendom som fradeles eiendommer med medlemskap i Øvre Haltdalen utmarkslag skal ha andel av utbytte fra jaktrettigheter i samsvar med salgsavtalen, jf. vedtektene § 4.

Den fradelte eiendom oppnår fullt medlemskap i utmarkslaget. Fullt medlemskap omfatter rett til selv å utøve jakt ("jaktrett"), på samme vilkår som de øvrige medlemmer. Dette innebærer at 198/64 har "jaktrett", på samme måte som 198/4.

\*\*\*





Oversiktskart
Hovmyråsen 198/64
29.04.2022
Målestokk 1:7500
Holtålen kommune