Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Fakultet for landskap og samfunn
Institutt for eiendom og juss

Feltarbeid i eiendomsfag (EIE 304)

Oppland, høsten 2017

Samlerapport studentarbeider

Foto: Morten N. Ellingsen

Feltarbeid i eiendomsfag

Emnet EIE304 *Feltarbeid i eiendomsfag* tas av studenter i siste studieår på studieprogrammet Eiendom ved Institutt for eiendom og juss, Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). I tillegg til studenter ved NMBU, har det i 2017 også vært med studenter fra studieprogrammet Areal og eiendom ved Høgskolen på Vestlandet (HVL).

Hovedmålet er at studentene etter gjennomført emne skal kunne utføre reell eiendomsfaglig datainnsamling gjennom observasjon, intervju, dokumentstudier mm., og lage analyser på dette grunnlaget. Videre at de skal kunne bruke den strukturerte samtalen med grunneiere, rettighetshavere og andre aktører som arbeidsverktøy.

Feltarbeidet 2017 ble avholdt i Oppland i perioden 27. august – 1. september, hvor temaet var jordskifte. Rapportene er skrevet i etterkant. Studentene ble delt inn i åtte grupper, som studerte hver sin jordskiftesak. Alle sakene var avsluttet. Sakene var på forhånd plukket ut av emneansvarlig lærer, i samarbeid med Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Tema for sakene var i hovedsak bruksordning og felles tiltak. To saker ligger i urbane strøk (Ersgårdsvingen og Langsetlia velforening), to er store vegsaker (Nordre Lia seterveg og Bjørnstulen Fagerhøi), en sak omhandler interessemotsetninger mellom vern og skogsdrift (Skjærenbrua), en dreier seg om beitedyr- og gjerdeproblematikk (Ringvold), en sak gjelder ordning av jakt (Nordsinni østre sameie), mens den siste er en sak i et jordsameie og omhandler matrikulært ryddearbeid (Sødorp sameie). Gruppene valgte selv hvilke problemstillinger de ville fokusere på.

Vi ønsker å rette en stor takk til Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Særlig til jordskiftedommer Kjetil Brandsar som var vår hovedkontaktperson ved jordskifteretten, både i planleggingsfasen og ved gjennomføringen. Videre til jordskifterettsleder Britt Rusten for at jordskiftedomstolen tok imot oss med åpne armer. Og ikke minst til de godt voksne jordskiftedommerne; Odd Einar Larsen, Johan Enger og Ivar Øygard, for flotte presentasjoner av saker, nyttige befaringer, samt for å svare på spørsmål og gjøre øvrig materiale i sakene tilgjengelig for studentene.

Til slutt vil vi takke grunneiere og andre som velvillig stilte opp for intervjuer.

Emneansvarlig har kun gjort noen ytterst få redaksjonelle endringer. Innholdet er studentenes fortjeneste. God lesing!

Ås, november 2017

Einar Hegstad, emneansvarlig NMBU

Deltagere, Feltarbeid i eiendomsfag, 2017:

Gruppe	Student	Studieprogram
Ersgårdsvingen	Zara Mushtaq Berg	Eiendom NMBU
	Lisa Lyngmo	Eiendom NMBU
	Mia Løvstad	Eiendom NMBU
	Silje Osmundsen	Eiendom NMBU
Langsetlia velforening	Jan Erik Førde	Areal og eiendom HVL
	Gjertrud Hansen	Areal og eiendom HVL
	Kjersti Totland	Areal og eiendom HVL
Skjærenbrua	Emily K. L. Fu	Eiendom NMBU
	Marthe Heyerdahl-Simonsen	Eiendom NMBU
	Thea Victoria Rise	Eiendom NMBU
Nordsinni øste sameie	Marte Birkeland	Eiendom NMBU
	Oscar C. Karlsrud	Eiendom NMBU
	Pernille A. Myrvold	Eiendom NMBU
	Natasa S. Sandvold	Eiendom NMBU
Ringvold	Espen D. Abrahamsen	Areal og eiendom HVL
	Ida Fossli	Areal og eiendom HVL
	Elin B. Grøndahl	Areal og eiendom HVL
	Lars Johan R. Mæhla	Areal og eiendom HVL
Nordre Lia seterveg	Axel G. Lous	Eiendom NMBU
	Davin Nguyen	Eiendom NMBU
	Simen Steinsvoll	Eiendom NMBU
	Kjetil Teigen	Eiendom NMBU
Bjørnstulen Fagerhøi	Leif Anders Gulsvik	Eiendom NMBU
	Martin K. Haugen	Eiendom NMBU
	Daniel Jørgensen	Eiendom NMBU
	Ida Emilie G. Tandberg	Eiendom NMBU
Sødorp sameie	Nora Esther B. Bakke	Eiendom NMBU
	Jakob L. Bjørnstad	Eiendom NMBU
	Sølvi Marie S. Blindheim	Eiendom NMBU
	Iselin B. Simensen	Eiendom NMBU

Ansvarlig lærer:

Førsteamanuensis Einar Hegstad, Institutt for eiendom og juss. NMBU

Medvirkende lærere:

Dosent Einar Bergsholm. Institutt for eiendom og juss, NMBU.

Professor Per Kåre Sky, Institutt for eiendom og juss, NMBU.

Ersgårdsvingen

Å belyse jordskiftesaken Ersgårdsvingen

-

Partenes opplevelse av en jordskifteprosess,

sakens løsning og

fremtidig tilknytning til nytt boligfelt

Av

Zara M. Berg, Lisa Lyngmo, Mia Løvstad & Silje Osmundsen

Sammendrag

Denne rapporten har til hensikt å belyse jordskiftesaken Ersgårdsvingen, som ble behandlet i Vestoppdal og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett i tidsrommet 2010 til 2014. Det er av stor betydning for jordskifteretten å finne ut hva som er med på å påvirke partenes opplevelse av en jordskiftesak, og det er disse momentene vi i denne rapporten har ønsket undersøke. Vi har undersøkt hvordan det oppleves at det blir krevd sak, uten at parten nødvendigvis har følt at krav om sak var nødvendig. Vi har også ønsket å finne ut om jordskifteløsningen har påvirket situasjonen mellom partene i saken, og hvorvidt partene opplever at løsningen har fungert i ettertid. I tillegg har vi undersøkt hva partene ser for seg som ønsket situasjon rundt et kommende boligfelt, herunder om det er ønskelig å inkludere det nye feltet i deres felles sameie.

Vi har benyttet oss av en kvalitativ metode i vår undersøkelse. Intervjuer med sakens parter har vært hovedkilden til informasjon, i tillegg til studier av relevante dokumenter. Vi har i tillegg til det overnevnte intervjuet dommeren i saken for å få større innsikt i hvordan situasjonen opplevdes «på andre siden av bordet». Vi har også sett på hvorvidt jordskifteløsningen kunne fått et annet utfall etter dagens lov.

Hovedfunnene i denne rapporten er at saksbehandlingstiden i jordskifteretten er av stor betydning for hvordan partene opplever deltakelse i retten. I foreliggende sak har nemlig saksbehandlingstiden vært lang. I tillegg har det vist seg at en dommer som fremstår som upartisk og kunnskapsrik styrker partenes tillit til jordskifteretten. Det kommer frem at jordskifteløsningen har vært viktig for å gi Ersgårdsvingen sameie juridisk forankrede regler som partene har tiltro til, og at løsningen ikke har bydd på problemer i ettertid. Når det gjelder tilknytningen til det kommende boligfeltet, stiller de fleste partene seg på nåværende tidspunkt positive til et felles sameie med disse. Det vil dog bli nødvendig med en ny vurdering når feltet blir ferdig utbygd.

Forord

Denne rapporten er avsluttende eksamen i emnet EIE304 - feltarbeid i eiendomsfag. Utarbeidelse av rapporten var todelt; feltarbeidet har foregått på Lillehammer i uke 35, mens bearbeiding av data og sammensetning til endelig resultat har vært gjort ved Norges Miljø- og Bitovitenskapelige Universitet (NMBU) i september/oktober 2017.

Oppgaven tar utgangspunkt i en avsluttet jordskiftesak fra Vestoppland og Sør- Gudbrandsdal Jordskifterett. Saken, Ersgårdsvingen, har hatt både grensefastsetting og bruksordning. I denne oppgaven skal vi se nærmere på bruksordningen.

Vi ønsker å rette en stor takk til Einar Hegstad, Per Kåre Sky og Einar Bergsholm for et lærerikt feltkurs og kyndig veiledning, både under og etter feltarbeidet. Det har vært spennende og utfordrende å få jobbe med feltarbeid og reelle saker.

Takk til Vestoppland og Sør- Gudbrandsdal Jordskifterett for god innføring i sakene og ansvarlig jordskiftedommer for god veiledning underveis i feltarbeidet. Takk til partene i saken, deres vilje til å dele informasjon om sin opplevelse av å være part i en jordskiftesak har vært essensiell for å kunne utarbeide denne rapporten.

Innhold

KAPITTEL 1 INNLEDNING 5
1.1 INNLEDNING 5
1.2 KORT PRESENTASJON AV SAKEN 5
1.3 TEMA 6
1.4 PROBLEMSTILLING OG AVGRENSNING 6
1. 5 RAPPORTENS OPPBYGNING 8
KAPITTEL 2 FREMGANGSMÅTE 9
2.1 INNLEDNING 9
2.2 METODEVALG 9
2.3 DOKUMENTSTUDIUM OG KASUSSTUDIUM 10
2.4 INTERVJU 11
2.5 VALG AV INTERVJUOBJEKTER 13
2.6 VALIDITET OG RELIABILITET 13
2.7 PERSONVERN 16
KAPITTEL 3 JORDSKIFTERETTEN, ERSGÅRDSVINGEN OG VIRKEMIDLER 16
3.1 INNLEDNING 16
3.2 JORDSKIFTERETTENS FUNKSJONER 17
3.3 SAKENS VIRKEMIDDEL 18
3.4 ERSGÅRDSVINGEN. 20
KAPITTEL 4 EMPIRI, TEORI OG DRØFTING 24
4.1 INNLEDNING 24
4.2 INTERVJUGUIDE DEL 1 OG DELPROBLEMSTILLING 1 26
4.2.1 EMPIRI OG DELDRØFTINGER AV ENKELTSPØRSMÅL 26
4.2.2 SAMMENFATTENDE DRØFTING AV DELPROBLEMSTILLING 1 26
4.3 INTERVJUGUIDE DEL 2 OG DELPROBLEMSTILLING 2 29
4.3.1 EMPIRI OG DELDRØFTINGER AV ENKELTSPØRSMÅL 29
4.3.2 SAMMENFATTENDE DRØFTING AV DELPROBLEMSTILLING 2 37
4.4 INTERVJUGUIDE DEL 3 OG DELPROBLEMSTILLING 3 38
4.4.1 EMPIRI OG DELDRØFTINGER AV ENKELTSPØRSMÅL 38
4.4.2 SAMMENFATTENDE DRØFTING AV DELPROBLEMSTILLING 3 46
4.5 INTERVJUGUIDE DEL 4 OG DELPROBLEMSTILLING 4 47
4.5.1 EMPIRI OG DELDRØFTINGER AV ENKELTSPØRSMÅL 47
4.5.2 SAMMENFATTENDE DRØFTING AV DELPROBLEMSTILLING 4 51
4.6 INTERVJU MED SAKENS JORDSKIFTEDOMMER 52
KAPITTEL 5. AVSLUTNING 55
KILDER 55
LITTERATUR 57
PERSONLIG MEDDELELSER 58
FORARBEIDER, UTREDNINGER MV. 58
LOVREGISTER 58
PRESENTERTE SAKER 58
Illustrasjonsliste 59
VEDLEGG 59
VEDLEGG 1 59
VEDLEGG 2 61
VEDLEGG 3 62
VEDLEGG 4 63

Kapittel 1 Innledning

1.1 Innledning

I dette kapittelet følger en innføring i saken Ersgårdsvingen, tema for rapporten og problemstillingene vi ønsker å belyse.

1.2 Kort presentasjon av saken

Ersgårdsvingen er et tidligere LNFR-område som ble søkt- og godkjent omregulert til boligområde av grunneier. Området består av fire boligfelt. Felt B1-3 er regulert til enebolig/tomannsbolig, og disse ble solgt tomtvis og bebygd av respektive eiere. Felt B4 var i utgangspunktet regulert til småhusbebyggelse og planlagt for 26 boenheter. B4 ble forsøkt solgt to ganger, men med lite eller ingen interesse. I ettertid har B4 blitt omregulert planlagt for syv eneboliger, som alle er solgt og skal bebygges.

Illustrasjon 1: *Illustrasjon over Ersgårdsvingens inndeling. Kilde: Google maps. Redigering av Silje Osmundsen*

Jordskiftesaken ble krevd av grunneier i 2010. På dette tidspunktet lå felt B4 ute for salg, mens tomtene på felt B1-3 allerede var solgt, og 9 av 11 boliger bygget.
Saken har hatt både grensegangssak og bruksordning i jordskifteretten. I denne rapporten skal vi se på bruksordningen. Bakgrunnen for at det ble krevd jordskiftesak var at grunneier hadde ansvar for å opprette et sameie til drift og vedlikehold av vei, støyskjerm og felles infrastruktur. Det forelå ingen tvist som bakgrunn for jordskiftesaken, men sameierne på felt B1-3 var negative til innlemming av felt B4 i eksisterende sameie på daværende tidspunk.

Saken ble krevd i første gang i 2010 og grensegangssaken ble også avsluttet dette året. Bruksordningssaken ble krevd første gang i 2010. Saken ble utsatt på ubestemt tid flere ganger, og etter dommerbytte i 2012 ble saken behandlet og avsluttet i 2014. Selve jordskiftesaken og saksgangen vil bli gjennomgått grundig senere i rapporten.

1.3 Tema

Temaet for denne rapporten er partenes opplevelse av en jordskifteprosess, sakens løsning og det eksisterende sameiets tilknytning til nytt, fremtidig boligfelt. Reglene for behandlingen av jordskiftesaker fremgår av lov 21. desember 1979 nr.77 om jordskifte o.a, jordskiftelova. Ny jordskiftelov trådte i kraft i januar 2016, men ettersom foreliggende sak er behandlet etter gammel lov, vil det være gammel lov vi forholder oss til.

Formålet med rapporten er å gi leseren innsikt i partenes opplevelse av en jordskiftesak, samt å belyse den spesifikke saken.

1.4 Problemstilling og avgrensning

Kurset «EIE304 - feltarbeid i eiendomsfag», har som utgangspunkt at studentene skal få møte virkeligheten. Dette vil si at studentene får et møte med en faktisk sak og partene i den tildelte saken. Ved utarbeidelse av rapporten skal studentene lage sin egen problemstilling knyttet til den tildelte jordskiftesaken. Vi fikk tildelt saken Ersgårdsvingen, som har hatt både

grensegangssak og bruksordning i jordskifteretten. I denne rapporten har vi valgt å fokusere på bruksordningssaken og løsningen av denne, så vi vil ikke behandle grensegangssaken.

Å avgrense rapporten og utarbeide en problemstilling var utfordrende. Dette skyldes i stor grad det faktum at det er en sak med mange mulige elementer å undersøke. Utfordringen ble derfor å velge elementer av saken hvor vi kunne utarbeide en problemstilling som var mulig å besvare. Etter å ha gjennomgått saken i gruppen, bestemte vi oss for en avgrensning som ga oss muligheten til å fokusere på det mellommenneskelige aspektet i en jordskifteprosess.
Vi har i tillegg forhørt oss om partenes meninger i forbindelse med hva som er ønsket situasjon rundt tilknytningen til et nytt boligfelt. Bakgrunnen for valget av problemstillingen kommer av et ønske om å finne ut hvilke momenter i jordskifteprosessen som påvirker partenes opplevelse av å være med i en jordskiftesak.

Avslutningsvis i dette kapittelet, kommer en enkel oversikt over problemstillingene vi ønsker å belyse i denne rapporten. I tillegg til hovedproblemstillingen har vi utarbeidet fire delproblemstillinger. Disse delproblemstillingene er nødvendige for å kunne belyse de aspektene som må til, for at vi skal kunne besvare hovedproblemstillingen;

«Belyse Ersgårdsvingen jordskiftesak»

Delproblemstillingene blir dermed som følger:
Delproblemstilling 1;

«Hvilken kunnskap hadde partene om jordskifte på forhånd, og hvordan reagerte partene på krav om sak for jordskifteretten?»

Delproblemstilling 2;
«Hvilke momenter var med på å påvirke partenes opplevelse av jordskifteprosessen?»

Delproblemstilling 3;

«På hvilken måte har jordskifteløsningen påvirket situasjonen i Ersgårdsvingen?»

Delproblemstilling 4;

«Har partenes syn på sammenslåing av sameie med det kommende boligfeltet endret seg?»

1. 5 Rapportens oppbygning

Denne rapporten består av 5 kapitler, hvorav kapittel 1 har som formål å gi en innsikt i saken Ersgårdsvingen, temaet for rapporten og en oversikt over problemstillingene vi ønsker å belyse. I kapittel 2 vil vi redegjøre for metoden rapporten bygger på. Vi vil i samme kapittel begrunne metodevalget, redegjøre for intervjuguiden og valg av intervjuobjekter. I samme kapittel tar vi også for oss rapportens reliabilitet og validitet.

I kapittel 3 følger en innføring av jordskifterettens oppgaver, forskjeller og likheter mellom jordskifterettene og de alminnelige domstolene, samt en presentasjon av hovedmomentene i Ersgårdsvingen jordskiftesak. Det vil også bli presentert overordnet teori og forholdet mellom ny og gammel lov vil til dels bli belyst.

I kapittel 4 vil resterende relevant teori bli presentert i forbindelse med drøftelsen av innsamlet empiri gjennom intervjuer med partene. Forholdet mellom ny og gammel jordskiftelov vil her bli videre drøftet, også her i forbindelse med innsamlet empiri. Strukturelt vil spørsmålene bestå av en innledende del med generell teori, etterfulgt av de involverte partenes respons på intervjuspørsmålet. Deretter vil vi drøfte teorien opp mot partenes svar på de enkelte intervjuspørsmålene. Avslutningsvis i hver kapitteldel følger en drøfting av delproblemstillingen som er knyttet til den delen av intervjuguiden.

I det siste kapittelet, kapittel 5, vil vi drøfte hvorvidt vi har klart å besvare hovedproblemstillingen i rapporten. Vi vil også reflektere over arbeidet med rapporten, herunder både utfordrende og mindre utfordrende aspekter. Dette kapittelet vil altså inneholde våre avsluttende refleksjoner.

Kapittel 2 Fremgangsmåte

2.1 Innledning

I denne delen av rapporten skal vi gjøre rede for metoden vi har valgt å benytte oss av i utarbeidelsen av rapporten, samt begrunne metodevalget. I tillegg til dette vil vi også redegjøre for intervjuguiden, valg av intervjuobjekter og rapportens reliabilitet og validitet.

Begrepet metode, kan godt forklares med et sitat av sosiologen Vilhelm Aubert, som fremgår av Dalland (2012:111). Han forklarer metode slik:

«*En metode er en fremgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formål, hører med i arsenalet av metoder*».

Empiri, eller data, kan sies å være det «*som understøttes av eller grunner seg på erfaring*» (Malt & Tranøy, 2015). Det er hovedsakelig to vitenskapelige former for datainnhenting i den samfunnsvitenskapelige metoden; kvalitativ og kvantitativ metode. De forskjellige formene benyttes til ulike formål. Kvantitativ metode benyttes i undersøkelser hvor hensikten er å tallfeste innhentet informasjon, mens kvalitativ metode genererer kunnskap om hvilken mening hendelser og erfaringer har for de som opplever dem.

2.2 Metodevalg

Rapporten er gjennomført som et kasusstuide, hvor formålet var å analysere de deltakende partenes følelser og opplevelser knyttet til det å være part i en spesifikk jordskiftesak. Vi har også undersøkt og analysert partenes tanker rundt sakens utfall. Vi ønsket i tillegg å belyse selve jordskiftesaken, noe som åpnet for dybdeintervju med ansvarlig dommer i saken. For å avgjøre hvilken metode vi ønsket å benytte oss av i denne rapporten og gjennom intervjuene med partene, måtte vi se på hva slags type resultater vi hadde behov for. Gjennom en kvalitativ undersøkelse besvares *hvordan* noe er som det er, mens en kvantitativ undersøkelse gir informasjon om antall og utbredelse (Thagaard, 2013:17).

Kvalitativ metode er mest hensiktsmessig i dette tilfellet, da vår problemstilling ikke omhandler informasjon som må tallfestes, men informasjon om partenes personlige tanker og følelser. Slik informasjon innhentes best gjennom intervjuer, hvorav kvalitativ metode er mest egnet. Vi ønsket i tillegg å undersøke *hvordan* ulike forhold i jordskifteprosessen påvirket partenes opplevelse av den.

Rapporten er som nevnt en kvalitativ undersøkelse som har til hensikt å ta for seg de følelsesmessige aspektene ved en jordskiftesak. Dette innebærer at antallet intervjuobjekter ikke vil være av størst betydning, men at intervjuobjektene er i stand til å bidra med informasjon som er nødvendig for å kunne besvare rapportens problemstillinger. Selv om ikke alle de berørte partene har ønsket å uttale seg, anser vi vårt utvalg av berørte parter tilstrekkelig til å belyse problemstillingen.

2.3 Dokumentstudium og kasusstudium

Vi startet arbeidet med å gjennomføre et dokumentstudium, hvor vi gjennomgikk sakens rettsbok, samt studerte reguleringsplan- og ledningskart for området. Hensikten med dette var å gjøre oss så godt kjent med saken som mulig, for å kunne utarbeide en detaljert intervjuguide.

For å best mulig forstå hva partene har ment i sine utsagn, er tolkning et viktig redskap som benyttes i kvalitativ metode. Nøyaktige og gjennomførte analyser er det som skiller den vitenskapelige tilnærmingen fra overfladiske påstander (De nasjonale forskningsetiske kommiteene, 2010). Med bakgrunn i dette var det derfor viktig for oss å foreta tolkninger både under og i etterkant av intervjuene med partene. Med tolkning i denne sammenheng menes at vi etter endt intervju gjentatte ganger analyserte det partene uttalte under intervjuet, samt at vi analyserte deres utsagn opp mot hvordan de fremsto under intervjuet. Herunder at en part ytret en bestemt mening, mens måten mening ble uttrykt på tilsa at vedkommende mente noe annet enn hva som ble sagt. For å unngå feiltolkning av intervjuene, har vi fokusert på å ikke overanalysere intervjuene under analysen.

2.4 Intervju

I denne delen av rapporten blir intervjuguiden lagt frem og begrunnet.
For å best mulig besvare vår problemstilling valgte vi intervju med partene som hovedkilde for innhenting av informasjon. Hovedårsaken til dette er at vi ønsket å belyse momenter som ikke var å finne i rettsboken eller andre steder, men som kun var mulig å innhente gjennom samtaler med parten. Denne formen for kildeinnhenting krever en betydelig mengde forberedelse, da intervjuspørsmålene må formes slik at de gir oss informasjon som er relevant for å kunne besvare problemstillingene rapporten tar for seg. I forbindelse med arbeidet med denne rapporten var det visse hensyn vi måtte ta stilling til. Et av disse hensynene var at saken i Ersgårdsvingen startet i 2010 og ble avsluttet i 2014, noe som kan medføre at partene har begrenset med synspunkter rundt temaet så lenge etter endt sak. På bakgrunn av dette ble det derfor nødvendig med hjelpende spørsmål for å veilede partene dersom de satt fast. Et annet moment vi måtte ta hensyn til var andelen parter. I den foreliggende saken var det 12 involverte parter, og vi fikk kun intervjuet fire av disse. Spørsmålene vi valgte å stille måtte derfor være utarbeidet på en slik måte at det gav rom for maksimal innhenting av informasjon fra partene. På så måte håper vi å kunne veie opp for det begrensede utvalget av intervjuobjekter.

Det kan også være verdt å merke seg at det i foreliggende sak ikke dreide seg om noen tvist mellom partene, og at jordskifteretten først og fremst ble benyttet for å fastsette juridiske rammer for et sameie. Vi tar dermed hensyn til at det kan være en sannsynlighet for at partene i denne saken har hatt mer positive opplevelser med jordskifteretten enn dersom saken hadde vært preget av sterk konflikt mellom partene.

For å undersøke hvordan hver enkelt part opplevde å delta i en jordskiftesak, ble det utformet en intervjuguide (se vedlegg 1) som inneholdt spørsmål som dreide seg om partens personlige tanker og følelser. Intervjuguiden er laget på bakgrunn av problemstillingen, og har til formål å ta opp temaer og spørsmål for å kunne besvare denne. I tillegg til spørsmålene valgte vi å utarbeide egne «hjelpespørsmål» vi kunne anvende dersom objektet opplevde problemer med å svare på spørsmålene. Da det er noen år siden saken ble avsluttet, er det tenkelig at partene har fått den litt på avstand. Spørsmålenes funksjon ble dermed kun å bidra til å få frem partenes minner, opplevelser og følelser under saken.

Når det gjelder opptak av intervjuene, ble ikke dette gjort. Dette skyldes at vi valgte å organisere intervjuene slik at to av gruppens medlemmer intervjuet, mens de resterende to tok detaljerte og fullstendige notater av intervjuet. Intervjuene hadde en gjennomsnittstid på 40 minutter, noe som gjorde det mulig å notere hele intervjuet mens det pågikk. Hvordan noteringen og transkriberingen foregikk, vil bli behandlet i kapittelets punkt 2.6, om reliabilitet og validitet.

Det finnes både fordeler og ulemper ved å føre et strukturert intervju. I et strukturert intervju kan en av ulempene være at intervjueren ikke fanger opp refleksjoner eller kunnskap som intervjuobjektet sitter med, fordi vedkommende utelukkende baserer svarene sine innenfor de spørsmålsrammene som er satt. Strukturerte intervjuer kan være fordelaktig i tilfeller hvor det er nødvendig å sørge for at intervjuobjektet holder seg til temaet. Slike intervjuer vil dermed kunne gjøre det lettere å unngå overflødige opplysninger, samtidig som det tilrettelegger for innhenting av den ønskede informasjonen. Vi har lagt opp intervjuet på en semi-strukturert måte, slik at ulempen nevnt over ikke nødvendigvis vil gjøre seg gjeldende, da vi i større grad åpner for refleksjoner som ikke nødvendigvis dekkes av intervjuguiden.

For å sørge for at partene holdt seg til tema, anså gruppen det som nødvendig å avgrense de mulige samtaleemnene. Her ble intervjuguiden en viktig faktor, da denne var utformet nettopp som et middel for å lede intervjuet i ønsket retning. I løpet av intervjurundene opplevde vi dog ikke dette som et problem, da de fleste intervjuobjektene selv sørget for å holde seg til tema. I den grad det var mulig, ble intervjuene lagt opp slik at det skulle oppleves som en samtale mellom intervjuobjekt og intervjuer. Dette betegnes som et «semistrukturert intervju», og slike halvstrukturerte intervjuer legger til rette for at spørsmålene enkelt kan tilpasses hvert enkelt intervjuobjekt. Som følge av partenes forskjellige bakgrunn, opplevelser og erfaringer, varierte det i hvilken grad parten selv tok ordet, eller om intervjuer aktivt måtte lede samtalen. De fleste partene snakket meget fritt under intervjuet og holdt seg til tema, mens det var spesielt under et intervju parten virkelig måtte få drahjelp.

Da gruppen utarbeidet intervjuguiden ble det tatt et bevisst valg om at partene skulle intervjues en og en. I tillegg ble det bestemt at vi skulle starte med åpne spørsmål som var enkle å besvare. Intensjonen bak dette var å parallelt få partene til å åpne seg og samtidig unngå at de følte spørsmålene var ubehagelige å svare på, all den tid spørsmålene gikk på

personlige opplevelser hos partene. I noen tilfeller begynte informanten selv å prate om saken før intervjuet hadde startet, så framt parten holdt seg til saken var dette greit.

2.5 Valg av intervjuobjekter

Når det gjelder kontakten vi har hatt med partene i saken, har dette hovedsakelig dreid seg om muntlig og direkte kommunikasjon. Den første kontakten var i form av et brev som ble sendt ut til partene, hvor de ble informert om at vi muligens kom til å ta kontakt med de i forbindelse med feltkurset og kasusstudien (se vedlegg 2). Skriftlig kommunikasjon ble anvendt når det dreide seg som parter som ikke var tilgjengelig per telefon. Som nevnt kom vi kun i kontakt med 4 av 12 parter, dette etter å ha forsøkt å oppnå kontakt både muntlig og skriftlig.

Når det gjelder hvilke parter vi valgte å kontakte for intervju, valgte vi å ta kontakt med alle de 12 partene som var involvert i jordskiftesaken. Begrunnelsen for dette var at det ikke var gitt at alle partene hadde mulighet eller ønsket å stille til intervju, og vi hadde dermed ikke muligheten til å være selektive. I forkant av feltkurset som nevnt over sendt ut et brev til partene hvor det ble informert at studenter muligens kom til å ta kontakt med de angående saken. Dette bidro til at de fleste partene var forberedt på henvendelsen og hadde rukket å ta stilling til hvorvidt de var interesserte i å delta. Av de 12 partene vi tok kontakt med, ønsket 4 å stille til intervju, 3 ønsket ikke å kommentere saken og de resterende 5 kom vi ikke i kontakt med. Vi gjennomførte også et intervju med sakens dommer, som vi behandler i punkt 4.6.

Vi valgte å gjennomføre alle intervjuene mens feltkurset på Lillehammer pågikk, da alle interesserte parter hadde muligheten til å stille til intervju i løpet av uken. Når det gjelder rekkefølgen på intervjuene, ble denne tilfeldig. Dette skyldes at det ikke var mulig å legge opp intervjuene i en bestemt rekkefølge dersom vi skulle sikre oss personlige intervjuer, da vi var bundet av når partene hadde mulighet under feltkurset.

2.6 Validitet og reliabilitet

For at vi skal kunne trekke konklusjoner på bakgrunn av den dataen vi har samlet inn i løpet av feltkurset er det nødvendig at datamaterialet vårt holder en kvalitet som gjør det gyldig og

representativt for saken som skal belyses. For å gjøre en vurdering av datakvaliteten, er de vanligste vurderingsformene reliabilitet og validitet.

Når det gjelder *reliabilitet*, kan det defineres som den grad av overensstemmelser som eksisterer mellom de tilfellene med lik verdi som skal analyseres. Reliabilitet vil altså si noe om hvor pålitelig dataene er. I dette tilfellet vil dette være de intervjuene som er gjennomført, hvordan de er samlet inn, hvordan de blir bearbeidet og hvilke data som faktisk brukes. Reliabilitet testes ofte ved å undersøke hvorvidt man får det samme resultatet når man gjentar undersøkelsen. Med andre ord vil høy reliabilitet tilsi at man får et tilnærmet identisk resultat når man gjentar undersøkelsen. Høy reliabilitet viser at dataene er egnet til å belyse den gitte problemstillingen (Halvorsen. K., 2008, s. 68).

Vi valgte å gjennomføre semi-strukturerte dybdeintervjuer av partene, da dette ga oss anledning til å kunne følge opp utsagnene til intervjuobjektene og kvalitetssikre utsagnene ved å stille oppfølgingsspørsmål for tydeliggjøring. De gav også partene muligheten til å påvirke samtalen der de følte behov for å utdype. Ved å gjøre det på denne måten, var også intervjuobjektene med på å kvalitetssikre informasjonen vi senere skulle analysere. Vi organiserte intervjuene på en slik måte at to stykker fikk rollen som intervjuere, mens de resterende gruppemedlemmene hadde ansvaret for å transkribere intervjuet og komme med supplerende spørsmål der det var nødvendig. Vi organiserte oss på den måten for at intervjusituasjonen skulle virke mindre truende på de vi intervjuet, samtidig som at vi fikk veldig god kvalitet på notatene fra intervjuene. Notatene ble i tillegg renskrevet, supplert og analysert i det vi var tilbake fra intervjuene. På så måte anser vi notatene som kvalitetssikret, da alle fire av gruppens medlemmer var til stede på intervjuene og var med på å renskrive notatene kort tid etter.

Vi er som nevnt tidligere oppmerksomme på å ikke overanalysere og tillegge dataen mer tyngde enn det egentlig har, for å sikre sammenhengen som skal være mellom empiri, analyser og resultater (Tjora. A., 2013, s. 229). Synliggjøring av arbeidsprosessen er også en faktor vi tror vil kunne bidra til å øke troverdigheten og påliteligheten til rapporten.

Validitet kan sies å være relevansen eller gyldigheten til problemstillingen. Validitet i denne sammenheng vil være om problemstillingen vi har er i overensstemmelse med de analyserte funnene. Høy validitet er altså et faktum dersom resultatene på riktig måte representerer

virkeligheten og formålet med undersøkelsen (Johannesen, Kristoffersen & Tufte, 2005). Det er vanlig å vurdere hvorvidt validiteten er høy eller lav først etter man at vurdert reliabiliteten. Grunnen til at en vurderer reliabilitet først, er fordi det er mulig å ha lav validitet selv med høy reliabilitet, men det omvendte er ikke mulig.

En måte å bidra til høy validitet, vil være å utarbeide en god intervjuguide hvor vi stiller de rette spørsmålene, samt en studie av relevante saksdokumenter og rettsbøker. Etter denne forberedelsen, organiserte vi intervjuene slik at partene selv fikk velge hvor de ville møtes for intervju. Ved at partene selv fikk velge hvor intervjuet skulle finne sted, var sannsynligheten stor for at det ville skje i trygge rammer som ga partene en følelse av trygghet. Dette fører igjen til at partene er mer velvillige og sannsynlige til å dele sensitiv informasjon om forhold og følelser rundt saken. Selv om partene selv får velge intervjusted, er det fortsatt problematisk at det kan være utfordrende å kontrollere informasjonen som kommer frem under intervjuet. Dette har vi forsøkt å løse ved å ha et semi-strukturert intervju med partene. Her skapte vi rom for at partene fikk utbrodere svarene og være med på å diktere hvilken vei intervjuet skulle ta, basert på hva de selv følte var relevant og viktig. På denne måten fikk vi informasjon vi ikke nødvendigvis visste at vi trengte og ikke hadde fått dersom vi hadde vært rigide med tanke på intervjuguiden.

Som nevnt tidligere har vi intervjuet fire av tolv parter, og med bakgrunn i dette er det nødvendig å stille spørsmålet om hvorvidt de fire partene er et representativt utvalg. Det optimale ville selvfølgelig vært å intervjue alle partene i saken, slik at vi hadde fått informasjon fra alle synsvinkler, men dette var som nevnt tidligere i rapporten ikke mulig. Selv om vi muligens har gått glipp av en del nyanser som følge av at vi ikke fikk intervjuet alle partene, er det viktig å huske at en av styrkene til intervjumetoden er at man får en større tilgang til underliggende informasjon hos partene man intervjuer. I en intervjusituasjon er muligheten stor for at man får tak i informasjon man ikke nødvendigvis kunne lest seg til av diverse dokumenter. Med dette menes informasjon som er mer subtil, som for eksempel oppfattelse, erfaringer og kunnskap som gjerne først kommer frem i samtaler i trygge rammer. Her kommer også observasjon av intervjuobjektene inn. Med observasjon i dette tilfellet menes at vi observerte partene underveis i intervjuene, for å se om deres atferd samstemte med ytringene de kom med.

Uavhengig av hvor mye subtil informasjon man får tilgang til, er det viktig å påpeke at om vi hadde intervjuet et annet utvalg av parter, er det ikke gitt at vi hadde kommet frem til samme resultat. Det er viktig å være oppmerksom på at utvalget vi har intervjuet ikke nødvendigvis sitter på fasiten. Vi har også valgt å løse det slik at alle gruppemedlemmene har veid inn under tolkning og analyse av datamaterialet, slik at resultatet blir en felles oppfatning og således kan styrke reliabilitet og validitet.

2.7 Personvern

Når man utarbeider rapporter som denne, hvor empirien bygger på innsamlede data fra intervjuobjekter, må man melde prosjektet til «personvernombudet for forskning» (NSD). Det faktum at vi må melde til nettopp NSD, grunner i at NSD er NMBUs personvernombud. Dersom man ikke får godkjent søknaden, vil det heller ikke være mulig å foreta de planlagte undersøkelsene. NMBU, ved Einar Hegstad, søkte NSD juni 2017, og fikk prosjektene i feltkurset godkjent (se vedlegg 3).

I forkant av hvert enkelt intervju, informerte vi partene om at svarene som blir gitt i intervjuet ikke skal kunne kobles til vedkommende, da vi i forbindelse med denne rapporten har valgt å anonymisere partene. Partene blir altså ikke omtalt med navn, men som part A-D. Anonymiseringen gjelder også detaljer som gjør det mulig å gjenkjenne partene. Når det gjelder jordskiftedommeren og andre relevante personer, blir heller ikke disse nevnt ved navn.

Kapittel 3 Jordskifteretten, Ersgårdsvingen og virkemidler

3.1 Innledning

Vår rapport bygger på både empiri og teori. Grunnlaget for vår empiri er intervjuer av parter og sakens dommer. Vi vil ikke bygge rapporten på eksisterende publisert empiri. Vi vil benytte oss av relevant teori, og analysere våre empiriske funn opp mot teorien.

I dette kapittelet følger en kort innføring av jordskifterettens oppgaver, samt et avsnitt hvor forskjeller og likheter mellom jordskifterettene og de alminnelige domstolene vil bli presentert. Videre vil vi presentere hovedmomentene i Ersgårdsvingen jordskiftesak, samt se

på virkemidlene Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett benyttet seg av i sin behandling av saken.

Når det gjelder teori, vil deler av teorien presenteres i kapittel 3. Teorien som presenteres under vil være den overordnede teorien. Resterende relevant teori, herunder teori som direkte kan knyttes opp til intervjuguiden, vil følge i kapittel 4. Forholdet mellom ny og gammel lov vil til dels bli presentert i kapittelet under, men vil også bli berørt i kapittel 4. En slik inndeling er gjort for å bedre kunne koble relevant teori med innsamlet empiri.

3.2 Jordskifterettens funksjoner

Jordskifteretten er en særdomstol, jf. domstolloven § 2 nr. 1, som har til formål optimalisere forhold knyttet til fast eiendom. En særdomstol betegnes gjerne som; « *(…) en domstol med en definert saklig begrenset kompetanse»* (Langbach, 2012, s. 36).

En av jordskifterettens hovedoppgave er å benytte virkemidlene i jordskifteloven som et redskap for å endre eiendomsutformingen, eller forandre bruken av eiendommene eller bruksrettene (Bjerva et al., 2016, s.13). I tillegg til rettsendrende saker, har jordskifteretten en viktig rettsfastsettende funksjon.

I tillegg til reglene i jordskifteloven, gjelder også regler i tvisteloven og domstolloven. Domstollovens bestemmelser gjelder for særdomstolene så lenge ikke annet fremgår av lov, mens tvistelovens bestemmelser kun gjelder der de er henvist til i lov. Særdomstolenes tillagte kompetanse må ses på som positivt avgrenset ved lov, da en tvist kun kan tas opp ved en særdomstol dersom det er hjemmel i lov.

Noe av det som gjør jordskifteretten til en særdomstol er adgangen domstolen har til å etablere nye rettigheter for partene. Jordskiftedomstolene har adgang til å endre eiendoms- og bruksforhold, jf. jordskifteloven av 1979 § 2. Denne type endringer kan ikke skje utenfor rammene til jordskifteloven av 1979 § 3 bokstav a og b, som sier at jordskiftesaken ikke kan fremmes dersom kostnaden ved saken er større enn nytten. I vurderingen av om noen lider tap inngår også saksomkostningene som følger av saken. En annen særegenhet ved

jordskiftedomstolen er at det ikke trenger å foreligge tvist for at saken skal kunne behandles, det holder for eksempel at eiendomsgrensene i et nabolag er uklare.

I de store jordskiftesakene kan det være flere hundre parter, og noe som kan by på utfordringer når det kommer til kontakt med partene, gjennomføring av rettsmøter og dokumenthåndtering (Langbach, 2012, s. 40). I tillegg er det slik at jordskifterettene opplever et høyt antall selvprosederende parter. Selvprosederende parter kan føre til større utfordringer for jordskifteretten når det kommer til ivaretakelse av veiledningsplikten og habilitetsspørsmål, et aspekt som kort blir forklart senere.

Avslutningsvis er det hensiktsmessig å nevne jordskifterettens arbeidsform. Det er ofte slik at retten selv må utføre en del utredningsarbeid i saken. Utredningsarbeid kan herunder være dialoger med ulike forvaltningsorganer, eller at saken for eksempel avhenger av vedtak fra andre organer. Et eksempel kan være ved rettsendrende saker, hvor det ofte er nødvendig med en omfattende dialog mellom retten og partene før endelig løsning blir vedtatt. Bakgrunnen for dette er at løsningen fra retten må fungere i praksis, da partene må forholde seg til, og samarbeide om, løsningen i fremtiden (Langbach, 2012, s. 40).

3.3 Sakens virkemiddel

En bruksordning har til formål å finne organisatoriske løsninger på forholdet mellom eiendommene og eierne i skiftefeltet (Flø et al., 1996, s. 7). Bruksordninger etableres gjerne i tilfeller hvor mange eiere eller rettighetshavere har behov for regler angående driften av en eiendom eller rettighet. Jordskiftesaken i Ersgårdsvingen var en kombinert jordskiftesak, hvor det først ble foretatt en grensegangssak og deretter en bruksordningssak. Sistnevnte med det formål å etablere regler for bruken og driften av partenes felles vei. Som tidligere nevnt gikk foreliggende sak etter den opphevede jordskifteloven av 1979, hvor hjemmelen om etablering av bruksordning er i jskl. § 2 bokstav c. Denne paragrafen sier at:

«*Jordskifte kan gå ut på å:*
1. gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar».

Denne paragrafen er virkemiddelet retten har anvendt for å kunne fremme saken. Bakgrunnen for at saken er ført etter både § 2 c og § 34 b, som vi senere kommer tilbake til, skyldes at det etter gammel lov ikke var mulig å kun behandle en sak etter § 34 b. Paragrafen inneholder ytterligere tre punkter, men vi har valgt å utelate disse da de ikke er relevante for denne rapporten.

I jordskifteloven 2013 er hjemmelen for å etablere bruksordning i § 3-8, hvor det heter at:

«Jordskifteretten kan gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi regler om sambruk der det ikke er sambruk fra før, dersom det er særlige grunner for det».

Denne paragrafen inneholder flere ledd, men også disse er ekskludert da de ikke er av betydning for foreliggende sak.

Som vi kan lese av disse to lovtekstene, er ikke formuleringen av lovtekstene identiske. På tross av dette, er betydningen den samme. I begge lovene er jordskifteretten gitt hjemmel til å gi regler om bruken i områder med sambruk mellom eiendommer, og å opprette sambruk der det ikke eksisterer sambruk fra før. I begge lovene kreves det «særlige grunner» for å kunne etablere sambruk og gi regler om bruken mellom eiendommer når det ikke er sambruk fra før av. Med «særlige grunner» menes ifølge Prop. 101 L s. 436 at det må foreligge mer enn alminnelige grunner. Av rettsboken fremgår det blant annet at adkomstveien til området er felles, lekeplassen er felles, samt at det eksisterer felles vann- og avløpsledninger. I intervjuene vi har foretatt med partene, fremgår det at partene opprettet et uformelt sameie for å ivareta beboernes interesser før jordskifteretten ble involvert. På bakgrunn av disse opplysningene eksisterte det sambruk mellom eiendommene før krevd sak. Krav om særlige grunner var dermed ikke relevant.

Ersgårdsvingen sameie ble stiftet med medhold av jordskifteloven § 34 b. Etter paragrafens første ledd har jordskifteretten adgang, innenfor skifteområdet, til å stifte de «lag» som er nødvendig for å organisere «bruk og sambruk». Deltagelse i slike lag er ikke frivillig, da slike lag stiftes etter avgjørelse i jordskifteretten. Det er likevel en sikkerhet for partene i lovens § 3 bokstav a, den såkalte «tapsgarantien». Denne er til for å verne partene mot tap ved en jordskiftesak, og setter begrensninger på hva lag etter § 34 b (1) kan gå ut på. Lagene som

stiftes etter denne paragrafen omhandler områder som ligger i sameie mellom deltagere i laget. Vedtektene til laget vil da sette rammer for deltakernes bruk og utnyttelse av området.

I jordskifteloven av 2013, vil tilsvarende lovhjemmel være § 3-10 (1) og (2) første punktum:

1. «*Jordskifteretten kan skipe lag for drift eller vedlikehald når fleire skal bruke eigedom eller har bruksrett. Jordskifteretten kan òg endre eksisterande lag».*
2. *«Jordskifteretten skal fastsetje vedtekter for lag han skipar».*

Etter å ha undersøkt virkemidlet i gammel og ny lov, er det nærliggende å anta at jordskifteretten ville benyttet de samme virkemidlene og truffet tilsvarende jordskifteløsning dersom saken hadde vært fremmet i dag. Aspektene som kunne gitt et annet utfall er altså ikke juridiske, men menneskelige. Dette vil bli videre drøftet i intervjuet med jordskiftedommer.

3.4 Ersgårdsvingen.

Ersgårdsvingen er et nabolag beliggende på en høyde over Lillehammer sentrum, med utsikt over Mjøsa og nærhet til flere attraktive turområder og attraksjoner. Per dags dato bor det flere barnefamilier i Ersgårdsvingen, og området er å anse som rolig og attraktivt.

Illustrasjon 2: *Beliggenheten til Ersgårsvingen boligfelt kan ses sirklet i rødt. Kilde: Google Maps. Redigering av Silje Osmundsen*

Ersgårdsvingen var i utgangspunktet regulert til landbruksformål, men grunneier fikk omregulert området til boligformål i slutten 2006. Videre solgte grunneier tomtene til et eiendomsutviklingsfirma som senere utviklet området. Området er delt inn i fire felt, heretter omtalt som B1, B2, B3 og B4. Felt B1-B3 ble regulert til 11 eneboliger, mens felt B4 ble regulert til småhusbebyggelse (rekkehus, flerfamilieboliger) jf. reguleringsplan pkt. 3.2., med plass til 26 boenheter.

Tomtene på felt B1-B3 ble solgt og bebygd i tidsrommet mellom 2008 og 2010. Småhusene i felt B4 ble forsøkt solgt flere ganger uten hell. Den manglende interessen for småhus førte til at B4 ble omregulert til syv eneboliger, som på nåværende tidspunkt er solgt, men ikke bygget. Forhold knyttet til felt B4 er av stor betydning for rapportens problemstilling, og vil

bli omtalt nærmere i punkt 3.5.

Gjenbruk av illustrasjon 1: Viser en oversikt over feltets inndeling. Kilde: Google maps. Redigering av Silje Osmundsen

Beboerne i Ersgårdsvingens felt B1-3, opprettet tidlig et uoffisielt sameie seg imellom. Dette ble gjort for å organisere driften og vedlikeholdet for anlegg beboerne eide i fellesskap. Av fellesanlegg omfattes en vei som fører inn til villaområdet, en ubebygd lekeplass, støyskjermer, plass for snøopplag og miljøstasjon, samt vann- og avløpsnett. Fellesanleggene var også bakgrunnen for at grunneieren i 2010 krevde sak for jordskifteretten, som vi vil komme nærmere inn på om litt. Det var hensiktsmessig for rekvirenten å organisere drift og vedlikehold, samt å etablere lovfestede regler for fellesanleggene.

Beboerne i Ersgårdsvingen benytter en felles vei for å komme inn til boligområdet. Veien har adkomst fra hovedveien, og de første 30 meterne benyttes av samtlige beboere. Etter ca. 30 meter deles veien i to; den ene delen av veien svinger inn til fire eneboliger til venstre, mens den andre delen fortsetter videre oppover til de resterende syv boligene. Til tross for ulik grad av bruk av veien, eier beboerne en like stor andel av den. Eierskapet til veien er organisert slik at veigrunnen eies av grunneier, mens veilegemet tilhører beboerne i Ersgårdsvingen. Årsaken til denne organiseringsformen vil bli drøftet senere i punkt 4.6.

Illustrasjon 3: *Ersgårsvingen sin felles adkomstvei. Kilde: Google Maps*

Denne veien vil også fungere som adkomstvei for de kommende beboerne av felt B4. Per dags dato knytter det seg noe usikkerhet rundt hvordan denne tilkoblingen vil bli organisert,

og dette er derfor et spørsmål som vil bli diskutert når boligene i B4 er ferdig utbygget. Partene plikter likevel å samarbeide om veien når dette blir aktuelt, noe som fremgår av sakens rettsbok på side 21:

«*Jordskifteretten fastsetter ikke regler for samarbeid eller kostnadsfordeling mellom område B1-B3 og B4 i denne saken, men jordskifteretten finner det riktig å beskrive at partene plikter og samarbeide i fremtiden*»

I det følgende vil vi gå nærmere inn på jordskifterettens oppgave i Ersgårdsvingen. Som nevnt krevde rekvirenten sak for jordskifteretten i 2010, med ønske om å organisere nabolaget i et formelt sameie. Det var beboernes felles vei som var hovedårsaken til behovet om organisering, og dermed også hovedelementet i kravet om sak. Jordskiftesaken forløp som to separate saker, hvorav den første saken var en grensegangssak for å klarlegge spørsmål knyttet til områdets reguleringsplan, som ble avsluttet i 2010. Grensegangssaken blir kun nevnt for å belyse saksforløpet så inngående som mulig, men den vil ikke bli behandlet videre i rapporten.

Etter at grensegangssaken var ferdig, opphørte saken «på ubestemt tid», jf. rettsboken. I 2014, fire år etter grensegangssakens avslutning, ble partene kalt inn til neste rettsmøte, og saken hadde fått en ny ansvarlig dommer. Nå skulle bruksordningen med tilhørende vedteker etableres. I rettsmøtet ble koblingen til boligfeltet B4 diskutert, og det ble enighet om at det her sannsynligvis ble nødvendig med en egen organisering. Av rettsboken kan vi også lese følgende konklusjon fra jordskifteretten:

«*Jordskifteretten har etter dette kommet til at organiseringen ved dette jordskifte skal omfatte områdene B1-B3.*» - Rettsboken, s. 20.

Målet med opprettelse av sameiet var å ivareta medlemmenes felles interesser i området Ersgårdsvingen. Det ble enighet om at samtlige av Ersgårsvingens 11 beboere skulle være medlemmer av sameiet, og at alle medlemmene skulle ha lik andel i sameiet. Jordskifteretten, i samarbeid med partene på rettsmøtet, utformet også vedtekter for sameiet. Vedtektene inneholder blant annet regler om drift og forvaltning av partenes felles vei, regler om årsmøter og vedlikeholdskostnader knyttet til støyskjerm

Bruksordningssaken gikk etter § 2 bokstav c, og opprettelse av sameiet gikk etter § 34 bokstav b. Den konkrete bruken av disse paragrafene ble behandlet mer inngående i punkt 3.2 og 3.3.

Illustrasjon 4: Oversiktsbilde som viser B1-3, tatt fra B4. Foto: Silje Osmundsen

Kapittel 4 Empiri, teori og drøfting

4.1 Innledning

Vårt empiriske grunnlag er primært sett basert på intervjuer. I det følgende presenterer vi intervjuene som har blitt foretatt i prosessen. Til de spørsmålene hvor det har blitt vurdert som hensiktsmessig, vil tilhørende teori til intervjuene presenteres samtidig.

I dette kapittelet vil vi knytte delproblemstillingene vi listet opp i kapittel 1, punkt 1.4, opp mot empirien. Dette betyr at del 1 av intervjuguiden, som har som hensikt å besvare delproblemstilling 1 med sine spørsmål, kommer først. Rent strukturelt vil hvert spørsmål bestå av en innledende del med generell teori der hvor dette er hensiktsmessig, etterfulgt av de involverte partenes respons på intervjuspørsmålet. Siste del vil bestå av å drøfte relevant teori opp mot partenes svar på de enkelte intervjuspørsmålene.

Etter at vi har knyttet empiri opp mot teori, vil vi drøfte hvorvidt empirien og teorien vi har samlet inn, har svart på delproblemstillingen. Hensikten med dette vil være å besvare hver delproblemstilling med den empirien vi har samlet inn og drøftet sammen med relevant teori. Vi vil ha den samme tilnærmingen til alle delene av intervjuguiden.

Når det gjelder partene vi har intervjuet, har vi som nevnt tidligere nevnt valgt å anonymisere disse, ved å kun omtale partene med bokstavene A-D. Part A er rekvirent av saken, i tillegg til å være grunneier. Da vedkommende på tidspunktet var eier av to ubebygde tomter når saken verserte for retten, regnes vedkommende også som «vanlig part». Part B-D er eiere av boliger og grunn i felt B1-3.

I denne delen av rapporten vil begrepene sameie, huseierforening og huseierlag bli brukt om hverandre. Dette skyldes at jordskifteretten omtaler det som et huseierlag, samt at vi i noen spørsmål i intervjuguiden bruker både begrepene huseierlag og huseierforening. Med unntak av enkelte spørsmål i intervjuguiden, vil vi i rapporten benytte begrepet sameie.

Det er verdt å merke seg at vi på et spørsmål har veket fra intervjuguiden. Dette gjelder et spørsmål som i guiden tilhører del 3. Spørsmålet er flyttet til del 4, da spørsmålet bedre belyser problemstilling 4. Spørsmålet det gjelder er; «Ble huseierforeningen kontaktet når graving av veien ble satt i gang?».

Vi vil ikke ta for oss hovedproblemstillingen i dette kapittelet, den vil følge i kapittel 5 – avsluttende refleksjoner.

Målet med «oppsummeringene» etter hver intervjudel er ikke å konkludere, men å belyse.

4.2 Intervjuguide del 1 og delproblemstilling 1.

4.2.1 Empiri og deldrøftinger av enkeltspørsmål

Del 1 av intervjuet var fokusert på å få en innsikt i hvordan partene opplevde at situasjonen var før det ble krevd jordskiftesak. Her ønsker vi å se på hvordan partene selv opplevde at forholdene i Ersgårdsvingen var, og hvordan de opplevde kravet om sak.

Hva visste du om jordskifte på forhånd?

Når det gjelder hva partene visste om jordskifte på forhånd, var dette varierende. Her er det for øvrig verdt å merke seg at ikke alle de intervjuede partene svarte på spørsmålet. Brorparten av de intervjuede hadde ingen kunnskap om jordskifteretten, og hadde således ingen formening om retten på forhånd. De fleste av de intervjuede hadde altså ikke hørt om retten før det ble snakk om formell forankring av et sameie et par år etter de hadde flyttet inn på området. Part A hadde stor kunnskap om jordskifteretten på forhånd, da vedkommende har hatt en del med retten å gjøre i forbindelse med flere saker. Parten opplyser at vedkommende alltid har fått kompetent hjelp, og hadde på forhånd en positiv innstilling til jordskifteretten.

Det faktum at ikke alle intervjuede hadde kunnskap om jordskifteretten på forhånd er ikke nødvendigvis en ulempe. Ved at de involverte ikke har kunnskap om retten kan det sees på som en mulighet til å skape gode relasjoner mellom rett og parter. Ved at en av partene allerede har et godt forhold til retten, kan dette være med på å ufarliggjøre situasjonen for partene uten kunnskap. Hvorvidt dette faktisk ble tilfellet, blir drøftet senere i empirien.

Hvordan opplevde du at det var krevd sak?

Samlet sett kan vi si at reaksjonene rundt kravet om sak var relativt uproblematisk. Part D stusset over hvorfor en jordskiftesak var nødvendig. Dette kan sees i lys av at parten ikke hadde noen kunnskap om retten på forhånd, og antok at en sak for retten måtte innebære en konflikt, noe parten ikke opplevde at forelå. Etter informasjon om hva en jordskiftesak var, opplevde parten det som uproblematisk. Reaksjonen fra part D var ikke unik i denne sammenhengen. Flere av partene vi intervjuet hadde samme opplevelse, da de ikke hadde

noen kunnskap om jordskifteretten på forhånd og antok at tvist var et vilkår for sak. Part C pekte i likhet med part D på at noe av grunnen til at flere parter opplevde en sak for retten som rart, i tillegg til at de ikke hadde noe forhold til retten fra før, var at de ikke opplevde problemer i tilknytning til fellesarealene. Det eneste partene opplevde som litt problematisk var at de hadde fått inntrykket av at en lekeplass skulle etableres før de flyttet inn, noe som viste seg å ikke stemme.

Part A opplevde krav om sak som helt uproblematisk, da en objektiv tredjepart med erfaring fra slike saker kan være gunstig når man har flere parter som må bli enige om en felles løsning. Part A pekte også på at grensejustering tidligere hadde blitt avklart med hjelp av jordskifteretten, en prosess vedkommende opplevde som positiv. Parten gjentok ved flere anledninger viktigheten av en objektiv og erfaren tredjepart som «møteleder».

I avtalen som ble inngått når beboerne kjøpte tomten, i tillegg til reguleringsplanen over området, fremgikk det at det skulle etableres et sameie for huseierne. Partene hadde allerede organisert seg i et sameie, slik at formaliseringen av det eksisterende sameie ikke kom som noen overraskelse. Av intervjuene kom det frem at beboerne hadde tatt kontakt med grunneier for å få sameiet formalisert, og det var grunneier som valgte jordskifteretten.

Hvordan var forholdene i forkant av saken?

Når det gjelder hvordan partene opplevde forholdene seg imellom i forkant av saken, gav alle de intervjuede samme svar, nemlig at de ikke opplevde at det var noen uavklarte forhold. Flere av partene pekte på at noe av grunnen til dette trolig var at de allerede hadde opprettet et sameie for å løse eventuelle problemer som kunne oppstå. Da det var selgers ansvar å formalisere sameiet, gikk de således bare og ventet på formaliseringsprosessen. Part C informerte om at sameiet ble dannet på bakgrunn av at selger ønsket at beboerne skulle organisere seg slik at det ble ordnede forhold med tanke på vei. Beboerne innlemmet for øvrig også vann og avløp allerede da.

I følge part C var et uklart moment som preget partene spørsmålet om hvorfor jordskifteretten skulle dras inn, når de etter deres egen mening ikke opplevde et reelt behov for hjelp. Partene hadde et behov for formalisering av sameiet og avklaring av eierforhold til vei, men følte ikke at retten var nødvendig. På bakgrunn av de svarene vi har mottatt i intervjuet, er det plausibelt

at en grunn til dette som tidligere nevnt er at partene ikke hadde noe særlig bekjentskap til jordskifteretten.

Det som skulle vise seg å bli et irritasjonsmoment i forkant av at saken skulle tas opp, var ifølge part B at dommeren som hadde første runde opplevdes som unormalt treg. Selv om dette er et viktig forhold, anser vi ikke dette som et forhold i *forkant* av saken, men som et forhold i starten av prosessen. Det er dog et viktig moment når det gjelder partenes opplevelse av prosessen, og det er derfor essensielt at synspunktet blir tatt med i drøftelsen.

4.2.2 Sammenfattende drøfting av delproblemstilling 1.

Delproblemstilling 1: Hvordan reagerte partene på krav om jordskiftesak, samt hvilken kunnskap hadde partene om jordskifteretten på forhånd?

Situasjonen i Ersgårdsvingen opplevdes som uproblematisk før krevd jordskifte. Ingen av partene vi intervjuet kunne fortelle om problemer som skulle tilsi at en rett måtte kobles inn. Det var beboerne som tok kontakt med grunneier for å få sameiet formalisert, da dette var et krav som følge av reguleringsplanen. Det var grunneier som valgte å formalisere sameiet gjennom jordskifteretten.

Gjennom intervjuene med partene, ble det tydelig at partene enten hadde ingen, eller mye, kunnskap om jordskifteretten. Uvissheten om hva jordskifteretten var, anses som en påvirkende faktor til hvordan partene opplevde at det var krevd jordskiftesak. Parten med erfaring fra, og kunnskap om, jordskifteretten, opplevde krevd sak som hensiktsmessig og rett. Partene som hadde liten, eller ingen, kunnskap om jordskifteretten, opplevde krevd sak som litt uforståelig.

Etter å ha analysert empirien, er det nærliggende å anta at mangelen på forståelse på hvorfor det er krevd sak, helt om ikke delvis grunner i at kunnskapen om jordskifteretten er manglende. Partene antok at krav om tvist var nødvendig, noe de ikke opplevde forelå.

Vi opplever at innsamlet empiri dekker opp og belyser delproblemstillingen.

4.3 Intervjuguide del 2 og delproblemstilling 2.

4.3.1 Empiri og deldrøftinger av enkeltspørsmål

I del 2 av intervjuet fokuserte vi på hvordan partene opplevde jordskifteprosessen underveis i jordskiftesaken. Spørsmålene her er utformet for å kunne danne seg et bilde av hvorledes jordskifteprosessen oppleves som en trygg prosess, herunder med tanke på blant annet veiledning, behandlingstid og ivaretakelse av den enkelte part.

Hvordan opplevde du prosessen?

Noen av partene opplevde det som litt utfordrende å svare godt på dette spørsmålet, da det begynner å bli en del år siden de hadde noen befatning med saken. Vi hadde derfor forberedt noen hjelpespørsmål, for å at de lettere skulle kunne svare på spørsmålet. Andre parter hadde satt seg inn i saksdokumentene, og hadde god oversikt. Hvor detaljerte svar partene ga på dette spørsmålet varierte derfor en del fra part til part.

Part A var en av partene som opplevde at det var gått litt lang tid mellom våre spørsmål og når saken gikk, men på et generelt grunnlag kunne parten si at det var en prosess hvor vedkommende opplevde at det ble gitt godt med informasjon. Saken var ikke konfliktpreget, det var kun litt uoverensstemmelser når det gjaldt fordeling av stemmeretter og i forbindelse med bidrag til fellesutgifter. Dommeren oppleves som rettferdig, og det er viktig i slike saker. Både part B og part D hadde veldig lik opplevelse av prosessen med å få formalisert sameiet. De syntes prosessen var rettferdig og god. Saken ble gjennomgått over en 3-4 timers periode, og avsluttet ved at dommeren fattet en beslutning. Øvrige parter uttalte også at det var en prosess som fungerte godt. Part B pekte spesielt på at dommeren som tok over saken var veldig flink til å informere partene, og styrte prosessen på en veldig god måte. Videre kom det frem at retten også har vært behjelpelig i etterkant av saken, blant annet med å få registrert sameiet i Brønnøysundregisteret og å utarbeide utkast til vedtekter. Dette kan ha bidratt til at prosessen ble oppfattet som enda mer positiv.

Part A opplevde at dommeren var upartisk, en god ordstyrer og flink til å gi innsikt i det bakenforliggende når man selv ikke hadde kunnskapen. Dommeren var god til å holde fokus på hva saken faktisk handlet om, selv når det ble litt temperaturer i rommet. Prosessen blir

god når en objektiv tredjepart har evner og kunnskap til å bruke lovverk og erfaring på en måte som forenkler saken, noe partene selv kan ha litt problemer med.

I intervjuene ga partene alle uttrykk for en god og rettferdig behandling. Svarene de har gitt, tyder på at en dommer som oppleves som rettferdig, kompetent og informerende er essensielt for at en prosess skal oppleves som god. I tillegg har saksbehandlingstiden en stor innvirkning på opplevelsen av prosessen, dette drøftes senere i rapporten.

Når det gjelder hva partene mottok av informasjon i forbindelse med saken, ga partene like tilbakemeldinger. Den informasjonen de mottok omhandlet innkallinger til møter, informasjon om hva saken dreide seg om, og etter endt sak mottok de rettsboken. Partene oppga at de ikke satt seg veldig inn i den informasjonen de mottok, det var mye skumlesning. Part C pekte blant annet på at informasjonen i stor grad ble oppfattet som formaliteter og det var svært lite A4 språk i dokumentene de mottok. Et spørsmål verdt å stille seg vil her være om et enklere språk i dokumenter parter mottar vil kunne føre til at flere parter involverer seg mer i saken? På bakgrunn av svarene vi mottok vil kanskje dette kunne være tilfellet, men dette vil ikke bli mer drøftet i denne sammenheng.

Forberede du deg i forkant av rettsmøtet?

Den generelle tilbakemeldingen tyder på at ingen av partene forberede seg noe særlig i forkant av rettsmøtene. Part B opplyser at det ikke ble brukt noe tid på forberedelser i det hele tatt, da vedkommende ikke følte det var noe å forberede seg på. Parten viser til at saken er litt spesiell, da det var to områder (ett ubebygd) som skulle planlegge et sameie sammen, men dette førte ikke til noen større grad av forberedelser. Dette kan ha sammenheng med et møte partene hadde i sameiet i forkant av rettsmøtet. Part C oppga at «tanker og ting» ble tatt opp i fellesskap, og senere ble 4-5 stykker i sameiet valgt til å representere sameiet.

Når det gjelder de andre partene, var det slik at part D ikke følte det var behov for å sette seg inn i saken, da det ikke forelå noen tvist. Part A deler denne oppfatningen, og legger til at vedkommende har hatt tillitt til at saken vil løse seg på beste måte, da de andre partene har gode, stabile bakgrunner og virket kapable til å håndtere det. Parten har kun sett gjennom dokumentene for å ha litt oversikt.

Med tanke på at partene ikke hadde noen kunnskap til jordskifteretten på forhånd, ville det vært naturlig å anta at partene følte behovet for å forberede seg i forkant av rettsmøtet. Empirien vi har, viser midlertidig det motsatte. Noen av partene peker på det faktum at det ikke forelå noen tvist som en motivator til å ikke forberede seg noe særlig, men de har også gitt svar som tyder på flere faktorer. Det er selvfølgelig viktig å ta i betraktning at sameiet valgte ut representanter som skulle representere sameiet i rettsmøtet, men at ingen av de vi intervjuet forberedte seg (gjelder også representanter) tyder på at det er flere faktorer som har bidratt. Flere av partene oppga tidligere i intervjuet at den dokumentasjonen de mottok fra retten, både i forkant, under og etter sakens avslutning, ikke ble gjennomgått i stor grad. Part C mente at språket i dokumentene ikke var særlig A4, og opplevdes som veldig formelle. Igjen vil spørsmålet vi stilte over gjøre seg gjeldende; kan et enklere språk i dokumentene partene mottar føre til en større involvering fra flere parter?

Hvordan var veiledningen fra rettens side underveis?

Når det gjelder veiledning, er det slik at jordskifteretten er etter jordskifteloven av 1979 § 97 bokstav a underlagt tvistelovens kapittel 11 og dermed § 11-5, om rettens veiledningsplikt. Veiledningsplikten er plikten norske domstoler har til å gi veiledning til *parter* i sivile saker, og dette inkluderer også saker i jordskifteretten. Med «parter» menes de partene som er med i den aktuelle saken og har partsevne etter tvisteloven § 2-1 om partsevne. I jordskifteretten er dette gjerne de som har eiendoms- og/eller bruksrettigheter på det aktuelle området og således blir tilknyttet saken. Veiledningsplikten gjelder så lenge saken er til behandling i domstolen, og det skilles mellom prosessuell og materiell veiledning. Den prosessuelle veiledningen fremkommer av tvisteloven § 11-5 (1) som angir veiledning om saksbehandlingen. Den materielle veiledningen kommer frem av § 11-5 (2) til (5). I paragrafens annet ledd blir det fastslått at formålet med materiell veiledning er å bidra til at avgjørelsen blir materielt riktig. Tredje ledd fastslår rettens plikt til å klargjøre påstandsgrunnlagene, forhold til krav som fremmes og hvilke bevis som vil være relevante for saken. Fjerde og femte ledd omhandler rettens adgang til å be om, eller gjøre partene oppmerksom på, rettslige og faktiske spørsmål som enda ikke er berørt. Retten kan også oppfordre partene til å tilby bevis (Ot.prp. nr. 51, 2004–2005. s. 406–407). Sjette og syvende ledd angir felles regler for de forskjellige veiledningsformene.

Jordskiftedomstolene er som nevnt tidligere en særdomstol, hvor det skilles mellom rettsendrende og rettsfastsettende saker. De rettsfastsettende sakene er å finne i jordskifteloven §§ 88 og 88a, og behandles likt som i den alminnelige domstolen. En rettsfastsettende sak kan for eksempel omhandle en grensetvist, der to naboer er i tvist om hvor eiendomsgrensen mellom eiendommene faktisk går. Dersom en sak omhandler begge de nevnte sakstypene er det ofte nødvendig å løse den rettsfastsettende saken først. Et eksempel på dette har vi i vår sak, der det først ble foretatt en grensegangssak som ble løst og avsluttet, før bruksordningssaken ble tatt opp. Noe av det som gjør jordskiftedomstolen til en særdomstol er de rettsendrende sakene, som en finner i jordskifteloven § 2 (Bernt, 2009, s. 355). Jordskifterettens veiledningsplikt vil i de rettsendrende sakene gå lenger enn ved rettsfastsettende saker. Her kan lovens § 20 trekkes frem;

«Når alt førebuande arbeid er gjort, skal jordskifteretten lage utkast til skifteplan som skal leggjast fram til drøfting med partane i rettsmøte».

Med dette har retten en plikt til å fremlegge konkrete forslag i rettsendrende saker etter § 2. Dette medfører at veiledningsplikten får et større omfang enn ved andre sakstyper, og er mye av grunnen til at jordskifterettens veiledningsplikt ved tvistespørsmål ikke vil gå like langt (Bernt, 2009, s. 355).

Partene opplyser at veiledningen på et generelt grunnlag opplevdes som god. Det går dog igjen at det er en stund siden saken, slik at ikke alle minnene sitter like ferskt, og dette gjelder også veiledningen fra rettens side. Part A opplevde veiledningen som god, og kan ikke huske å ha oppsøkt retten og lurt på ting som ikke har blitt tatt opp av retten. Det viktigste for parten var å få startet saken, slik at forholdet mellom partene ble avklart. I likhet med part A, var part C fornøyd med rettens veiledning. Følelsen av god veiledning ble dog noe svekket når saken dro ut så lenge som den gjorde. Part C opplyser at partene ikke fikk noen informasjon vedrørende hvorfor saken stoppet opp, men de tror grunnen skyldes sykdom slik at de måtte bytte dommer.

Part B har hatt mer kontakt med retten i etterkant av saken, og basert på denne kontakten syntes parten at rettens veiledning har vært god. Når det gjelder veiledningen underveis i saken, opplevde parten denne som «*ikke noe stress*». Part D deler denne oppfatningen av veiledningen, og kan ikke huske at den var verken eksepsjonell god eller dårlig. Part D peker

på at retten kom med eksempler på tidligere etablerte sameier, organiseringsform, anbefalt buffer for vann og avløp, informasjon om styre og årsmøter. Slike eksempler gjorde det enklere for partene å se for seg løsningen.

Av intervjuene opplevde vi ikke noe som skulle tilsi at retten ikke overholdt sin veiledningsplikt overfor partene. Flere parter var fornøyd med at retten dro inn gode eksempler på bruksordninger, da mange ikke hadde noen erfaring med slike ordninger fra før av. Vi har fått opplyst at det var lite veiledning som ble foretatt utenom rettsmøtene, og noe av grunnen til dette kan være den lange saksbehandlingstiden, som blir drøftet senere. En annen grunn kan være at det var varierende engasjement for saken, og at partene i stor grad stolte på at utvalgte parter fra B1-3 ville gjøre en god jobb på rettsmøtene.

Hvordan føler du at dine synspunkter ble hørt og ivaretatt?

Samtidig som tvisteloven gir retten adgang, og plikt, til å veilede, skal retten passe på at de ivaretar sin nøytralitet. Dommere må innledningsvis påse at de ikke har egeninteresse i saken, da dette nesten automatisk gjør dommeren inhabil. En annen faktor er dommers oppførsel overfor partene. Dommeren skal være en nøytral tredjepart og må føre saken deretter. Spørsmålet blir da hvor langt en dommer kan gå i sin veiledning før vedkommende blir inhabil. Dette spørsmålet besvares av § 11-5 (7);

«*Retten må utøve sin veiledning på en måte som ikke svekker tilliten til at den er upartisk. Retten kan ikke gi partene råd om hvilket standpunkt de bør innta til tvistespørsmål i saken, eller hvilke prosesshandlinger de bør foreta.*»

Det er her nødvendig å skille på rollen som «veileder» og rollen som «rådgiver». Retten kan ikke påta seg rollen som «rådgiver», da retten ikke har adgang til å gi direkte råd til partene. I rollen som veileder har retten adgang til å stille spørsmål som får partene inn på rett vei, slik at de har mulighet til å påberope seg relevante faktiske og rettslige problemstillinger. I jordskifteretten er det en høy andel selvprosederende parter, og det vil være viktig å ta hensyn til habilitetsspørsmålet dersom kun en part stiller med prosessfullmektige. Dette hensynet vil være nødvendig for å hindre at man som dommer veileder parten uten prosessfullmektige utover de rammene satt av lov. Utgangspunktet er at partene skal stille likt, og at utfallet av en

sak og veiledning ikke skal avhenge av partenes private ressurser. Dette betyr at selv om en part har prosessfullmektige, har også de rett til veiledning.

Partene vi intervjuet oppgir at de er fornøyde med hvordan retten håndterte synspunktene som ble fremmet, og hvordan retten veiledet partene når de fremmet sine synspunkter. Der partene kom med synspunkter og forslag som direkte påvirket en annen part i negativ forstand, opplevde spesielt part A at dommeren var en god ordstyrer og en rettferdig og effektiv tredjepart som raskt tok en avgjørelse. Part B deler part As tanker om ivaretakelsen av partene, og har samtidig full forståelse for at meninger som ikke er juridisk forankret ikke har særlig tyngde i en slik sak. Part B påpeker at det finnes parter i sameiet som ikke følte seg veldig hensyntatt, men disse partene har ikke vi fått tilgang til så vi har ikke hatt mulighet til å bekrefte eller avkrefte en slik påstand.

Part D hadde i løpet av prosessen ingen sterke synspunkter som måtte fremmes, det var kun når retten kom med forslag at parten fra tid til annen ytret en mening. Part D kommenterte ikke hvorvidt de meningene ble ivaretatt, men i intervjuet virket det ikke som at parten hadde dårlige erfaringer i de situasjonene. I likhet med part D hadde ikke heller part C store synspunkter parten følte måtte høres og ivaretas. Parten ønsket bare å «*(...) bo her og leve livet*».

Ut i fra partenes svar virker det som dommeren har klart å forholde seg som en nøytral tredjepart, og at habiliteten ikke er betvilt. I en slik profesjonell situasjon er det viktig at dommer oppfører seg relativt likt overfor alle partene. De intervjuede partene har en felles oppfatning, av at dommeren hadde en klar rolle som ordstyrer og at dette var noe som ble utført på en profesjonell måte. I løpet av intervjuene påpekte partene at de selv kom med få løsningsforslag i retten. Selv om partene ikke var aktive på den fronten, opplevde partene at deres synspunkter ble godt ivaretatt gjennom dommerens løsningsforslag.

Påstanden fra part B om at det finnes berørte parter som ikke føler seg hensyntatt er viktig å merke seg. Vi har som tidligere nevnt kun intervjuet en del av partene, og det faktum at utvalget av parter muligens ikke er representativt, kommer til syne her. Dersom det er slik at partene som ønsket å stille til intervju har opplevd saken på en måte, og partene som ikke ønsket å delta har opplevd saken på en annen måte, kan være problematisk da vi ikke har

mulighet til å undersøke om en påstand stemmer eller ikke. Et slikt funn kan være en feilkilde i rapporten.

Hva syntes du om saksbehandlingstiden?

Saksbehandlingstiden i jordskifteretten følger de samme prosessuelle reglene som i tvisteloven (lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister). Konsentrasjonsprinsippet er et ulovfestet prinsipp som har til hensikt å sikre en rask og effektiv saksbehandling, og sørge for behandling av det sentrale i tvisten. Dette prinsippet er hjemlet flere steder i tvisteloven, blant annet i lovens § 1-1 (1);

«Loven skal legge til rette for en (...) rask, effektiv og tillitskapende behandling av rettstvister (...)»

Saksbehandlingen skal begrenses i tid og omfang, noe som er viktige prinsipper i dannelsen av et rettferdig rettssystem. Som Tore Hagen (pers.med.) påpekte i emnet JUS331 ved NMBU 08.02.2017, er det slik at;

«For hver dag som går uten at parten får sin rett, skjer en rettsfornektelse»

For å sikre at saksbehandlingstiden skjer så effektivt som mulig, har tvisteloven regler om rettens plikt til aktiv saksstyring. Det fremgår av tvl. § 11-6 (1) at retten skal være styrende, slik at saken forsvarlig og effektivt kan avsluttes. Videre fremgår det av § 11-6 (3) at forberedende dommer i enhver sak skal ha ansvaret for saksstyringen.

«*Dommeren var født i sirup*» - *Part B.*

Når det gjelder saksbehandlingstiden, hadde brorparten av partene relativt sterke meninger om saksbehandlingstiden. Én part hadde dog glemt hvor lang tid det tok, og måtte minnes på det. Etter en påminnelse om tidsbruken, kommenterte parten at det tok for lang tid.

Part B har som tidligere nevnt ytret at saksbehandlingen tok alt for lang tid. Det var en uforholdsmessighet mellom sakstype og sakens tidsbruk. Denne uforholdsmessigheten gjorde ifølge part C at flere av partene mistet all interesse, og ikke lenger involverte seg i sakens

gang. Part C hevdet videre at det at partene ikke lenger engasjerte seg i sakens gang, ikke hadde noen betydning for sameiet. Sameiet organiserte seg med en Facebook-gruppe, og fortsatte å drive sameiet som var etablert fra før saken startet. Denne saken ble av part C oppfattet som en veldig perifer sak som ikke har noen betydning for sameiet, derfor var graden av interesse lav. Parten mener at dersom det hadde oppstått et faktisk problem, ville nok brorparten av sameiet stilt seg annerledes til saken og sakens behandlingstid.
Part A påpekte i likhet med de øvrige partene at saken pågikk over veldig lang tid. Parten nevnte videre at en mulig grunn til at det ikke ble gjennomført raskere, kunne være manglende initiativ fra partene. Parten reflekterte også rundt det faktum at prosesser tar tid, og et konstruktivt men saktegående samarbeid er bedre enn raske prosesser fulle av konflikter. Part B står her litt i kontrast til part A, da part B mener denne saken aldri skulle ha tatt så lang tid, og ifølge parten «*(..) får han første dommeren stryk, han siste dommeren får toppkarakter*».

Saksbehandlingstiden i Ersgårdsvingen har, i varierende grad, blitt tatt opp av partene vi intervjuet. Som tidligere nevnt var dette noe som irriterte enkelte av partene, mens andre først reagerte negativt på saksbehandlingstiden etter at de ble gjort oppmerksomme på når saken ble påstartet og når den ble avsluttet. Saksbehandlingstiden kan antas å ha vært lenger enn det som kan sees på som forsvarlig. Det er mulig at den første dommeren ikke har vært så aktiv i sin saksstyring som han er forventet å være. Det er likevel nødvendig å ta i betraktning sakens karakter, når en vurderer hvorvidt partene har måtte vente urimelig lenge på å få jordskiftesaken avsluttet. Gjennom vår forståelse av situasjonen har det ikke vært noen tvist mellom sakens parter, og ingen av de intervjuede partene har vært preget av saken, jf. flere av partens utsagn om at de hadde glemt at det pågikk en jordskiftesak. Da partene allerede hadde etablert et velfungerende (uformelt) sameie før jordskifteretten ble engasjert, er det nærliggende å tro at en lang saksbehandlingstid ikke har ført til noen rettsfornektelse for noen av partene. Dersom situasjonen hadde vært slik at partene ikke hadde etablert et velfungerende (uformelt) sameie, ville rettsfornektelsen vært større.

4.3.2 Sammenfattende drøfting av delproblemstilling 2.

Delproblemstilling 2: Hvilke momenter var med på å påvirke partenes opplevelse av jordskifteprosessen?

Når det gjelder hvilke moment som var med på å påvirke partenes opplevelse, opplever vi at partene i stor grad var enige. På spørsmålene vi stilte under intervjuene, kom det frem at partene var samstemte når det gjaldt både positive og negative aspekter ved saken. Det må dog påpekes at ingen av parten uttrykte noen direkte misnøye med prosessen.

Et moment vi har vært inne på i kapittel 4 del 2, gjelder dokumentene partene mottok fra retten i løpet av saksgangen. Det at dokumentene var veldig formelle med et lite A4-språk, medførte at brorparten av partene ikke satt seg inn i dokumentene. Selv om dette førte til at partene til en viss grad engasjerte seg mindre i saken, var det ingen av partene som påpekte at dette påvirket opplevelsen av prosessen på noen negativ måte. Vi drøfter svar og opplevelse av intervjusituasjonene dithen at selv om det ikke påvirket opplevelsen negativt, bidro det heller ikke positivt. Det faktum at partene i det hele tatt tar opp dokumentene som et irritasjonsmoment, gjør det nærliggende å tro at selv om de hevdet nøytralitet rundt dokumentene, har det til dels påvirket opplevelsen negativt.

Saksbehandlingstiden var også et moment brorparten av partene uttrykte misnøye med. Herunder spesielt at de ikke ble informert når saken stoppet, og hvorfor den stoppet opp. Det er nærliggende å anta at partene ville opplevd jordskifteprosessen som mer positiv dersom saken hadde blitt avsluttet raskere, eller at informasjon fra retten siden hadde vært tydeligere underveis. Selv om partene ikke fikk veiledning og informasjon når saken stoppet opp, opplyser partene at de likevel har opplevde veiledningen fra dommeren som god. I intervjuene ga partene uttrykk for en objektiv, god og rettferdig behandling.

Svarene de har gitt, tyder på at en dommer som oppleves som rettferdig, kompetent og informerende er essensielle elementer for at en prosess skal oppleves som positiv. Partene gir også uttrykk for at deres synspunkter har blitt hørt og ivaretatt, noe som styrket deres tillit til jordskifteretten, og således påvirket opplevelsen av prosessen.

4.4 Intervjuguide del 3 og delproblemstilling 3.

4.4.1 Empiri og deldrøftinger av enkeltspørsmål

I del 3 av intervjuet, er det situasjonen etter den endelige jordskifteløsningen som skal undersøkes. Her forsøker vi å få en oversikt over hvordan parter opplever at jordskifteløsningen har bidratt til et velfungerende sameie, undersøke hvordan forholdene er i dag, opplevelsen av å være part, samt et par andre elementer som vi føler er viktige for å få belyst saken skikkelig.

Hvordan opplever du at jordskifteløsningen har ført til et velfungerende sameie?

For at en sak for jordskifteretten skal kunne fremmes, er et absolutt vilkår at jordskifteløsning ikke må føre til at noen av partene lider tap, jf. § 3 bokstav a (tilsvarer § 3-18 i ny jordskiftelov). Her heter at et jordskifte ikke kan fremmes «*(...) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kva einskild eigedom*». I dette ligger at summen av kostnader og ulemper ikke må være større enn nytten for noen eiendom eller bruksrett (Bjerva, Holth, Reiten, Sky & Aasen, 2016, s. 105). Denne vurderingen gjelder for hver enkelt eiendom og for hele skiftefeltet sett under ett (Austenå & Øvstedal, 1994, s. 37).
I vurderingen av hvorvidt § 3 bokstav a er oppfylt, er det ikke nødvendig at jordskifteløsningen gir noen gevinster for enkelteiendommer, annet enn at nytten samlet må være større enn ulempene (Reiten, 2009, s. 243)

Jordskifteloven av 2013 har en ny bestemmelse som sier at det kun kan kreves sak for jordskifteretten dersom tiltaket skaper mer tjenlige eiendomsforhold i skiftefeltet, jf. § 3-3. Denne bestemmelsen kan ses på som relevant for saken i Ersgårdsvingen ved at Bjerva et al. (2016, s. 63) i sin lovkommentar til § 3-3 sier at;

> *«I praksis betyr ikke dette vilkåret noe nytt i forhold til jordskifteloven 1979».*

Dette kan tolkes dithen at bestemmelsen i praksis var et vilkår også etter jordskifteloven av 1979, selv om det ikke fremgår direkte av lovteksten. Loven definerer ikke hva som må til for at kravet om mer tjenlige eiendomsforhold blir innfridd, dog er det tilstrekkelig at jordskifteløsningen fører til en liten tjenlighetsforbedring (Bjerva et al., 2016).

Både Part B og C opplever at jordskifteløsningen har bidratt i positiv grad for at sameiet skal være velfungerende. At sameiet har en jordskifteløsning i bunn, gjør det enklere for partene å kunne ytre meningene sine. Partene opplever også at jordskifteløsningen har gitt sameiet muligheten til å slå ned på ytringer som ikke har forankring i jussen eller ytringer som er basert på unødvendig synsing. Part B opplever at reguleringen av sameiet har bidratt til at styret, og de øvrige medlemmene, har muligheten til å drive sameiet på en mer effektiv måte. Part D peker på at jordskifteløsningen var viktig for å få på plass konkrete regler i sameiet. Med unntak av disse reglene virker det ikke som at parten har reflektert særlig rundt spørsmålet i ettertid. Parten opplevelser også en kostnadsbesparelse som følge av å bruke jordskifteretten, i motsetning til om advokater skulle håndtert prosessen. Part A er av den oppfatning av at det fordelaktige med en jordskifteløsning er at retten er en offentlig instans, partene har tillitt til de offentlige instansene og behandlerne, og opplever at instansene ikke har noen egeninteresse. Med tillit til personene innad i institusjonene, oppleves også resultatet av saken som objektivt rettferdig. Hvorvidt løsningen ville blitt bedre eller verre ved bruk av andre med lignende kunnskap, som for eksempel OBOS eller advokater er usikkert, men parten er godt fornøyd med den tjenesten retten tilbyr.

Etter hva vi kan tolke ut av intervjuene med partene, har jordskifteløsningen i Ersgårdsvingen ført til en tjenlighetsforbedring i skifteområdet, og vilkårene har dermed blitt oppfylt.

Når det gjelder vann og kloakk, forstår vi det slik at hele feltet ikke kunne kobles på på daværende tidspunkt, er det reflektert noe mer rundt mulighetene for dette?

Underspørsmål:

- lagt inn at foreningen skal ha en buffer, hvordan fungerer dette?

- har det vært problemer i tilknytning til bufferen?

På spørsmålet om hvorvidt sameierne har reflektert rundt mulighetene for å få omgjort den private delen av vann og kloakk til offentlig, opplyser partene at dette ikke er noe de har reflektert noe over. Det partene oppleves som fornøyde med ordningen hvor de selv forvalter en liten del av rørnettet, mens det resterende er offentlig. Part B opplyser at de ikke har noen egen buffer til vann og kloakk, men en generell pott som skal dekke opp for uforutsette hendelser. Sameiet har som mål å akkumulere 500.000 kr over 10 år. Dette er 100.000 kr mer

enn jordskifteretten sitt forslag på 400.000 kr. Beløpsforskjellen skyldes at sameiet har valgt å justere opp bufferen etter inflasjon. Part D opplyser at sameierne betaler inn 5000 kr i året til brøyting og vedlikehold, og det som blir til overs settes av til uforutsette hendelser og problemer. Part D kan for øvrig ikke minnes at det har vært noen problemer i tilknytning til buffer-ordningen. Her er det verdt å nevne at parten både opplyste at vedkommende aldri er på sameiermøtene, og at vedkommende alltid er på sameiemøtene. De motstridene svarene til parten må derfor analyseres med forbehold om at svarene ikke har veldig høy grad av pålitelighet.

At part D svar angående problemer i tilknytning til bufferen ikke nødvendigvis har en høy grad av pålitelighet, tydeliggjøres når man ser partens svar mot andre parters svar. Både Part B og C opplyser i intervjuene at de har hatt visse problemer i forbindelse med akkumuleringen av bufferen. Bufferen bygges opp ved at alle sameierne betaler inn beløpet etter å ha mottatt regning. Det har vært tilfeller hvor det har vært vanskelig å inndrive summen, men dette har alltid ordnet seg. Part C viser til at jordskifteløsningen har gjort denne prosessen enklere, da de nå kan «*slå i bordet med at jordskifteretten sier at det skal være sånn*».

Svarene vi fikk i denne delen av intervjuet viser at jordskifteløsningen kan ha hatt en større effekt på sameiet enn det partene reflekterte over i spørsmålet. Løsningen har etablert et offisielt regelsett som alle sameierne må følge, og det at dette ble etablert gjennom jordskifteretten kan skape mindre usikkerhet om reglenes gyldighet partene imellom. Med usikkerhet menes at reglene tidligere ikke var rettslig forankret, men kun et resultat av drøfting mellom partene. Da rammene er satt av retten, kan dette føre til at partene har større tiltro til reglenes korrekthet. Løsningen har også en direkte virkning på hvordan sameiet driver inn årskontingenten når sameiere er trege med å betale.

Mtp asfaltering av veien, ser vi at det har blitt asfaltert i etterkant av saken; hvem er det som tok regningen for dette? Huseierforeningen eller utbygger?

Når det dreier seg om utgifter kan det fort bli uenigheter dersom partene ikke har tydelige regler og forholde seg til. I dette tilfellet hadde partene allerede dannet et uformelt sameie, og kunne sikkert ordnet asfaltering selv, men i dette tilfellet var ikke det nødvendig. Bakgrunnen for denne påstanden er en epost vi mottok av dommer i saken med et utdrag av grunneiers

kjøpsavtale for tomtene. Punkt 8 i kjøpsavtalen, om spesielle forhold, fastslo at grunneier skulle ta seg av asfalteringen. Dette ble gjennomført uten problemer.

Det kom frem i intervjuene at det er utbygger som tok kostnaden for asfaltering av veien. Årsaken til at asfalteringen drøyet, skyldes en avgjørelse tatt tidlig i utviklingen av boligfeltet, om at asfalt ikke skulle legges før anleggsperioden var over. Slitasjen asfalten ville blitt påført under anleggsperioden ville med stor sannsynlighet ført til at asfalten måtte legges på nytt. Part A påpekte også at «*de som flytter inn først, vil alltid få ulemper som de senere beboerne ikke får*». Det ble opplyst at det i stedet ble fokus på å legge et godt som mulig grunnlag på veien, slik at det ble et godt dekke for senere vei.

De øvrige partene hadde ikke flere merknader til selve asfalteringen av veien, men flere pekte på utfordringer rundt eierskap av veien. Dette vil bli drøftet videre i del 4, under spørsmålet om alle huseierne ble kontaktet i forbindelse med graving av vei.

I løpet av intervjuene ble det påpekt at sameiet har gått en runde med kommunen for å undersøke hvorvidt kommunen var villig til å ta ansvar for veien, noe partene opplevde at kommunen ikke var interessert i. At kommunen ikke ville overta ansvaret, var i følge partene at det var manglende belysning og det faktum at veien ikke hadde de rette dimensjonene. Selv om partene ønsket at kommunen skulle overta driften, er dette velbegrunnede argumenter fra kommunen. I tillegg til å måtte forholde seg til plan- og bygningsloven kapittel 18, har ofte kommunen satt egne krav til standarder og dimensjonering. For at det skal kunne holdes en overtakelsesforretning, jf. § 18-1 (5) annet punktum, må anlegget være ferdig. Da vegen til sameiet ikke møtte kommunens krav, kunne ikke kommunen overta ansvaret.

Mtp støyskjerm så ser vi at det har kommet opp en støyskjerm nederst mot veien, vet du hvorvidt dette ble ordet av huseierlaget, eller stod utbygger for dette?

Bakgrunnen for dette spørsmålet er opplysninger fra dommeren, som mente at utbygger burde ført opp støyskjermer før salg av husene. Siden dette ikke ble gjort, mente han at det kunne påføre kjøperne uforutsette kostnader.

Illustrasjon 5: *Viser støyskjerm i nedre del av svingen. Foto: Lisa Lyngmo*

Når det gjelder den eksisterende støyskjermen i nedre del av svingen, opplyser partene at skjermen ble ført opp på utbyggers regning da dette var en del av reguleringsplanen. Det er i den nedre delen av svingen at støyen oppleves som størst, da det er her bilene girer ned og gasser på. Når det gjelder tilsyn og vedlikehold, er det sameiet som har tatt over eierskapet og således har ansvaret for å holde støyskjermen i god stand. Part C opplyser at sameiet har forsøkt å få støyskjermen (i tillegg til vei og vann-og kloakkledninger) forsikret, men dette har ikke vært mulig å gjennomføre da forsikringsselskapene er usikre på pris- og forsikringsstrategi. Part D peker på at støyskjerm i øvre del av svingen ikke er satt opp, og at flere i sameiet er misfornøyd med dette. Parten hevder de har vært i kontakt med utbygger av feltet og at utbygger har lovet støyskjerm, men at utbygger i senere tid hevder å ikke ha godtatt å skulle sette opp støyskjerm øverst i svingen. Part D peker videre på at de ikke har noen skriftlige bevis for dette, slik at sameiet har vært nødt til å la det gå. Part B hevder derimot at støynivået i øvre del av svingen er under kravet for skjerming.

Bakgrunnen for den manglende støyskjermingen i øvre del av svingen, er ifølge part A at samtidig som kravet om støyskjerming skulle innfris, regulerte kommunen inn fortau rundt svingen. Utbyggingen av fortau innebar at det i forhold til kostnad ikke var aktuelt å sette opp støyskjerm på det tidspunktet. Dette skyldtes at støyskjermen måtte blitt revet når utbyggingen av fortau skulle starte, for så å måtte blitt bygd opp igjen når utbyggingen var ferdig. I reguleringsplanen for området er det et krav om støyskjerming på både øvre og nedre side av svingen, men som nevnt tidligere er blant annet part B av den oppfatning av at støyskjermkravet har falt bort og ikke ønsket, da støynivået er blitt redusert etter bygging av fortau. Part D er i midlertidig av den oppfatning om at støyskjerm fortsatt er ønsket, men virker ikke klar over hvilke virkemidler han må ta i bruk for å kreve en slik skjerm. Part A er på sin side av den oppfatning om at reguleringsplankravet om støyskjerming fortsatt er gjeldende, men føler ikke selv at behovet er der, og har ingen intensjoner om å iverksette en prosess.

Av plan- og bygningsloven § 12-6 fremgår det at;

«Hensynssoner kan videreføres i reguleringsplan eller innarbeides i arealformål og bestemmelser som ivaretar formålet med hensynssonen».

Som partene opplyser i intervjuene, ble støyskjerm på nedsiden av feltet satt opp på grunneiers regning, da dette var en del av reguleringsbestemmelsene. I følge fellesbestemmelsen, punkt 2.4 i reguleringsplan for Ersgårdsvingen, må det dokumenteres at ny bebyggelse ikke blir utsatt for større støybelastning enn det som er tillatt i henhold til de generelle retningslinjene. Siden hensynet om støyskjerming er tatt med i reguleringsbestemmelsene, kan man si at hensynssonene er videreført i reguleringsplan, jf. pbl. § 12-6. Spørsmålet blir hvorvidt dette er fulgt opp og gjennomført. I følge flere av partene, skulle det også vært støyskjerm på oversiden av boligfeltet. Videre står det i punkt 2.4 i reguleringsplanen at nødvendig støyskjerming skal dokumenteres og oppføres før det gis tillatelse til etablering av boliger på B4.

Er det noen uløste problemer ved driften av eiendommene per dags dato?

Av alle partene vi intervjuet, var det ingen som opplevde at det er problemer ved driften av eiendommene per dags dato. Det oppleves som et hvilket som helst sameie, hvor noen er mer

aktive enn andre, og noen holder seg i bakgrunnen. Det eneste problemet som har vært, er drøftet tidligere i rapporten, nemlig problemer med å drive inn årskontingenten. Dette problemet ble for øvrig løst, herunder ved at styret viste til vedtektene i sameiet, samt at de problemet gjaldt har flyttet. Partene rapporterte ikke å ha opplevd problemer utover dette. Et element som blant annet part A gjorde oss oppmerksomme på, er hvorvidt sameiet skal åpne for nye medlemmer i laget etter hvert som feltet B4 blir utviklet. Vi anser ikke dette som et problem ved eiendommene per dags dato, og det vil derfor ikke bli drøftet videre her, men i spørsmålene senere i intervjuet.

Det ble ikke avdekket problemer med driften av eiendommen i dag. Dette kan skyldes at det ikke har vært store problemer fra starten av og at jordskifteløsningen etablerte rammer rundt bruken.

Hvordan opplevde du å være part i denne saken?

På et generelt grunnlag kan vi si at alle partene vi har intervjuet opplevde partsrollen som uproblematisk. Part D ga uttrykk for at han fikk nødvendig hjelp, og det samme pekte part B og C på. Part B ga også uttrykk for at opplevelsen av å være part tidvis har variert en del mellom medlemmene av sameiet. Med dette menes at de utvalgte fra sameiet som fungerte som representanter under saken, har følt på et litt større press. Det må dog understrekes at part B ikke gir uttrykk for at partsrollen ble problematisk som følge av mer ansvar, det berettes kun om et økt nivå av forventningspress og til dels økt stressnivå.

For part A har rettens håndtering av saken, herunder å plassere saken i perspektiv og belyse de reelle problemene på en forståelig måte, bidratt til at opplevelsen av å være part i saken har vært god. Naturlig nok vil målet være å sikre egne interesser, samtidig som en ønsker å skape et godt grunnlag for å kunne løse fremtidige problemer som kan oppstå.

Spørsmålet og svarene på hvordan partene opplevde å være part i saken, er i stor grad likt som svarene på spørsmålet i del 2 om hvordan partene opplevde prosessen. På bakgrunn av dette vil ikke svarene på dette spørsmålet drøftes videre, da drøftelsen ville vært lik drøftelsen fra spørsmålet i del 2.

Hvordan er situasjonen mellom partene før og etter endt jordskifte?

Ingen av partene opplever situasjonen som annerledes etter endt jordskifte. Part B peker på at jordskiftesaken ikke har noe med hva som «*skjer i gata å gjøre*». Hva som skjer sameierne mellom handler kun om hvordan folk oppfører seg, og parten ser på retten som en parentes i sameiets historie. Part D er av samme oppfatning, nemlig at naboforholdet er uforandret og uproblematisk. Ingen av partene forteller om et dårlig forhold til utbygger etter endt sak.

I tillegg til å støtte de andre partenes påstand om uproblematiske forhold, gjør part C oss oppmerksomme på manglende lekeplass i området. Partene var av den oppfatningen at lekeplassen skulle stå klar når felt B1-3 var bygget ut, men ble senere gjort oppmerksomme på at den først skal stå klar likt med felt B4. Dette har vært et irritasjonsmoment for beboerne av området, noe part B forklarer med at de fleste i nabolaget hadde små barn på tidspunktet de kjøpte tomt i Ersgårdsvingen. Grunnet dette var behovet for, og ønsket om, en lekeplass stort for de fleste av partene. Parten beskriver situasjonen på daværende tidspunkt som at samtlige var inneforstått med at lekeplassen skulle bygges i nær fremtid, og at dette var et temperert tema blant beboerne. Ut i fra rettsboken kunne vi også tolke at byggingen av lekeplassen var et tema som gikk igjen på rettsmøtene, hvor spesielt en part uttrykte misnøye og var en sterk pådriver til å få startet byggingen. Den aktuelle parten ønsket ikke å stille til intervju.

Part C forteller videre at ungene som på kjøpstidspunktet for bolig var småbarn, nå har blitt så store at ingen av partene lenger har behov for en lekeplass. Per dags dato ønsker de heller en felles uteplass hvor de kan ha sosiale sammenkomster. Det er dog uvisst hvordan situasjonen skal løses, ettersom utbyggingen av lekeplassområdet først skal skje etter at felt B4 er ferdig bygget. Beboerne i det kommende nabolaget kan ha andre interesser, og dette må løses mellom beboerne i nabolagene på et senere tidspunkt.

4.4.2 Sammenfattende drøfting av delproblemstilling 3

Delproblemstilling 3: På hvilken måte har jordskifteløsningen påvirket situasjonen i Ersgårdsvingen?

Empirien vi har samlet inn gjennom spørsmålene over, tyder på at jordskifteløsningen har påvirket situasjonen i Ersgårdsvingen på en positiv måte. Partene peker blant annet på at løsningen har bidratt til et konkret og bindende regelsett som det uformelle sameiet manglet i forkant av saken. Tilliten partene hadde til jordskifteretten, har bidratt til en opplevelse av tillit til sakens løsning, herunder reglene som ble utarbeidet. Løsningen har altså etablert et offisielt regelsett som alle sameierne må følge, og det at dette ble etablert gjennom jordskifteretten oppleves sikrere enn reglene partene ordnet seg imellom før jordskiftesaken.

De faktorene som har påvirket situasjonen på en negativ måte, er faktorer som har grobunn i andre forhold enn de som er knyttet til jordskiftesaken. En slik faktor er problematikken rundt lekeplassområdet, nemlig at partene var av den oppfatningen om at den skulle være ferdig når felt B1-3 var bygget ut. Dette ble ikke behandlet av jordskifteretten i større utstrekning enn at retten pekte på lekeplassen som et fellesareal mellom områdene B1-3 og B4, og at en slik lekeplass først skal være på plass når B4 får brukstillatelse.

Et annet aspekt verdt å nevne når en drøfter hvordan situasjonen er etter endt jordskiftesak, er forholdet til område B4, som nå er omregulert til 7 eneboliger. Jordskifteløsningen ga sameiet i felt B1-3 rådighet til å velge om felt B4 skulle innlemmes i det eksisterende sameiet når boligene står ferdig. Dette var et viktig aspekt for B1-3, da de ikke var interesserte i å innlemme 26 enheter i sitt sameie. Begge områdene plikter til samarbeid, men dette opplevdes ikke som problematisk for B1-3. Det faktum at B1-3 selv fikk denne rådigheten, har vært viktig for følelsen av trygghet i etterkant av jordskiftesaken, selv om etter omreguleringen er positive til å innlemme B4 i sameiet. Dette vil for øvrig ikke bli drøftet mer her, da denne empirien faller under del 4 spørsmålene og vil bli videre drøftet der.

Etter hva vi kan tolke ut av intervjuene med partene, har jordskifteløsningen i Ersgårdsvingen ført til en tjenlighetsforbedring i skifteområdet, og i så måte ført til en mer positiv situasjon i Ersgårdsvingen.

4.5 Intervjuguide del 4 og delproblemstilling 4.

4.5.1 Empiri og deldrøftinger av enkeltspørsmål

Del 4 av intervjuet handler om situasjonen rundt det kommende boligfeltet (B4). I begynnelsen av prosessen var område B4 regulert som småhusbebyggelse. For beboerne av området B1-3, ville en slik utbygging bety en drastisk økning i antall medlemmer i sameiet.

Hvor mye visste du om det som skulle skje videre med naboeiendommen

- **i form av utbygging**

Omreguleringen fra småhusbebyggelse til eneboliger, er en regulering som våre intervjuobjekter er samstemte om at er en fordelaktig omregulering. Tidligere i rapporten fremkommer det at sameierne tidlig uttrykte bekymring for den da planlagte utviklingen av B4. Bekymringen dreier seg i all hovedsak om hvordan maktforholdet ville endre seg dramatisk og hvordan bestemmelsesretten til beboerne i B1-3 ville bli påvirket.

Partene forsøkte tidlig i prosessen og finne en definisjon på hva småhusbebyggelse innebar, men uten hell. Part B forteller at de i så måte egentlig ikke visste noen ting om hva som skulle komme. Part C opplyser at de antok at det ville dreie seg om rekkehus, og således bli et relativt tettpakket område med mange boenheter. Part D pekte spesielt på at B1-3 er et felt bestående 12 eneboliger, mens felt B4 var planlagt med 26 enheter. I tillegg til en skjevhet i maktforholdet i sameiet, ville også utbyggingen ført til økt trafikk, ifølge blant annet part B og C. Partene var også tydelige på at de forskjellige feltene ville ha forskjellige interesser, da et felt ville vært eneboliger, og det andre feltet ville bestått av rekkehus. Men med en omregulering til 30% utnyttelsesgrad og eneboliger, føler sameiet seg tryggere på at det vil være mulig å implementere det nye feltet inn i det eksisterende sameiet, da de ikke lenger vil være i undertall. Etter omreguleringen er sameiet i mye større grad positive til utviklingen av feltet. Part B opplevde at litt av frustrasjonen rundt utbyggingen av B4 i stor grad handlet om uvisshet rundt utbyggingen.

Av intervjuene kom det fram at alle partene var klar over at felt B4 skulle bygges ut i fremtiden, da de kjøpte tomt for å bygge bolig. De fleste kjøpte tomt før oppstart av sak i

2010 og viste allerede da at det var utbyggingsplaner. Dette ville mest sannsynlig stått i et eventuelt prospekt, da reguleringsplanen for området kom i 2006. Dersom tomtekjøpet var ordnet privat er det dog mer usikkert om selger har informert om all utbygging i området. Uavhengig av dette er reguleringsplanen for området et offentlig tilgjengelig dokument som ligger tilgjengelig for alle. Etter avhendingsloven § 3-10, om synsfaring og anna forundersøking, kan heller ikke kjøper gjøre gjeldende mangler mot selger som kjøper kjente eller burde kjent til.

Ble huseierforeningen kontaktet når graving av veien ble satt i gang?

I forbindelse med utbyggingen av felt B4 har det vært nødvendig å grave i deler av den eksisterende veien. Denne gravingen kom i følge alle partene veldig brått på. En av partene opplevde manglende nabovarsel i forbindelse med gravingen som problematisk, da nabovarsling er påkrevd i boligfeltet når tiltak skal gjennomføres. Partene opplyser om at det kun var husene i randsonen som fikk nabovarsling, ikke alle husene. Part B fortalte at sameiet syntes jussen rundt den situasjonen er litt uklar, og at de derfor konkluderte med at ikke alle husene rettmessig hadde krav på varsling da ikke alle husene ble direkte berørt av gravingen.

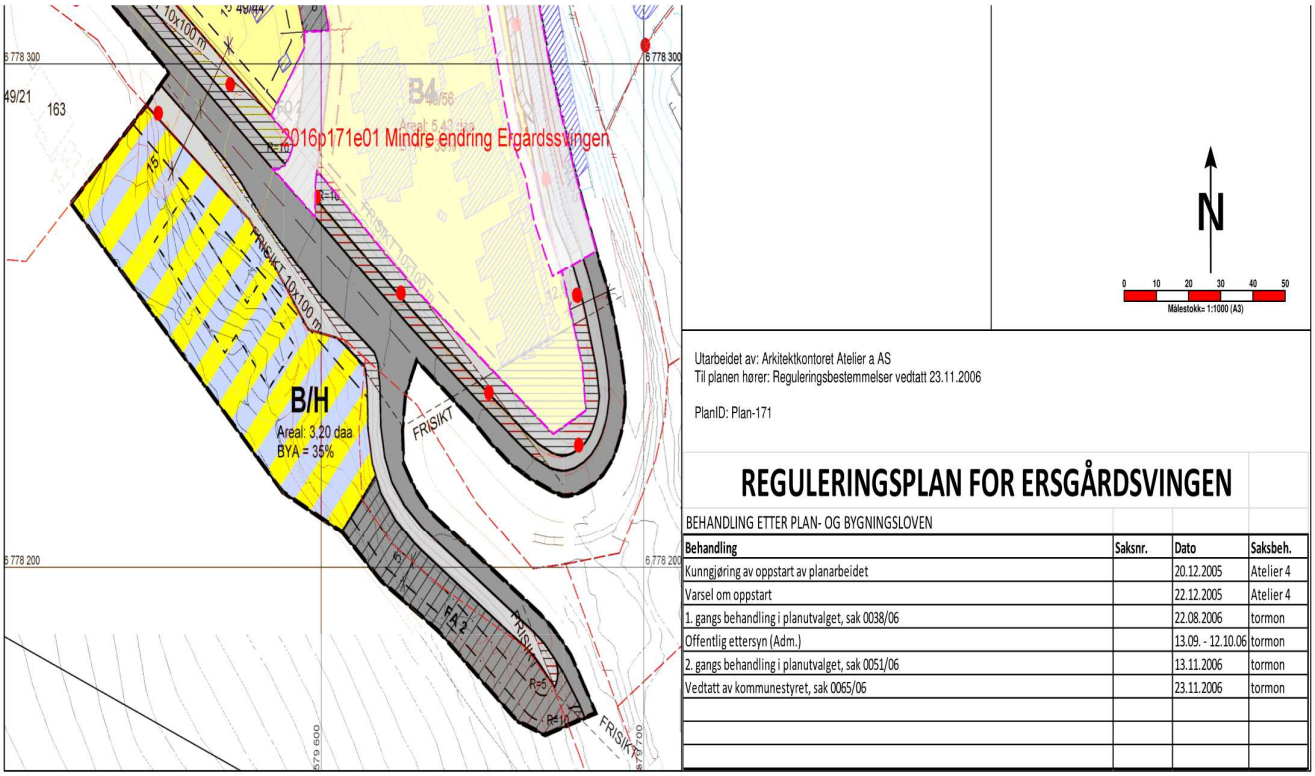
Før gravingen startet var det også stor usikkerhet knyttet til hvem som har myndigheten til å gi tillatelse til graving. Part B har blant annet pekt på at partene/sameiet har opplevd det som problematisk at eierskapet ikke har vært tydelig. Det var antatt at sameiet hadde fullt eierskap, men etter samtale med jordskifteretten ble de opplyst om at sameiet har bruks- og vedlikeholdsplikt, mens selger/utbygger av felt B1-3 er hjemmelshaver. Flere av partene er klare på at selv om de ikke er hjemmelshavere, har graverne en plikt ovenfor sameiet til å sette veien tilbake i riktig stand. Part C ga her uttrykk for at dersom veien ikke blir satt tilbake i riktig stand, vil sameiet vurdere sak mot utbygger av felt B4.

Sånn vi har forstått det så var det en stor enighet om det ikke var ønskelig med en felles organisering av B4 når feltet var ferdig utbygd. Hvordan er situasjonen i dag?

Hjelp: er det fortsatt slik at det ikke er ønskelig med involvering av B4?
I så fall; hvorfor ikke? eller hvorfor er det nå ønskelig?

«*Usikkerhet er per def. aldri bra, og vi ville sikre oss et godt resultat» - Part B*

Som nevnt ved besvarelse av spørsmålet over, var en stor del av hvorfor partene ikke ville innlemme det nye boligfeltet at de ville ha motstridende interesser (B1-3 enebolig og B4 rekkehus). Bildet under viser situasjonen før omreguleringen, hvor felt B4s planlagt 26 enheter.



Illustrasjon 6: *Viser området før omregulering. Kilde: Reguleringsplan for Ersgårdsvingen, 2006*

Part B beskriver det slik at felt B1-3 måtte sikre seg at de nye enhetene ikke fikk overtall i et mulig fremtidig sameie, mens utbygger ville sikre de påtenkte 26 enhetene gode forhold. Felt B1-3 ønsket kontroll over hva som skulle foregå på naboeiendommen, og fryktet ifølge part B at det kunne komme alt fra flyktningmottak til barnehage. Part D opplevde på sin side at det ikke nødvendigvis var hva som skulle komme som var utfordringen, da parten regnet med at det ville bli rekkehus, men hvordan de skulle klare å forene forskjellige interesser mellom feltene. Det ble blant annet pekt på at;

«Småhusbebyggelsesfolk er andre type folk enn enebolig folk, vi har ikke samme livsstil» - Part D.

Når det gjelder situasjonen etter jordskiftesaken og omreguleringen av området, stiller de intervjuede partene seg annerledes til muligheten for innlemmelse. Bildet under viser området etter omregulering, hvor det kun er regulert inn 7 eneboliger. På dette bildet vises ikke eksisterende felt B1-3 i farger, men feltet er lokalisert til venstre på bildet, hvor eiendomsstrukturen er synlig.

Illustrasjon 7: *illustrerer feltet ett omregulering. Kilde: Reguleringsplan for Ersgårdsvingen, 2016.*

Part C forteller at de har diskutert mye rundt hvordan sameiet skal forholde seg til felt B4, og ifølge part D diskuterte de nettopp dette på forrige årsmøte. Der var det enighet om at sameiet ønsket å innlemme felt B4 i sameiet, og at diskusjonen videre måtte dreie seg om hvordan dette kunne gjøres. Partene vi intervjuet har lagt spesielt vekt på at de ikke vet hvordan det nye feltet skal innlemmes. Bakgrunnen for dette er blant annet at partene er usikre på hvorvidt det nye feltet vil være interesserte i å ta på seg ansvaret for den eldre, eksisterende veien. Part C opplever at felt B1-3 er mer enn villige til å ta på seg deler av ansvaret for den nye veien, men utfordringen er delt ansvar av gammel vei. Part C tviler på at feltene vil oppnå enighet rundt vedlikeholdet før øvre og nedre del.

Problematikken rundt vedlikeholdet er den faktoren som i størst grad hindrer sameiet i å ta en avgjørelse på hvorvidt innlemmelse av felt B4 er mulig. Part B viste til at det skal ikke være mulig å være medlem og kun ha ansvar for en del av veien; «*enten er du medlem med lik andel, eller så er du ikke medlem i det heletatt*».

«*Vi vet ikke helt hvor vi skal starte, så vi avventer til feltet er bygd*». - Part C

Selv om partene vi har snakket med peker på vedlikehold som et problem for å få fusjonert de to boligfeltene, virker de optimistiske. Det faktum at området er omregulert har hatt stor påvirkning på positiviteten, og part B er av den oppfatning av at det virker ganske håndterlig å innlemme de 7 nye husene. Han er videre klar på at felt B4 ikke skal kjøpe seg inn (de skal ikke betale inn penger til vedlikehold av slitasje som skjedde før de flyttet dit), men at de derimot skal innlemmes slik at de betaler samme årsavgift. Sameiet vil da bestå av 18 medlemmer. Boligene i B4 vil ikke føre til veldig stor økning av slitasje og vedlikeholdskostnader, slik at årsavgiften fra felt B4 vil bidra til et sameie som er bedre rustet til å håndtere uforutsette hendelser.

«*Jeg tror områdene vil klare å forholde seg bra til hverandre*» - Part A.

4.5.2 Sammenfattende drøfting av delproblemstilling 4.

Alle kjøpere var klar over områdets fremtidige utvikling ved tomtekjøp, men at maktforholdet mellom områdene blir skjevt var en reell bekymring for flere parter. Empirien vi har samlet inn i del 4, tyder på at at omreguleringen av området B4 har gjort at partene er mer positivt innstilt til en eventuell innlemming av dette området i det eksisterende sameiet. Det virket som partene var mer tilfreds med at felt B4 skulle kjøpes av mennesker som de mente hadde samme økonomiske evner som dem selv.

En annen faktor er at omreguleringen fører til færre boenheter, og maktforholdet mellom feltene ikke blir like skjevt som før omregulering. En av partene pekte på det virker overkommelig å innlemme 7 boliger i sameiet, i motsetning til 26 boenheter som det var planlagt for i utgangspunktet. Etter omreguleringen er partene mer positivt innstilt til at B4 kan bli en del av sameiet. At kostnaden for veien kan deles på flere parter, samtidig som slitasjen ikke blir betydelig mye større, ser partene på som positivt.

At ikke alle huseierne ble kontaktet da gravingen startet, er noe partene har reagert på. Sakens jordskifteløsning kan være grunnen til at det kun er naboene i randsonen som fikk

nabovarsling. Retten kom til at grunneier fortsatt eier grunnen, mens sameiet har drift- og vedlikeholdsansvaret for veien. Partene oppgir at de opplever usikkerhet tilknyttet eierskapet, men har forså vidt en forståelse for at alle partene har en andel i sameiet, og således er brukere, drift- og vedlikeholdspliktige av veien og eiere av veilegemet.

Selv om manglende varsling av gravingen er noe partene har reagert på, er det ikke noe de har hengt seg nevneverdig opp i. Likevel kan det være med på å legge grunnlaget for videre samarbeid og hvorvidt dette blir fruktbart.

4.6 Intervju med sakens jordskiftedommer

For å belyse jordskiftesakens prosessforløp ønsket vi å intervjue dommeren i bruksordningssaken, og utarbeidet en intervjuguide (se vedlegg 4) med hensikt å belyse partenes svar. Som nevnt tidligere i rapporten, blir ikke dette intervjuet anonymisert, men dommeren i saken kommer ikke til å bli nevnt med navn. For å belyse enkelte momenter i saken, har vi kontaktet en pensjonert jordskiftedommer, som for anledningen ønsker å være anonym.

Saken er blitt behandlet i flere omganger og av to dommere. Den første dommeren behandlet og avsluttet grensegangssaken, men bruksordningssaken ble utsatt på ubestemt tid. Dommeren vi har intervjuet, fikk saken i november 2012, men den ble ikke tatt opp igjen til behandling før 2014.

Gjennom intervjuet ønsket vi å få frem dommerens oppfatning av forholdene partene seg imellom, og hans opplevelse av denne konkrete saken. Dommerens førsteinntrykk av saken var at den var utfordrende, da det var snakk om urbant jordskifte, der det var et bebygd og et ubebygd område. Han tenkte mye på at det kunne komme til å bli en interessekonflikt mellom partene på felt B1-3 og de som ville komme på felt B4. I tillegg måtte man ta hensyn til det allerede eksisterende sameiet B1-3 hadde etablert og fordelingskostnaden for disse. Han var usikker på hvilken løsning som var riktig.

Dommerens førsteinntrykk av saken, stemmer delvis overens med partenes opplevelse. Mens dommeren synes saken som utfordrende, var partene mer uforstående til at de måtte igjennom

en jordskiftesak, da de allerede hadde et fungerende sameie. Dette kan ha noe med forståelsen av jordskifte og bruksordning å gjøre. Mens det er dommerens profesjon, er det kun noe partene er innom, mest sannsynlig denne ene gangen i livet. At partene ikke helt forstår hva de har vært med på, kan være en grunn til at de opplevde saken som mindre utfordrende enn dommeren. At det kunne oppstå en interessekonflikt mellom partene på felt B1-3 og kommende felt B4, var noe som har preget både dommere og parter. Å finne frem til «riktig løsning» var naturligvis noe dommeren var opptatt av. Partene har ikke uttrykt bekymring for om løsningen retten kom frem til, var riktig for sameiet i Ersgårdsvingen. Grunnen til det kan være at partene hadde tillit til jordskifteretten som domstol og deres kompetanse til å finne riktig løsning for deres sameie, eller et uttrykk for likegyldighet, da partene opplevde at de allerede hadde en fungerende løsning, som kun skulle formaliseres.

Selv om han var usikker på hvilken løsning som ville være mest gunstig for sameiet, oppfattet han partene som svært enige seg imellom. Partene var konstruktive, løsningsorienterte og bestemte i rettsmøtene. Han opplevde partene som ryddige, ressurssterke mennesker, som hadde satt seg inn i saken i forkant av rettsmøtene. Han var usikker på hva partene tenkte om grunneier, da det var grunneier som hadde krevd saken for jordskifteretten. Dommeren opplevde var at partene ikke ville ta kostnadene rundt en sak de følte de ikke trengte, da de allerede hadde et fungerende veilag i forkant av saken.

Dommerens oppfattelse av partenes enighet seg imellom, stemmer godt overens med partenes opplevelse. Det forelå ingen direkte tvist og partene ønsket å få en løsning på saken. Dommeren opplevde at partene hadde satt seg godt inn i saken i forkant av rettsmøte, men her svarer alle parter at de i ingen- eller svært liten grad forberedte seg til møtene. Dommerens opplevelse av at partene ikke ønsket å bære sakskostnadene, fremkommer av rettsboka.

På spørsmål om hva han synes om sin egen saksbehandling svarer dommeren at det har vært en modningsprosess. Han har lært mye siden den gang, og ville ikke hatt samme vegring i dag. Nå ville han ikke ventet så mye på andre, vært strengere med tidsfrister og pushet partene på en helt annen måte. Dommeren synes selv at han var urutinert i sin rolle som veileder. Selv om han i liten grad ble kontaktet av partene underveis- eller i etterkant av saken, synes han selv at han var for forsiktig med å si det han mente. I dag ville han gått lenger, selv om han fortsatt er opptatt av å imøtekomme og finne løsninger. Dommerens opplever seg selv som

tidvis vegrende og urutinert. Partene har ikke denne oppfatningen av dommeren, da de opplevde han som dyktig og flink til å veilede i den grad de hadde behov for det.

Dette var en av de første sakene vedkommende hadde som dommer, og han sier selv at det er en sak han har tenkt mye på i ettertid. Vi spurte derfor om det er noe han ville gjort annerledes dersom han skulle behandlet denne saken på nytt i dag. Han svarer at det han er mest usikker på med resultatet av saken er veien. Slik han ser det i dag skulle veien helt klart ha vært et tingsrettslig sameie. Da ville man også unngått situasjonen som har oppstått forbindelse med etablering av B4 og graving av veien. Hadde veien vært et tingsrettslig sameie måtte alle ha blitt kontaktet før igangsetting av slike tiltak. Grunnen til at han landet på å ikke gjøre veien til et tingsrettslig sameie, er at det ifølge kjøpekontrakten var grunneier som skulle bekoste asfaltering. Han var bekymret for å påføre partene kostnader ved å overføre eierskapet av veien til sameiet. Han er også usikker på om det var mulig å opprette veier som tingsrettslige sameier etter gammel jordskiftelov, men mener at behandling etter dagens lov ville endt med at veien hadde blitt et tingsrettslig sameie.

Selv om partene ikke har nevnt eierskapet til veien i sine svar, er dette noe dommeren har tenkt mye på i etterkant av saken. Dommeren mente at det ikke var mulig å opprette tingsrettslig sameie på vei etter jordskifteloven av 1979. Gruppen har ikke lyktes med å finne hjemmel som direkte gjelder å opprette tingsrettslig sameie på vei, etter jordskifteloven av 1979. Etter samtale med en pensjonert jordskiftedommer, som ønsker å være anonym, fikk vi informasjon om en tilsvarende sak om bruksordning på vei, som var behandlet etter jordskifteloven av 1979. Den pensjonerte dommeren kunne fortelle at det ikke er direkte hjemmel i -79 loven til å opprette tingsrettslig sameie på vei, men at han hadde opprettet et slikt sameie på bruksordning av vei med hjemmel i jordskifteloven 1979 § 2 a. Han tilføyde at hjemmelen var noe tvilsom og det var svært sjelden man fikk slike saker til behandling, selv hadde han bare hatt denne ene i løpet av sin karriere som dommer. Han synes derfor det var naturlig at en relativt fersk jordskiftedommer ikke hadde erfaring nok til å vite at man kunne opprette et slikt sameie.

Nå som B4 bygges ut ser han for seg flere muligheter. Kanskje etableres det et eget lag for det nye feltet, og at de betaler et lite bidrag hver for felles brøyting der det er felles vei. Eller at de bestiller brøyting hver for seg og lever uavhengig av hverandre. Han ser ikke nødvendigvis ett alternativ, her kan det være mange løsninger. Om det blir ny jordskiftesak i Ersgårdsvingen er

han usikker på, det kommer helt an på hvem som flytter inn og deres vilje til å finne en løsning. Dersom det skulle bli en ny jordskiftesak er han ikke i tvil, da blir det realsameie.

Selv om partene ikke har påpekt eierskapet til veien i sine intervjusvar, er dette noe dommeren har tenkt mye på i etterkant av saken. Dommeren mente at det ikke var mulig å opprette tingsrettslig sameie på vei etter jordskifteloven av 1979. Gruppen har ikke lyktes med å finne hjemmel som *direkte* gjelder å opprette tingsrettslig sameie på vei, etter jordskifteloven av 1979. Etter samtale med en pensjonert jordskiftedommer, som ønsker å være anonym, fikk vi informasjon om en tilsvarende sak om bruksordning på vei, som var behandlet etter jordskifteloven av 1979. Den pensjonerte dommeren kunne fortelle at det ikke er direkte hjemmel i -79 loven til å opprette tingsrettslig sameie på vei, men at han hadde opprettet et slikt sameie på bruksordning av vei med hjemmel i jordskifteloven 1979 § 2 a. Han tilføyde at hjemmelen var noe tvilsom og det var svært sjelden man fikk slike saker til behandling, selv hadde han bare hatt denne ene i løpet av sin karriere som dommer. Han synes derfor det var naturlig at en relativt fersk jordskiftedommer ikke hadde erfaring nok til å vite at man kunne opprette et slikt sameie.

Kapittel 5. Avslutning

Vi opplever at vi gjennom innsamlet empiri og teori har klart å belyse saken Ergårdsvingen på en tilstrekkelig måte. Det skal ikke legges skjul på at vi opplevde tema som utfordrende, da det er krevende å sette ord på andres opplevelser. I tillegg gikk saken etter jordskifteloven fra 1979, som vi fra før ikke var kjent med. Det var vært spennende å jobbe med urbant jordskifte, da det var nytt for samtlige av gruppas medlemmer. Det kan tenkes at en sak av en slik art som dette, er noe vi kommer til å se mer av i fremtiden. Folk bor stadig tettere, og det er behov for formelle rammer rundt bruken av for eksempel felles uteområder og veier.

Gruppen er enige om at det har vært spennende og lærerikt å jobbe med denne rapporten, og å få sette seg inn i en reell jordskiftesak. Det faktum at det det ikke forelå tvist i jordskifteområdet, hverken før eller etter jordskiftesaken, er ikke ensbetydende med at jordskifteløsningen ikke har hatt noen påvirkning på forholdene. Jordskifteretten kan ha bidratt til at eventuelle utfordringer partene tok opp i rettsmøtet ikke har fått grobunn, og har hindret utvikling av konflikt. Dersom jordskifteretten ikke hadde blitt involvert, er det mulig

at konfliktnivået ville vært høyere mellom parter og grunneier, og partene i sameiet. Dette er forøvrig ingen konklusjon, kun en refleksjon. Innsamlet empiri viser at sameiet har hatt nytte av et regelsett utarbeidet av en objektiv tredjepart, spesielt når det gjelder behandling av problemer som oppstår innad i sameiet

Et annet spennende moment, var at jordskiftedommer og parter virket å ha ulike oppfatninger av saken. Som nevnt i drøftelsen under intervjuet med dommeren i punkt 4.6, kan dette komme av at dommeren har en faglig innsikt i hva en jordskiftesak går ut på og hva utfordringene ved dette kan være, mens partene, med mangel på fagkompetanse, ikke forstår fullt ut hva jordskifte innebærer.

Den eneste negative i denne saken virker å være saksbehandlingstiden, som fra partenes ståsted opplevdes som for lang. Det virket ikke som noen av de intervjuede partene visste hvorfor saken ble utsatt, og spekulasjonene var derfor mange. Saken ble utsatt på grunn av lengre tids sykdom. Sykdom er forsåvidt et privat anliggende, men partene kunne med fordel blitt informert fremfor at saken ble hengende over dem etter utsettelsen. Spørsmålet blir her da om saken burde vært gitt videre til en annen dommer, slik at saken kunne sluttføres innen rimelig tid.

Et annet spennende, men utfordrende moment var at partene vi intervjuet var såpass samstemte. Vi ble overrasket over hvor lite konfliktfylt denne saken var, og følte at dette var en utfordring i seg selv. Nå skal det sies at kun ⅓ av partene lot seg intervjue, og det hadde vært spennende å se om funnene hadde vært de samme dersom alle partene hadde vært villige til å delta.

Å få jobbe med en reell sak og snakke med mennesker som har vært part i en jordskifteprosess, er noe vi har vokst mye på, både som studenter, medmennesker og fremtidige jordskiftekandidater.

Kilder

Litteratur

Austenå, T. & Øvstedal, S. (1994). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bernt, C. Mykland, S (2009) Materiell Prosessledelse. I: Ravna, Ø (2009) *Perspektiver på jordskifte,* side 335-368. Gyldendal Norske Forlag AS

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016.) *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget

Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving* (5. utg.). Oslo: Gyldendal akademisk

De nasjonale forskningsetiske kommiteene. (2010, 15. januar). Fortolkning og analyse. Hentet fra: https://www.etikkom.no/(..)8-Fortolkning-og-analyse-/

Flø, O., Austenå, T., Jensvoll, A. L., Melbø, A. K., Bjørnbet, T. & Ranum, O. (1996). *Bruksordninger etter jordskifteloven*. Oslo: Jordskifteverket. 75 s.

Halvorsen, K. (2008). *Å forske på samfunnet: en innføring i samfunnsvitenskapelig metode* (5.utg.) Oslo: Cappelen Akademisk.

Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene. I: Ravna, Ø (2009) *Perspektiver på jordskifte,* side 35-48. Gyldendal Norske Forlag AS

Malt, U., Tranøy, K.E. (2015, 4 august). Empiri. I Store norske leksikon. Hentet 7. oktober 2017 fra https://snl.no/empiri.

Reiten. M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I: Ravna, Ø. (red.*) Perspektiver på jordskifte*, s. 243. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Personlig meddelelser

Tore Hagen (pers.med.). JUS331 ved NMBU 08.02.2017. Tore Hagen er foreleser ved NMBU i sivilprosess vår og høst 2017.

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 2002:9 (2002). *Jordskifterettenes stilling og funksjoner*. Hentet fra: https://lovdata.no/pro/#document/NOU/forarbeid/nou-2002-9

Ot.prp. nr. 51 (2004–2005) Om lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

Prop. 101 L (2012-1013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

Reguleringsbestemmelser for Ersgårsvingen (07.12.06). Sak nr. 05/03815-030. Areal og Miljø: Lillehammer kommune.

Reguleringsplan for Ersgårdsvingen 2006

Reguleringplan for Ersgårdsvingen 2016

Lovregister

Domstolloven. Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene

Jordskiftelova. Lov 21. desember 1979 om jordskifte o.a. OPPHEVET

Avhendingsloven. Lov 3. juli 1992 om avhending av fast eiendom

Tvisteloven. Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister

Plan- og bygningsloven. Lov 27. juni nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling

Jordskiftelova. Lov 21. juni 2013 nr.100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.

Presenterte saker

Sak nr. 0500-2010-0003 Ersgårdsvingen

Illustrasjonsliste

Illustrasjon 1:……6, 23
Illustrasjon 2……..22
Illustrasjon 3……..24
Illustrasjon 4……..25
Illustrasjon 5……..43
Illustrasjon 6……..50
Illustrasjon 7……..51

Vedlegg

Vedlegg 1

Ersgårdsvingen boligfelt: Partenes opplevelse av jordskifteprosessen og sakens løsning - intervjuguide

Intervju med partene

"Tørrprat": Introduksjon (hvem vi er, intervjuets formål osv.) Oppgi at intervjuet er anonymisert, og du vil kun bli omtalt som part X. Takke for at parten ønsker å snakke med oss.

- Hva visste du om jordskifte på forhånd?

1. Partenes opplevelse av situasjonen før jordskiftesaken ble krev:

- Når etablerte du deg her?
- Har du bodd her hele tiden?
- Hvordan opplevde du at det var krevd sak?
  - hjelp: kom fremme av sak uanmeldt på?
- Hvordan var forholdene i forkant av saken?
  - Tydelig uavklarte forhold som preget partene/huseierne?
  -

2. Partenes opplevelse av prosessen underveis i jordskiftesaken

- hvordan opplevde du prosessen?
  - hjelp: kunne du forklart oss hvordan du opplevde den.
- Hva fikk du av informasjon?
- Forberedte du deg i forkant av rettsmøtet med jordskifteretten?
  - I så fall, hvordan?
  - Hvis ikke: Hvorfor?
- hvordan var veiledningen fra rettens side underveis?
  - ble det gikk tilstrekkelig med veiledning?
- Hvordan føler du at dine synspunkter ble hørt og ivaretatt?
- Hva syntes du om saksbehandlingstiden?

3. Situasjonen etter den endelige jordskifteløsningen

- Hvordan opplever du at jordskifteløsningen har ført til et velfungerende sameie?
- Når det gjelder vann og kloakk, forstår vi det slik at hele feltet ikke kunne kobles på på daværende tidspunkt, er det reflektert noe mer rundt mulighetene for dette?
  - hvis ikke; lagt inn at foreningen skal ha en buffer, hvordan fungerer dette?
  - hjelp: har det vært problemer i tilknytning til bufferen?
- Mtp asfaltering av veien, ser vi at det har blitt asfaltert i etterkant av saken; hvem er det som tok regningen for dette? Huseierforeningen eller utbygger?
  - Skal resten av veien asfalteres?
- Vei: ble huseierforening kontaktet ved graving av veien som ble satt i gang?
- Mtp støyskjerm så ser vi at det har kommet opp en støyskjerm nederst mot veien, vet du hvorvidt dette ble ordet av huseierlaget, eller stod utbygger for dette?
  - Om det var laget; er det planlagt opp mot øvre delen av veien? hvem tar kosten?
- Er det noen uløste problemer ved driften av eiendommene per dags dato?
- Hvordan opplevde du å være part i denne saken?

- Hvordan er situasjonen mellom partene før og etter endt jordsiftesak?

4. Situasjonen rundt det kommende boligfeltet

- Hvor mye visste du om det som skulle skje videre med naboeiendommen?
  - hjelp: i form av utbygging
- Sånn vi har forstått det så var det en stor enighet om det ikke var ønskelig med en felles organisering av B4 når feltet var ferdig utbygd. Hvordan er situasjonen der i dag?
  - hjelp: er det fortsatt slik at det ikke er ønskelig med involvering av B4?
  - i så fall; hvorfor ikke? eller hvorfor er det nå ønskelig?

Vedlegg 2

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skjærenbrua
0500-2012-001 østre sameie
0500-2013-000 østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Vedlegg 3

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 / 3 / STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag*
	Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS Harald Hårfagres gate 29 Tel: +47-55 58 21 17 nsd@nsd.no Org.nr. 985 321 884
NSD – Norwegian Centre for Research Data NO-5007 Bergen, NORWAY Faks: +47-55 58 96 50 www.nsd.no

Vedlegg 4

Intervjuguide dommeren

- Når ble du involvert i Ersgårdsvingen-saken?
- Hva var ditt førsteinntrykk av saken da du fikk den?
- Hvordan opplevde du situasjonen mellom partene?
  - var det god/dårlig stemning?
- Hva synes du om din egen saksbehandlingsprosess?
- Hvordan opplevde du partene i rettsmøter?
- I hvilket omfang ble du kontaktet av parter for veiledning?
- Hvordan var din rolle som veileder?
- Du sier dette er en av dine første saker, og noe du har tenkt en del på i ettertid. Hvilke tanker har du vedrørende sakens resultat slik du ser det i dag? Er det noe du ville gjort annerledes?
- Er det noe annet du mener vi kan ta med oss?
- Hva tror du angående vegen og b4?
  - Ny jordskiftesak?

Urbant jordskifte i Langsetlia

et flyfoto over Langsetlia

Gruppe 2, Langsetlia: Gjertrud Hansen, Kjersti Totland, Jan Erik Førde

Fag: Jordskifte og eiendom (MOA260)
Høst 2017

Høgskulen på Vestlandet

Forord:

Denne rapporten utarbeides i forbindelse med feltkurs i faget Jordskifte og eiendom (MOA260) ved Høgskulen på Vestlandet (HVL). Feltkurset utgjør 2/3 av faget og blir gjennomført i samarbeid med Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Feltkurset ble holdt 27. august til 1. september 2017 på Lillehammer med saker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett og fra Nord-Gudbrandsdal jordskifterett.

På feltkurset var vi åtte grupper, to fra HVL og seks fra NMBU. Fra HVL hadde vi delt oss i en gruppe med fulltidsstudenter og en med deltidsstudenter. Alle gruppene fikk tildelt hver sin jordskiftesak som skulle analyseres. Her kunne vi på forhånd legge inn prioriteringsliste med ønsker og vi fikk tildelt vårt hovedønske. Gruppen vår består av Jan Erik Førde, Gjertrud Hansen og Kjersti Totland. Alle tar master i plan og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet på deltid og har ulik progresjon i utdanningen. Vi har alle tre fulltidsjobber i kommune ved siden av studiene.

I feltarbeidet har vi jobbet med jordskiftesak i Langsetlia i Lillehammer kommune. Formålet med oppgaven er å lære om jordskifte, vitenskapelig metode og datainnsamling.

Vi vil rette en takk til jordskiftedommer Johan Enger og partene i saken som stilte opp til intervju. Vi vil også rette en takk til Einar Hegstad, Einar Bergsholm og Per Kåre Sky for god veiledning. Som ansatte i kommuner er vi veldig skuffet over at Lillehammer kommune ikke hadde tid til å snakke med oss studenter.

Innhold

Forord: 2

1. Innledning 5

1.1. Tema 5

1.2. Problemstilling 5

1.3. Avgrensning av tema 5

1.4. Oppgavens oppbygning 6

2. Metode 6

2.1. Forskningsmetode 6

2.2. Valg av metode og design 7

2.3. Datakilder og datainnsamling 7

2.4. Valg av informanter 7

2.5. Dataanalyse 8

2.6. Reliabilitet og validitet 8

2.7. Etiske avveininger 8

3. Teori 9

3.1. Jordskifterettens kompetanse i urbane områder 9

3.2. Sammenligning med ny lov 12

3.3. Kommunens kompetanse til omforming 12

3.4. Transaksjonskostnader 14

3.5. Ulike måter å organisere fellesområdene på 14

4. Saken 17

4.1. Utgangspunkt for jordskiftesaken 17

4.2. Saken 18

4.3. Dagens situasjon 23

5. Empiri og tilhørende drøfting 24

5.1. Hvordan er transaksjonskostnadene for jordskifte i forhold til andre løsninger 24

5.2. Hvilke utfordringer har man ved ulike måter å organisere fellesområdene på, og hvilke kompetanse har jordskifteretten til dette 25

5.3. Hvordan egner jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i seg til å løse urbane utfordringer 26

6. Refleksjon 28

7. Kilder 30

8. Vedlegg: 33

1. Innledning

1.1. Tema

Vi vil først forklare kort om feltkurset og tema før vi ser på valg av problemstilling. Vi jobbet med en sak i Langsetlia i Lillehammer kommune. Her var det snakk om et såkalt urbant jordskifte. Saken gjaldt et fellesareal for 37 eiendommer i et byggefelt fra 1980 tallet. Jordskifteretten endret eierformen for fellesarealet til et realsameie og fikk etablert et huseierlag med nye vedtekter. Det ble også foretatt en del grenseendringer for å rydde i grenser i forhold til dagens bruk og det ble avklart og tinglyst rettigheter for garasjer på fellesarealet. Vi kommer tilbake til en nærmere beskrivelse av saken senere. I saken ble jordskifteloven (LOV-1979-12-21-77) § 2 første ledd bokstav i brukt og det er gjennomført svært få slike saker i Norge ifølge jordskifteretten på Lillehammer. For oss som jobber i kommune er denne saken også svært interessant da jordskifteretten her har gjennomført grensejusteringer og arealoverføringer. Dette kunne partene fått gjennomført etter matrikkelloven (LOV-2005-06-17-101) hos kommunen. For endringene av vedtektene kunne velforeningen fått bistand til av andre, for eksempel en jurist eller andre med eiendomsfaglig kompetanse. Vi antar at de da kunne fått sakene gjennomført raskere, men vi antar også at kostnadene hadde vært høyere. Det ønsker vi å finne ut av. Det kan også være andre ting partene har lagt vekt på. Vi begynte å tenke på flere ting når vi leste saken. Hvorfor Langsetlia ønsket å bruke jordskifteretten og ikke andre? Kunne for eksempel grensereguleringene vært gjort av kommunen? Hvorfor er ikke virkemidlene i jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i (urbant jordskifte) mer brukt? Hva er endringen i ny lov og vil det øke bruken? Dette var bare noen av spørsmålene som gjorde at vi ønsket å se på Langsetlia. Første dagen på feltkurset fikk vi presentert saken av jordskiftedommeren. Vi fikk også gått på befaring sammen med han og diskutert ulike problemstillinger. Han fikk oss til å tenke på hvilke konsekvenser det er av ulike valg av sameiemodell for fellesarealet. Med alt dette i bakhodet gikk vi i gang med å formulere problemstillinger.

1.2. Problemstilling

Det var flere interessante ting å se på i saken, men vi falt ned på hovedproblemstillingen:

«Hvordan egner jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i seg til å løse urbane utfordringer»

I tillegg vil vi se på underproblemstillingene:

«Hvordan er transaksjonskostnadene for jordskifte i forhold til andre løsninger»

«Hvilke utfordringer har man ved ulike måter å organisere fellesområdene på, og hvilke kompetanse har jordskifteretten til dette”

1.3. Avgrensning av tema

I oppgaven ser vi på hva som menes med urbant jordskifte, men begrenser oss til å fokusere på § 2 første ledd bokstav i og ikke de andre virkemidlene i loven. I tillegg ønsker vi å se på kostnadene med en jordskiftesak. Saken vi ser på består av mange ulike tema der det er svært vanskelig å trekke ut hva de enkelte tingene koster. Det blir da ikke mulig å direkte sammenligne kostnadene i jordskiftesaken med kostnader for tilsvarende tjenester hos andre aktører. Vi ser på hva grensereguleringer vil koste i noen kommuner selv om vi ikke har de sammenlignbare tallene fra

jordskiftesaken. Vil vi for illustrasjon vise mulighet for å gjøre ting hos andre aktører, men vi går ikke videre inn på dette. Videre er vi også på ulike sameiemodeller og jordskifterettens kompetanse innen dette.

1.4. Oppgavens oppbygning

Kapittel en gir en kort innføring i saken og vi presenterer problemstillingene

Kapittel to forklarer vi metoden vi har valgt og hvorfor

Kapittel tre ser vi på teori rundt våre problemstillinger.

Kapittel fire går vi gjennom saken og ser på det som er aktuelt for våre problemstillinger

Kapittel fem tar for seg resultatene av intervjuene og dokumentstudiet, samt at vi diskuterer problemstillingene ut fra svarene vi har fått.

Kapittel seks oppsummerer oppgaven.

Kapittel sju er referansene våre.

Kapittel åtte er vedlegg der intervjuguidene våre ligger.

Når vi skriver om paragrafer i jordskifteloven, så mener vi jordskifteloven av 1979 (LOV-1979-12-21-77) da det er denne som er brukt i saken. Når vi skriver om den nye jordskifteloven (LOV-2013-06-21-100) så setter vi (2013) bak jordskifteloven. Vi intervjuet fem parter i saken. Dette er et såpass lite utvalg at anonymisering er vanskelig. Vi har derfor valgt å ikke bruke så mye sitater fra intervjuene. Vi har trukket ut meningene og bruker informasjon fra intervjuene gjennom hele oppgaven. Når vi bruker påstander fra intervjuene vises dette med (intervju) etter informasjonen. Det første vi skal se på er valg av metode.

2. Metode

2.1. Forskningsmetode

Metode innen samfunnsvitenskap handler om å samle inn, analysere og tolke data. Ut ifra dette kan vi se om våre antakelser er i overenstemmelse med virkeligheten eller ei. Innen forskning er det ikke tilstrekkelig å basere seg på egne oppfatninger og oppslag i media (Johannessen 2010 s. 29).

Innen forskningen kan man undersøke verden ved hjelp av to helt ulike vitenskapelige metoder. Man kan benytte seg av den *kvalitative* eller den *kvantitative* metoden. Det er problemstillingen som avgjør hvilke metode som bør velges.

Kvantitativ (mengde, antall) forskningsmetode går ut på å samle inn en relativt stor mengde informasjon som lar seg tallfeste eller uttrykkes i form av tall. Denne metoden blir benyttet for å finne ut av sammenhenger og tendenser. Dette gjøres ofte ved at man bruker mange informanter. Disse informantene får relativt få spørsmål med avgrensede svaralternativer. Vanlige måter å gjøre dette på er ved spørreskjema og meningsmålinger. Svarene blir analysert ved hjelp av statistiske analyseteknikker (Andersen (2010)) Det trenger ikke å være de samme personene som foretar datainnsamlingen som analyserer dem.

Kvalitativ (art, slag, egenskap) forskningsmetode går ut på å samle inn informasjon som går i dybden på et felt. Dette kan gjøres ved hjelp av intervjuer, observasjoner og dokumenter som analyseres. Ved å bruke denne metoden finner man ikke et fasitsvar, og man kan ikke være sikker på om de man intervjuer sier det de ville gjort dersom vi ikke var til stede. Dette er en mer tidkrevende metode enn den kvantitative metoden (Andersen (2010) og (Holgersen m.fl (2013) kapittel 9 s. 9). Ved bruk av kvalitativ forskningsmetode er det den som innhenter dataene som må analysere og fortolke dem. Dette er fordi dataene ikke taler for seg selv, slik som ved kvantitativ metode.

2.2. Valg av metode og design

Ut i fra den problemstillingen som vi ønsket å få belyst for vår sak fant vi ut at det var den kvalitative forskningsmetoden vi måtte benytte, da denne er mer dyptgående enn den kvantitative forskningsmetoden. En kvantitativ forskningsmetode ville ikke være utfyllende nok i forhold til det vi ønsket svar på. Vi har valgt å intervjue personer som har vært en del av velforeningen/huseierlaget fra før jordskiftet ble gjennomført og fram til i dag.

Designet for oppgaven er en casestudie, dokumentstudier og intervjuer. Saken vi har sett på er en gjennomføring av et jordskifte i et urbant område.

2.3. Datakilder og datainnsamling

Vi gjennomførte fem intervjuer under feltkurset. Vi hadde også en gjennomgang av saken, inkludert synfaring, med jordskiftedommeren for saken. I tillegg har vi hatt en e-postkorrespondanse i etterkant av feltkurset med Lillehammer kommune. Måten vi valgte å legge opp intervjuene på var gjennom *semistrukturerte* intervjuer. Vi stilte åpne spørsmål som informanten kunne svare fritt på ut i fra sin erfaring. Der vi trengte mer informasjon stilte vi oppfølgingsspørsmål, slik at vi fikk informanten til å utdype svaret sitt. Før vi begynte med intervjuene laget vi en intervjuguide. Dette gjorde vi for å få mest mulig reell informasjon i fra informantene, og for at vi skulle kunne holde en viss kontroll og beholde strukturen gjennom intervjuene. Ved e-postkorrespondansen med Lillehammer kommune sendte vi over noen spørsmål som ble besvart med meget korte svar. Her ønsket dessverre ikke informanten å utdype svarene noe mer. I tillegg til intervjuene har vi hatt et dokumentstudie. Dette går bl.a. ut på å vurdere hvordan virkemiddelet i jordskiftelovens § 2 første ledd bokstav i fungerer i praksis og om dette samsvarer med intensjonen bak denne bestemmelsen.

2.4. Valg av informanter

I forkant av feltkurset hadde Einar Hegstad fra NMBU sendt brev til alle hjemmelshaverne av de 37 eiendommene. Der informerte han om feltkurset, og at noen muligens ville bli kontaktet i den forbindelsen. Vi valgte informanter ut i fra forslag fra jordskiftedommeren som hadde saken, og egne vurderinger. Informantene som vi valgte hadde møtt på minst ett at rettsmøtene som var blitt avholdt. Informanter som vi valgte hadde forskjellige interesser i saken. Noen hadde rettighet til garasje, andre hadde fått endret grensene mens for ytterligere andre var det ingen vesentlige endringer i forbindelse med jordskiftet. På slutten av hvert intervju spurte vi informanten om hun/han hadde forslag til noen som vi burde intervjue. De som ble foreslått var stort sett personer som vi allerede hadde tenkt å intervjue. Vi ønsket også å intervjue Lillehammer kommune. De hadde dessverre ikke tid til oss verken da vi var på feltkurset eller i ukene etterpå. Vi sendte derfor

spørsmålene som vi hadde forberedt til dem på e-post. Vi fikk kun henvisninger og meget korte svar på spørsmålene våre.

2.5. Dataanalyse

For denne type oppgave vil utgangspunktet for dataanalysen være tekster. Vi har innhentet en del dokumenter fra jordskiftesaken. I tillegg har vi tatt notater i forbindelse med de intervjuene som vi hadde med de utvalgte informantene og en e-post fra en informant. Dataanalysen for oppgaven vår vil derfor bestå i å bearbeide og analysere disse tekstene.

2.6. Reliabilitet og validitet

Når dataene er innhentet kan man stille spørsmålstegn ved påliteligheten til disse dataene. Innen forskningen er det to viktige begreper for dette. Det er reliabilitet og validitet. Reliabilitet betyr pålitelighet, mens validitet betyr gyldighet.

"Reliabilitet knytter seg til nøyaktigheten av undersøkelsens data, hvilke data som brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides" (Johannessen 2010 s. 40). Med andre ord er reliabilitet hvor presist vi måler. Vi testet ut reliabiliteten for saken vår ved å spørre de samme spørsmålene til 5 ulike personer som hadde vært med under hele jordskiftesaken. Personene bor fortsatt i feltet. Reliabilitet er mest relevant ved kvantitative undersøkelser. Dette kan begrunnes med at dette er en undersøkelsesform der spørsmålene er lagt opp som en spørreundersøkelse med svaralternativer. Noe som gjør at dersom andre forskere stiller de samme spørsmålene ved en annen anledning vil man få noenlunde de samme svarene og konklusjonene. Mens man ved kvalitative undersøkelser vil det være vanskeligere å kopiere for andre forskere. Man kan da få ulike konklusjoner fordi man har forskjellig erfaringsgrunnlag og vil tolke dataene ulikt. Under intervjuene valgte vi å kun ta notater, dette er også noe som kan redusere etterprøvbarheten til dataene fra intervjuene.

«Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten» (Johannessen 2010 s.230). Med andre ord vil validitet være at vi måler det vi vil måle. Det er altså viktig at vi kan få besvart problemstillingene vi har på en god måte. For å finne disse svarene må vi stille de rette spørsmålene i intervjuene, studere sakspapirene og finne virkemidlene i jordskifteloven. Vi skiller også mellom intern og ekstern validitet. Intern validitet er i hvilken grad resultatene er gyldig for det utvalget og det fenomenet som er undersøkt. Ekstern validitet er hvilken grad resultatene kan overføres til andre utvalg og situasjoner (UiO).

2.7. Etiske avveininger

Etiske avveininger er viktig innen forskning. Forskningen må underordne seg etiske prinsipper og juridiske retningslinjer. Tidligere har man vært av den oppfatningen at forskning utgjør en så spesiell og viktig aktivitet at den er hevet over etisk hensyn. Dette kan ikke forsvares lengre. Så lenge forskningen kan få konsekvenser for andre mennesker, må man vurdere forskningen ut i fra etiske standarder. Retningslinjer kan sammenfattes i tre typer hensyn man må tenke igjennom. Disse er informantens rett til selvbestemmelse, forskerens plikt til å respektere informantens privatliv og forskerens ansvar for å unngå skade (Johannessen 2010 kap. 5).

I vårt prosjekt måtte vi foreta etiske avveininger rundt datainnsamlingen vi hadde i forbindelse med intervjuene av informantene. I forkant av feltkurset hadde Einar Hegstad meldt inn prosjektet til

Norsk senter for forskningsdata (NSD), og fått det godkjent. Dette gjorde at vi kunne kontakte en del personer for intervju. Personene som vi valgte var personer som vi mente kunne komme med interessante opplysninger om saken. Disse personene ble kontaktet per telefon, med unntak av en av personene som vi tok kontakt med på stedet. Ut ifra vår henvendelse valgte alle de partene som vi kontakt å delta på et personlig intervju. I tillegg til privatpersoner kontaktet vi Lillehammer kommune. De hadde ikke anledning til å delta på et personlig intervju, men svarte på noen spørsmål som vi sendte til dem på e-post. Under intervjuene måtte vi avveie spørsmålene slik at informantens privatliv ble respektert. Vi måtte også vurdere uttalelsene våre slik at vi ikke kom med uttalelser som kunne skape konflikter.

3. Teori

3.1. Jordskifterettens kompetanse i urbane områder

Denne saken ble krevd i 2008, startet opp i 2009, og var ferdig i 2010. Vi vil her se på hvordan saken er håndtert i forhold til jordskifteloven av 1979, siden den var gjeldende på det tidspunktet. Vi skal se på de aktuelle bestemmelsene i jordskifteloven og vurdere om man kunne utført grensereguleringene ved hjelp av matrikkelloven. Vi vil også sammenligne med ny lov av 2013, og se hvilke §§ som tilsvarer hverandre, og om det er noen endringer i virkemidlene.

Først ser vi på hvilke kompetanse jordskifteretten har i slike saker. Jordskifteloven gjelder for alle eiendommer dersom ikke annet følger av jordskifteloven, eller andre lover. Jordskifteloven har tidligere blitt brukt mest på landsbygden, men i 2007 trådte det i kraft en lovendring som gjør jordskifte mer anvendelig også i urbane strøk. Bestemmelsen ble tilføyd ved endringslov 12. mai 2006 nr. 15 (Reiten, 2012). Det kan diskuteres om ikke jordskifte var anvendelig i tettbygd og urbane strøk også før dette. Det ble i en kjæremåls kjennelse (Skrautvålkjennelsen) fra høyesterett i 2000 (Rt.2000 s. 1119) slått fast at jordskifteloven gjelder alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet, jf. § 3 bokstav b. Dette til tross for at jordskifteloven § 3 bokstav b, på dette tidspunktet hadde begrensninger som sa at det ikke kunne fremmes jordskifte i tettbygd strøk før kommunen hadde fått anledning til å uttale seg. I Skrautvålkjennelsen uttales det at "... bortsett fra denne begrensningen gjelder jordskifteloven for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet..." Det var nok delte meninger om denne tolkningen. Austenå, (2000, s. 257) skriver at "Etter min mening kan et så generelt utsagn neppe være riktig…" Dette ble tatt opp under arbeidene med ot.prp.nr.106 (2002-2003) da det ble påpekt at bestemmelsen i § 3 bokstav b, slik den lød før lovendringen 1. juli 2006, måtte tolkes slik at jordskifteretten måtte ha klarsignal fra kommunen for å fremme jordskifte i tettbygd strøk. Dette reiste tvil om jordskifterettens selvstendige stilling som domstol, og førte til en funksjonsblanding mellom forvaltningen og domstolen. Denne bestemmelsen ble tatt ut før lovendring i 2006 (Sky, 2007, s. 234). Etter lovendringen i 2006 heter det i jordskifteloven § 1 bokstav a "lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover."

Vilkår for å få tatt opp en sak hos jordskifteretten kommer i formålsparagrafen § 1 "Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven." Hvem kan kreve sak, "Eigar av særskilt registrert grunneigedom og nokon som har alltidvarande bruksrett kan krevje jordskifte" jf. jordskifteloven § 5.

Lovendringen i 2007 innebar også at jordskifteloven fikk to nye virkemidler, § 2 første ledd bokstav h og i. Da det er jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i som er relevant for vår problemstilling, vil vi fokusere på denne. Paragrafen er lite brukt, og det foreligger ikke noe særlig rettspraksis. Neste skritt da er å se på forarbeidene for lovendringen. Opprinnelsen til jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i går tilbake til det såkalte "Virkemiddelprosjektet" som ble påbegynt i 1997. "Samarbeidsprosjekt om

virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder" (T - 1355,febr. 2001). Utgangspunktet for prosjektet var at kommunene ønsket en bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. Det var ønske om en mer helhetlig planlegging, uavhengig av eiendomsgrenser. Mange gode reguleringsplaner ble aldri gjennomført fordi man ikke fikk ervervet grunnen, eller fordi eksisterende eiendomsgrenser avvek fra ny reguleringsplan. Prosjektet anbefalte endringer både i plan- og bygningsloven og i jordskifteloven. Prosjektet foreslo også at jordskiftelovens virkemidler tilpasses og gjøres fullt ut tilgjengelig i byer og tettsteder (T - 1355,febr. 2001). Dette kan tolkes som at alle jordskifterettens virkemidler skulle gjøres tilgjengelig i tettbygd strøk, og ikke bare de nye paragrafene § 2 første ledd bokstav h og i. Begrepet "Urbant jordskifte" ble introdusert i mandatet til Movik utvalget og i "Virkemiddelprosjektet" (Sky, 2007, s. 235). I ot.prp 78 (2004 - 2005) (Movik utvalget) finner vi også noe om bakgrunnen for lovendringene som kom i 2006. Hovedformålet med proposisjonen var å gjøre jordskiftelovens rettsendrende virkemidler anvendelige for grunneiere og rettighetshavere i tilknytning til gjennomføring av planer etter plan- og bygningsloven. Dette gjaldt både eksisterende og nye virkemidler. Her kan vi igjen tolke at dette er ment å gjelde for alle jordskifterettens virkemidler. Planlegging etter plan- og bygningsloven tok i stor utstrekning utgangspunkt i enkelteiendommer, slik at eiendomsgrensene ble styrende for planleggingen. Det ble også her vist til "Virkemiddelprosjektet" «Samarbeid om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder» (Ot.prp.78, s. 7). Skrautvålkjennelsen kom fra høyesterett i 2000. Den omhandlet jordskiftelovens virkeområde, noe som medførte at det ble diskusjoner rundt denne avgjørelsen. Temaet ble videreført i forarbeidene til lovendringer. Hva er da urbant jordskifte? Er urbant jordskifte kun de spesielle §§ 2 første ledd bokstav h og i? Eller er det jordskifte i urbane områder hvor alle jordskiftevirkemidler kan være aktuelle?

De nye paragrafene, § 2 første ledd bokstav h og i, kom da jordskifteretten trengte å bli mer operativ i tettbygd strøk. Det var nedgang i oppgaver på landsbygda. Urbant jordskifte var et begrep som ble brukt i denne forbindelse. Urbant område kan sies å være det samme som tettbygde områder. Det var sådd tvil om jordskifteloven var anvendelig i tettbygd strøk. Det ble utarbeidet to nye paragrafer, men § 1 bokstav a ble samtidig endret til: "lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover". Begrensningene i jordskifteloven § 3 bokstav b ble fjernet.

Utgangspunktet er at hele jordskifteloven også gjelder i de urbane områdene. Når urbant jordskifte omtales, er det ofte jordskifteloven § 2 første ledd bokstavene h og i det er snakk om. Dette kan vi lese i lovforberedelsene, for eksempel "... to verkemiddel som til dagleg blir kalla urbant jordskifte, sjå jordskifteloven § 2 første ledd bokstavene h og i…"(Høyringsnotat til ny jordskiftelov, 2009, s. 61). Departementets vurdering av forslaget til tilførelsen av § 2 første ledd bokstav i var positiv. De så på en "rettsomforming for avbøting av planskapt utjenlighet som prinsipielt viktig og praktisk anvendelig"(ot.prp.78 S. 23). De forslagene som knytter seg til jordskifteloven § 2 ny bokstav i, er ment å gjelde ved avbøting av ulemper som utløses ved gjennomføring av reguleringsplan eller bebyggelsesplan (ot.prp.78, s. 24). Altså der vedtatt reguleringsplan foreligger, og gjennomføringen er vanskelig på grunn av at eksisterende eiendomsgrenser ikke stemmer overens med formålsgrenser og tomtegrenser i plan. Plan- og bygningsloven § 12-4 "En reguleringsplan fastsetter framtidig arealbruk for området og er ved kommunestyrets vedtak bindende for nye tiltak eller utvidelse av eksisterende tiltak som nevnt i plan- og bygningsloven § 1-6. Planen gjelder fra kommunestyrets vedtak, dersom ikke saken skal avgjøres av departementet etter plan- og bygningsloven § 12-13.

Forarbeidene til endringer i jordskifteloven ender ut i en lovtekst som for jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i ser slik ut:

"Jordskifte kan gå ut på å - omforme eigedomar og rettar på grunnlag av utenlege eigedomstilhøve som fjølge av godkjent reguleringsplan etter plan- og bygningsloven i område som gjeld:

1. eksisterande område for bebyggelse og anlegg,

2. nytt område for bebyggelse og anlegg…"

Jordskifte kan ikke fremmes for eiendommer som omfattes etter § 2 første ledd bokstav i, uten at hver eiendom får sin del av verdiøkningen i skiftefeltet jf. jordskifteloven § 3 b. En grunneier eller rettighetshaver i et sameie kan kreve jordskifte aleine og det vil likevel involvere alle, men:

"Sak etter § 2 første ledd bokstav i nr. 1 kan berre krevjast når alle eigarane som skal omfattast av jordskiftesaka, er samde om det."

Det ble lagt frem forslag fra departementet om å ha to ulike regler under § 2 første ledd ny bokstav i. Dette var begrunnet med grunneiernes nærhet og tilknytning til egen eiendom og området for øvrig. Forslaget til § 2 ny bokstav i nr. 1, gjelder eksisterende byggeområder i tilknytning til egen virksomhet, bolig eller fritidseiendom. Nr. 2 vil ikke berøre eget nærmiljø på samme måte. Departementet mener derfor det ikke trenger å være like strenge krav til enighet for saker etter nr. 2. (Ot.prp.78, s.25).

Hovedkonklusjonen fra forarbeidene til lovendring var at en bevisst sambruk av plan- og bygningsloven og jordskifteloven ville kunne gi store samfunnsmessige og privatøkonomiske gevinster. Det skulle også redusere de sterke føringene som eiendomsforhold og grenser har gitt på arealbruk og planlegging (Ravna, 2009, s.486). "Når det gjelder bestemmelsen i § 2 bokstav i, tar den sikte på de tilfellene der det foreligger en godkjent reguleringsplan eller bebyggelsesplan, og der eiendomsstrukturen ikke harmonerer med hvordan tomter, veier, friområder mv. er lagt ut i planen." (Ravna, 2009, s. 491). Ravna (2009, s. 502) skriver også at § 2 første ledd bokstav i kun er en "reparasjonsparagraf". "Areal verdiene er fordelt med planen, og problemstillingen er at grunneierne har behov for å endre eiendomsstrukturen i området og trenger hjelp til dette." (Ravna, 2009, s. 491)

Det er tenkt på situasjoner hvor tomtegrensene etter planen krysser eksisterende eiendomsgrenser, eller der innregulerte veger deler en eksisterende eiendomsenhet. Ved hjelp av den nye jordskiftehjemmelen i bokstav i, vil eiendomsgrenser kunne flyttes slik at de blir sammenfallende med plan. Jordskifteloven § 2 første ledd bokstav h og i, er koblet mot plan- og bygningsloven, og er begrenset til å gjelde innenfor reguleringsformålet "byggeområde". Dette vil i praksis medføre et begrenset anvendelsesområde for de to bestemmelsene, og det vil være avhengig av hvordan reguleringsmyndighetene fordeler arealer i sine planer (Stenseth, 2007, s. 298-299).

Jordskifteloven § 2 første ledd bokstav b går ut på å "forme ut eigedomar på nytt ved ombytting av grunn og rettar". Regelen i § 2 første ledd bokstav b er en aktiv formulering av det som alltid har vært hovedinnholdet i jordskiftearbeidet, nemlig ombytting av grunn for å få bedre utforming av eiendommer og driftsenheter. Når det gjelder bytte av grunn mot grunn, gjelder regelen i bokstav b for alle typer eiendommer, også arealer til industri, boliger, forretninger og så videre (Reiten, 2012).

Jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c går ut på å "gje reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar."

Jordskifteretten kan holde ulike typer skjønn, men ikke granneskjønn som det ved et tilfelle var behov for i denne saken.

Jordskifteretten må forholde seg til gjeldende reguleringsplan, og det må søkes til kommunen om det blir nødvendig med reguleringsendring. Det må også søkes kommunen om eventuell fradeling av tomter, eller arealoverføring som var aktuelt i denne saken. Jordskifteretten kan søke på vegne av partene etter § 20 a.

Jordskifteretten kan avsi dom etter § 17, om det er nødvendig for å løse eller komme videre med saken.

3.2. Sammenligning med ny lov

§ 1 i jordskifteloven, tilsvarer i ny jordskiftelov (2013) § 3-2 Utjenlige eiendomsforhold.

§ 1 bokstav a i jordskifteloven, tilsvarer i ny jordskiftelov (2013) § 1-2 Virkeområde for loven mm.

§ 2 første ledd bokstav i, i jordskifteloven, tilsvarer i ny jordskiftelov (2013) § 3-4. Ny eiendomsutforming og alltidvarende bruksrett. Ny eiendomsutforming har alltid vært en sentral arbeidsoppgave for jordskifteretten. Ved arealbytte formes eiendommer på nytt. Teiger med uheldig form kan omformes, og tilpasses arrondering (Bjerva, 2016, s. 64). I forarbeidene til ny jordskiftelov, ble det foreslått at § 2 første ledd, bokstav i skulle endres til å bli et vanlig virkemiddel i jordskifte (Ot.prp.101L, kap.8.10.1). §2 første ledd bokstav i, slik vi kjenner den fra gammel lov, er egentlig fjernet. Partene kan i stedet kreve ordinært jordskifte for å endre på utjenlige eiendommer. Forutsetningen er at det må være i tråd med reguleringsplan, og at ingen involverte eiendommer lider tap. I § 2 første ledd bokstav i heter det at jordskifteretten har kompetanse til å omforme eiendommer og bruksretter når det er blitt utjenlige eiendomsforhold, som en følge av godkjent reguleringsplan i områder for bebyggelse og anlegg. Dette særlige virkemiddelet er tatt vekk i ny lov. Partene kan i stedet kreve ordinært jordskifte for å endre på utjenlige eiendommer (Reiten, 2015, s. 110-120). Ny jordskiftelov (2013) er for dette systemet, (det som før var § 2 første ledd bokstav i), vesentlig forenklet. Spesialreglene er for det meste tatt bort, og erstattes av de generelle reglene som gjelder i jordskifteloven (Reiten, 2015, s.110-120). Der gammel § 2 første ledd bokstav i nr.1 krever at kravet er undertegnet av samtlige grunneiere, holder det at en grunneier krever sak etter ny lov.

§ 3 bokstav b i jordskifteloven, Jordskifte etter § 2 første ledd bokstav i, punkt 1, kan ikke fremmes uten at hver eiendom får sin del av verdiøkningen i skiftefeltet. Denne forutsetningen er fjernet i ny lov § 3-4.

§ 34 bokstav b i jordskifteloven, tilsvarer i ny jordskiftelov (2013) § 3-10 Etablering av lag og fastlegging av vedtekter.

Ny jordskiftelov (2013) er mer tilpasset til å gjelde i hele landet. De generelle reglene har fått en ordlyd og form, som viser at de gjelder alle eiendommer, uavhengig av utnyttelsesmåte eller beliggenhet (Reiten, 2015, s. 110-120).

3.3. Kommunens kompetanse til omforming

Finnes det alternativt lovverk som kunne vært brukt til å løse deler av denne saken? Vi har sett litt på matrikkelloven og kommunens kompetanse. Kommunen har kompetanse etter matrikkelloven til å omforme eiendommer i tråd med reguleringsplan. Matrikkelloven har ulike virkemidler for dette. I denne saken kunne man brukt arealoverføring etter Matrikkelloven § 15 og grensejustering etter Matrikkelloven § 16. Kommunen har også kompetanse til klarlegging av de eksisterende grensene jf. Matrikkelloven § 17.

Etter matrikkelforskriften § 34 er det kun mulig å grensejustere 5 % av arealet til minste involverte eiendom. Dette er blant annet fordi det ikke skal ramme panthaver i eiendommen. Om det er justert 5 % fra en eiendom, kan det ikke justeres noe mer ved grensejustering fra denne eiendommen. Dette fordi man ikke skulle redusere verdien på noen av enhetene med mer enn en halv G (NOU 1999:1, s. 204). Dette ble etterhvert endret til en G (G er grunnbeløpet i folketrygden som er kr 93.634 per i dag) når loven trådde i kraft. Om man ønsker å overføre mer enn 5 % av arealet til minste involverte eiendom må man søke om arealoverføring. Det samme gjelder dersom man ønsker å justere

grensene i strid med gjeldende plan. En søknad om arealoverføring blir behandlet som en fradeling av eiendom, og vurdert etter formål i plan, og eventuelt etter jordloven jf. plan- og bygningsloven § 20-1 m.

Arealoverføringen som partene i Langsetlia søkte om, passet ikke med formål i plan, og de måtte derfor også søke om en mindre endring av reguleringsplan. Ved arealoverføring blir både arealet, og hjemmel til arealet overført i samme operasjon. Det må derfor ryddes opp i eventuelle heftelser på avgivende eiendom, og panthaver (for eksempel en bank) må gi pantefrafall for eventuell pant i arealet som avgis (NOU 1999:1, s. 204). Det er ikke et krav etter matrikkelloven at ingen eiendom skal lide tap, og heller ikke at eiendomsforholdene må være utjenlig i utgangspunktet slik som for jordskifte. Kommunen har 16 ukers saksbehandlingsfrist for gjennomføring av saker jf. matrikkelforskriftenes § 18.

En part i et sameie kunne ikke krevd sak uten de andre parters samtykke. Ved arealoverføring fra et sameie må enten alle eierne signere på papirene, eller man gir fullstendig fullmakt til en eller flere jf. Matrikkelloven § 9 a. En velforening kunne søkt om arealoverføring, men de måtte dokumentert at de hadde myndighet, og lagt frem nødvendige fullmakter.

Alle "operasjonene" som jordskifteretten gjennomførte i Langsetlia kunne ikke vært utført i en sak hos kommunen. Det hadde medført at partene måtte håndtert selv mye av det de nå har fått hjelp til av jordskifteretten.

I denne saken har jordskifteretten vært involvert lenge før det ble søkt om arealoverføringer. De har hatt saksforberedelser sammen med partene. De har vært behjelpelig med å avgjøre sameieform. De har fastsatt pris på areal som ble solgt internt, laget vedtekter med mer. Kommunen har ikke kompetanse til å omforme rettigheter, her måtte partene hatt eiendomsfaglig hjelp i tillegg. Kommunen har heller ikke kompetanse til å avsi dom, de er avhengig av at partene blir enige.

bilde 1: Blomst på fellesarealet

3.4. Transaksjonskostnader

I oppgaven skal vi se på transaksjonskostnader og må se litt mer på hva som menes med dette uttrykket. I følge Bjerva mfl. (2009 s. 77-78) betyr det mer enn bare det ordet antyder. Det er kostnader med transaksjoner i en vid forstand og omfatter "både målbare og ikke-målbare størrelser". Her omfattes informasjonsinnsamling, forhandlinger og gjennomføring. Tid kan i mange sammenhenger også bety mye, og ha store økonomiske konsekvenser. Vi mener at noe av grunnen til at jordskiftet er rimelig er et ønske om å ha en institusjon som muliggjør fornuftige endringer og klarlegging av eiendom og rettigheter. Blir det for dyrt blir det ikke gjennomført. Bjerva mfl. (2009 s. 78) skriver også at "noe av Statens begrunnelse for å etablere og opprettholde jordskifteinstituttet er å minske transaksjonskostnadene for å lette, ev. få gjennomført ønskelige, eiendomsmessige endringer som ellers ikke, eller bare vanskelig, ville blitt gjennomført"

Vi får en utfordring når vi skal sammenligne kostnadene med saken i jordskifteretten med andre. Det er ingen andre som kan gjøre hele pakken og det er ikke lett å plukke ut hva de enkelte delene av jordskifte kostet. Det er derfor vanskelig å se hva en skal sammenligne. I tillegg så er kostnadene i jordskifteretten lik for hele landet, mens kommunene har ulike gebyrregulativ. Kommunene kan også ha ulike indikatorer som styrer gebyrene Det kan for eksempel bli brukt areal, grenselengder, antall grensepunkt, osv. Kommunens gebyrer er begrenset oppad av de kostnader kommunen har med arbeidet, jf. matrikkelloven § 32, men kommunene kan ta mindre. Dette fører til store forskjeller i gebyr og måten å beregne gebyr på hos kommunene. Private firma som driver med tjenester innen eiendom har fri prisdannelse og det finnes ikke noe prisliste. Vi vil derfor bare vise noen kostnader ved enkelte prosesser som illustrasjon. Der det er mulig å sammenligne priser direkte, så gjør vi det.

Vi tar med info om dagens kostnader ved en sak hos jordskifteretten. I dagens jordskiftelov (2013) er dette regulert i kapittel 7. Det er ikke endret mye fra jordskiftelovens § 74 som gjaldt før. For oversikten sin skyld har vi hentet et enkelt oppsett fra jordskifterettens nettsider:

"Partane betaler til jordskifteretten; gebyr og godtgjøring til meddommerne, målehjelp og grensemerke og eventuelt utgifter til sakkyndig hjelp. Gjeldende gebyr for jordskifte-, grensegangs- og rettsutgreiingssaker er:
- Inngangsgebyr: 5 ganger rettsgebyr
- Partsgebyr: 2 ganger rettsgebyr pr. part
- Grenselengdegebyr: 2 ganger rettsgebyr pr. 0,5 km merket grense
Rettsgebyret justeres jevnlig og er per i dag (1.1.2017) på kr 1049,-"

Det som kan være en kostnadsmessig utfordring for parter i en jordskiftesak er om det i saken er en tvist som skal avgjøres. Da skal man følge tvistelovens regler for omkostninger jf. jordskifteloven § 81. Taper man kan man måtte dekke motpartens kostnader ved tvisten. I saken vår er ikke dette en utfordring. Her er det ikke tvist og kostnadene fordeles etter nytte jf. jordskiftelovens § 76.

3.5. Ulike måter å organisere fellesområdene på

Det finnes forskjellige måter å løse eierforholdene til fellesarealene på. De ulike typene er regulert av ulikt lovverk og prinsipper. Da saken ble krevd inn for Jordskifteretten var det Langsetlia Velforening som var hjemmelshaver av fellesarealene. Det er derfor naturlig at vi først ser på hva en forening er, og hvordan rettsforholdet er for dem.

Ifølge nettsiden til Brønnøysundregistrene (brreg.no) er en forening en selveiende sammenslutning med medlemmer, som skal fremme ett eller flere formål av ideelt, politisk eller annen art. Foreninger kan registreres hos dem. Skulle foreningen få overskudd, gjeld eller opparbeide seg en formue kan

denne ikke deles ut på medlemmene, slik som for eksempel i et aksjeselskap. Når det gjelder rettsforholdet til foreninger er dette ikke regulert i egen lov (ulovfestet). Det har over tid blitt utviklet "såkalte foreningsrettslige prinsipper som benyttes for å fastslå om man fyller kravene til å være registrert som forening" (brreg.no). Medlemskap i en forening er i utgangspunktet frivillig, og årsmøtet kan ekskludere medlemmer ved for eksempel manglende betaling av medlemskapet.

En annen eierform er andelslag. Et andelslag er gjerne organisert som et samvirkeforetak, og er regulert av LOV-2007-06-29-81 Lov om samvirkeforetak (samvirkelova). I samvirkelovens § 1 (2) står følgende: "*Med samvirkeforetak er meint ei samanslutning som har til hovudformål å fremje dei økonomiske interessene til medlemmane gjennom deira deltaking i verksemda som avtakarar, leverandørar eller på annan liknande måte, og der*

1. *avkastinga, bortsett frå ei normal forrenting av innskoten kapital,[2] anten blir ståande i verksemda eller fordelt mellom medlemmane på grunnlag av deira andel i omsetninga med samanslutninga, og*

2. *ikkje nokon av medlemmane har personleg ansvar for skyldnadene til samanslutninga, udelt eller for delar som til saman utgjer dei samla skyldnadene."*

Det vil altså si at avkastningen kan bli stående i andelslaget eller fordelt på medlemmene. Ingen av medlemmene har personlig ansvar for andelslaget sin gjeld eller fordringer ut over medlemsinnskuddet. Det vil også si at andelslagets kreditorer kan ikke søke dekning for ubetalt gjeld hos dets medlemmer. Medlemskap i et andelslag er frivillig (samvirkelovens kap. 3), men i § 14 er det vilkår for å være medlem så langt det er saklig grunn til det. Nye samvirkeforetak (andelslag) skal registreres i foretaksregisteret, og det er lovpålagte regler for regnskap og revisjon. I følge Jordskifteretten kan gamle velforeninger og huseierlag som er organisert som andelslag med pliktig medlemskap komme til å falle utenfor samvirkeloven (JLHM-0500-2008-0026 dok. 50 s. 3). Disse har da ikke fri inn- og utmelding, og deltakerne er eiendommer og ikke personer. Andelslaget må registreres i enhetsregisteret. Jordskifteretten har ikke kompetanse til å opprette andelslag. Dette må partene selv stå for.

Den siste eierformen som vi ønsker å se nærmere på er sameie. Et sameie er en eierform der to eller flere eier noe sammen. Denne eierformen er regulert av LOV-1965-06-18-6 Lov om sameige (sameigelova) eller LOV-1985-06-21-83 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven). Ved å velge eierformen *sameie* har jordskifteretten kompetanse til å gi vedtekter i medhold av jordskifteloven §§ 2 c og 34, samt å stifte et eierlag etter jordskifteloven § 34 b. I jordskifteloven § 34 b andre ledd står det: "Kvar av deltakarane i laget svarer i høve til tredjemann etter sitt høvetall jf. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd". Dette vil for Langsetlia sin del si at hver av sameierne kun er ansvarlig for 1/37 del av det som huseierlaget skylder tredjemann. Flertallet kan heller ikke binde mindretallet til noe som innebærer "urimelige kostnader", men det at en sameier har dårlig økonomi bør ikke sette en stopper for rasjonelle tiltak som for eksempel større vedlikeholdsarbeid (Falkanger 2000 s.151). Eierlag som er stiftet etter jordskifteloven § 34 b kan registreres i enhetsregisteret i Brønnøysundregistrene.

Kompetansen til jordskifteretten i saker der det blir opprettet lag og bruksordninger etter jordskifteloven har det vært diskutert over lengre tid. Allerede i 1996 ble det laget en rapport fra et utvalg som ble kalt for "Bruksordningsutvalget". På bakgrunn av deres rapport ble det satt i gang et arbeid med å få endret jordskifteloven, Ot.prp.nr. 57 (1997-98). Departementet støttet "Bruksordningsutvalget" sin innstilling når det gjaldt oppretting av nødvendige lag. Den 1.1.1999 trådte den nye paragrafen, § 34 b, i kraft i jordskifteloven. "*Ved lovendringen ble det innført proratarisk ansvar innad i laget og gradert stemmegivning etter andel. Det ble videre innført adgang*

til å opprette driftsselskap, f.eks. organisert som aksjeselskap, og det ble innført bestemmelser som nærmere regulerer forholdet mellom eierlag og driftslag. Eierlaget kan opprettes ved jordskifte, mens driftslaget ev. blir stiftet frivillig av de partene som ønsker å delta, ev. av eksterne og med en drift som medfører større risiko" (organisering og registrering av lag stiftet av jordskifte). Allerede i august 1999 ble det satt ned en ny arbeidsgruppe som skulle vurdere forslag til vedtekter og selskapsrettslige spørsmål tilknyttet jordskiftelovens § 34 b. Denne arbeidsgruppen konkluderte med at "*jordskifteloven er spesiallov i forhold til selskapsloven på visse områder. Videre at de lag jordskifteretten stifter, normalt vil falle utenfor begrepet økonomisk virksomhet, jf. selskapslovens § 1-1, og av den grunn ikke omfattes av selskapslovens bestemmelser. Eierlagenes virksomhet vil i all hovedsak være av ikke-økonomisk karakter og enten omfattes av begrepene hjelpefunksjoner eller passiv kapitalforvaltning.* ***Arbeidsgruppa*** *tilrår at slike lag registreres som "tingsrettslige sameier". Selv om slike lag ikke alltid forvalter sameiegrunn, vil virksomheten til et slikt lag utad fremstå som en "sameielignende konstruksjon". Dette gjør det naturlig å registrere virksomheten som et "tingsrettslig sameie" både i Enhetsregisteret og tilknyttede registre." "Lag kan enten frivillig registrere seg i enhetsregisteret, eller laget kan ha registreringsplikt. Det er ofte ønskelig for et lag å kunne registrere seg, bl.a. for å motta offentlige tilskudd og åpne bankkonto. Vedtektene må derfor utformes slik at laget skal kunne registrere sin virksomhet uten problemer. Det kan være vanskelig å forutse om et lag blir registreringspliktig på det tidspunkt jordskifteretten slutter saken, og det er derfor viktig at ansvaret for at slike regler blir fulgt, pålegges laget ved styret, leder eller lignende."*

Prop. 101 L (2012-2013) er proposisjonen for dagens jordskiftelov. Under kapittel 8.15 ble temaet om etablering av lag og fastsetting av vedtekter diskutert. "*Departementet foreslår i tråd med høyringsforslaget at jordskifteretten framleis skal kunne skipe lag og kunne fastsetje vedtekter for lag. Dei høyringsinstansane som uttaler seg om spørsmålet, er samde i det. Kompetansen for jordskifteretten må sjåast i samanheng med heimelen i lovforslaget § 3-8 om sambruk (bruksordning) og lovforslaget § 3-9 om pålegg om felles tiltak, og pålegg om felles investeringar. Forslaget til regel går fram av lovforslaget § 3-10."*

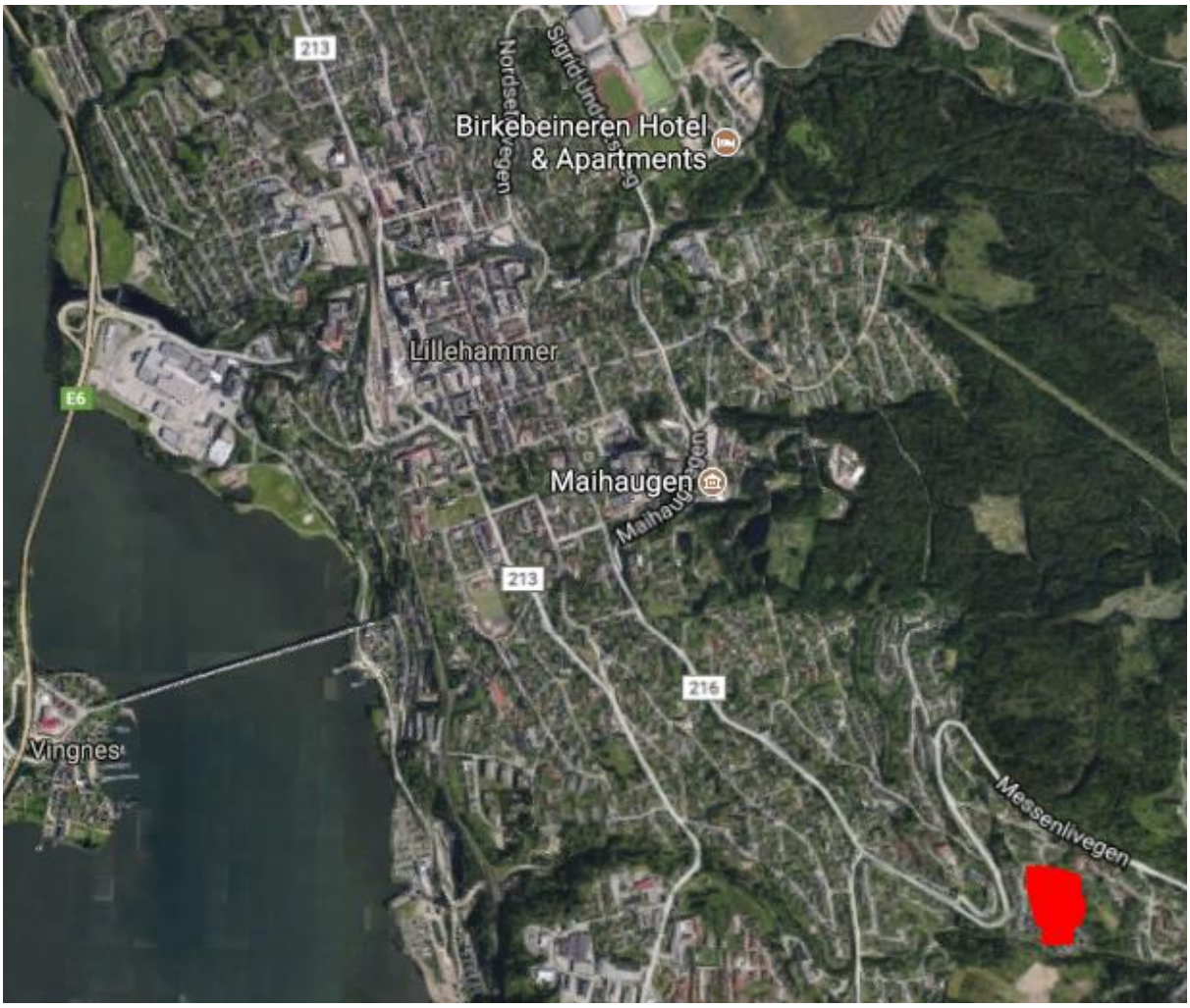
"Departementet foreslår at føresegnene om etablering av driftsselskap i gjeldande jordskiftelov § 34 b tredje og fjerde ledd skal førast vidare, sjå lovforslaget § 3-10 tredje og fjerde ledd."

Det er avsagt noen dommer i senere tid innenfor dette temaet. Den ene dommen er avsagt 16.01.2017 i Sør-Trøndelag tingrett (saksnr. 16-172895TVI-STRO) der en bruksordning vedtatt av jordskifteretten angripes. Saken tok stilling til om Gjevilvassveien SA ved sitt årsmøte av 5. oktober 2016 kan nekte de rettighetshavere som ønsker å brøyte på egen bekostning, å holde veien åpen vinterstid. Noe jordskifteretten hadde laget bruksordning for. Tingretten kom fram til at jordskifteretten hverken kunne fastsette en bruksordning på siden av vedtekter eller endre samvirkeforetakets vedtekter. Retten fant støtte i Eidsivating lagmannsrett sin kjennelse LE-2015-62827.

Dommen fra Tingretten ble anket til Frostating lagmannsrett (LF-2017-39494). Det ble avsagt dom i saken den 22.09.2017. Lagmannsrettens flertall kom, i likhet med tingretten, fram til at årsmøtevedtaket, som nektet vinterbrøyting, var gyldig. Mindretallet kom til at vedtaket i årsmøtet er ugyldig, fordi det strider mot rettigheter og bruksregler det enkelte medlem er sikret i et rettskraftig jordskifte. Så denne diskusjonen pågår fortsatt. Vi venter nå på at saken ev. kommer opp for høyesterett. Først da kan man muligens få avsluttet denne diskusjonen.

4. Saken

4.1. Utgangspunkt for jordskiftesaken



Bilde 2: Oversikt over området i forhold til Lillehammer sentrum. Langsetlia markert med rødt

Langsetlia boligområde i Lillehammer kommune, ble etablert i 1980. Det består av 37 tomter for eneboliger. I tillegg er det fellesareal som består av grøntarealer, parkeringsplasser, veger og gangveger, disse ble overført til Langsetlia velforening, som ble stående som eier av arealet. Velforeningen hadde vedtekter som sa at alle 37 eiendommer skulle være med å vedlikeholde og betale for fellesarealene. Etterhvert kom det inn nye eiere på en del av eiendommene. Ikke alle disse var så opptatt av å være med å betale for fellesutgifter, eller være med i velforeningen (intervju). Velforeningen var ikke en "juridisk person", og de hadde ikke noe grunnlag for å kreve at alle skulle være medlem, eller mulighet for å kreve penger av alle grunneiere.

Boligfeltet har felles VA system, dette har begrenset levetid, og her kan det også komme uforutsette utgifter. Kommunen var ikke interessert i å overta fellesanleggene fra velforeningen, på grunn av for små dimensjoner. Flere av beboerne var urolig for om velforeningen hadde god nok evne til å bære

eventuelle kostnader i forhold til reparasjoner og eventuelle oppgraderinger av VA og lignende. Det var også bekymring om de hadde godt nok juridisk fundament for innkreving av penger fra brukerne av anleggene (Intervju). Blant noen av beboerne ble det diskutert ulike måter å løse problemet på, uten at de hadde kommet fram til en løsning.(intervju). I tillegg var det mange som var klar over, at det noen steder i feltet ikke var samsvar mellom plan/ eiendomsgrenser i kart /målebrev, og slik veger og eiendommer var plassert i terrenget. Enkelte grunneiere hadde for eksempel bygget garasjer ut på fellesarealet (intervju).

Tilfeldighetene gjorde at to av beboerne i boligfeltet hadde utdanning innenfor jordskiftefaget. Da de fikk høre at jordskifteretten hadde fått nye virkemidler for å kunne ta saker i urbane strøk, foreslo de for styret å prøve dette for å løse de problemene og utfordringene de hadde i velforeningen. Det ble litt diskusjon frem og tilbake (jf. Referat fra møte i velforening), og noen mente det var risikabelt å tinglyse sameie. De var redd det kunne generere kostnader. De kom likevel frem til at styret i velforeningen fikk fullmakt til å kreve jordskiftesak. Selv etter saken var fremmet, var det flere av grunneierne som ønsket å trekke saken. Styret i velforeningen jobbet for å opprettholde saken, og fikk dette gjennom (intervju)

4.2. Saken

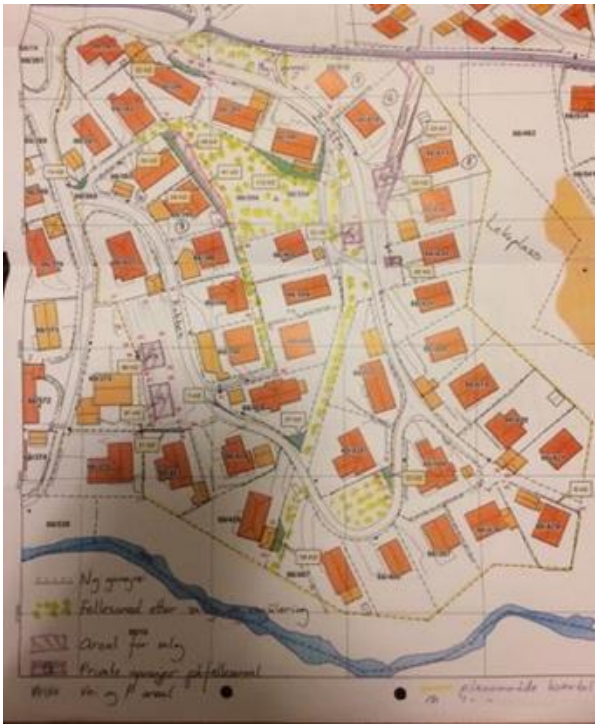
Langsetlia Velforening krevde i 2008 jordskiftesak (JLHM-0500-2008-0026), for å få jordskifterettens bistand til å løse utfordringer med uryddige grenser, ordning av forholdet til private garasjer på fellesareal, tinglysing av bruksretter og gjennomgang av vedtektene for huseierlaget. Det ble totalt avholdt syv rettsmøter, derav to med befaring. I tid strakte saken seg fra oktober 2008 til november 2010, vel to år. Vi går kort igjennom det som var tema på hvert av rettsmøtene.

Første møte jordskifteretten 19. mai 2009- saksforberedende. Det ble bestemt å kreve sak etter jordskifteloven § 88 og § 88 bokstav a (JLHM-0500-2008-0026 s. 1).

Andre møte 25. august 2009- fremme av saken mm, saken blir vedtatt fremmet som grensegang etter jordskifteloven § 88, rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 a, og bruksordning etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c (JLHM-0500-2008-0026, s. 11). Vedtaket omfatter følgende problemstillinger:

Vedtektene til huseierlaget skal moderniseres. Ordne opp i manglende tinglysing av de enkelte boligeiendommenes andel i fellesareal. Sikre et formelt grunnlag for innbetaling av bidrag til større fellesutgifter til utbedringer. Grensejusteringer der det er nødvendig. Løse problemstillingen om hva man skal gjøre med "private" garasjer på fellesareal.

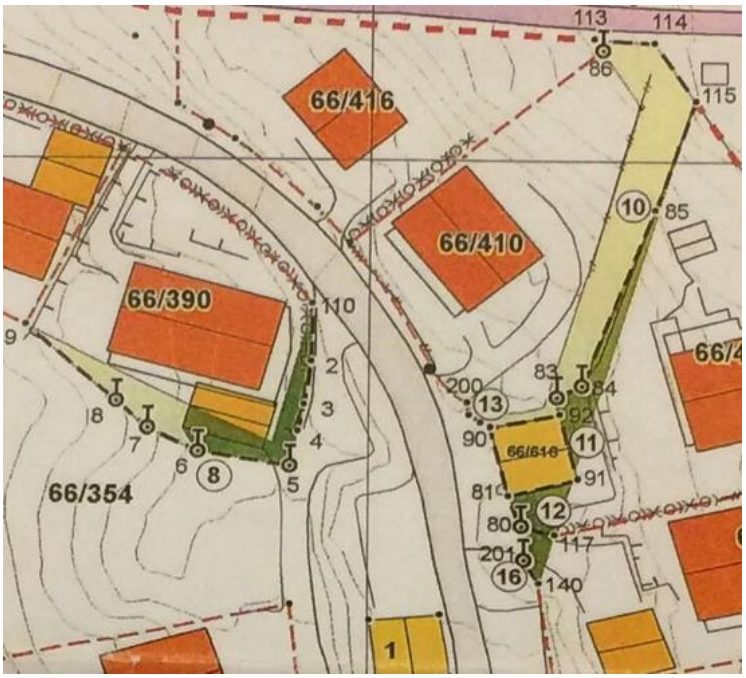
Det ble foretatt en oppmåling av eiendomsgrensene i feltet, og beregnet hvor store areal som "var tatt" av fellesarealene. Det ble laget kart som viste de ulike reguleringene i forhold til dagens grenser.



bilde 3: Jordskifterettens skisse fra befaring

Alle fellesarealer ble befart av jordskifteretten. Saken ble "utvidet" til å også innbefatte jordskifteloven § 34 - sameie (JLHM-0500-2008-0026, s. 13).

Tredje møte 23. september 2009. Befaring på området. Påviste eksisterende grenser. Så på de aktuelle grensereguleringer.



bilde 4: Her viser noen av arealene som var aktuell for salg

Underveis ble det diskutert hvorvidt man skulle åpne for at enkelte kunne kjøpe areal fra fellesskapet, og hva som eventuelt ville være er riktig pris for dette. Flere av grunneierne hadde ytret ønske om å kjøpe areal. Dette gjelder hovedsakelig de som har bygget garasjer og hageanlegg innenfor grensen til fellesarealer. Det gjelder også andre typer areal, som en tidligere "strøm gate" kalt "gutu", også benyttet som gangveg av enkelte.

bilde 5: Deler av "gutu». Det som viser i venstre bilde ble solgt, mens det som viser til høyre ble beholdt.

Hva skulle man gjøre med de private garasjene som enkelte med styrets velsignelse hadde fått satt opp på fellesarealene?

Fjerde møte 16. oktober 2009. Ny befaring. Innmåling av fellesareal som er brukt til garasjer o.l. Grensegang mellom noen eiendommer (JLHM-0500-2008-0026 s. 23).

Det måtte søkes til Lillehammer kommune om mindre endring av reguleringsplan for arealoverføringer, jordskifteretten kan sende inn søknad på vegne av partene etter jordskifteloven § 20 a (JLHM-0500-2008-0026 s. 20).

Femte møte 12. januar 2010 (JLHM-0500-2008-0026 s. 25). Forslag til grensereguleringer, og pris ved salg av fellesareal ble lagt frem. Selskapsform og vedtekter for Langsetlia velforening ble drøftet.

Man måtte ha en utredning over hvilken sameieform som ville fungere best for dette boligfeltet. Bruksordninger og utforming av nye vedtekter.

Mye av fremgangsmåten i saken var på den måten at jordskifteretten kom med forslag til løsninger, velforeningen tok det opp på møter, diskuterte og stemte over det. De kom så tilbake og fortalte hvilke løsning de hadde valgt. De kom frem til de fleste løsningene på denne måten. I noen tilfeller bestemte jordskifteretten der partene ikke kom til enighet.

Sjette møte 21. september 2010 (s.29). Forslag til løsning på de ulike problemstillingene i saken ble lagt frem og drøftet. Det ble vedtatt en pris på kr. 90.- pr m^2 avgjort etter § 17 a (JLHM-0500-2008-0026 s. 36).

Syvende møte 9. november 2010. Avslutning av saken og fordeling av kostnader. Jordskifteretten hørte på hva partene hadde å si, og behandlet etterpå spørsmålene i lukket møte. I medhold av jordskifteloven § 17a traff jordskifteretten følgende vedtak:

Vedtak om grensereguleringer ble truffet i medhold av jordskifteloven § 88, 5. ledd (JLHM-0500-2008-0026 s. 43).

Alle som ønsket grenseregulering fikk medhold i dette, med unntak av to stk.

bilde 6: Her ble ikke grensen regulert, men mur måte flyttes til grensen da vegen var for smal

Vedtak om eierform for fellesareal i Langsetlia er truffet i medhold av jordskifteloven § 88 a

De hadde ikke klart å entydig finne ut om eierformen på fellesarealet fra før er et andelslag eller et realsameie. Hva man velger her, får betydning for hvordan vedtektene utformes, og hvem som kan utforme dem. Velforeningen har på forespørsel valgt å gå inn for realsameie. Jordskifteretten slutter seg til dette. Da kan jordskifteretten utforme vedtekter og opprette et tingsrettslig realsameie (JLHM-0500-2008-0026 s. 46). Hver av eiendommene har 1/37 ideell andel i fellesarealet. Bør bytte navn til Langsetlia Huseierlag (JLHM-0500-2008-0026 s. 45).

Vedtak om arealoverføringer er truffet i medhold av §§ 2 første ledd bokstav i, 20 og 86, jf. matrikkelloven § 15. Formålet her er hovedsakelig å oppnå samsvar mellom faktisk arealbruk, reguleringsplan og eiendomsgrenser. Dette er første gang i saken at § 2 første ledd bokstav i er brukt (JLHM-0500-2008-0026 s. 47).

Vedtak om fradeling av tomt til garasje for to eiendommer er gjort i medhold av § 86 og matrikkelloven § 33, 5. ledd (JLHM-0500-2008-0026 s. 50).

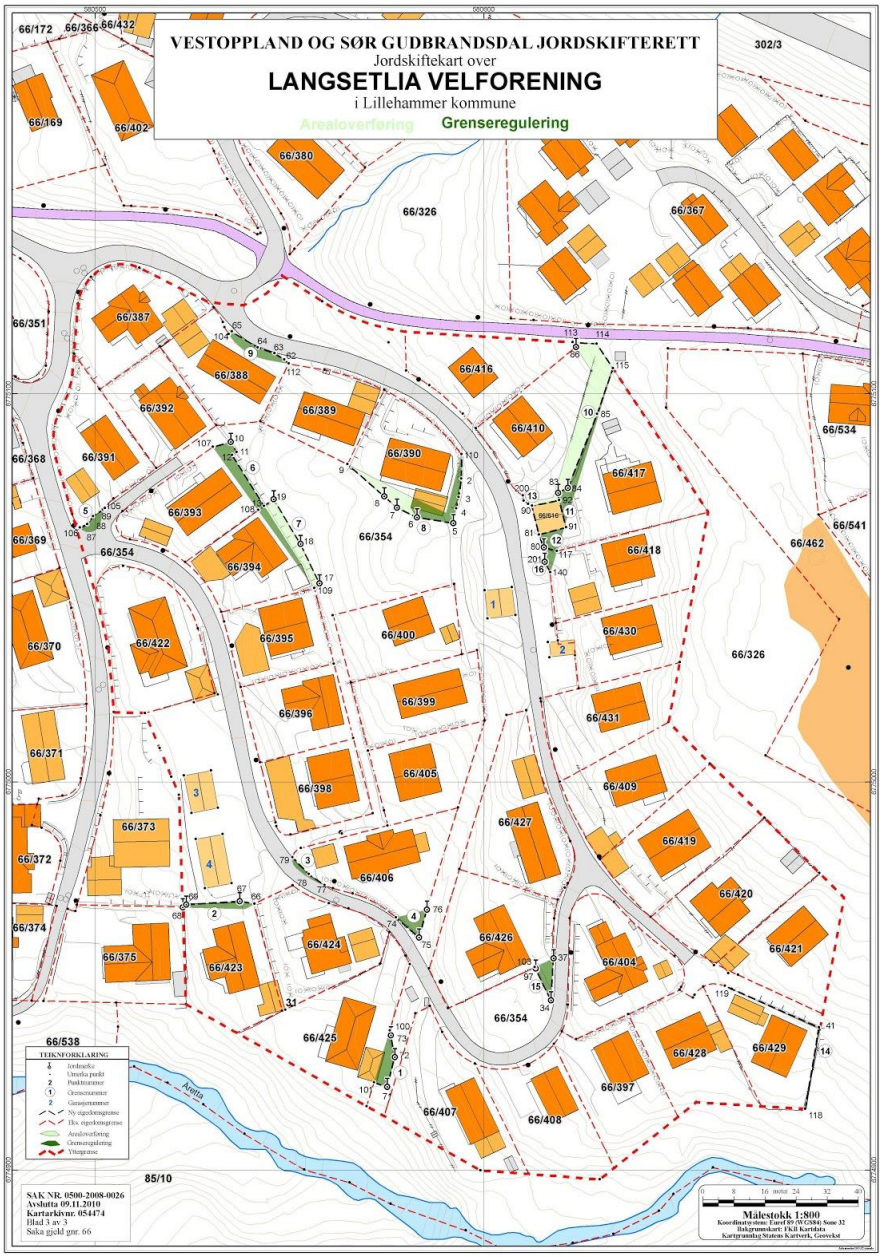
Vedtak om bruksrett til private garasjer på fellesarealer truffet i medhold av jordskifteloven § 88 a (JLHM-0500-2008-0026 s. 52).

Vedtak om vedtekter for Langsetlia Huseierlag ble truffet i medhold av jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c og 34 b (JLHM-0500-2008-0026 s. 55).

Alle som ønsket å kjøpe areal fikk gjennomslag for dette, unntatt ved to tilfeller. Ved det ene tilfellet var vegen blitt for smal på grunn av utvidelse av hage, og ved det andre tilfellet holdt man igjen deler av "gutu" i tilfelle den ble naturlig å bruke i tilknytning til turveg. Kun fellesareal som lå i tilknytning til eiendommene ble solgt. Garasjer som lå midt inne på fellesarealet ble ikke solgt. Her ble det bestemt å tinglyse en bruksrett for eiendommene som brukte disse og hadde fått tillatelse fra velforeningen å sette dem opp.

Det ble bestemt underveis i saken å opprette et fond på Huseierlaget, der det skulle stå penger til kommende utgifter. Inntektene Langsetlia Huseierlag fikk fra salg av eiendom, ble satt inn her.

§ 2 første ledd bokstav i ble ikke brukt før på slutten av saksforløpet, når endelig vedtak skulle fastsettes. Og da bare for ett av syv vedtak.



bilde 7: Jordskiftekart som viser grensereguleringene

4.3. Dagens situasjon

Det at det ble vedtatt nye vedtekter og ny eierform for fellesarealene har gjort det mer forutsigbart for alle medlemmene. Alle de som vi intervjuet trakk dette frem som en positiv effekt av det avholdte jordskifte. Det blir hevdet at vedtektene gir rom for å løse det meste som skal løses i et huseierlag. Det at vedtektene har blitt bedre har også gjort jobben til styret enklere. De har fått bygget opp et vedlikeholdsfond som kan benyttes ved uforutsette hendelser. De har bl.a. et va-anlegg fra begynnelsen av 1980-tallet, dette kan det bli reparasjoner og vedlikehold på om ikke så altfor lenge. I tillegg er betalingen av medlemskapskontingenten gjort mer oversiktlig og enklere. Det er bygget en ny garasje på fellesarealet etter jordskiftesaken var avsluttet.

bilde 8: Rød garasje er bygget på fellesareal etter jordskiftesaken, gul garasje var med i saken

Styret har gitt tillatelse til oppføringen av denne garasjen. Ifølge grunnboken har denne rettigheten ikke blitt tinglyst, slik som de øvrige ble ved jordskiftet.

Alle grensene samsvarer nå med slik ting er bygget. Dette var et viktig punkt som var en av grunnene til at velforeningen ønsket å få gjennomført en sak hos jordskifteretten.

I det store og hele ser og høres det ut som at Huseierlaget fungerer godt i forhold til fellesarealene. Ingen av dem vi intervjuet kan huske om det har vært vedtatt noen endringer i vedtektene etter jordskiftet. Noen mente at det kunne ha vært noen endringer, men husket ikke hva endringen gikk ut på.

5. Empiri og tilhørende drøfting

5.1. Hvordan er transaksjonskostnadene for jordskifte i forhold til andre løsninger

Her vil vi først se på underproblemstillingene før vi tilslutt ser på hovedproblemstillingen. Vi vil bruke det vi har fått frem i intervjuene i drøftingen.

At sakskostnadene ved jordskifteretten er lave i forhold til andre alternativ er noe alle respondentene mente, men de hadde ikke sjekket kostnader ved andre alternativer. Sameie hadde innhentet informasjon om kostnader ved et eventuelt jordskifte og det at kostnadene ved jordskifteretten var lave var noe av grunnen til at huseierlaget i det hele tatt ville sette i gang prosessen. Det ble i siste årsmøtet før saken tok til satt spørsmål ved kostnadene og et mindretall ville stoppe saken i frykt for store kostnader. Dette viser at bruken av jordskifteretten er noe uklar for mange "vanlige" folk. I Langsetlia bodde flere med god kjennskap til jordskifteretten og flere med utdanning fra Ås. Disse sørget for å få sameie med på å kreve jordskifte. Noen respondenter uttalte at de selv ville krevd jordskifte om ikke sameiet (Langsetlia velforening) gjorde det. Totalt for hele saken så kom kostnadene ved hele jordskifte på kr 64.395,- Dette ble så fordelt etter nytten hver av de 37 eiendommene hadde. De som var minst involvert betalte bare kr 850,- Kostnadene ble sett på som så rimelig at flere av intervjuobjektene ikke husket om de hadde betalt i det hele. En annen ting flere av intervjuobjektene påpekte var at jordskiftesaken tok lang tid. Flere synes det var altfor lang tid. De mente dette gjorde det vanskelig å følge med i saken og at det var mye å sette seg inn i hver gang. Flere husket også at de hadde purret på saken for å få fremdrift. Det ble ikke sett på som et veldig stort problem for det var ikke noe som måtte løses raskt. Det var ikke noe utbygging som ventet på en løsning, de hadde tid til å vente. En respondent sa at det kunne blitt et problem dersom det hadde skjedd noe akutt med vann- og avløpsanlegget. Når saken ble ferdig og de hadde fått etablert huseierlaget, lagd vedtekter og etablert fond, så satte de i gang med noen prosjekt som hadde ventet på at jordskifte ble ferdig. Blant annet så ble veiene i området rustet opp og asfaltert.

Alle intervjuobjektene mente at dersom grensereguleringene skulle vært gjort hos Lillehammer kommune ville prisen blitt en del høyere. Vi er ikke helt sikker på hvordan Lillehammer kommune beregner slike gebyr, men vi har tatt utgangspunkt i det som står i gebyrregulativet for 2017 som vi finner på internett (prisen var antagelig lavere i 2011 når saken ble gjennomført, men disse har vi ikke tilgang til).

En grensejustering vil koste kr 4.810,- for overføring av 0-250 m^2. Arealoverføring vil koste kr 28.660,- for overføring av 0-1500 m^2, i tillegg vil man få et tinglysingsgebyr per arealoverføring og dokumentavgift (Det ble det også i jordskiftesaken). Med 13 grensejusteringer under 250 m^2 (13*4.810=62.530,-) og 3 arealoverføringer under 1500 m^2 (3*28.660= 85.980,-) blir det en kostnad på i alt kr 148.510,- for grenseendringene hos Lillehammer kommune.

Respondentene hadde derfor, slik vi har funnet ut, rett i sine antakelser om at det hadde vært dyrere å få gjort grenseendringene hos Lillehammer kommune. Vi vil se på om dette gjelder alle kommuner. Gebyrregulativene er ulike i kommunene og kostnadene vil derfor bli ulik etter hvilken kommune man har sak. Ser vi på hva kostnadene hadde blitt for gjennomføring av grensejusteringene og arealoverføringene i en kommune vi kjenner bedre så blir tallene annerledes. Vi ser på Bergen kommune og også her tas tallene fra gebyrregulativet i 2017 for sammenligningens skyld. Her slåes arealene sammen dersom en eiendom er involvert i flere justeringer og arealoverføringer. For grensejusteringene blir det overført (32+50+12+66+12+55+26+21+27+7+34+23+6+14) 385 m^2 som vil

koste kr 18.020,-. For arealoverføringene blir det overført (175+62+61) 298 m^2 som vil koste kr 28.480,- Da blir kostnadene i alt kr. 46.500,- I tillegg kommer dokumentavgift og tinglysing som blir det samme som for jordskifteretten. Altså er kostnadene her betraktelig lavere enn Lillehammer kommune og noe mindre enn det som ble betalt for hele saken i Langsetlia. Nå er kostnadene i jordskifteretten inkludert alle momentene i saken og det er også gått opp endel eksisterende grenser som kommunen også ville tatt betalt for. Slik sett er ikke tallene direkte sammenlignbare.

Kommunen vil kunne gjennomføre grenseendringene raskere enn det jordskifteretten gjorde. Kommunen har frister i loven på gjennomføringen og må forholde seg til dette. Vi ønsket å utforske litt mer om hvordan Lillehammer kommune ville gjennomført en slik sak og å finne ut om de klarer å holde tidsfristene i loven. Dessverre så hadde ikke Lillehammer kommune tid til å snakke med oss, så vi må basere dette litt på egne erfaringer fra kommunene vi jobber i. Ved å gjøre noen søk i KOSTRA statistikken (årlige nøkkeltall fra kommunen som rapporteres til SSB) så ser vi at kommunene stort sett holder tidsfristen i loven og at Lillehammer kommune oppgir 10 dager i snitt på fradelinger. Det er ikke et slikt tall på arealoverføringer og grensejusteringer, men vi må anta at dette også er innenfor fristen. Våre erfaringer fra kommunene vi jobber i viser at det ikke er stor forskjell på saksbehandlingstid for fradelinger som rapporteres til KOSTRA og andre saker etter matrikkelloven. Her ser vi altså at saker der tid er en viktig faktor kunne hatt mye å hente på å få saken gjennomført raskere hos en kommune som har lovpålagte tidsfrister for gjennomføring. I saker som i Langsetlia der tiden ikke er så vesentlig er det nok viktigere med helhetspakken som jordskifteretten kan tilby, der flere utfordringer blir løst.

Vedtektene kunne også vært endret ved hjelp av bistand fra andre, for eksempel en jurist eller andre med eiendomsfaglig kompetanse. Vi søkte på www.google.no på priser på advokater i Lillehammer området og fant at prisene lå mellom kr 1000-2500,- uten moms per time. Det er ikke mange timer som skal brukes før prisen blir høy. De vil også være avhengig av enighet mellom alle partene på alt de foreslår. Intervjuobjektene var alle tydelige på at dette ikke hadde vært aktuelt hos dem. De mente de trengte jordskifteretten bare for å få vite hvilke alternativer de hadde. I Langsetlia hadde de kunnskapen om hva jordskifteretten kunne hjelpe dem med til en rimelig kostnad. Derfor ble jordskifteretten valgt.

5.2. Hvilke utfordringer har man ved ulike måter å organisere fellesområdene på, og hvilke kompetanse har jordskifteretten til dette

Alle fellesarealer (vei, friarealer og garasjer) for feltet ble opprettet som en egen eiendom i forbindelse med utbyggingen på 1980-tallet. Det var Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap AS som stod for regulering, infrastruktur og tomtesalg. Noen av de som vi intervjuet hadde vært med helt fra begynnelsen av utbyggingen. De hadde kjøpt tomten fra Lillehammer Tomte- og Saneringsselskap AS. De kunne fortelle at det hadde vært et vanskelig boligfelt å bygge ut. Bl.a. hadde noen av entreprenørene gått konkurs under utbyggingen. Da infrastrukturen var ferdig utbygget ble hjemmelen for fellesarealet overført til Langsetlia velforening. Alle de 37 eiendommene som hadde rettigheter i fellesarealene var medlemmer i velforeningen. Dette medlemskapet var pliktig, i følge vedtektene til velforeningen. Under første rettsmøte kom det fram at det var behov for klarere retningslinjer av dette pliktige medlemskapet. Det ble hevdet at nye eiere av boliger ikke alltid hadde blitt orientert om dette pliktige medlemskapet, noe som hadde medført noen uheldige episoder i følge noen av dem vi intervjuet. Velforeningen ønsket derfor at det ble tinglyst på hver eiendom at det var pliktig medlemskap. Det var også en usikkerhet om velforeningen kunne ansees som en forening, et sameie eller et foretak (andelslag). En velforening er basert på frivillighet når det

gjelder medlemskap, noe som kan by på ulike utfordringer. Både under intervjuene og i rettsboken (JLHM-0500-2008-0026 s.5) kom det fram at usikkerheten om eierformen av fellesarealene gjorde at det var litt uoversiktlig samt at det var ulike utfordringer knyttet til reglene til velforeningen. Flere av dem vi intervjuet kom inn på at når eiendommer ble solgt i området var det ikke alltid de nye eierne hadde blitt orientert om at det var pliktig medlemskap i velforeningen. I minst ett tilfelle hadde det derfor vært utfordrende å få innkrevd medlemskontingenten. Den største bekymringen var nok i forhold til likviditet til velforeningen. Hvordan skulle man finansiere potensielle utgifter dersom noe skulle skje med det felles va-anlegget. Det var derfor et ønske om å kunne opprette et fond.

Jordskifteretten kom fram til at gamle velforeninger og huseierlag som var organisert som et andelslag med pliktig medlemskap ville falle utenfor samvirkeloven (JLHM-0500-2008-0026 dok. 50).

Jordskifteretten lot partene få velge om de ville at huseierlaget skulle endres til et andelslag eller et sameie. Ved andelslag, etter samvirkeloven, ville Langsetlia huseierlag beholde grunnbokshjemmelen. Det ville bli pliktig medlemskap. Dette pliktige medlemskapet ville bli tinglyst som en servitutt på hver av boligtomtene. I tillegg måtte generalforsamlingen til Langsetlia Velforening vedta de nye vedtektene.

Innenfor sameie er det to forskjellige lover som gjelder. Hvilken av de to lovene som kommer til anvendelse avhenger av hvordan sameiet er organisert. Sameiet kan enten organiseres etter sameieloven eller etter selskapsloven. Ved å bruke sameieloven oppretter man et eierlag, mens etter selskapsloven oppretter man et driftsselskap. I begge tilfeller kan man opprette et tingsrettslig sameie, realsameie. Jordskiftelovens § 34 b gav jordskifteretten kompetanse til å opprette begge typer sameier. Siden et eierlag normalt sett ikke vil drive med økonomisk virksomhet er det sameieloven som regulerer sameiet.

Ved opprettelse av et realsameie ville hjemmelen overføres til hver av boligeiendommene med en andel på 1/37 for hver av dem. I tillegg ville jordskifteretten vedta de nye vedtektene etter jordskifteloven § 34 b. Eierlaget valgte å gå for løsningen med realsameie i medhold av sameieloven. De skiftet navn til Langsetlia Huseierlag. Jordskifteretten kom med et forslag til vedtekter. Partene hadde så fått 2 ukers uttalefrist. Når man ble enige ble vedtektene vedtatt av jordskifteretten. Alle de som vi intervjuet sa at de hadde fått et mer ordnet forhold i sameiet etter jordskiftet. Vedtektene gjør at det er klare regler, noe som er greit for alle parter.

Jordskiftelovens § 34 b er omstridt i det juridiske miljøet. Først ble det opprettet et utvalg som ble kalt for "Bruksordningsutvalget". På bakgrunn av deres rapport satte man i gang et lovarbeid (Ot.prp.nr 57 (1997-1998)), som resulterte i den omtalte § 34 b. Denne paragrafen trådte i kraft den 1.1.1999. Etter det har det vært en lang diskusjon vedrørende kompetansen til jordskifteretten etter denne paragrafen, og i forhold til andre lover som samvirkeloven og selskapsloven. Denne diskusjonen pågår fortsatt. Nå sist i en dom i Frostating lagmannsrett (LF-2017-39494). Håpet er nå at Høyesterett tar saken opp til behandling slik at man kan få noe å forholde seg til.

5.3. Hvordan egner jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i seg til å løse urbane utfordringer

Vi mener virkemidlene til jordskifteretten er meget godt egnet til å løse denne type problemstillinger. Hos jordskifteretten kan man få løst alle elementene i en slik sak på et sted. Jordskifteretten er et "one stop shopping" alternativ (Sand, 2012). Det var jo også en av hovedgrunnene til at grunneierne i Langsetlia gikk inn for denne løsningen. Jordskifteretten er jo kjent som en problemløser, og de fleste vi snakket med i Langsetlia, var veldig fornøyd med at jordskifteretten "tok seg av alt".

Men som en av grunneierne uttalte: “det å utføre urbant jordskifte, innebærer litt andre verdier og andre ting som skal løses enn jordskifte er vant til. Skal dette bli vanlig, må de nok bygge opp kompetanse på området. Det var profesjonelt utført, men vi merket at det ikke var deres daglige arbeidsområde” (Intervju).

§§ 2 første ledd bokstav h og i, i jordskifteloven, blir i mange sammenhenger fremhevet som det som utgjør den endringen, som gjør jordskifteloven anvendelig i urbane strøk. Blant annet står det i høringsnotat til endring av jordskiftelov (2009, s. 61) “... dei to verkemiddel som til dagleg blir kalla urbant jordskifte...”, med henvisning til jordskifteloven § 2 første ledd bokstavene h og i.

Vi vil si at jordskifteloven var anvendelig i urbane strøk også før §§ 2 første ledd bokstav h og i kom. Det viser denne saken, som omtales som urbant jordskifte, men der § 2 første ledd bokstav i er brukt kun i et tilfelle, der det også kunne vært brukt andre §§ til å løse det § 2 første ledd bokstav i løser her. Man kunne like gjerne brukt jordskifteloven § 2 første ledd bokstav b, sammen med jordskifteloven 2 første ledd bokstav c, pkt. 1.

Som omtalt i kapittel 3.1, er det ikke bruken av jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i som avgjør om jordskifte er urbant eller ikke. Det er ikke avhengig av hvilke paragrafer som blir brukt, men hvor jordskifterettens sak er i landet. “Urbant jordskifte” er stedsavhengig, ikke paragraf avhengig.

I det tilfellet jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i er brukt i denne saken, så mener vi den er anvendt kreativt. § 2 første ledd bokstav i er ment for tilfeller der godkjent reguleringsplan gjør eiendomsforhold utjenlig (Ot.prp.78, s. 23). Slik vi forstår forarbeidene til denne paragrafen, skal den avbøte problemer som oppstår når vedtatt plan blir vanskelig å gjennomføre, på grunn av at eksisterende eiendomsgrenser avviker fra formålsgrenser og tomtegrenser i reguleringsplan. I denne saken må også reguleringsplan tilpasses for å få grensene i samsvar med slik situasjonen er. Det er uttalt fra grunneierne at entreprenørene som sto for utbyggingen av feltet ikke holdt seg nøyaktig til reguleringsplan, men de største avvikene fra plan skyldes her hovedsakelig at garasjer og hageanlegg er bygget utenfor eiendomsgrensene (Intervju).

Jordskifteretten på Lillehammer hevder at de bruker § 2 første ledd bokstav i analogt med jordskifteloven § 2 første ledd bokstav f. § 2 første ledd bokstav f går ut på å forme ut og dele eiendommer når grunn og rettigheter skal avhendes i samsvar med lov om jord (12.mai 1995 nr. 23). Hjemmelen er først og fremst ment å kunne brukes når staten (fylkeslandbruksstyret) avgir tilleggsjord til andre eiendommer, men regelen kan også benyttes ved andre tilfeller. for eksempel ved overdragelse av areal fra en privatperson til en eller flere andre privatpersoner, uten at stat eller kommune står som formell eier (Austenå, 2000, s. 41).

Erfaring fra kommunene viser at mange reguleringsplaner aldri blir noe av, fordi de ikke harmonerer med eksisterende eiendomsgrenser. Grunneierne er ofte ikke villig til å avgi areal. Dette har også planlovutvalget, som var et viktig grunnlag for Movikutvalget, sagt noe om. “... kompliserte, uklare og uhensiktsmessige eiendomsforhold er en vanlig årsak til at utbygginger og andre tiltak kan være vanskelig å gjennomføre særlig i tettbygde strøk...” (NOU 2001:7 s. 95).

Jordskifteloven § 2 første ledd bokstav i, er et nyttig virkemiddel til det den er ment som. Avbøte ulemper som følger av at reguleringsplan ikke er tilpasset dagens eiendomsgrenser. Alternativet er endring av plan, dette er forholdsvis dyrt, og da må man avvike fra det man tenker er den “ideelle plan” i området.

Kunne man klart seg uten § 2 første ledd bokstav i for å løse denne saken? Ja, vi mener § 2 første ledd bokstav b i kombinasjon med bokstav c kunne vært vel så anvendelig i denne saken. En av eierne kunne krevd sak etter de to sistnevnte paragrafer. For å kreve sak etter § 2 første ledd bokstav i måtte alle eiere være enig. En annen forskjell er at § 2 første ledd bokstav i på denne tiden var

koblet til plan- og bygningsloven § 12-7, slik at kommunen kan åpne for bruk av jordskifte, gjennom planbestemmelsene. Bokstav i kan bare benyttes der det er lagt ut "byggeområde" i reguleringsplan. Hele jordskifteloven er anvendelig i tettbygd/ urbant strøk, men § 2, bokstavene h og i kan bare brukes i områder som er lagt ut som "byggeområde" i reguleringsplan.

Jordskifte blir nok mindre brukt enn det burde i urbane strøk. Dette skyldes nok at det er lite kjent. Det blir brukt der involverte parter har kjennskap til jordskifte. I denne saken var to av grunneierne i Langsetlia utdannet innenfor jordskiftefaget. En av disse to forteller at de diskuterte saken, og kom frem til at jordskifte kunne brukes til å løse problemene de hadde i boligfeltet. De to måtte forklare de andre involverte nytten av jordskifte, og måtte jobbe litt for å overtale dem til å velge dette alternativet (Intervju).

Om styret ikke hadde sett nytten av jordskifte, og dermed ikke krevd sak, så kunne likevel en av grunneierne krevd sak alene. Etter de §§ som ble anvendt i denne saken, bortsett fra § 2 første ledd bokstav i, holder det at en av rettighetshaverne krever sak. jf. jordskifteloven § 5. En av grunneierne uttaler i intervju, at han ville ha krevd sak for jordskifteretten alene, om ikke velforeningen hadde vært med.

Om vi ser på beskrivelsen av saken ser vi at det har vært avholdt en del møter, og disse er spredt over mer enn et år. De vi snakket med syns alle at saken hadde tatt lang tid, men dette var også litt positivt. Partene har da fått tid å tenke, diskutere og komme frem til hvilke løsninger velforeningen ønsker å velge. Det har vært et samspill mellom jordskifteretten og velforeningen for å løse saken. Dette harmonerer også med kontradiksjonsprinsippet (Tvisteloven § 11-1, tredje ledd) som jordskifteretten må sørge for er ivaretatt. Alle skal få den samme informasjonen, og mulighet til å uttale seg om dette. En ulempe var at jordskifteretten ikke hadde hjemmel til å behandle granneskjønn. Dette førte til at velforeningen måtte ta seg av noen ubehagelige oppgaver internt, som å mekle etter granneloven ved Rabben 18. Muren var der satt opp litt for langt ut i veg, slik at vegen var for smal. Dette førte til et dårligere klima mellom partene, enn om jordskifteretten hadde tatt seg av alt (Intervju).

Både jordskifteretten og noen av grunneierne har uttalt at Langsetlia var et "testområde" i forhold til bruk av urbant jordskifte og bruken av § 2 første ledd bokstav i. I etterkant har denne saken, ifølge jordskifteretten på Lillehammer, vært brukt som eksempel i andre tilsvarende jordskiftesaker. Vi ser at noen av momentene i denne saken kan være uheldig å videreføre. Intensjonen med § 2 første ledd bokstav i var ikke at man skulle trenge reguleringsendringer for å gjennomføre tiltak eller endringer. Når det gjelder håndtering av eierform og vedtekter, mener vi at saken et godt eksempel til etterfølgelse. Det gjelder også justering av grenser i samsvar med plan.

Vi mener jordskifte etter lov av 1979, var anvendelig til bruk i denne og tilsvarende urbane saker, men ikke nødvendigvis i kraft av § 2 første ledd bokstav i. Bortsett fra de som hadde eiendomsfaglig utdannelse, var det ingen av dem vi intervjuet som hadde noe formening om hvilke paragrafer jordskifteretten hadde anvendt i saken.

6. Refleksjon

Gjennom arbeidet med denne oppgaven har vi sett at jordskifterettens virkemidler er velegnet for bruk i urbane områder. Vi har også lært mye om organisering av fellesarealer. Vi har gjort oss noen tanker og refleksjoner, og vi mener jordskifte etter lov av 1979, var anvendelig til bruk i denne og tilsvarende urbane saker, men ikke nødvendigvis i kraft av § 2 første ledd bokstav i.

Bruk av jordskifteretten for å løse de utfordringene som denne velforeningen, som ligger i et urbant område, hadde mener vi var rett. Vi er mer usikker på hvorfor § 2 første ledd bokstav i ble benyttet. Både jordskifteretten og noen av grunneierne har uttalt at Langsetlia var et "testområde" i forhold til bruk av urbant jordskifte og bruken av § 2 første ledd bokstav i.

I etterkant har denne saken vært brukt som eksempel i andre tilsvarende jordskiftesaker i Gudbrandsdalen. Når det gjelder håndtering av eierform og vedtekter, mener vi at saken er et godt eksempel til etterfølgelse. Det gjelder også for justering av grenser i samsvar med plan.

Vi er uenig med jordskifteretten i den måten de bruker § 2 første ledd, bokstav i her. Vi mener det ligger utenfor virkeområdet for denne paragrafen, da den skal avbøte ulemper som følge av at eksisterende grenser ikke passer med ny reguleringsplan. Her er det omvendt, reguleringsplan må endres for å avbøte ulemper, der man ikke har klart å holde seg innenfor sine egne grenser.

Vi mener at jordskifterettens virkemidler burde brukes mer i urbane områder. Jordskifteretten har kompetanse til å tilby at man får utført flere tjenester på ett sted. Jordskifteretten har i dag lang ventetid, og spørsmålet er om de har god nok kapasitet dersom dette blir en populær måte å løse tilsvarende saker på. Jordskiftesaker er billigere enn kommunale saker, dette er fordi jordskiftesaker er statsfinansiert. Stadig flere kommuner nærmer seg 100 % selvkost. Er det prinsipielt riktig at staten skal subsidiere denne sakstypen, om dette skulle bli bedre kjent blant allmennheten? Det kan også sies at i en slik sak som den vi har studert, så har intervjuobjektene svart at det ikke hadde latt seg gjøre å gjennomføre dette på en annen måte. Det kunne ha ført til konflikter i sameie og at grenseendringene ikke hadde blitt gjort.

Som Bjerva mfl. (2009 s. 78) skriver er "noe av Statens begrunnelse for å etablere og opprettholde jordskifteinstituttet er å minske transaksjonskostnadene for å lette, ev. få gjennomført ønskelige, eiendomsmessige endringer som ellers ikke, eller bare vanskelig, ville blitt gjennomført".

Totalt sett var grunneierne i Langsetlia fornøyd med gjennomføring og resultat av jordskiftesaken. På spørsmål om hva som var forskjellen før og etter jordskifte svarer mange at de merker ikke forskjell, men at det meste fungerer bedre nå enn det gjorde før.

bilde 9: Grensemerkene som jordskifteretten satt ned er det minste tatt vare på

7. Kilder

Andersen, G. (2010). Valg av forskningsmetode. Holbergprisen i skolen, UIB. Ndla: http://ndla.no/nb/node/56937?fag=27

Austenå, T og Øvstedal, S (2000). Jordskifteloven med kommentarar. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget

Bjerva, Ø. J., Sevatdal, H. (2009). Jordskifte i teoretisk perspektiv. I: Ravna, Ø. (red.). Perspektiver på jordskifte, s.65-90. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Dalen, Monica. UiO: http://www.uio.no/studier/emner/uv/isp/SPED4010/h08/undervisningsmateriale/ValiditetReliabilitetKvalitativForskning.ppt

Falkanger, T. (2000). Tingsrett. 5. utg. Oslo: Universitetsforlaget

Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). Jordskifteloven Kommentarutgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Holgersen, T. S., Iversen, M. A., Kosberg, E. (2013) Delta. Cappelen Damm Kapitell 9: www.delta.cappelendamm.no%2Fvgsamf%2Fbinfil%2Fdownload2.php%3Ftid%3D1714577%26h%3D1c3f3d2c9dd4879f06b772756231d32c%26kap%3D1685917

Johannessen, A. Tufte, P.A. Christoffersen, L. (2010). Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode.

Nord, E. (2009). Jordskifte i byer og tettsteder. I: Ravna, Ø. (red.). Perspektiver på jordskifte, s.485-511. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Reiten, M. (2012, 25.06) kommentar til jskl.1979,12.10.17

Reiten, M. (2015). Nytt i ny jordskiftelov. Kart og plan, Vol. 75(2), s. 110-120.

Sand, E. (2012). Urbant jordskifte - en casestudie av jordskiftesaken Grefsen stasjonsby, UMB masteroppgave

Sky, P.K (2007). En kommentar til endringene i jordskifteloven i Ot.prp.nr.78 (2004-2005). Kart og plan, Vol 67, s. 232-233.

Stenseth, G. (2007). De nye reglene om «urbant jordskifte». En presentasjon og vurdering. Tidsskrift for Eiendomsrett, s. 293-319. Gyldendal Akademisk

Aktuelle lover:

LOV-1979-12-21-77 Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven)

LOV-2005-06-17-101 Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova)

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

LOV-2013-06-21-100 Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

LOV-2007-06-29-81 Lov om samvirkeforetak (samvirkelova)

LOV-1965-06-18-6 Lov om sameige (sameigelova)

LOV-1985-06-21-83 Lov om ansvarlige selskaper og kommandittselskaper (Selskapsloven)

LOV-2005-17-06-90 Lov om mekling og rettergang i sivile tvister.

Forarbeider:

Bruksordninger etter jordskifteloven (Bruksordningsutvalget), 1996, Jordskifteverket

Rapport: Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte. Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999

T - 1355, febr. 2001. Samarbeidsprosjekt om virkemidler for bedre arealutnyttelse i byer og tettsteder. Miljøverndepartementet.

Høyringsnotat om ny jordskiftelov (og endringar i andre lover). Overlevert 21. august 2009 fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet

NOU 1999:1, Lov om eiendomsregistrering

NOU 2001:7 Betre kommunal og regional planlegging etter plan- og bygningsloven.

Ot.prp.nr.78 (2004-2005) Om lov om endringer i jordskifteloven m.v

Prop. 101 L (2012-2013). Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (Jordskiftelova)

Dommer:

Rt.2000 s. 1119 (HR 2000-88).

JLHM-0500-2008-0026. Langsetlia Velforening, Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. (2011).

TSTRO-2016-172895

LF-2017-39494

Nettsted sist besøkt 12.10.2017:

KOSTRA statistikk: https://www.ssb.no/natur-og-miljo/statistikker/fysplan

Brønnøysundregistrene (brreg): https://www.brreg.no/lag-og-foreninger/hva-er-en-forening/

Gebyrregulativ Lillehammer kommune:
http://www.lillehammer.kommune.no/getfile.php/3529775.1850.duapscbtwd/Arealplan,%20kart%20og%20oppm%C3%A5ling,%20seksjonering.pdf

Gebyrregulativ Bergen kommune:
http://www.bergen.kommune.no/basic30/dldoclink.asp?docid=BKDOK-2017-00037

Kostnader ved jordskifteretten:

https://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskifterettene/Sakstyper/Sporsmal-og-svar/Kostnader/

8. Vedlegg:

Intervjuguide

PARTER:

1) Hvor lenge har du bodd i feltet/området?

2) Har du vært med i styret?

3) Før jordskiftet var det Langsetlia Velforening som var eier av fellesarealet (66/354). Hvordan fungerte det?

4) Hva var bakgrunnen for at det ble krevd jordskifte?

5) Hva ønsket man å oppnå/få løst ved jordskifte?

6) Ble det vurdert andre måter å løse endringene på enn å bruke jordskifteretten?

a) Kommunen for grenseendringene?

b) Jurist for avtalene og eierformen

c) Andre?

7) Hvordan var du involvert i jordskiftesaken?

8) Hvordan vurderer du jordskifterettens behandling av saken?

a) Prosessen

b) Tidsbruken

c) Kostnaden

d) Løsningen

9) Hva mener du er den viktigste endringen etter jordskifte?

10) Hva ser du på som den største utfordringen etter jordskifte?

a) For deg

b) For sameiet

11) Hvordan opplever du at de endringene som ble gjort av jordskifteretten fungerer (i forhold til før jordskifte)?

a) Vedtektene for huseierlaget

b) Eierformen fra Velforening til sameie

c) Grensereguleringene

12) Har det vært endringer av vedtektene etter jordskifte? I så fall hvorfor og hvilke endringer har vært gjort?

13) Er det utarbeidet vedtekter for garasjeanlegget, hvordan er de i så fall utformet?

14) Det har blitt bygget en ny garasje på fellesarealet etter at jordskiftet var holdt. Hvilke type avtale er inngått med brukeren og er den tinglyst?

15) Hvordan fungerer bruken av fellesarealene i dag (i forhold til før jordskifte)

16) Hvordan fungerer bruken av gangveiene i feltet?

a) Er dette forandret med jordskifte?

b) Blir den nedlagte gangvegen fortsatt brukt?

KOMMUNEN:

1) Hvordan er saken matrikkelført?

a) Som jordskiftesak

b) Arealoverføring og grensejustering

2) Har det vært noen saker i dette feltet i etterkant?

a) Søknader

b) Rekvisisjoner

3) Har dere hatt henvendelser før eller etter jordskiftesaken?

4) Hva ville det koste å få utført grenseendringene hos dere

5) Hvor lang tid ville dette tatt?

a) Regulerings endring

b) Søknad

c) Oppmåling

6) Regulerings endring kontra dispensasjon. Kunne endringene vært gjort ved en dispensasjon fra plan?

7) Hvordan ville dere gjennomført endringen for de arealene som jordskifteretten har gjennomført som både grensejustering og arealoverføring?

8) I gebyrregulativet deres for 2017 er det dyrere å arealoverføre enn å fradele.

a) Hva er bakgrunnen for dette?

b) Har dere mange arealoverføringer hvert år?

SKJÆRENBRUA

EIE304

Emily K. L. Fu *Marthe Heyerdahl-Simonsen* *Thea Victoria Rise*

Forord

Denne oppgaven er sluttresultatet av emnet EIE304 – *Feltarbeid i eiendomsfag* – ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Emnet har bestått av en feltkursdel og en oppgavedel. Gruppen har vært sammensatt av Emily K. L. Fu, Marthe Heyerdahl-Simonsen og Thea Victoria Rise. Vi går alle 5. året Master i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven har i sin helhet blitt skrevet i perioden 4. september 2017 til 13. oktober 2017.

Denne oppgaven har tatt utgangspunkt i en avsluttet jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett, kalt Skjærenbrua. Oppgaven er basert på befaring av området, intervju med partene og samtaler med jordskiftedommer, samt rettsbok med tilhørende dokumenter.

Kurset har vært lærerikt og spennende. Vi har fått et godt innblikk i hvordan en jordskiftesak kan forløpe og hvordan jordskifteretten har håndtert denne saken. I tillegg har vi fått et innblikk i hvordan partene opplevde å være en del av en jordskiftesak.

Vi vil rette en stor takk til Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett, med jordskiftedommer Johan Enger i spissen, for innføring og veiledning i saken. I tillegg rettes en takk til parter i saken som tok seg tid til å stille til intervju med oss.

Vi vil også rette en takk til Einar Hegstad for et innholdsrikt kurs og verdifull veiledning i arbeidet med denne oppgaven. Til slutt vil vi takke Per Kåre Sky og Einar Bergsholm for gode samtaler under feltkurset.

Innholdsfortegnelse

FORORD 2

KAPITTEL 1: INTRODUKSJON 5

1.1 INNLEDNING 5
1.2 TEMA 5
1.3 PROBLEMSTILLING 6
1.4 AVGRENSNINGER 7

KAPITTEL 2: METODE 9

2.1 INNLEDNING 9
2.2 FORSKNINGSMETODE 9
2.3 METODEVALG 10
2.4 DET KVALITATIVE FORSKNINGSINTERVJU 10
2.5 VALG AV INTERVJUOBJEKTER 11
2.6 INTERVJUGUIDE OG GJENNOMFØRING 12
2.7 VALIDITET OG RELIABILITET 13
2.8 ERFARINGER FRA INTERVJUPROSESSEN 14
2.9 ETISKE AVVEININGER 15

KAPITTEL 3: TEORI 16

3.1 INNLEDNING 16
3.2 UTJENLIGE EIENDOMSFORHOLD 16
3.3 VIRKEMIDDEL FOR Å BØTE PÅ UTJENLIG EIENDOMSFORHOLD 17
3.4 IKKE-TAPS GARANTIEN 18
3.5 GEOGRAFISK AVGRENSNING AV JORDSKIFTESAKEN 20
3.6 BRUKSORDNING OG ETABLERING AV FELLESTILTAK 20
3.7 VEDLIKEHOLD OG UTBEDRING AV VEG 21
3.8 SKJØNN ETTER VEGLOVEN 22
3.9 RELEVANTE BESTEMMELSER I FORHOLD TIL DEN NYE JORDSKIFTELOVEN 22

KAPITTEL 4: JORDSKIFTESAKEN SKJÆRENBRUA OG BAKGRUNNEN FOR DENNE 28

4.1 INNLEDNING 28
4.2 ØSTRE TOTEN KOMMUNE 28
4.3 SKJÆRENBRUA 28
4.4 KONGEVEGEN 29
4.5 JORDSKIFTESAKEN 31
4.6 KART OVER OMRÅDET 34

5. EMPIRI OG DRØFTING 37

5.1 INNLEDNING 37
5.2 HVORDAN JORDSKIFTERETTEN I SAMSPILL MED PARTENE KOM FREM TIL EN LØSNING 37
5.2.1 INNHENTET EMPIRI 37
5.2.2 DRØFTING 44
5.3 DE OFFENTLIGE INSTANSENES ROLLE I JORDSKIFTESAKEN 47
5.3.1 INNHENTET EMPIRI 47
5.3.2 DRØFTING 49
5.4 HVA PARTENE SYNES OM LØSNINGEN 50
5.4.1 INNHENTET EMPIRI 50
5.4.2 DRØFTING 52

KAPITTEL 6: AVSLUTNING **54**

KILDER **55**

VEDLEGG **57**

VEDLEGG 1 **57**
VEDLEGG 2 **58**
VEDLEGG 3 **59**

KAPITTEL 1: Introduksjon

1.1 Innledning

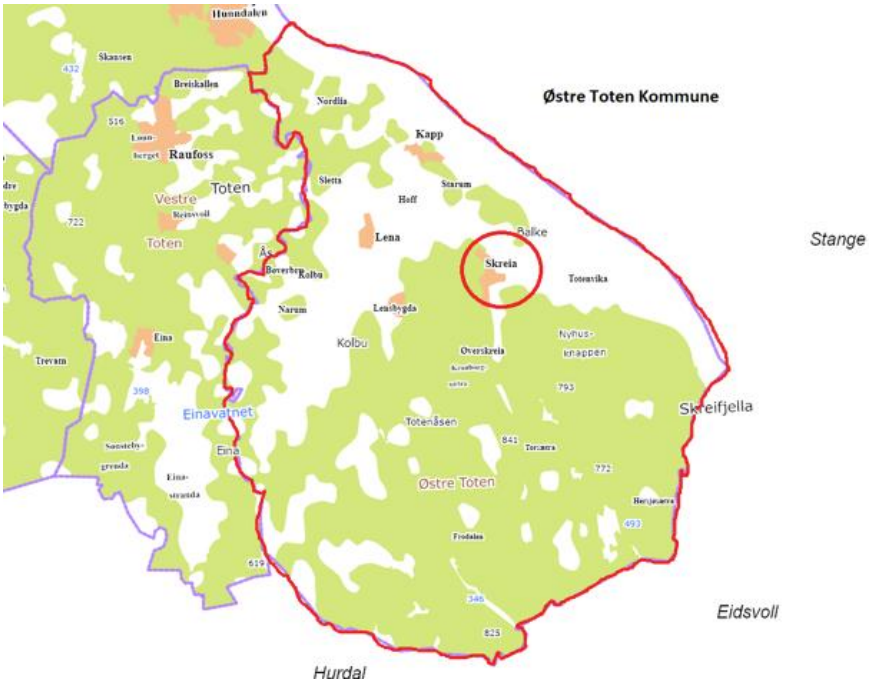
I dette kapittelet vil vi introdusere oppgavens tema, hvilke problemstillinger vi skal belyse og tilhørende avgrensninger.

1.2 Tema

I forkant av feltarbeidet fikk gruppen tildelt en avsluttet jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett, som vi så nærmere på under feltarbeidet. Videre skulle vi selv formulere problemstillinger og belyse disse ut i fra innsamlet informasjon fra saken. Feltkurset ble holdt 27. august 2017 - 01. september 2017 i Oppland.

Saken vi ble tildelt var lokalisert på Skreia i Østre Toten kommune. Gruppen så nærmere på jordskiftesaken Skjærenbrua. Temaet for jordskiftesaken var oppretting av veglag med bruksordning etter lov om jordskifte av 21. desember 1979 nr. 77, § 2 bokstav c, samt etablering av fellestiltak etter lovens § 2 bokstav e.

Den utløsende faktoren for at det i sin tid ble krevd jordskifte var at den gamle verneverdige steinhvelvbrua, Skjærenbrua, ble stengt for tungtransport. I tilknytning til denne brua finnes en gammel Kongeveg som også ble ansett som et verneverdig vegminne. Restriksjonene på Skjærenbrua førte til at skogeierne i området ikke fikk hentet ut tømmer fra sine skogteiger, da det ikke fantes en alternativ vegtrasé. Mens den ene partsgruppa var opptatt av at steinhvelvbrua skulle bli ivaretatt, var den andre partsgruppa opptatt av å få ut tømmeret fra sine skogteiger. Da partene selv ikke klarte å komme til enighet, ble det opp til jordskifteretten å finne en løsning på problemet.



Figur 1: Figuren viser en jordskiftesakens beliggenhet i Østre Toten kommune (Østre Toten kommune 2017).

1.3 Problemstilling

Vår hovedproblemstilling er:
«Belyse jordskiftesaken Skjærenbrua fra ulike sider».

Etter en presentasjon av saken fremført av jordskiftedommeren og samtaler med lærerne på kurset, innså vi at det var flere interessante aspekter ved saken. Av den grunn så vi at det var nødvendig å utelukke enkelte momenter i denne saken, og heller fokusere på noen mer sentrale problemstillinger som vil dekke sakens hovedelementer. Vi oppdaget tidlig i prosessen at det var motstridende interesser blant partene, og vi ønsket derfor å se nærmere på dette.

I tillegg til hovedproblemstillingen kom det frem flere interessante momenter som vi ønsket å se nærmere på, og vi utformet derfor noen underproblemstillinger. Vi bemerket oss blant annet at det tidlig i prosessen var flere forslag til ny vegtrasé som ble diskutert under rettsmøtene. På bakgrunn av dette ønsket vi å se nærmere på hvordan og hvorfor sluttresultatet ble som det ble. I tillegg så vi at det var flere offentlige instanser opplistet som

part i saken og vi ble derfor nysgjerrige på hva deres rolle var i jordskiftesaken. Ettersom det tidlig ble klart at partene hadde motstridende interesser og det tidvis så ut til at det ville være vanskelig å komme til en enighet, ønsket vi også å få et innblikk i hva partene mente om den endelige løsningen.

Som følge av dette utformet vi følgende underproblemstillinger:

1. Hvordan kom jordskifteretten og partene frem til valg av ny vegtrasé og ny bru?
2. Hva var de offentlige instansenes rolle i jordskiftesaken?
3. Hva synes partene om den helhetlige løsningen jordskifteretten kom frem til?

1.4 Avgrensninger

Som tidligere nevnt var det mange mulige aspekter å ta tak i ved denne saken. De momentene problemstillingene utelukker vil vi kun begrense oss til å påpeke i oppgaven. Derfor vil de ikke bli utbrodert og drøftet. Et eksempel på et slikt moment er at det i forkant av jordskiftesaken ble holdt møter i regi av Østre Toten kommune, hvor målet var at partene skulle i fellesskap skulle komme frem til en løsning. Disse møtene førte imidlertid ikke frem til noen minnelig løsning, noe som igjen førte til at det ble krevd sak for jordskifteretten. Bakgrunnen for at vi velger å utelukke dette fra oppgaven, er at vi fant det vanskelig å finne gode svar på hvorfor disse møtene ikke resulterte i en løsning på problemet.

Et annet aspekt ved saken vi har valgt å ekskludere fra oppgaven, er spørsmålet knyttet til eierforholdet til Kongevegen og Skjærenbrua. Årsaken til dette er at det å finne svar på dette spørsmålet er en omfattende og tidkrevende prosess. Jordskifteretten utelukket også dette spørsmålet da de behandlet saken.

I tillegg til de allerede nevnte momentene har vi valgt å se bort i fra jordskifterettens nytte- og kostnadsvurdering. Dette fordi ingen av informantene vi snakket med nevnte at økonomi spilte en spesielt stor rolle i saken. Samtidig virket det som om alle var innforstått med at det ville koste penger å bygge ny vegtrasé og ny bru, og at dette var godt investerte penger da løsningen var ment å vare i mange år fremover.

Vi har også valgt å utelukke andelsfordelingen innad i de to veglagene fra oppgaven. Dette fordi vi satt igjen med et inntrykk av at dette ikke var mye diskutert under rettsmøtene, og at

partenes fokus var å komme frem til en god løsning for alle de involverte. I tillegg var det heller ingen av informantene som nevnte andelsfordelingene under intervjuene, det ble kun påpekt at eventuell misnøye ble håndtert innad i veglagene.

KAPITTEL 2: Metode

2.1 Innledning

Dette kapittelet presenterer fremgangsmåten i oppgaven. Dette innebærer hvilken metode som er benyttet, samt en begrunnelse for valg av metode.

2.2 Forskningsmetode

Innenfor samfunnsvitenskapen finner vi to sentrale metodetilnærminger; kvantitativ og kvalitativ metode. Ulikhetene mellom disse metodene beror på måten data innsamles på, samt at de har ulike forskningsdesign å jobbe med. Kvantitativ metode innebærer å tallfeste data og gi disse en verdi. Fordelen med dette er at tallene gir målbare enheter. Et eksempel på en kvantitativ tilnærming er å gjennomføre spørreundersøkelser hvor de ulike svaralternativ får en verdi. Dette kan for eksempel være at 1 tilsvarer «svært uenig», mens 5 tilsvarer «svært enig». På denne måten vil det blant annet være enkelt å regne ut et gjennomsnitt blant deltakerne i spørreundersøkelsen dersom dette er ønskelig. (Silverman 2011 s.4) Vi velger ikke å gå i dybden på kvantitativ metode da denne metoden ikke er benyttet i oppgaven.

Ved bruk av kvalitativ metode er det vanlig å legge frem innsamlet data i tekstformat. Kvalitativ forskningsmetode vektlegger forståelse og analyse hvor forskeren gjerne ser på samsvar i en prosess hos hver enkelt intervjuobjekt eller en gruppe intervjuobjekter (Malt 2015). Eksempler på dette er intervjuer og observasjoner hvor forskeren fanger opp meninger og opplevelser. I slike tilfeller vil forskeren ha mulighet til å observere kroppsspråk, mimikk og tonefall hos informantene. Forskeren kan også gjennomføre eksperimenter eller intervjuer hvor forskeren observerer deltakerne og skriver referat av dette underveis eller i etterkant av prosessen. Eventuelt kan forskeren transkribere lydopptak fra et intervju eller renskrive notater skrevet under et intervju. På denne måten vil forskeren kunne samle inn informasjon som er vanskelig å måle ved bruk av kvantitativ metode. Dette fordi forskeren har mulighet til å utdype sine spørsmål dersom noe fremstår som utydelig (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 106)

Et fellestrekk ved de to nevnte metodene er at de på hver sin måte bidrar til en bedre forståelse av samfunnet, samt hvordan enkeltmennesker, grupper og institusjoner handler og samhandler (Dalland 2012 s. 112). Det er rimelig å anta at den store forskjellen mellom disse

to metodene er at forskeren forsøker å forstå et fenomen ved bruk av kvalitativ metode, mens forskeren bruker tall og statistikk for å måle data ved bruk av kvantitativ metode.

2.3 Metodevalg

Da vi skulle bestemme oss for hvilken metode vi skulle anvende falt valget på kvalitativ metode, dette fordi vi ikke så noen grunn til å tallfeste empirien. Samtidig så vi at en eventuell spørreundersøkelse ikke ville gi svar som var utdypende nok sett i forhold til det vi ønsket å få svar på. Årsaken til dette var at vi mente at kvalitativ metode med intervjuer er den tilnærmingen som best kan forklare det vi ønsket å finne ut, altså den fremgangsmåten vi anvendte for å besvare problemstillingene. Vi benyttet oss også av observasjoner av området og av informantene under intervjuene. I tillegg til dette ble tekstanalyse av rettsboka og tilhørende dokumenter benyttet ved innsamling av empiri. Det var også denne metoden feltarbeidet vi hadde i starten av kurset la opp til. Oppgavens design vil ligne et casestudie da vi ser på behandlingen, utfallet og virkningen av jordskiftesaken Skjærenbrua.

Vår hovedproblemstilling er å belyse jordskiftesaken Skjærenbrua fra ulike sider. Et sentralt aspekt for å belyse denne problemstillingen er å undersøke hvordan de ulike partene har opptrådt i jordskiftesaken. Samt undersøke hvilke momenter ved jordskiftesaken de ulike partene anså som viktige.

2.4 Det kvalitative forskningsintervju

Ved bruk av et kvalitativt forskningsintervju forsøker forskeren å forstå verden sett fra intervjuobjektenes perspektiv. Forskerens mål er *«å få frem betydningen av folks erfaringer og å avdekke deres opplevelse av verden»* (Dalland 2012 s. 140)

Med intervjuene ønsket vi å innhente informasjon fra flere parter som hadde vært med da saken ble behandlet i jordskifteretten, og samtidig få et innblikk i hvordan deres opplevelse av prosessen var. Dette er informasjon vi ikke kunne fått ved hjelp av tekstanalyse eller spørreundersøkelser. Før intervjuene måtte vi foreta visse vurderinger som førte til at vi ville sitte igjen med tilstrekkelig informasjon etter at intervjuene var gjennomført. Vi skisserte derfor en intervjuguide med spørsmål vi ønsket besvart. I tillegg gjennomgikk vi rettsbok for å tilpasse spørsmålene til de enkelte intervjuobjektene. På denne måten sørget vi for at

spørsmålene vi stilte de ulike intervjuobjektene tok opp sentrale momenter de selv var opptatt av da jordskifteretten behandlet saken. Årsaken til dette var at vi så i rettsboka at ikke alle partene hadde like interesser i saken, og vi anså det derfor som unaturlig å stille standardiserte spørsmål til alle vi intervjuet.

Underveis i intervjuprosessen ble det foretatt små justeringer i spørsmålene. Dette på bakgrunn av at vi fikk erfaring med hvordan informantene oppfattet og tolket spørsmålene. Vi så blant annet at det under de første intervjuene ble stilt spørsmål som var for lite åpne til at informanten selv kunne tolke spørsmålet, og at informanten derfor svarte lite utfyllende. Et av spørsmålene vi endret på etter det første intervjuet var spørsmålet om det var et anspent forhold mellom partene. Dette spørsmålet ble omformulert til et mer åpent spørsmål om hvordan forholdet mellom partene var. På denne måten sto informanten mer fritt til selv å fortelle hvordan forholdet mellom partene var. De fortalte gjerne i den forbindelse at det var et noe anspent forhold da saken ble behandlet i jordskifteretten, men at det i dag ikke lenger var et spesielt anspent mellom partene.

2.5 Valg av intervjuobjekter

Som tidligere nevnt var hensikten med intervjuene å innhente informasjon fra flere parter i jordskiftesaken. Da vi leste gjennom rettsboka så vi raskt at det var noen parter som var mer aktive under rettsmøtene enn andre. I tillegg la vi merke til at partene hadde ulike interesser i saken. Noen var opptatt av de verneverdige kulturminnene i området, mens andre var opptatt av skogdrift og næringsinteresser knyttet opp mot dette. Rekrutteringen av informanter ble utført etter det som i metodelitteraturen kalles for strategisk utvelging av informanter (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 106). Dette innebærer å finne en spesifikk gruppe mennesker som er i stand til å besvare de spørsmålene forskeren har, for deretter å finne enkeltpersoner som sier seg villig til å være intervjuobjekter.

Problemstillingene våre satte føringer for undersøkelsen, samtidig som det ga oss føringer på hvilke informanter som var aktuelle. På bakgrunn av tidligere nevnte problemstillinger fant vi raskt ut at det var lite aktuelt å intervju alle parter i jordskiftesaken, men heller finne et utvalg av parter som vi mente representerte de ulike interessene i saken. Vi valgte derfor å intervjue fem parter som hadde vært aktive da saken ble behandlet i jordskifteretten, saksoppnevnt jordskiftedommer og offentlige etater som Østre Toten kommune, Statens vegvesen og Norsk

vegmuseum. I forkant av feltarbeidet ble det sendt ut et brev til de involverte i saken. Det ble i dette brevet redegjort for vår undersøkelse, samt dens hensikt. Dette brevet er vedlagt som vedlegg 1.

2.6 Intervjuguide og gjennomføring

Som tidligere nevnt gjennomførte vi totalt åtte intervjuer, seks av disse fant sted under feltarbeidet på Toten og de to siste ble gjennomført i Oslo-området uken etter feltarbeidet. I tillegg til dette hadde vi en samtale med jordskiftedommeren på hans kontor. På bakgrunn av at vi valgte intervju som en datainnsamlingsmetode for oppgaven, valgte vi å utarbeide en intervjuguide, jf. vedlegg 2. Den vedlagte intervjuguiden inneholder en rekke spørsmål som ble stilt under intervjuene. Det er i den forbindelse viktig å understreke at ikke alle informantene ble stilt alle disse spørsmålene, og at oppfølgingsspørsmål er utelukket fra vedlagt intervjuguide. Denne intervjuguiden ble formet som et semistrukturert intervju, altså en intervjuguide som skulle lede oss gjennom spørsmålene (Dalland 2012 s. 167). Et semistrukturert intervju skiller seg fra et strukturert intervju da intervjuer i større grad kan stille oppfølgingsspørsmål og ikke er like bundet til intervjuguiden som ved et strukturert intervju. Et semistrukturert intervju gir i tillegg muligheten til å stille spørsmål i skiftende rekkefølge dersom situasjonen tillater det (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 137).

Årsaken til at vi valgte å benytte oss av denne typen intervju, og ikke et spørreskjema etter kvantitativ metode, var fordi vi ønsket en intervjuform hvor informantene hadde mulighet til å svare på spørsmålene slik de selv ønsket. Altså at intervjuobjektene selv tolket spørsmålene og svarte deretter, noe som igjen kan føre til at intervjuer vil kunne sitte igjen med varierte svar. I slike tilfeller vil informantene selv formulere svarene med egne ord og svarene de gir vil gjenspeile deres tolkning av spørsmålene. På denne måten sitter intervjuer igjen med utfyllende informasjon og svar. (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 137)

I forkant av intervjuene tok vi kontakt med de partene vi ønsket å snakke med. Dette ble gjort ved at vi ringte dem og avtalte et sted vi kunne møtes for å gjennomføre intervjuene. Under denne telefonsamtalen la vi også frem vår hensikt med intervjuene slik at informantene var forberedt på hvilke spørsmål som kunne komme under intervjuene. Informantene valgte selv intervjuets lokasjon og alle intervjuene ble gjennomført ansikt til ansikt med en informant av gangen.

Intervjuene ble gjennomført ved at vi først hadde en innledende samtale med informantene hvor vi igjen forklarte hensikten med intervjuene. Før intervjuet formelt startet stilte vi alle informantene spørsmål om det var greit for dem at intervjuet ble tatt opp på bånd. I forbindelse med dette understreket vi at intervjuene ville bli anonymisert og at opptakene ville bli slettet i etterkant. Samtlige av informantene samtykket til at intervjuene ble tatt opp, og det ble derfor ikke tatt notater under intervjuene. På denne måten følte vi at vi kunne følge med på hva informanten sa, og ofte stille oppfølgingsspørsmål dersom noe var uklart. Intervjuene ble gjennomført med hele gruppen til stede. Det var kun en som ledet intervjuet, men alle gruppens medlemmer sto fritt til å stille oppfølgingsspørsmål.

Det formelle intervjuet ble avsluttet da båndopptakeren ble skrudd av. Vi la imidlertid merke til at det kom frem noe tilleggsinformasjon etter at opptaket var avsluttet. Denne informasjonen har vi valgt å utelukke fra oppgaven ettersom vi oppfattet dette som informasjon som kom frem i en avsluttende samtale. I så måte var ikke disse opplysningene relevante sett i lys av våre problemstillinger.

I etterkant av intervjuene ble alle intervjuer transkribert og sendt til informantene for gjennomlesing. Dette ga informantene muligheten til å korrigere eventuelle feil eller legge til informasjon de mente ikke kom godt nok frem.

2.7 Validitet og reliabilitet

I etterkant av prosessen med å innhente informasjon i forskningsarbeidet, må innsamlet data kontrolleres. I forbindelse med dette finner vi to sentrale begreper: reliabilitet og validitet.

Reliabilitet sier noe om hvor pålitelig innsamlet data er. Det kan testes ved å sammenligne resultatet fra undersøkelsen flere ganger, og se om man kommer ut med det samme resultatet hver gang. På bakgrunn av dette er begrepet reliabilitet mest knyttet til kvantitative undersøkelser hvor innsamlet data er målbar i form av verdier og tall (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 40). Årsaken til at dette ikke er like relevant for kvalitative undersøkelser er at forskningen vil være vanskelig å kopiere for andre forskere. Dette på grunn av ulike erfaringer og tolkning av innsamlet data. Det er likevel verdt å nevne at vi tok opp intervjuene, transkriberte disse og deretter sendte dette til informantene slik at de kunne

lese gjennom intervjuene og komme med tilbakemelding. Dette ble gjort for å skape et trygt intervjumiljø for informantene, og ga oss muligheten til å rette opp i eventuelle feil eller misforståelser, samt at vi på denne måten fikk kvalitetssikret informasjonen. Informantene som ga oss tilbakemelding kom dog ikke med noen bemerkninger og vi gjorde derfor ingen endringer i de transkriberte intervjuene.

Begrepet validitet sier noe om samsvaret mellom innsamlet data og prosjektets problemstilling. *«Validitet i kvalitative undersøkelser dreier seg om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten»* (Johannessen, Tufte og Christoffersen 2010 s. 230). Det er derfor viktig at de spørsmålene som stilles til informantene gjenspeiler de problemstillingene vi ønsker å belyse, samt at vi leser saksdokumenter og teori nøye. Dette for å kunne besvare problemstillingene på best mulig måte. Ekstern validitet sier noe om resultatene fra vårt prosjekt kan generaliseres eller overføres til andre lignende prosjekter. For vårt prosjekt vil dette være vanskelig. Dette på grunn av at dette var en sak det finnes få av med svært særegne karakteristiske trekk da veg- og kulturminner var en stor del av saken. Det kan dog tenkes at vår fremgangsmåte vil kunne generaliseres og videreføres til andre lignende saker med samme problemstilling.

2.8 Erfaringer fra intervjuprosessen

I forkant av intervjuprosessen var vi forberedt på at vi kunne støte på problemer med å få tak i informanter eller at informantene ikke ville snakke med oss. Vi var derfor forberedt på at dette kunne være et tidkrevende arbeid. I og med at det også var noen offentlige etater involvert i saken, var vi også forberedt på at noen av de som var delaktige i saken hadde sluttet i jobben sin og derfor ville være vanskelig å få tak i. Vi ble derfor positivt overrasket da det kun var én aktuell informant som ikke tok telefon, og at det kun var én av representantene fra Østre Toten kommune som hadde sluttet i jobben sin. Vi ble heller ikke avvist av noen av de vi kontaktet, og opplevde at de fleste av de vi tok kontakt med var positive til forestående intervju. I tillegg til dette opplevde vi at informantene i stor grad var fleksible på sted og tidspunkt for intervjuer, og at alle informantene svarte utfyllende på alle spørsmålene vi stilte. Alle intervjuene ble gjennomført som personlige intervjuer.

2.9 Etiske avveininger

Ved innhenting av informasjon fra personer er man i dag bundet til regler om personvern, hjemlet i personopplysningsloven (Lov om behandling av personopplysninger av 14. April 2000 nr. 31.) Lovens formål er å beskytte personer mot krenkelser gjennom behandling av personopplysninger, jf. personopplysningsloven § 1 første ledd. I lovens formålsparagraf, § 1 annet ledd, står det at: «*Loven skal bidra til at personopplysninger blir behandlet i samsvar med grunnleggende personvernhensyn, herunder behovet for personlig integritet, privatlivets fred og tilstrekkelig kvalitet på personopplysninger*».

Personopplysninger er informasjon og vurderinger som helt eller delvis kan bidra til å identifisere enkeltpersoner, jf. § 2 første ledd. Oppgaver blir meldepliktig i de tilfeller hvor informasjon om personer lagres digitalt, jf. § 3 bokstav a.

På tross av at verken navn, alder eller andre personopplysninger blir publisert i oppgaven, er vår oppgave meldt inn til Personvernombudet for forskning, jf. vedlegg 3. Dette fordi opplysninger, som for eksempel utsagn fra en informant, i oppgaven kan bidra til å gjenkjenne en eller flere personer, selv om de er anonymisert i oppgaven. I tillegg til dette vil all innsamlet informasjon i form av lydopptak, transkriberte intervjuer og korrespondanse med informantene bli slettet ved prosjektslutt.

Kapittel 3: Teori

3.1 Innledning

I dette kapittelet skal vi redegjøre for de relevante bestemmelsene som gjelder vår tildelte jordskiftesak. Saken ble holdt etter bestemmelsene i jordskifteloven av 21. desember 1979 nr. 77, og av den grunn beskrives bestemmelsene etter denne jordskifteloven. Først skal de relevante bestemmelsene redegjøres, og senere skal disse lovbestemmelsene bli sammenlignet med jordskifteloven av 21.juni 2013 nr.100. Grunnen til dette er for å se om saken kunne ha fått et annet utfall eller andre endringer, dersom jordskiftelov av 2013 ble benyttet istedenfor jordskiftelov av 1979.

3.2 Utjenlige eiendomsforhold

Jordskifteretten avgjør om en sak skal fremmes, jf. § 14. For at en sak skal kunne bli behandlet i jordskifteretten, må både de prosessuelle og materielle vilkårene være oppfylt. De prosessuelle vilkårene, altså de «formelle vilkårene», er enklere å påse som oppfylt, enn de materielle vilkårene. Etter jordskiftelov av 1979, er det tre materielle vilkår som må være oppfylt og disse vilkårene står nedskrevet i §§ 1, 2 a) og 3.
I § 1 står det at *«eigedomar som det er vanskelig å utnytte på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne lov.*

For at vilkåret i § 1 skal være oppfylt, må det foreligge et utjenlig eiendomsforhold slik at eiendommene er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte etter «tida og tilhøva». En skal vurdere de utjenlige eiendomsforholdene, driftsmåtene og utnyttingsmulighetene som er aktuelle etter dagens situasjon. Eiendommen er det sentrale objektet for denne tjenlighetsvurderingen, ikke eieren. Av den grunn, har ikke eieren krav på å komme med egne bemerkninger på hvordan en tjenlig eiendom er eller skal være. Retten skal foreta en vurdering ut ifra hva en normalisert eier av en aktuell eiendom vil anse som tjenlig eiendomsforhold. (Reiten 2009 s. 242).

Begrepet «etter tida og tilhøva» åpner også for en dynamisk vurdering av forholdene i det aktuelle området. Jordskifteretten skal da vurdere hva området er regulert til i offentlige planer, de aktuelle utnyttingsformene i området og de påregnelige utnyttingsmåtene sett fra et

objektivt ståsted. Det som har tidligere har blitt ansett som tjenlige eiendomsforhold, kan etter hvert ha utviklet seg til å bli utjenlig. Jordskifteretten må derfor foreta en samlet konkret nøytral vurdering av situasjonen. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 26)

Ordet «eigedom» blir definert i NOU 1976: 50 s.80 som «denne eininga kan bestå av eit eller fleire bruksnummer, men er karakterisert ved at bruksnumra er på same eigarhånd». De utjenlige eiendomsforholdene kan gjelde en eller flere eiendommer, men også i de tilfeller der kun en del av en eiendom ligger innenfor jordskifteområdet. De utjenlige eiendomsforholdene behøver ikke nødvendigvis å være problematikk knyttet til fysisk omforming av eiendom og areal, men kan også gjelde å skape mer tjenlig eiendomsforhold som ved omorganisering av arealbruken. Et eksempel på dette kan være å gi regler om sambruk i en bruksordning. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 27)

3.3 Virkemiddel for å bøte på utjenlig eiendomsforhold

For at jordskifte skal kunne gjennomføres, må det finnes virkemidler som kan bøte på de utjenlige eiendomsforholdene. § 2 bokstav a) til i) i jordskifteloven av 1979 lister opp de virkemidlene som kan brukes for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene. Disse virkemidlene nevnt i § 2 er ikke uttømmende og blir supplert med bestemmelsene i kapittel 6. I en jordskiftesak kan en eller flere av disse vilkårene anvendes. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 31)

§ 2 gir i tillegg en uttømmende oppramsing av hva slags type saker jordskifte kan gå ut på, det vil si hva som kan være gjenstand for en selvstendig jordskiftesak, innenfor de rammene § 1 setter. Sakstypene etter § 2 blir kalt rettsendrende saker, da formålet med å reise sak etter denne bestemmelsen er å endre på eiendoms- og/eller bruksrettsforhold for å bøte på utjenlig eiendomsforhold. Ordlyden i § 1 slår fast at det skal være en gevinst når nytten sammenlignes med kostnadene og ulempene som kan forekomme ved å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene når virkemidlene i § 2 anvendes. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 31)

I § 2 c) står virkemiddelet om bruksordning. Ved jordskifteloven av 1979, ble bestemmelsen endret til også å gjelde og gi regler om bruken i område der det ikke er sambruk mellom eiendommer, dersom særlige grunner foreligger, jf. § 2 bokstav c) nr. 2. Før denne lovendringen, kunne jordskifte bare gå ut på å gi regler om bruken i område der det var sambruk mellom eiendommer, jf. § 2 bokstav c), nr. 1. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 35)

§ 2 bokstav c) nr. 1 gjelder når det foreligger sambruk fra før. Reglene om bruksordning som blir utformet i forbindelse med jordskifte kan endres ved flertallsvedtak. Bokstav c) kan ses i sammenheng med § 35 som presiserer hva en bruksordning kan omfatte. § 35 gir forslag til utnyttingsmuligheter og løsninger uten at jordskifteretten må følge en bestemt løsningsmetode. Likevel foreligger det en geografisk avgrensning etter § 35 bokstav h som jordskifteretten er pliktet til å følge. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 36)

§ 2 bokstav c) nr. 2 kan anvendes når det ikke foreligger rettslig sett sambruk fra før. Dersom det foreligger særlige grunner, kan jordskifteretten gi regler om bruken i område der det ikke allerede er sambruk mellom eiendommer. Begrepet «særlige grunner» åpner for at jordskifteretten kan ta med flere faktorer som kostnader og aktivitetsnivå i etterkant av jordskifte ved bruk av bruksordning enn annen løsning som vektlegger bytting av grunn og retter, etter bokstav b). Begrepet må ses i sammenheng mellom nåværende eierforhold, terreng og mulige utnyttingsmåter, og ikke bare fokusere på eiendomsforholdene. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 36)

I § 2 bokstav e) står det «skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven». Uttrykket «skipe» gjelder både igangsetting av nye tiltak og utføre endringer på omfang og utforming av allerede eksisterende tiltak. Det kommer til uttrykk i § 34 a) at jordskifteretten kan «skipe sams tiltak i samband med utnytting og bruk av eigedomar» (Austenå og Øvstedal 2000 s. 40).

3.4 Ikke-taps garantien

§ 3 i jordskifteloven av 1979 blir ofte kalt for «ikke-taps garantien». Det kommer frem i § 3 bokstav a) at jordskifte kan ikke fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn

nytten for hver enkelt eiendom. Dette gjelder også skiftefeltet i sin helhet. Det vil si at ingen skal lide tap ved jordskifte, med andre ord må kostnadene og ulempene sammenlagt ikke være større enn nytten. Ordet kostnader gjelder alle former for kostnader som blir påført partene ved en jordskiftesak, inkludert sakskostnader og kostnader som forekommer ved gjennomføring av tiltak som følge av jordskifte (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 107). Kostnader som blir påført partene i forbindelse med bruk av prosessfullmektig eller partsoppnevnt sakkyndig bistand og utgifter i tilknytning til tvistebehandling og anke, regnes ikke som «kostnader» når det foretas en vurdering av ikke-taps garantien (Reiten 2009 s. 246).

Begrepet «nytte» kan bety mer enn bare økonomisk nytte, men også gjelde andre bedre praktiske løsninger som for eksempel forbedring av veger og bedre arrondering. Dette kan igjen føre til at eiendommen blir enklere å drive, med mindre utgifter og arbeidsinnsats. I andre saker kan begrepet «nytte» være forbedring av samarbeidsforhold og organisering for utnytting av en felles ressurser. Ofte består uttrykket «nytte» av økonomiske og ikke-økonomiske forhold som til sammen føre til mer tjenlighet ved å gjennomføre jordskifte. Det eksisterer ingen krav om hvordan nytten skal fordeles, så lenge ingen påføres tap (Reiten, 2009 s. 244).

Det er heller ikke et krav om at jordskifte skal føre til positiv nytte for hver enkelt eiendom, men for jordskifteområdet i sin helhet. Vurderingen skal ta utgangspunkt i eiendommene som driftsenheter og jordskifteretten skal i sin vurdering se bort ifra eierne og personene på eiendommene, samt det som er for samfunnets beste. Avveiningen mellom fordelene og ulempene ved jordskifte beror på jordskifterettens skjønn. Det er vesentlig at § 3 blir vurdert i forhold til de eiendommene som blir dratt inn som part i jordskiftesaken. I visse sakstyper, for eksempel bruksordning etter § 2 bokstav c) og fellestiltak etter § 2 bokstav e), kan det være nødvendig å klarlegge at nytten er større enn kostnadene og ulempene for den enkelte part som vil si at det er nytteovervekt totalt sett for alle eiendommene som er part i jordskiftesaken (Reiten 2009 s. 247).

Det er altså tre momenter som bør vurderes før saken kan bli behandlet i jordskifteretten. Det

første er hva slags tiltak eller virkemidler som kan brukes for å løse de utjenlige eiendomsforholdene, hvordan er eier- og eiendomsforhold, og hva en kan oppnå ved et eventuelt jordskifte. I tillegg skal en se hva slags kostnader, ulemper og nytte jordskifte kan medføre. Er dermed en jordskifteløsning avhengig av statstilskudd, konsesjon, offentlige planer eller administrative vedtak, skal dette oppklares før saken fremmes. (Austenå og Øvstedal 2000 s. 47)

3.5 Geografisk avgrensning av jordskiftesaken

I § 25 første ledd åpner det for at partene har rett til å avgrense skiftefeltet. Den som krever sak, altså rekvirenten, har størst innflytelse på avgrensningen i området, men de andre partene kan forlange en utviding. Ønsker ikke rekvirenten en utviding når de andre partene krever, kan vedkommende som siste mulighet ta kravet tilbake. Partene skal legge frem sine krav med en begrunnelse (Austenå og Øvstedal 2000 s. 170).

3.6 Bruksordning og etablering av fellestiltak

Jordskifteretten kan ordne bruk og sambruk innenfor skiftefeltet slik «han finn mest tenleg», jf. § 34, første ledd. Dette leddet har en nær likhet til § 33, første ledd, bortsett fra at denne bestemmelsen dekker alle tilfeller, inkludert sameiere. Bruksordningen kan gjelde forholdet mellom flere sameiere, mellom eiere og bruksrettshavere og mellom bruksrettshavere innbyrdes, jf. § 33. Bruksordningen baserer seg på eksisterende rettsforhold og det må derfor fastsettes om nødvendig etter § 17 (Austenå og Øvstedal 2000 s. 195)

Annet ledd åpner for at jordskifteretten har kompetanse til å etablere enkelte bruksregler ved flertallsvedtak. Enten ved å utsette opprettelse av detaljrike regler og beslutte at slike bruksregler skal bli utarbeidet i senere tid av partene ved flertallsvedtak, eventuelt utarbeide midlertidige bruksregler som partene kan endre ved flertallsvedtak på et senere tidspunkt. I begge tilfeller må jordskifteretten bestemme hvordan flertallsvedtaket skal opprettes og hva slags regler flertallet kan ta avgjørelser om. Retten må i tillegg sørge for at det blir dannet et lag eller et styre i forbindelse med håndteringen av bruksordningen. Gjennom et flertallsvedtak kan det kun utføres endringer av eksisterende bruksregler og etablering av nye bruksregler (Austenå og Øvstedal 2000 s. 196).

§ 34 b) første ledd gir jordskifteretten kompetanse til å etablere lag i forbindelse med bruksordning og fellestiltak. De lagene jordskifteretten oppretter, hefter deltakerne proratarisk. Det vil si at de enkelte medlemmene svarer til sin andel som jordskifteretten har vedtatt i den gjeldende sak, jf. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd, jf. § 34 b) annet ledd (Austenå og Øvstedal 2000 s. 198).

Siste ledd i § 34 b) uttrykker at «*Jordskifteretten fastsetter vedtekter for det enkelte lag. Departementet kan gi nærmere føresegner om normalvedtekter*». I praksis vil dette si at jordskifteretten skal bestemme vedtekter for styring og drift for lag som blir etablert (Austenå og Øvstedal, 2000 s. 200)

§ 35 ramser opp hva «*regler om bruk og sambruk kan mellom anna gå ut på*». Bokstav a) til j) nevner de enkelte typer bruksordning som særlig er aktuelle. Det fremkommer av ordlyden at bokstav a) til j) ikke er uttømmende. For eksempel, i bokstav j) står det at regler om bruk og sambruk kan gå ut på å *«Fastsette reglar for sams tiltak bruk i samband med drift og vedlikehold av vegar(...)»*. Denne bestemmelsen gjelder for private fellestiltak, for eksempel en privat veg, og definerer nærmere hva en bruksordning kan inneholde.
Samarbeid og rådføring med forvaltningsorganene etter § 20 a er essensielt i disse sakene. Spesiallover med tillatelser og forvaltningsvedtak begrenser jordskifterettens praksis ved bruksordningssakene (Austenå og Øvstedal 2000 s. 201)

3.7 Vedlikehold og utbedring av veg

Det går frem av ordlyden i § 54 i vegloven av lov 21.juni 1963 første ledd første punktum at hver eier som bruker en felles veg er pliktig til å bidra med vedlikehold av vegen. Dette gjelder både de som eier, bruker eller har bruksrett til vegen. Med vedlikehold menes for eksempel utgifter i tilknytning til snøbrøyting og strøing av sand i vinterstider. Mens om sommeren kan det for eksempel forekomme utgifter i forbindelse med reparasjon av asfalt, overflate-høvling og grusing. Den enkeltes andel i vedlikeholdet er beregnet etter brukens omfang som et forholdstall eller brøk av det samlete vedlikeholdet. Hovedregelen er at kostnadene skal fordeles etter en andel som gjenspeiler de enkeltes bruk av fellesvegen. Kostnadsfordelingen beror på skjønn (Arnulf og Gauer, 1998 s. 269).

Det som er fastsatt om vedlikehold av vegen i første ledd, skal på samme vilkår gjelde utbedring av privat veg, jf. § 54 annet ledd. Rammene for hva enkeltpersoner kan kreve at fellesskapet skal bidra med er nevnt i første ledd som uttrykker at *«vegen skal holdes i forsvarlig og brukande stand»*. Dette må ses i sammenheng med vegens nåværende tilstand og med hensyn til bruk. Vegloven avgrenser minimalt mellom vedlikehold og forbedring av veg. Likevel kan det nevnes at utbedring av veg for eksempel kan gjelde brubygging, breddeutvidelse, forsterkning av vegkant, kurveutretting (Arnulf og Gauer, 1998 s. 274).

Hvis partene ikke blir samstemte om hvordan vedlikeholdsplikten eller utbedringen skal fordeles mellom de enkelte, gir § 54 tredje ledd jordskifteretten adgang til å utøve skjønn for å avgjøre dette spørsmålet (Arnulf og Gauer, 1998 s. 274)

3.8 Skjønn etter vegloven

§ 43 annet ledd gir jordskifteretten kompetanse til å holde skjønn etter vegloven over eiendommer som ikke er med i jordskifte, hvis det er nødvendig i forhold til jordskifte. Dersom eiendommene ligger helt eller delvis innenfor jordskifteområdet, kan det opprettes en skifteplan som inneholder investeringer og oppgjør slik at det materielle vilkåret i § 3 a) om at nytten skal bli større enn kostnadene og ulempene blir oppfylt. Slik blir ekspropriasjon for veger relevant for eiendommer som ligger utenfor jordskifteområdet. Uttrykket «endå om» kan vise til at skjønn etter vegloven § 53 kan benyttes innenfor jordskifteområdet. Vilkåret for dette er *«dersom det er tomte-eiendommer eller andre eiendommer som ikke kan erstattes for arealtap og ulemper med areal eller tildeling av andre verdier. Saken må da holdes utenfor jordskifte»* (Austenå og Øvstedal 2000 s. 225).

3.9 Relevante bestemmelser i forhold til den nye jordskifteloven

Mange av de relevante bestemmelsene ved jordskiftelov av 1979 som er nevnt ovenfor har blitt videreført i jordskiftelov av 2013. Vi vil derfor se nærmere på hvilke bestemmelser i jordskiftelov av 2013 som er relevante for vår oppgave. Deretter skal vi komme med en konklusjon om jordskiftesaken Skjærenbrua ville ha fått et annet utfall hvis saken fulgte jordskiftelov av 2013 istedenfor jordskiftelov av 1979.

Det fremkommer i § 3-2 første ledd første punktum at jordskifteretten kan holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst en eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter «tida og tilhøva». Dette er en videreføring av § 1 første ledd i jordskifteloven av 1979. I jordskifteloven av 1979 var det etter praksis at § 1 også skulle gjelde bruksretter, i tillegg til eiendom. Dette kommer frem i ordlyden av § 3-2. I § 1 etter jordskiftelov av 1979 har begrepet «nytte ut» blitt brukt, mens i jordskiftelov av 2013 står begrepet «bruke» istedenfor. Den nye endringer er på grunn av en språklig oppdatering og begrepet «bruke» er ikke ment å gi en annen oppfattelse av bestemmelsen enn tidligere (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 57-58)

Uttrykket på «tenleg måte» betyr det samme som det som står uttrykt i jordskifteloven av 1979. Etter praksisen av jordskiftelov 1979, skal vurderingen om utjenlig eiendomsforhold utføres fra det tidspunktet saken fremmes for jordskifteretten.

§ 3-3 uttrykker at jordskifte kan bare holdes for å skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, så lenge det det fører til en liten tjenlighetsforbedring. Dette vilkåret er det samme som vilkåret om tjenlighetsforbedring i jordskifteloven av 1979 (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s 63).

I § 3-18 nevner at jordskifteløsningen ikke skal føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for noen eiendom eller bruksrett. Bestemmelsen er en videreføring av jordskifteloven 1979 § 3 bokstav a (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 105). Vern mot tap i § 3 bokstav a) ved jordskiftelov av 1979 gjelder både eiendom og bruksrett, selv om dette ikke går frem i ordlyden. Men ifølge praksis etter jordskiftelov av 1979, ble bestemmelsen tolket til også å gjelde bruksretter. Betydning av uttrykkene «nytte», «kostnad og ulempe» i jordskiftelov av 2013 er en videreføring av uttrykkene nevnt i jordskiftelov fra 1979 (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s 106).

Jordskifteretten skal foreta en saklig og geografisk avgrensning av saken i samsvar med de eller det kravet som er reist og som partene har formidlet, jf. jordskifteloven av 2013 § 6-9, første ledd første punktum. Saklig avgrensing innebærer det saklig temaet som er lagt frem

for jordskifteretten, for eksempel om det angår klarlegging av grenser eller utjenlig eiendomsforhold. Den geografiske avgrensningen omhandler hvor langt den fysiske grensen for jordskiftesaken går, det vil si hvilke arealer og/eller eiendommer eller rettigheter som skal inkluderes i saken (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 189)

I jordskiftelov av 1979 ble det først tatt en avgjørelse om fremmingsvedtak, det vil si en avgjørelse om en sak kunne bli fremmet for jordskifteretten eller ikke. Avgjørelsesgrunnlaget baserte seg på bakgrunn av den saklig og geografiske avgrensningen av saken og om vilkårene for gjennomføring av jordskifte var oppfylt. Det ble kontrollert om vilkårene for jordskifte var oppfylt før et forslag til løsning av saken ble utarbeidet. I jordskiftelov av 2013 er krav om vilkårene er oppfylt flyttet til et senere tidspunkt. I denne loven er kontrolltidspunktet formelt flyttet til det tidspunkt jordskifteretten fatter endelig jordskifteløsning, jf. § 6-23. Det skal først foretas en saklig og geografisk avgrensning av saken, jf. § 6-9. Deretter skal det kontrolleres at vilkårene er oppfylt etter § 6-4 fjerde ledd Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 189).

§ 3-8 er hovedsakelig en videreføring av § 2, første ledd bokstav c) nummer 1, 2 og 3 ved jordskiftelov av 1979. I 1979 loven var bestemmelsene til bruksordning både i §§ 34, 34b og 35 utfyllende, men ikke uttømmende. Ved jordskifteloven av 2013, er reglene om bruksordning mer samlet og generalisert i § 3-8. Første ledd i § 3-8 henviser til jordskifterettens kompetanse til å gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer. Ut ifra ordlyden i første ledd har jordskifteretten også kompetanse til å endre eksisterende regler. Dette er en videreføring av regelen i jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav c nr. 1 (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 76).

Etter første ledd annet punktum har jordskifteretten adgang til å etablere sambruk og gi regler om sambruk der det ikke er sambruk fra før, dersom det er særlige grunner for det. Dette er en videreføring av § 2 første ledd bokstav c) nummer 2, som sier at bruksordning kan gjennomføres der det ikke er sambruk fra før, dersom «eigedomstilhøva gjer bruken særs vanskeleg». Etter denne bestemmelsen, beror det på jordskifterettens faglige skjønn til å vurdere dette (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 76).

I § 3-8, tredje punktum står det uttrykt at jordskifteretten kan ordne forholdene mellom eier og bruksrettshavere og mellom bruksrettshavere. Dette er en etterfølging av jordskifteloven fra 1979, § 33 første ledd første punktum (Bjerva, Holth, Reiten, Sky, Aasen 2016 s. 77).

Ved jordskifteloven av 1979 ble det listet opp i ulike paragrafer med eksempler på vanskeligheter i forbindelse med bruken av felles infrastruktur. For eksempel står det i § 35 bokstav j som omhandler veger, parkeringsplasser, og § 43 første ledd annet punktum som gjelder veger. Disse aktuelle situasjonene har blitt videreført i § 3-8 ved jordskifteloven av 2013. § 3-8 har blitt utformet på en mer generell måte, og sammen med virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 og muligheten til å bruke flere virkemidler, jf. § 3-1 første ledd, tilsvarer dette de samme mulighetene som i § 35 fra jordskifteloven av 1979 (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 77).

I annet ledd står det at *«jordskifteretten kan gi varig og mellombelse reglar»*. Dette er en videreføring av § 34 annet ledd ved jordskifteloven av 1979. (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 78).

Jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav e) kan anses å ha blitt videreført i to bestemmelser ved jordskifteloven av 2013, i § 3-8 om bruksordning hvor jordskifteretten har kompetanse til å «skipe sambruk» og i § 3-9, der jordskifteretten har hjemmel til å «påleggje felles tiltak og påleggje felles investering» (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 80-81). Jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav e) ble anvendt ved innpåkjøp i en allerede eksisterende veg, ifølge Rt. 1987 s. 595 og Flø og Haraldstad s. 423-425. Bestemmelsen ble anvendt som et alternativ til ekspropriasjon til vegrett ifølge vegloven § 53 første ledd annet punktum. I Rt. 1987 s. 595 ble saken anket til lagmannsretten og flertallet tolket at ordet «skipe» i § 2 første ledd bokstav e) skulle inkludere både det å sette i gang nye tiltak og det å endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak, jf. Otp.prp. nr.56 (1978-79) s. 75. Høyesterett var enig i lagmannsrettens uttalelse og uttrykker videre at *«naturlig å forstå bestemmelsen i jordskiftelovens § 2 bokstav e slik at den både omfatter krav som*

forutsetter fysiske endringer av en eksisterende veg, og krav om at ytterligere eiendommer skal gis adgang til å bruke veien slik den allerede ligger».

Ordlyden i § 3-9 er formulert på en generell måte, men har som formål å videreføre de mer konkrete og spesifikke paragrafene ved jordskifteloven av 1979, slik som § 2 første ledd bokstav e om å etablere felles tiltak i samband med utnytting og bruk av eiendommer etter § 34a) (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 80-81).

Det ligger til jordskifteretten å bestemme om det skal etableres lag som en del av jordskifteløsningen. Etter § 34 b) første ledd ved jordskifteloven av 1979, kan jordskifteretten etablere de lag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innen skiftefeltet. Ordlyden ved jordskifteloven av 2013 har fått en minimal endring, men jordskifterettens kompetanse til å etablere lag for drift og vedlikehold er videreført i den nye loven. Etter § 34 b) annet ledd skal *«kvar av deltakarane i laget svarar i høve til tredjeman etter sitt høvetal»*. Denne bestemmelsen er videreført i § 3-29 ved jordskifteloven av 2013 (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 82).

Etter § 3-10 første ledd annet punktum har jordskifteretten kompetanse til å endre allerede eksisterende lag. Dette er en videreføring av praksisen etter §34 b) ved jordskiftelov av 1979. Det kan forekomme enkelte årsaker til at nye medlemmer skal bli med i laget, reglene mellom medlemmene må justeres eller et lag skal oppløses og et nytt dannes. Det kommer frem i Prop. 101 L s. 150 at jordskifteretten har kompetanse til å endre et lag selv om vedtektene har andre regler om endring (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 84).

Jordskifteretten har blitt tildelt kompetanse til å holde skjønn i tilknytning til en jordskiftesak selv om eiendommen som blir berørt av skjønnet ligger utenfor jordskiftefeltet, jf. jordskifteloven av 2013 § 5-3 d. Dette er en videreføring av jordskifteloven av 1979 § 43 annet ledd (Bjerva, Holth, Reiten, Sky og Aasen 2016 s. 163).

De fleste av de relevante bestemmelsene etter jordskiftelov av 1979 som vi valgte å fokusere på i forbindelse med saken, har i hovedsak blitt videreført til jordskiftelov av 2013. Videreføringen av bestemmelsene til jordskiftelov av 2013 er enten i form av innhold, ordlyd eller etter praksis av jordskiftelov 1979. Av den grunn, kan det konkluderes med at jordskiftesaken ikke ville ha fått et annet utfall eller medføre noen merkbare endringer hvis saken ble behandlet etter jordskiftelov av 2013 istedenfor jordskiftelov av 1979.

Kapittel 4: Jordskiftesaken Skjærenbrua og bakgrunnen for denne

4.1 Innledning

I dette kapittelet gis det et sammendrag av jordskiftesaken og en kort beskrivelse av området jordskiftesaken befinner seg i, samt historiebakgrunn for Skjærenbrua og dets eierskapsforhold.

4.2 Østre Toten kommune

Som nevnt tidligere befinner vår jordskiftesak seg på Skreia i Østre Toten kommune. Historisk sett ble Toten prestegjeld delt i to; Østre og Vestre Toten i 1826. Kommunen Østre Toten befinner seg i Oppland fylke. Kommunen har et landareal på 485,59 km^2 som strekker seg langs vestsiden av Mjøsa. Denne kommunen er største jordbrukskommune og i den nordlige delen foreligger den beste dyrkingsjorda. Samtidig er det denne kommunen som er en av Norges største produsenter av potet og løk. Den sørlige delen av Østre Toten kommune er mer preget av skog og annen utmark. Selv etter avrenning fra blant annet landbruket, har Lenaelva som strekker seg gjennom kommunen, tidligere vært en stor og viktig fiskeelv. Kort oppsummert har altså Østre Toten kommune et godt potensial for primærnæring (Wikipedia 2017a). Skreia er et tettsted i Østre Toten kommune og det er her vi finner Skjærenbrua. For å få en helhetlig forståelse av bakgrunnen for hvorfor det ble reist jordskiftesak ved Skjærenbrua, må vi først sette oss inn i det historiske ved dette området. Deretter kan vi gå nærmere inn på detaljer ved jordskiftesaken (Wikipedia 2017b).

4.3 Skjærenbrua

Vi reiser tilbake i tid for å komme nærmere inn på den historiske verdien av Skjærenbrua. Denne vel 200 år gamle tørrmurte steinhvelvbrua er bygd for hest og vogn i tråd med datidens transportmidler (NRK 2017). Vegen mellom Christiania og Trondheim på vestsiden av Mjøsa var en viktig hovedveg utarbeidet fra samme tidsepoke med brukstid fra slutten av 1700-tallet og frem til 1880-tallet. Denne vegen strekker seg blant annet over Skjærenbrua, og kjennetegnes som i dag den Vestre Trondhjemske Kongeveg. Norge fikk et bedre utbygd hovedvegnett i perioden 1770-1810, denne perioden omtales som den første store «gullalderen» i vår samferdselshistorie. I 1824 fikk landet ny veglov der bruene på hovedvegene skulle bygges i stein i samme bredde som vegen. Disse steinhvelvbruene kjennetegnes derfor som relativt små med spennvidde under 10 meter, og materialet er

tørrmurt med ubearbeidet naturstein av lokal opprinnelse. Vestre Trondhjemske Kongeveg ble benyttet av mange forskjellige folk som for eksempel lensmenn, geistlige og offiserer, samt personer knyttet til jernverket i Eidsvoll og til glassverket i Hurdal. Langs vegen var det av den grunn nødvendig for skysstasjoner. I nærheten av Skjærenbrua finner vi Grøna som var en skysstasjon som tidligere ble kalt Riddersæter. Her var besøket av folk fra alle samfunnslag; både fra inn- og utland, og skysstasjonen fungerte også som et gjestgiveri for reisende (Akershus Fylkeskommune 2014).

Figur 2: Bilde av Skjærenbrua i gamle dager (Sparebankstiftelsen 2016).

4.4 Kongevegen

I 1880 ble åpnet en jernbanestasjon på Minnesund langs Hamarbanen. I den forbindelse ble det anlagt nye veger mot Hurdal og langs Mjøsa til Toten. Som resultat av dette ble det i 1889 nedlagt hovedveg over Totenåsen. Kongevegen over Totenåsen hadde fortsatt trafikk en del år fremover, men vegen gikk etter hvert ut av bruk (Akershus Fylkeskommune 2014). Frem til i dag har da Kongevegen blitt benyttet som fremkomstmiddel til de eiendommene som ligger i nærheten til denne vegen. Det har aldri blitt foretatt en endelig vurdering på hvem som har eierskap til verken Kongevegen eller Skjærenbrua. Dette kunne vært naturlig å få en avklaring

på når det ble reist jordskiftesak som omhandlet nettopp Skjærenbrua og Kongevegen. Av disse årsaker ble en representant fra Statens vegvesen tatt med i jordskiftesaken for å besvare eventuelle eierskapsspørsmål knyttet til dette. Derimot ble spørsmål vedrørende eiendomsretten ikke drøftet og avklart under jordskiftesaken da en innså at dette ville bli en for omfattende og tidkrevende prosess. Vi har derfor valgt å ikke gå nærmere inn i disse juridiske problemstillingene for å avklare eierskapet som kunne vært et viktig utfall for jordskiftesaken. Likevel velger vi å si noe om eierstrukturen slik at man får en forståelse på situasjonen rundt dette og hvorfor det er vanskelig å komme frem til en avklaring.

I et intervju med representant fra Statens vegvesen fikk vi et innblikk i problematikken gjeldene eiendomsretten til gamle nedlagte hovedveger. I lang tid mente enkelte at Vegvesenet ikke opprinnelig ervervet veggrunnen. Derimot finner vi en del skriv fra 1800-tallet som sier at det skal gis erstatning for grunn som tas til vegen. Poenget her er at veggrunnen ble ervervet og den tilhørte ikke nærliggende eiendommer. I de tilfeller hvor slike veger blir lagt ned som offentlig veg kan det oppstå spørsmål om hvorvidt vegen har blitt tilbakeført til grunneiere, eller om vegen har blitt liggende som en veg til felles bruk. I mange tilfeller ble vegen liggende til felles bruk fordi det var behov for dette, mens i andre tilfeller har grunneiere hevdet at vegen har blitt tilbakeført til eiendommene. Statens vegvesen har ikke satt i gang tiltak for å oppklare slike spørsmål, og på bakgrunn av dette står spørsmålet om eierskapet til gamle offentlige veger ofte ubesvart (Akerhaugen 2016 s. 25).

Offentlige veger ble vanligvis ikke særskilt matrikulert og registrert som selvstendige eiendomsenheter med informasjon om eier, frem til vi fikk delingsloven i 1980. I forbindelse med denne lovinnføringen innstilte Vegdirektoratet at de nye bestemmelsene bare skulle gjøres gjeldende for grunn som ble tiltrådt etter 1. januar 1980. Dette har forårsaket at ikke alle offentlige veger har fått matrikkelnummer og kartregistrerte grenser (Akerhaugen 2016 s. 25).

Grunnet det historiske rundt Kongevegen og Skjærenbrua inngår denne vegen og brua i Statens vegvesens nasjonale verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner. I 1992 ble det utarbeidet «Handlingsplan for kulturminneforvaltning» og Statens vegvesen fikk sektoransvaret for forvaltning av veger og vegrelaterte kulturminner. I etterkant av dette startet et arbeid om å avklare spørsmål om hvem som hadde eiendomsretten til gamle,

nedlagte veger. Kulturminneloven § 22 a anvendes ved vernebestemmelse for statlige objekter. Denne bestemmelsen kan bare benyttes dersom det man ønsker å verne er statlig eiendom (Akerhaugen 2016 s. 25).

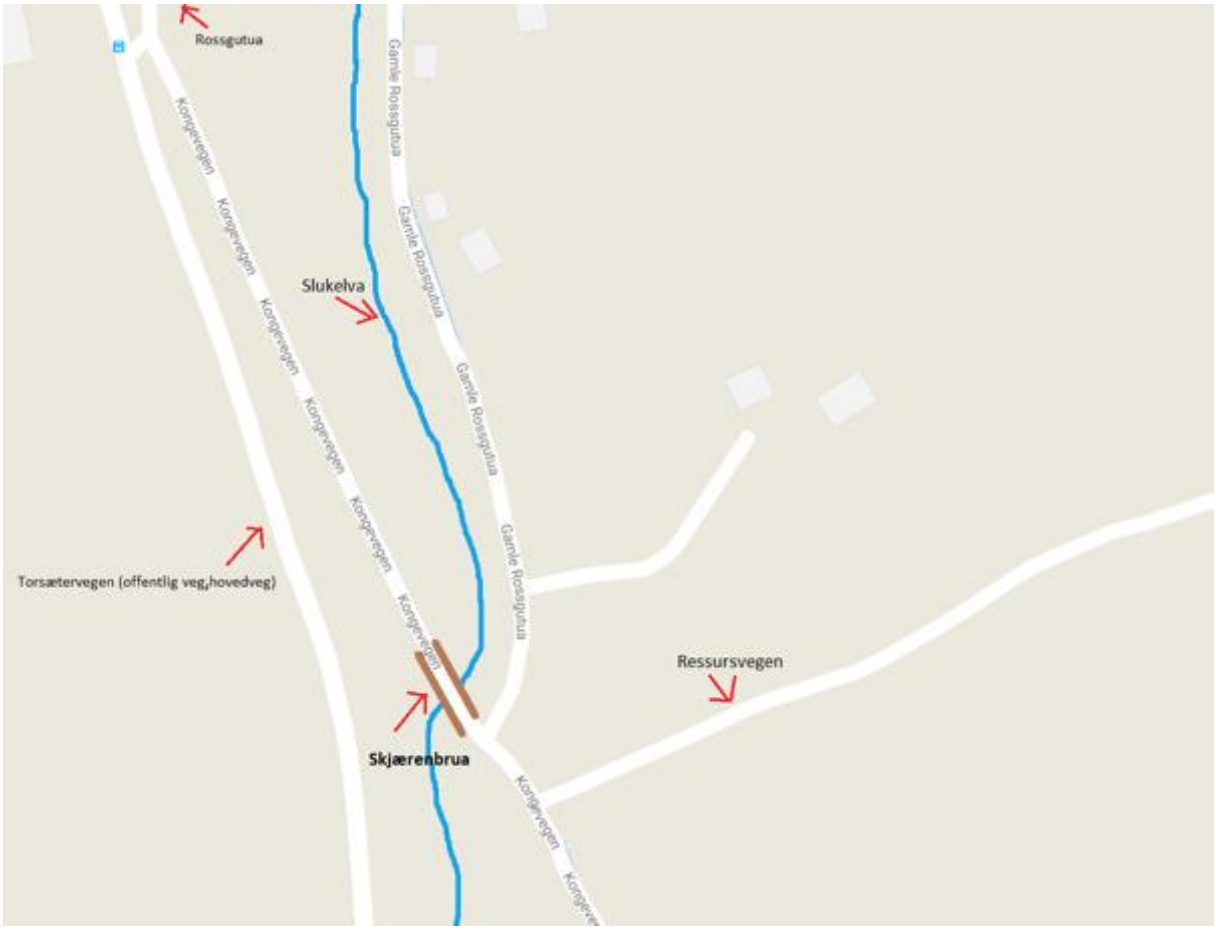
Statens vegvesen fikk i oppgave å ta vare på disse vegene, samt oppklare eierforholdene knyttet til disse. De skulle se etter om vegen var blitt tilbakeført eller ikke. Dersom vegen ikke var blitt tilbakeført har vegen blitt liggende uten et eierforhold. Ved disse tilfellene har heller ikke vegen blitt eid av grunneiere og derfor reises spørsmål om vegen er under Statens vegvesens ansvar som en verneverdig strekning, eller om det spiller en rolle om kommunen eller fylkeskommunen på et eller annet tidspunkt overtok eiendomsgrensene. Et viktig moment her er dersom vegen ikke har blitt tilbakeført til grunneieren, tilhører den heller fortsatt ikke grunneieren (Akerhaugen 2016 s. 25).

4.5 Jordskiftesaken

Den 14. juni 2012 ble det foretatt en brubefaring av Skjærenbrua på vegne av Vegdirektoratet. Det var påvist knusningsskader på Skjærenbrua og utfallet av denne rapporten var at det anbefalt å nedjustere tillatt aksellasttrykk til 4 tonn (Grindland og Stigum 2012). Ressursvegen er nærliggende til Skjærenbrua og Kongevegen. Ressursvegen er en privat skogsbilveg som består veglaget Ressursvegen med omtrent 17 skogeiere som driver med tømmerdrift. I og med at Ressursvegen krysset Kongevegen var det naturlig for tømmerdriften å transportere sitt tømmer ut via Kongevegen og over Skjærenbrua for å krysse Slukelva. Gjennom tidene har tungtransportbilene utviklet seg for å bli større og tyngre. Det er tydelig at Skjærenbrua over tid har blitt påført skader på grunn av tungtransporten. Nedjusteringen til akseltrykk på 4 tonn medførte at Ressursvegen ikke lenger kunne transportere sitt tømmer ut. Det forelå heller ingen alternativ vegtrasé de kunne benytte. Tømmervirksomheten stoppet opp og det ble nødvendig for Ressursvegen å få løst dette problemet.

Saken ble først forsøkt behandlet i kommunen, men her kom de ikke partene frem til en minnelig løsning. Den store problematikken som forårsaket dette var at Skjærenbrua og Kongevegen som tidligere nevnt inngikk i Statens vegvesens nasjonale verneplan for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner. Flere ble engasjert i saken for nettopp å påpeke at her var det store historiske verdier som ikke lar seg endre. Samtidig var det stor interesse for enkelte å

bevare disse kulturminnene og restaurere brua og kulturlandskapet rundt. På grunnlag av dette ble offentlig aktører som Statens vegvesen, Norsk vegmuseum, samt fylkeskonservator fra Oppland Fylkeskommune involvert i saken. Dermed ble det en motpol mot skogeierne i Ressursvegen og det ble etter hvert krevd sak for jordskifteretten for å komme frem til en løsning.



Figur 3: Illustrasjonskart over jordskifteområdet før behandling i jordskifteretten (Red. Marthe Heyerdahl-Simonsen)

Den 25. januar 2013 krevde en representant fra veglaget Ressursvegen jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav c (virkemidler om bruksordning) og e (etablering av fellestiltak). Første rettsmøte i jordskifteretten ble holdt 3. juli 2013 og etter fire rettsmøter ble saken avsluttet den 26. juni 2015. I starten av saken ble det påpekt at Vegdirektoratet la frem tre alternative tiltak for utbedring av brua etter rapporten som ble utarbeidet den 14. juni 2012. Mulige løsninger var forsterkning og utbedring av allerede eksisterende bru, eller en alternativ vegtrasé for å unnlate å benytte seg av Skjærenbrua. Videre ble det poengtert i saken at det ikke var endelig avklart hvem som eide selve Skjærenbrua på grunnlag av at steinhvelvbrua er

en del av den gamle Kongevegen. I sin tid ble altså brua bygd av staten, men Kongevegen er lagt ned som offentlig veg. Etter første rettsmøte ble det pekt ut at her gjaldt det skogsområder på flere tusen dekar som sogner til Ressursvegen. Tømmerdriften kjørte ut ganske store volum med tømmer og av den grunn anså retten det helt nødvendig å få i stand en alternativ adkomst fra Ressursvegen til den offentlig vegen Torsætervegen.

Gjennom jordskiftesaken ble flere alternativer drøftet. I hovedsak ble tre mulige løsninger omtalt. Første alternativ var å utbedre og forsterke den eksisterende brua. Her støtet det på dilemmaet vedrørende det historiske ved Skjærenbrua. Ved en forsterking av eksisterende bru ville dette endret bruas karakteristiske trekk, samt utvidelse av Kongevegen. Med disse utbedringene ville det altså ruinere kulturminnet og forringe den historiske verdien. Ved dette alternativet ble det i tillegg reist spørsmål om hvem skulle stå for kostnadene for restaureringen da eierskapet til verken Skjærenbrua eller Kongevegen var avklart.

Det andre alternativet var trasé via Gamle Rossgutua og en ny vegparsell som binder sammen Gamle Rossgutua og Rossgutua. Problematikken som oppstod her var at det ved en utbedring av Gamle Rossgutua ville påført endringer ved en rekke eiendommer som ligger langs denne vegen.

Det siste alternativet var å anlegge ny bru og ny vegtrasé over Slukelva i nærheten av Skjærenbrua. Her ble det en del diskusjoner vedrørende plassering av ny bru og ny vegtrasé da flere grunneiere og parter i saken var aktive i diskusjonen. Her gjaldt diskusjonen hovedsakelig at en grunneier måtte avse sin eiendomsgrunn og ønsket at minst mulig grunnareal skulle bli fratatt. På den andre siden mente flere parter i saken at mest mulig av område med kulturminne burde bevares og derfor burde plassering av ny bru ligge lengst mulig unna Skjærenbrua. Samtidig var det diskusjoner på hvem som skulle få tilgang til å benytte seg av ny bru og ny vegtrasé.

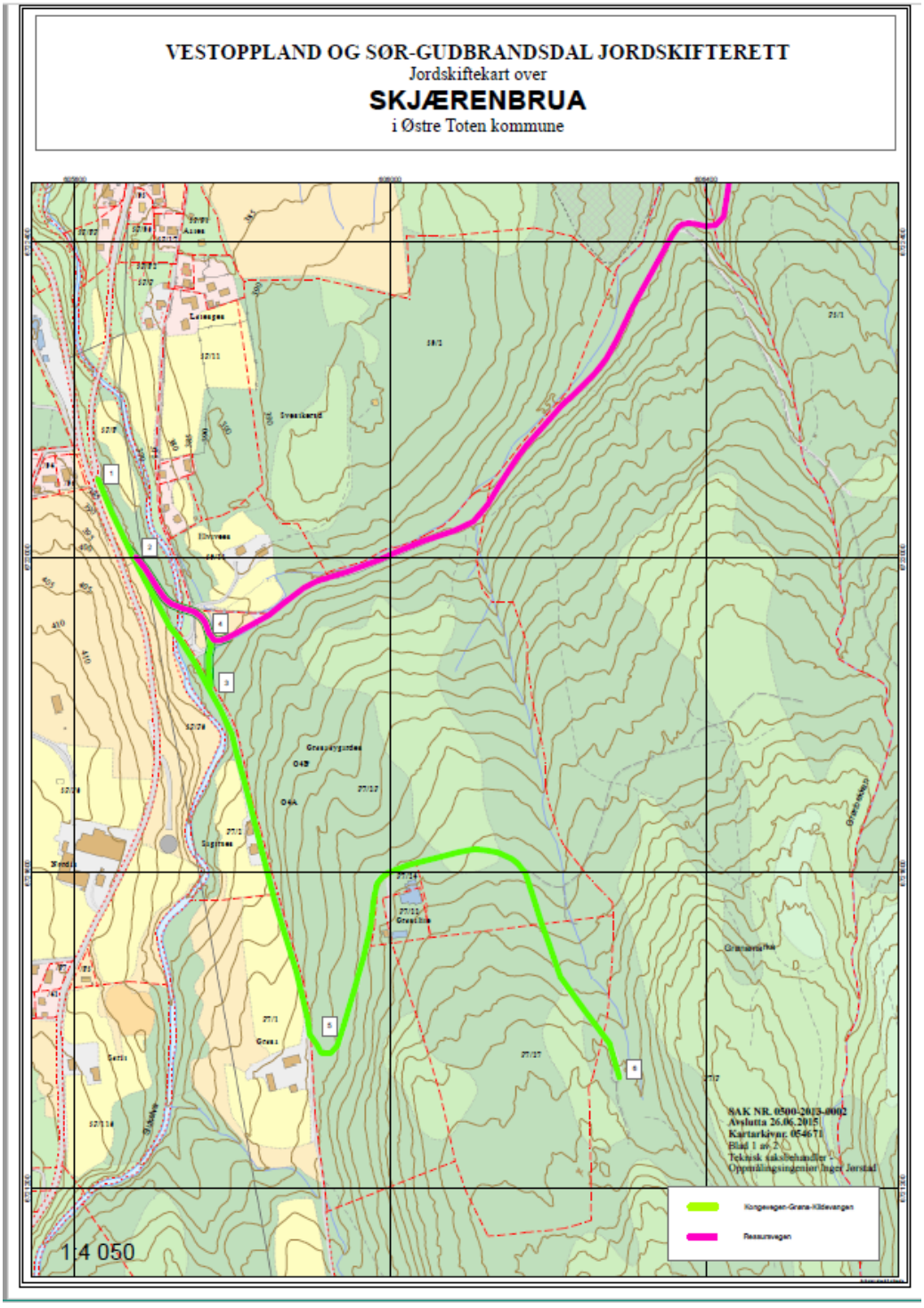
Jordskifteretten endte med løsning om å anlegge ny bru over Slukelva med tilhørende ny vegtrasé. Ved denne løsningen så retten det nødvendig å stifte et eget veglag for Kongevegen

4.6 Kart over området

Skjærenbrua var grodd igjen med skog og kratt. Rekkverket til steinhvelvbrua var borte og det var et behov for restaurering for å synliggjøre kulturminnet.

Figur 4: Bilde av Skjærenbrua før restaurering (Sparebankstiftselsen 2016. Foto: Per Idar Vingebakken)

Kartet nedenfor viser et utsnitt av området rundt Skjærenbrua med den endelige jordskifteløsningen. Lilla fargekode illustrerer ny vegtrasé for Ressursvegen med ny bru som krysser Slukelva. Kongevegen er i grønn fargekode med omtrent ingen endringer.



Figur 5: Kart over den endelige jordskifteløsningen (Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett)

Etter jordskifteløsningen ble avklart og Skjærenbrua nylig ble restaurert (2017) bærer området preg av et mer åpent landskap der vi tydelig kan se Skjærenbrua og de historiske kulturminnene rundt.

Figur 6: Bilde av Skjærenbrua etter restaurering (NRK 2017. Foto: Jorun Vang)

5. EMPIRI OG DRØFTING

5.1 Innledning

I denne delen av oppgaven presenteres og drøftes empirien. Empirien ble innsamlet ved intervjuer og ved å lese rettsboken med tilhørende dokumenter. Vi tar for oss en underproblemstilling av gangen, og kombinerer empiri og drøfting. Vi har organisert de ulike informantene slik: Part A: skogeier, veglaget part A: veglag bestående av skogeiere, part B: grunneier, vegforening part B: vegforening bestående av flere eiendommer, part C: representant for bedrift, part D: grunneier, part E: representant fra Norsk vegmuseum, part F: representant fra Østre Toten Kommune og part G: representant fra Statens vegvesen ved region øst, part H: skogeier, part I: representant fra Oppland Fylkeskommune.

5.2 Hvordan jordskifteretten i samspill med partene kom frem til en løsning

I og med at Skjærenbrua ble stengt for tungtransport, ble man nødt til å finne en løsning slik at skogeierne fikk hentet ut tømmeret fra sine skogteiger. Da vi leste gjennom rettsboka så vi at det var blitt behandlet ulike alternativer for en ny vegtrasé som ville gjøre det mulig for skogbrukerne å komme inn til skogteigene med tømmerbil igjen. Som følge av dette ønsket vi å se nærmere på hvordan de ulike forslagene ble vurdert av jordskifteretten og partene, samt hvordan de i fellesskap kom frem til endelig løsning. I denne delen av oppgaven vil vi presentere og drøfte hvordan jordskifteretten og partenes i samspill kom frem til valg av løsning, for å besvare denne underproblemstillingen.

5.2.1 Innhentet empiri

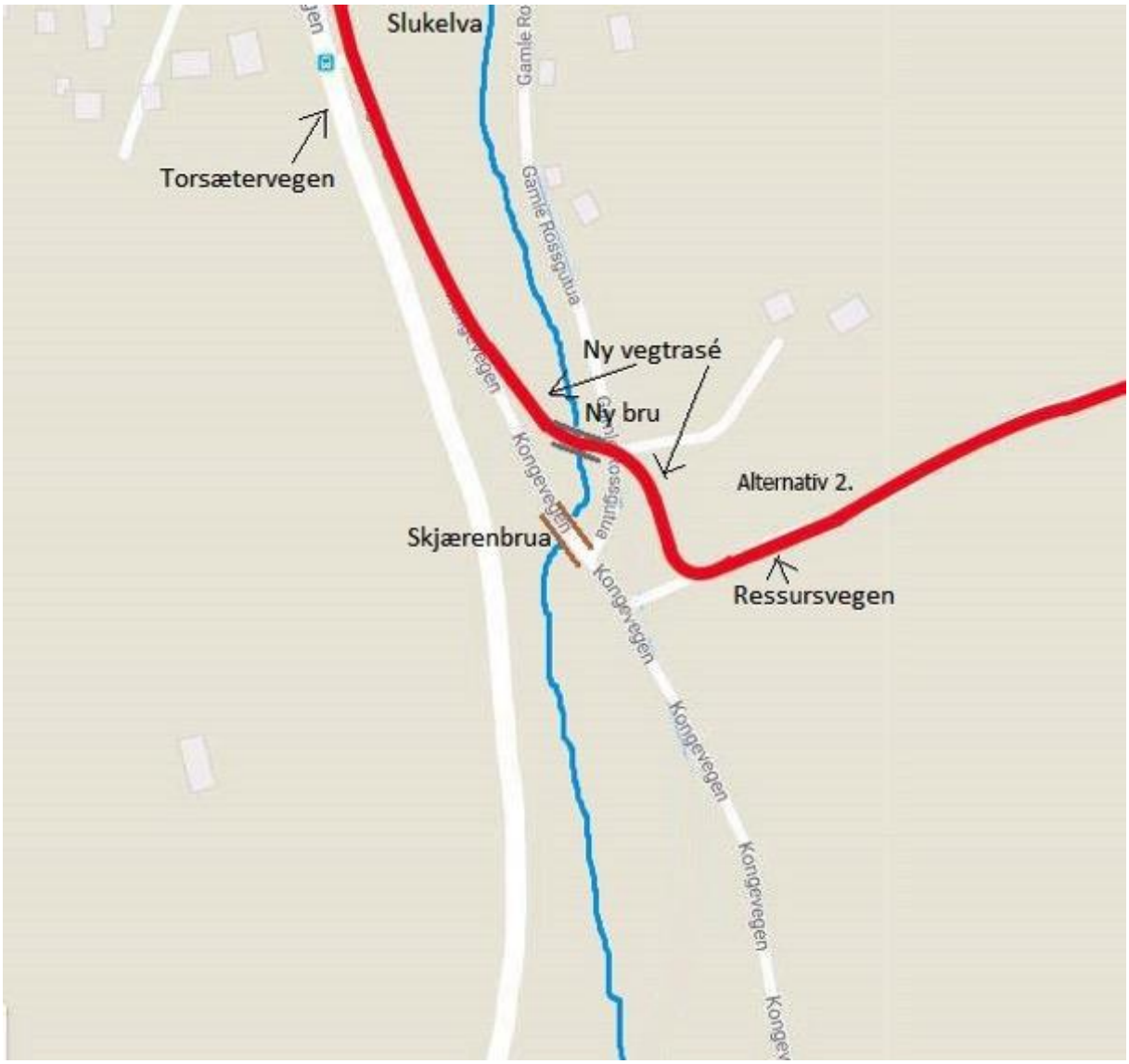
Alternativ trasé via Gamle Rossgutua og en ny vegparsell som binder sammen Rossgutua og Gamle Rossgutua:

Figur 7: Illustrasjon av alternativ trasé via Gamle Rossgutua og en ny vegparsell som binder sammen Rossgutua og Gamle Rossgutua (Red. Maria H. Sæther og Marthe Heyerdahl-Simonsen)

Ut i fra rettsboka kunne vi lese at et alternativ til ny vegtrasé som ble det diskutert i jordskifteretten var å sammenkoble Rossgutua med Gamle Rossgutua. Dette alternativet ville medføre at en ny veg over dyrka mark som tilhører part B. Ved denne vegtraséen måtte man se på om den Gamle Rossgutua var dimensjonert og egnet for jevnlig gjennomgangstrafikk med store biler. Gjennom et intervju med part B fikk vi avklart at denne parten representerte både seg selv og på vegne av veglaget Gamle Rossgutua gjennom jordskiftesaken. Part B forklarte i dette intervjuet at denne vegtraseen ville rammet en rekke beboere langs Rossgutua og Gamle Rossgutua da vegen måtte utvides for tungtransport. Derfor var vegforening part B ikke interessert i dette alternativet, samt at part B måtte avstå et større areal dyrka mark, noe

part B heller ikke var interessert i. På bakgrunn av disse sterke argumentasjonene i saken ble det dermed nødvendig å se på andre alternative løsninger.

Ny bru over Slukelva rett ved Skjærenbrua:
Gjennom diskusjoner av andre mulige løsninger ble veglaget part A enige med part F, samt de andre partene i saken at veglaget part A ønsket å anlegge ny bru over Slukelva i nærheten av Skjærenbrua.



Figur 8: Illustrasjon av ny bru med ny vegtrasé over Slukelva (Red. Maria H. Sæther og Marthe Heyerdahl-Simonsen)

Brua skulle legges rett nord for nedstrøms den gamle Skjærenbrua. I dette tilfellet måtte det bygges ny vegtrasé slik at Ressursvegen, den nye brua og Kongeveg skulle kobles sammen.

Ved anlegging av den nye brua ville et areal tilhørende part B bli benyttet. Part B var villig til å avstå grunn mot erstatning ved denne løsningen. Videre ble det en stor diskusjon mellom partene i saken om nøyaktig plassering av den nye brua og ny vegtrasé for tilkobling til Kongevegen. De første 20-30 meterne av Gamle Rossgutua ville bli berørt. Gjennom samtale med part B påpekte denne parten at han ønsket plassering av ny bru nærmest mulig Skjærenbrua slik at minst mulig av hans eiendomsgrunn måtte avses. I et intervju med part D mente denne parten at den nye brua burde ligge så langt unna Skjærenbrua som mulig for å ivareta kulturminnene og de spesielle kulturlandskapsverdiene rundt Kongevegen og Skjærenbrua. Part D sitt forslag til vegtrasé og plassering av ny bru var å plassere vegtrasé skrått over eiendommen til part B, plassere ny bru over Slukelva lenger nord enn part B sitt alternativ, og deretter vegtrasé skrått langsmed Kongevegen et stykke før vegen kobles på Ressursvegen.

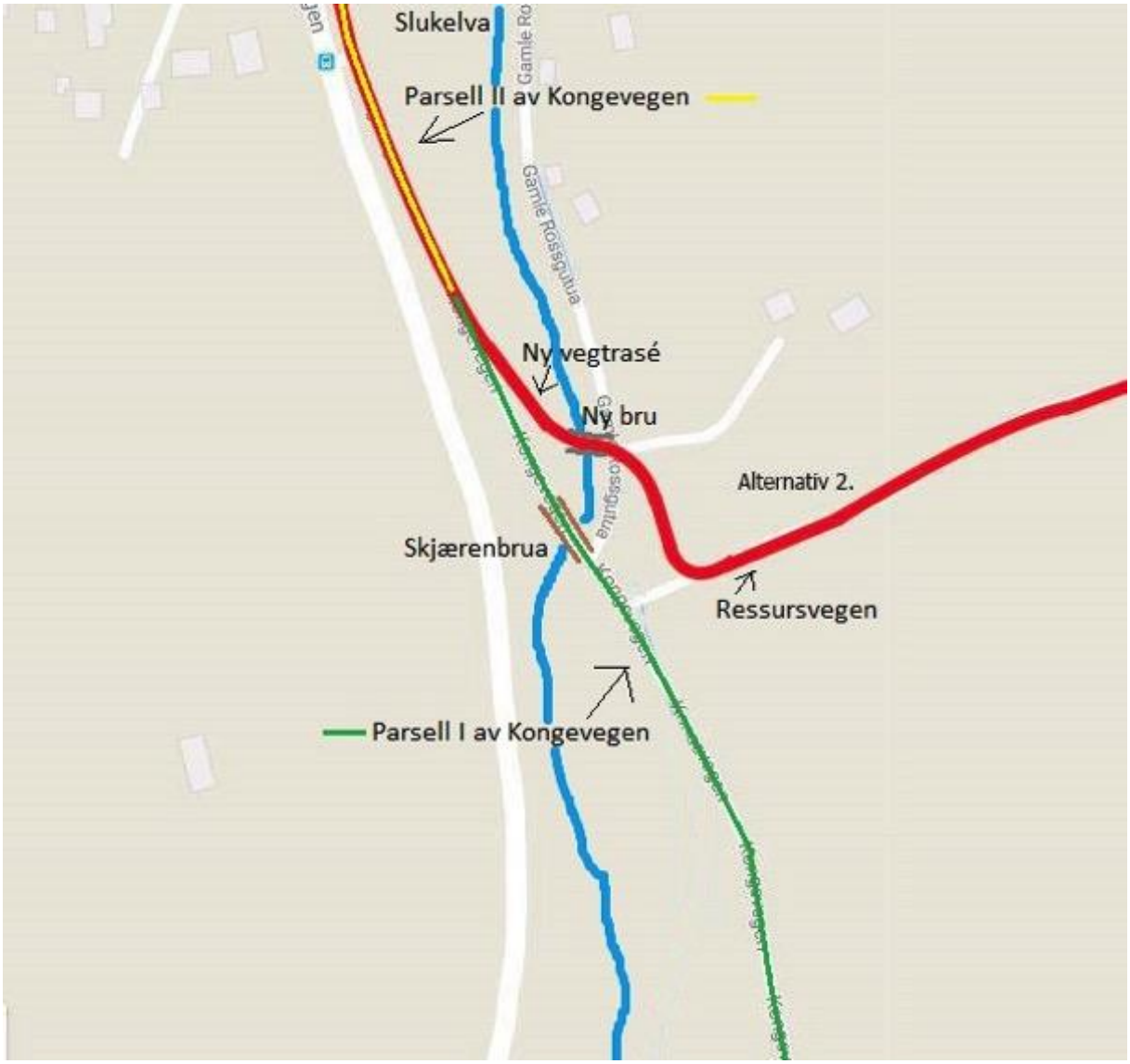
Når det gjaldt spørsmål henvist til andel i ny bru og ny vegtrasé kunne vi lese i rettsboka at veglaget part A pekte på at alle med tilknytning til dette veglaget skulle ha andel. I tillegg til dette mente veglaget part A det var nødvendig at alle andre eiendommer som kunne ha nytte av den nye brua og vegtraseen også burde ha en andel i dette. Siden veglaget part A skulle stå for det meste av byggekostnadene ønsket dette veglaget å finansiere brua selv. Med dette ville veglaget oppføre en bom til den nye vegtraseen. Når det gjaldt vedlikehold ønsket ikke veglaget part A å delta i vedlikehold av den gamle Skjærenbrua og Kongevegen sør for Skjærenbrua dersom det skulle anlegges ny bru over Slukelva. Part A viste interesse for vedlikehold av vegstrekningen som kommer inn på Kongevegen nord for Skjærenbrua og videre opp til Torsætervegen, da denne vegstrekningen av Kongevegen måtte forsterkes og utbedres slik at tømmerbiler med tilhenger kunne kjøre der.

Part C anså det som unødvendig at part C skulle ha andel i den nye brua og vegtraseen da part C ikke ville få så stor nytte av tiltaket. Part C uttalte at de i liten grad ville blitt berørt av grensen på 4 tonn aksellast da trafikken til og fra part C hovedsakelig dreide seg om personbiler og lette kjøretøy. Her ble det påpekt fra andre parter i jordskiftesaken at ved noen ganger i året ble kjørt tungtransport i form av septikbil opp til part C. I et intervju med part C informerte denne parten at han kom med forslag til at det kunne være nødvendig å opprette et nytt veglag for Kongevegen. Dette veglaget kunne da stå til ansvar for å drifte Kongevegen, samt vegen videre opp fra Kongevegen til part C og frem til det dekket de tre andre skogeiendommene etter part C. Med dette kunne veglaget part A alene stå for ansvaret for

vedlikehold av den nye brua og den nye tilkomstvegen opp til Kongevegen. Ved et intervju med part D nevnte denne parten at han ikke var interessert i å danne eget veglag for Kongevegen.

I rettsboka uttaler part G at der det forelå biltrafikk på Kongevegen burde dette tilhøre et eller to veglag. Ut i fra hvordan forslaget var lagt frem fra jordskifteretten, ble en strekning omkring 150 meter, inklusive gamle Skjærenbrua, liggende uorganisert. Som følge av dette ville ingen stå til ansvar for å vedlikeholde denne strekningen og dette burde være med i et veglag.

Når det gjaldt vegstrekningen der den nye vegtraseen kobler seg på Kongevegen og følger Kongevegen frem til Torsætervegen (parsell II av Kongevegen) ble det en omstridt diskusjon rundt denne vegparsellen.



Figur 9: Illustrasjon av vegparsell I av Kongevegen og vegparsell II av Kongevegen (Red. Maria H. Sæther og Marthe Heyerdahl-Simonsen)

For veglaget part A var det nødvendig å endre denne parsellen til vegklasse III, slik at veglaget kunne transportere tømmeret ut med tømmerbil helt frem til offentlig hovedveg (Torsætervegen). Dette utsagnet førte til sterke motargumenter fra andre parter. Gjennom intervjuet med part D ønsket ikke denne parten å endre denne vegstrekningen til vegklasse III på grunn av de historiske verdiene til Kongevegen. Part G viste til at ingen del av Kongevegen burde bygges om slik at vegen endret utseende vesentlig ettersom Kongevegen var innlemmet i nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelatert kulturminner. For at kulturminnets verdi skulle bli bevart måtte vegen beholde sitt karakteristiske trekk. Derimot så part G at fremtidig forvaltning og vedlikehold av Kongevegen måtte bli en balanse mellom næringsinteressene og hensyn til vern og kulturlandskap. Av den grunn var part G villig til å tillate tømmerkjøring på parsell II av Kongevegen og at denne vegstrekningen kunne forsterkes slik at tømmeret kunne transporteres ut.

Jordskifteretten anså det som hensiktsmessig å stifte et veglag for Kongevegen etter §§ 34, 34 b og 2 c). Både i rettboka og ved intervju med Part D uttalte denne parten på spørsmålet om organisering i veglag og kostnadsfordeling for Kongevegen at veglaget part A burde vært med i dette. Det burde vektlegges at part A i 28 år hadde benyttet Kongevegen og gamle Skjærenbrua kostnadsfritt til tømmertransport. I følge part D er tungtransport hovedårsaken til at gamle Skjærenbrua er blitt påført skader. Derfor burde samtidig part A vært ansvarlig for restaurering av den gamle brua eller alternativt at de andre oppsitterne fikk en rabatt i den nye brua.

For å oppsummere de ulike alternativene som ble diskutert var dette blant annet ny bru sør for og oppstrøms eksisterende bru der avstanden på skrå over Slukelva ble målt til omkring 8 meter. Neste alternativ var ny bru 20-25 meter nedstrøms Skjærenbrua der det forelå et naturlig fall i Kongevegen som kunne benyttes for påkobling til veg. Avstanden til Skjærenbrua ble ved dette forslaget målt til 4 meter tvers over Slukelva og på skrå ville denne avstanden være rundt 5 meter. Det ble i alt foreslått 7 mulige alternativer for plassering av ny bru i jordskiftesaken. Det var enighet mellom alle partene å plassere ny bru nord for og nedstrøms Skjærenbrua. Det ble underveis i saken stilt spørsmål vedrørende oppsittere langs

Gamle Rossgutua om 9 personer fra part B hadde vegrett. Dette spørsmålet ble vurdert av vegforeningen part B i første omgang. Deretter vurderte jordskifteretten at det kun var tre oppsittere som benyttet vegen sørover og disse kunne ha interesse for den nye brua og den nye vegtrasén.

Kommunen vedtok på grunnlag av det verneverdige som er nevnt tidligere at vegtraseen skulle legges slik i terrenget at den ikke ville føre med seg store inngrep i selve Kongevegen. Utformingen på den nye brua skulle ikke være til sjenanse for Skjærenbrua og Kongevegen med tilhørende kulturlandskap. Det ble bestemt at brua skulle være 6 meter lang og 6 meter bred. Jordskifteretten la videre til grunn byggeplan der både bru og avlastningsveg ble planlagt og dimensjonert til helårs landbruksveg klasse III. Når det gjaldt forsterking av parsell I av Kongevegen så jordskifteretten sammen med partene det ikke var nødvendig med breddeutvidelse i form av utfylling for ikke å endre vegens utseende og karakteristiske preg. Endring som ble foretatt ved denne parsellen var å heve vegbanen 10-20 cm.

Kongevegen og veglaget part A skulle fordele ytelser og kostnader etter hvilke forhold og nytte de enkelte hadde av veg og ny bru. Retten fant det slik at oppsitterne til Kongevegen fikk sin tilgang til den nye brua over Slukelva mot at de skulle oppfylle motytelser med forsterking på parsell I av Kongevegen, videre fremtidig vedlikehold av denne parsellen og snøbrøyting av Kongevegen. Jordskifteretten kom frem til at veglaget for Kongevegen skulle organiseres ut i fra de eiendommene som sogner til vegstrekningen fra krysset med Torsætervegen og Rossgutua, over Skjærenbrua og sørover forbi Grøna til avkjøring Kildevangen. Organiseringen av veglaget ble stiftet på bakgrunn av jordskifteloven av 1979 § 34 b, veglag med delt ansvar. Veglaget Kongevegen skulle ikke stå for ansvar for restaurering av selve Skjærenbrua da dette er et eget kulturminneobjekt.

Retter og plikter mellom Kongevegen og veglaget part A ble bestemt av jordskifteretten. Her bestemte jordskifteretten at oppsitterne til Kongevegen fikk rett til å kjøre over den nye brua som ble bygget av veglaget part A. Her er også tungtransport gjeldende. De tre oppsitterne av part B som tidligere nevnt fikk rett til å benytte ny bru over Slukelva mot å betale årsavgift og brøyteavgift til Kongevegen. Veglaget part A skulle stå for ansvaret om sommervedlikehold på parsell II av Kongevegen.

Når det gjaldt bruksrett til den nye brua part A har bygd, ble det bestemt at veglaget Kongevegen skulle yte følgende bidrag med en forsterket parsell I ved å heve vegbanen 10-20 cm og toppdekket skal ha kuv slik at overflaten renner av. I tillegg til dette måtte veglaget vedlikeholde parsell I av Kongevegen slik at tømmerbil med tilhenger til enhver tid kunne kjøre der, samt vedlikeholde parsell II av Kongevegen. Veglaget måtte utføre snøbrøyting på Kongevegen helt fra bommen på Ressursvegen og frem til offentlig veg.

Jordskifteretten utøvet skjønn etter § 43 annet ledd i saken da det ble aktuelt å erverve eiendomsgrunn til part B, samt eiendomsgrunn til en annnen grunneier i nærområdet.

5.2.2 Drøfting

Ved Skjærenbrua-saken så vi det var et viktig moment å ivareta verneinteressene og næringsinteressene. Et hovedmoment som ble viktig ved denne problemstillingen erfarte vi at dersom alle parter skul bli tilfredsstilt og komme til enighet må en gi noe for å få noe. Altså at en gylden middelvei med et kompromiss alle parter var fornøyde med var en god løsning.

I denne saken så vi blant annet personlige følelser ble berørt rundt konflikten. Part B sin interesse var å bevare så mye av sin eiendomsgrunn som mulig da han sitter med et eierskap til dette arealet. Samtidig ville ved alternativ 1 til ny vegtrasé blitt et for omfattende inngrep som ville gått utover samtlige oppsittere sine eiendommer langs Gamle Rossgutua. På en annen side av saken hadde part D en sterk interesse for å bevare det historiske. Part A viste til sine bedriftsøkonomiske interesser.

Av intervjuene fikk vi inntrykk av at de fleste partene hadde en forståelse for verneinteressene og var enig i at kulturminnene burde bevares, men enkelte av partene var ikke så opptatt av dette i denne saken. For eksempel veglaget part A, samt part A var det mer viktig i denne saken å finne en praktisk løsning på å få ut tømmeret sitt enn verneinteressene. Skulle en nedstemt verneinteressene i denne saken, hvordan ville dette belyst utfallet av denne jordskiftesaken? Ved dette utfallet ville tydelig næringsinteressene komme godt ut av saken. Verken dyrka mark eller skog måtte blitt ervervet, og skogeierne i nærområdet ville fått en enkel og noe billigere løsning på å transportere ut sitt tømmer. På en annen side ville enkelte parter i jordskiftesaken oppleve å ikke bli hørt i det hele tatt. Dette ville gjenspeilet synet på jordskifteretten.

I vår intervjuguide stilte vi blant annet spørsmål om partene var fornøyd med prosessen i jordskiftesaken, samt om de ønsket å benytte seg av jordskifteretten igjen for å løse eventuelle konflikter. Her fikk vi fra alle parter positive tilbakemeldinger. Det var en part her som påpekte at han måtte stå hardt på sine interesser for at de skulle bli hørt. Dette ville vært sannsynlig blandede følelser dersom jordskifteløsningen hadde falt på alternativet restaurering av Skjærenbrua. Partene som da ikke ville blitt hørt gjennom saken hadde mest sannsynlig fått et dårlig inntrykk av jordskifteretten. Samtidig hadde jordskifteretten pådratt seg et mer negativt syn av viktigheten av å ivareta verneinteressen. Dersom utfallet av jordskifteløsningen skulle bli at en ivaretok verneinteressene bokstavelig kunne ikke parsell II av Kongevegen bli utarbeidet til vegklasse III. Her ville skogeierne ikke blitt hørt av jordskifteretten og fått et inntrykk av at jordskifteretten la liten vekt på næringsinteressene.

Ved en samtale med part G poengterte representanten her at ideelt sett skulle en ønske at Kongevegen skulle holde sin opprinnelig standard, men vi er en del av samfunnet som er under utvikling og en kan ikke stanse samfunnet. Det handler om å ivareta det som er viktigst og prøve å få til kompromisser der det er nødvendig. En må tenke på hva som er viktigst og hva en kan leve med. Skogbrukerne trengte veg for å kjøre ut tømmeret og ved parsell II av Kongevegen ble det nødvendig å inngå kompromisser. Skulle en legge vegtrasé lenger nord som var et forslag i saken ville dette gått utover dyrka mark som også er næring. Gjennom samtale med part E anså også dette som et kompromiss som var nødvendig for å komme frem til en løsning for alle parter. De anså ikke parsell II av Kongevegen som et stort tap da det var en såpass liten del av en verneverdig vegstrekning som ble tatt ut av verneplan fordi den største delen av Kongevegen fortsatt ble bevart og fikk holde sin opprinnelige standard.

Ved den endelige jordskifteløsningen av Skjærenbrua saken ble det en varig løsning som var verdt å bruke penger på. Dersom Skjærenbrua hadde blitt restaurert som var det første mulige alternativet i jordskiftesaken som ble diskutert, ville dette gitt en kortsiktig løsning. Brua ville gjort sin nytte, men om noen år igjen ville samme problematikk oppstått på nytt. Gjennom en samtale med part B ser vi ser vi at det økonomiske aspektet ville blitt omtrent det samme. Restaurering av Skjærenbrua ville blitt omtrent like dyrt som å bygge ny bru med ny vegtrasé. Selv om kostnadene hadde blitt omtrent de samme ved restaurering av ny bru ville vi mest sannsynlig fått et annet utfall ved en slik løsning. Skjærenbrua ville gjort sin nytte for noen år

fremover, men deretter ville skogeierne støte på samme problem igjen da vi vet at tungtransport er stadig i utvikling.

Når det gjelder stiftelse av veglaget Kongevegen kan vi stille oss spørsmål om dersom det ikke ble opprettet nytt veglag, hvordan ville da stemningen vært mellom partene i dag? Ved den endelige jordskifteløsningen fikk veglaget part A ordne den nye vegtraseen og ny bru slik de ønsket det etter behov for tømmertransport. Grunneierne som ble organisert i det nye veglaget fikk utnyttet Kongevegen etter sin nytte med lett transportmiddel som de pekte på i saken var deres behov. Ved intervju med part H så han dette som en elegant løsning og samtidig påpekte også denne parten at løsningen her virket mer konfliktdempende når det gjaldt stemningen mellom partene. Dersom det ikke hadde blitt organisert et eget veglag for Kongevegen måtte grunneiere i nærområdet antakeligvis få en andel i ny vegtrasé og ny bru. Som nevnt tidligere ville de fått andel i noe de verken har behov for eller stor nytte av.

Gjennom intervjuene med de aktuelle partene har vi fått inntrykk av at jordskiftesaken opplevdes som lang da det var en del ulike løsninger som måtte bli diskutert. Den tidvis høye temperaturen mellom partene ble også en årsak til at saken brukte lang tid. Dersom jordskiftesaken måtte brukt kortere tid til å komme frem til en jordskifteløsning, hvordan ville dette påvirket utfallet av valg av ny vegtrasé og ny bru? Vi ser tydelig i denne saken at det ble foretatt grundige diskusjoner ved valg av ny vegtrasé og ny bru for å komme frem til enighet mellom partene. Ved et tidspress fra jordskifteretten ville det blitt mindre rom for diskusjoner av mulige løsninger, og en måtte fattet en avgjørelse basert på antakeligvis færre vegtrasé alternativer. Her ville det vært en større sannsynlighet for at ikke alle partene sine interesser ville blitt hørt. Valg av vegtrasé ville ikke nødvendigvis blitt en god løsningen da en ikke har veid opp så mange alternativer mot hverandre for å finne den beste løsningen. Tidsbruken var i Skjærenbrua å bemerke seg som nødvendig for å komme frem til en god fremtidig løsning der alle partene fikk innfridd sine ønsker.

Når det gjaldt alternativ 1 for ny vegtrasé virket det som partene og jordskiftedommeren forkastet denne løsningen raskt. Hadde dette alternativet blitt den endelige løsning ville dette innfridd skogeiernes ønsker, men flere eiendommer langs Gamle Rossgutua ville ikke blitt hørt og måtte avgi sin eiendomsgrunn.

5.3 De offentlige instansenes rolle i jordskiftesaken

I denne underproblemstillingen skal vi belyse de offentlige instansers rolle i jordskiftesaken. Hver av de enkelte instansenes rolle i saken vil bli belyst, og deretter skal dette drøftes i forhold til underproblemstillingen. I tillegg kan det nevnes at de offentlige instansenes oppfatning av jordskiftesaken vil bli nevnt under drøftingen.

5.3.1 Innhentet empiri

Da vi lærte saken å kjenne, la vi raskt merke til at flere offentlige instanser var oppført som parter i jordskiftesaken. Derfor ble vi nysgjerrige på hva de enkelte instansenes rolle hadde vært.

Det kom frem i rettsboka at part I opptrådte som forvaltningsmyndighet etter kulturminneloven. Under jordskiftesaken har part I hatt en veiledende rolle for å bevare verneinteressene. Part I var interessert i at inngrepet skulle minimaliseres slik at den gamle Skjærenbrua ble mer synlig.

En representant fra part F uttalte seg om deres rolle i jordskiftesaken. De var interessert i næringsaktiviteten knyttet til Ressursvegen, men samtidig opptatt av kulturlandskapet og brua. Videre la de frem at den nye brua burde bli anlagt på en hensiktsmessig måte slik at Skjærenbrua ble mer fremtredende. Part F opptrådte først og fremst som planmyndighet, men tok også initiative til å innkalle et møte med partene med hovedfokus på å finne en løsning til anlegging av ny bru og kostnadsoverslag. Tillatelse om vedtak etter forskrift om planlegging og godkjenning av veier for landbruksformål § 1-1, til bygging av ny bru med tilhørende adkomstveg ble gitt av part F. Part F opptrådte på den måten som godkjenningsmyndighet i jordskiftesaken. Tillatelsen ble påklaget av part G som førte til at en ny tillatelse ble gitt i etterkant. Denne tillatelsen ble ikke påklaget. En representant fra Part F hadde også dialog med både dommeren og grunneierne i de ulike tidspunktene gjennom jordskifteprosessen, og besvarte spørsmål angående skogfaglige temaer og arealer, samt hvem som var eiere på de forskjellige teigene.

Representanter fra Part G besvarte i hovedsak spørsmål angående eiendomsforhold og eierforhold til nedlagt offentlig veg. I tillegg til å opplyse om status for verneplanen for veger, bruer og vegrelaterte kulturminner og eierforhold til eldre nedlagte offentlige veger, samt

historikken tilknyttet området. Ellers ønsket ikke part G at tungtransport skulle få adgang til å kjøre over den gamle Skjærenbrua, i og med at brua ikke var egnet til store og tunge biler. Hvis tungtransport skulle kunne kjøre over brua, så måtte den ha blitt utbedret på en slik måte som førte til en konflikt med verneinteressene tilknyttet brua. Part G sine oppgaver, tildelt fra de høyeste overordnede i staten, var i hovedsak å bevare disse kulturminnene.
Det kom frem i rettsboka at part G ble part i saken på grunn av mulig eierskap til den gamle Skjærenbrua, i tillegg til å bli involvert i saken i tilknytning til part F og forvaltningen sin behandling av byggeplan etter forskrift om landbruksveger. Flere parter har også bemerket seg at part G hadde stilt krav til trasévalg for den nye avlastningsvegen. Et av spørsmålene i jordskiftesaken var om Skjærenbrua og de nærliggende områdene av gamle Kongeveg, skulle inngå som en del av veganlegget eller ikke. Part G fikk en rolle angående dette spørsmålet.

Representanter fra part G formidlet at det burde være en likevekt mellom næringsinteressene og verneinteressene av Kongevegen og kulturlandskapet, når det gjaldt en videre fremtidig forvaltning og vedlikehold av Kongevegen. Det var viktig for part G at ingen deler av Kongevegen skulle ombygges i så stor grad slik at det medførte en vesentlig endring av utseende og dens karakteristiske preg. Dette inkluderte dens vegbredde og vegdekke. Vegen måtte i størst mulig utstrekning beholde sine karakteristiske trekk, slik at verneinteressene ble bevart. På en annen side samtykket part G at det kunne foregå utkjøring av tømmer og aksepterte at den nordligste parsellen av Kongevegen kunne utbedres med tanke på tungtransport.

Når det gjelder part E, stod verneinteressene høyt. Part E var part fra begynnelsen, på grunn av de viktige kulturminnene som lå i området, samt på bakgrunn av det uavklarte eierforholdet til vegstrekningen og brua. I tillegg hadde de kjennskap til de forskjellige interessene som forelå i jordskiftesaken. Part E observerte en bru som ikke var vedlikeholdt, samtidig som tungtransport fikk tillatelse til å kjøre over brua. Dette samsvarte ikke med tåleevnen til Skjærenbrua når det gjaldt belastning. Noen tiltak måtte igangsettes, dersom kulturminnene skulle bli ivaretatt. Part E sin rolle ble da i hovedsak å ivareta vegminner som var av nasjonal verdi og de øvrige vegrelaterte kulturminnene. Part E forsikret seg om at deres verneinteresser stod i fokus under saken, selv om de andre partene kunne komme med andre meninger og synspunkter om dette. I tillegg redegjorde representanter fra part E verneinteressen langs Kongevegen, samt belyste at den gamle Skjærenbrua og Kongevegen

var nedskrevet i nasjonal verneplan for veger, bruer og vegrelatert kulturminner. Under jordskifteprosessen, var også part E opptatt av plasseringen av den nye brua, i tillegg til at den skulle bryte i stil med den gamle. Dette gjenspeiles i sluttresultatet av jordskiftesaken.

5.3.2 Drøfting

Flere offentlige instanser var involvert i denne saken, og av den grunn ble det stilt spørsmål til representantene om hva deres rolle i saken var. På bakgrunn av svarene vi fikk, i tillegg til det som kom frem i rettsboka, ga det oss et innblikk på hva de ulike offentlige instansene sin rolle var i saken.

Det har vært et samspill mellom de offentlige instansene, da part I opptrådte som forvaltningsmyndighet, mens part F sin rolle var planmyndighet og godkjenningsmyndighet. Et vedtak om tillatelse til ny bru og tilhørende atkomst krevde behandling hos part I, i tillegg til politiske organer hos part F. Part G påklagde en tillatelse til vedtak gitt av part F.

De offentlige instansenes rolle var i hovedsak å besvare spørsmål relatert til deres faglige og tekniske kompetanse, i tillegg til å ha en veiledende sakkyndig rolle. De satte i tillegg rammer for anleggelse av ny bru og forbedring av nordlig del av Kongeveg, som kunne forsinke jordskifteprosessen. Dette var for å ivareta kulturminnene og kulturlandskapet, samtidig som næringsinteressene også ble bevart. Dermed måtte en ny bru og tilhørende adkomst til slik at både verneinteressene og næringsinteressene ble ivaretatt.

I og med at de offentlige instansene var innblandet i jordskiftesaken, så kom de med noen synspunkter om hvordan deres opplevelse av jordskifteprosessen har vært sett ifra deres ståsted. Representantene fra part E mente at jordskifteprosessen var en saklig og ryddig prosess. På den andre siden påpekte representantene at de hele tiden måtte sørge for at deres verneinteresser ble forstått av jordskiftedommer, samt være påpasselig med hva som ble sagt. Representantene fra part E sa at det var «fruktbart» med mange parter, da de på denne måten fikk en motpart som ofte stilte spørsmål om hvorfor de argumenterte som de gjorde. Dette førte til at de selv ble mer bevisst på egne argumenter og beriket en sak ved at de måtte forklare motparten hvorfor vegminner er viktig. Samtidig følte part E at dommeren lyttet og reflekterte over det de uttalte seg om, men synspunktene måtte gjentas da det kunne gå noe tid mellom rettsmøtene. Når det gjaldt varigheten av jordskiftesaken, mente part E at det var

fornuftig tidsbruk og påpekte at det var viktig å bruke tid på saker som dette for at ting skal modnes. I tillegg får partene tid til å reflektere over det som ble sagt og gjort. Part E antok at tidsbruken i jordskiftesaken bidro til å finne en god løsning som tilfredsstilte interessene til partene.

Representant fra part G derimot, husket lite fra jordskifteprosessen, men satt heller ikke igjen med et dårlig inntrykk. Representanten har vært i kontakt med flere jordskiftedommere på grunn av medvirkning i andre jordskiftesaker og påpeker at de alle har hatt forskjellige stil. Ellers var representanten fra part G positiv til jordskifteretten da partene har mulighet til å komme til en felles løsning, i tillegg til at jordskifteretten har god kunnskap innenfor eiendomsspørsmål.

Part F uttrykte at helhetlig sett, så tok jordskiftesaken lang tid. Men på en annen side har det blitt brukt mye tid på å finne en god løsning på jordskiftesaken, og dermed er det heller ikke feil med dette tidsbruket.

5.4 Hva partene synes om løsningen

I det følgende vil vi ta for oss innhentet empiri og drøfting som kan knyttes opp mot vår tredje underproblemstilling. Som tidligere nevnt ønsket vi å se på hva partene synes om den endelige løsningen som jordskifteretten kom frem til, samt hvordan dette fungerte i etterkant av jordskiftesaken.

5.4.1 Innhentet empiri

Blant spørsmålene vi stilte informantene var et spørsmål om de var fornøyde med sakens utfall. Altså om de var tilfredse med den helhetlige løsningen med to veglag og ny bru. Svarene på dette spørsmålet ga oss en pekepinn på om partene var fornøyde med utfallet, og også om løsningene jordskifteretten kom frem til fungerer i praksis. Vi stilte også informantene et spørsmål om det var noe de hadde ønsket annerledes.

Part A nevnte under intervjuet at han var fornøyd med løsningen, det samme gjaldt de øvrige medlemmene av veglaget han representerte. Han påpekte at det ble en bra løsning med den nye brua og en løsning som dekket alles interesser og behov. Med den løsningen

jordskifteretten kom frem til kan kulturminnene leve videre uten å være involvert i tungtransport. Part A hevdet også at det ble en god løsning sett fra skogeierne i veglaget han representerte sin side, da det har blitt kjørt ut flere tusen kubikk med tømmer etter at den nye brua kom på plass. Han hadde heller ikke hørt at noen av de øvrige medlemmene i veglaget klage eller uttrykke misnøye med løsningen i etterkant av jordskiftesaken. I tillegg kunne han informere om at partene pratet godt sammen etter jordskiftesaken, og at konfliktnivået var betraktelig dempet etter at jordskiftesaken var avsluttet. På spørsmålet om han eller veglaget ville foreslått noen endringer eller gjort noe annerledes med tanke på løsningen var svaret nei.

Også part B påpekte at det var en god løsning jordskifteretten og partene kom frem til. Han hevdet at han hele tiden så behovet for en ny bru og at en eventuell forsterkning av gammel bru ville ødelegge vernekvalitetene, samt at kostnadene hadde blitt de samme. Samlet sett synes denne parten at det ble en god løsning som ivaretok alles interesser. Påpekte at det ikke var noe han så kunne vært løst på en annen måte, og at prosessen frem til en løsning var god.

Part C, som opptrådte som representant for en part da saken ble behandlet i jordskifteretten, uttalte seg under intervjuene på vegne av denne parten. Vår informant kunne opplyse om at han var fornøyd med sakens utfall og at de var kommet frem til en god løsning i jordskifteretten. Så hele vegen behovet for en løsning, og at det var en god løsning å bygge en ny bru på tross av at den parten han representerte ikke hadde et stort behov for den nye brua.

Part D kunne fortelle at han i det store og det hele var fornøyd med løsningen, og at alt stort sett fungerte godt i etterkant av jordskiftesaken. Han påpekte dog at han var noe misfornøyd med at den ene parsellen av Kongevegen ble oppgradert til vegklasse III og derfor ikke lenger var ansett som et verneverdig vegminne. Han synes også at den nye brua var plassert litt for nært gammel bru, men at det var en tålig god løsning som alle levde godt med i dag. Årsaken til at han hadde ønsket at avstanden mellom ny og gammel bru skulle være større var med hensyn til ivaretakelse av kulturminne og kulturlandskap.

Representantene fra part E hevdet også at de var fornøyde med løsningen av jordskiftesaken. De var delaktige i utformingen av ny bru og nytt vegnett. Under intervjuet ble det påpekt at det ble en god løsning for alle parter, også med tanke på vern av kulturminnene. De var

fornøyd med avstanden mellom ny og gammel bru, samt at den nye brua bryter i stil med den gamle.

Representantene fra part F fortalte under intervjuet at de var fornøyde med løsningen. De mente at løsningen ivaretok alles behov og at både næringsinteressene og verneinteresse ble godt ivaretatt.

Representanten fra part G syntes det ble en god løsning på tross av at det ble inngått noen kompromisser med tanke på plassering av ny bru og at en parsell av Kongevegen ble oppgradert til vegklasse III. Parten synes det virket som om den endelige løsningen tok hensyn til alles behov og interesser. Under intervjuet med denne parten ble det påpekt at kulturminnene kom godt ut av saken, samtidig som skogeierne har fått en veg og bru de kan benytte for å hente ut tømmer.

Også part H kunne fortelle at han var fornøyd med sakens sluttresultat og endelig løsning. Under intervjuet påpekte han riktignok at han hadde trodd det skulle bli et veglag og ikke to, men at det fungerer godt med to veglag da dette også skilte motstridende interesser i noe grad.

Vi stilte også partene et spørsmål om tiden det tok å behandle saken i jordskifteretten. Samtlige av partene hevdet at de ikke hadde trodd det skulle ta to år i jordskifteretten, men samtidig ble det påpekt at det var positivt at det ble brukt god tid på saken. Dette på bakgrunn av at partene fikk god tid til å reflektere og tenke over hva som hadde blitt sagt under rettsmøtene og at tiden også fungerte som en modningsprosess. Flere påpekte også at de tror tidsbruken også førte til at det hele endte med en løsning som ivaretok alles interesser, på tross av at det ble inngått noen kompromisser med tanke på plassering av ny bru og vegtrasé.

5.4.2 Drøfting

Etter å ha gjennomført alle intervjuer satt vi igjen med et inntrykk av at samtlige var fornøyde med løsningen. Det var dog noen som skulle ønsket at ting var gjort annerledes, som for eksempel at ny bru hadde blitt plassert enda lengre unna gammel bru, men de var fornøyd med den helhetlige løsningen. I tillegg til dette nevnte en av informantene at han var overrasket over at det ble opprettet to veglag og ikke bare ett, men også han påpekte at

løsningen i det store og det hele fungerte godt. Det synes på oss som om at dagens to veglag fungerer godt og at det generelt er lite misnøye knyttet til dagens situasjon.

Flere av informantene vi snakket med påpekte at tiden det tok å behandle saken i jordskifteretten var noe lang og at det ble brukt mer tid på saken enn det de først hadde trodd. Likevel understreket de at det var nødvendig å bruke tid på å komme frem til en god løsning. Det ble antydet at tidsbruken førte til at det ble tenkt gjennom og reflektert over de synspunktene som kom frem under rettsmøtene, og at dette bidro til at det ble løsning alle i dag kan si seg fornøyd med.

Det er aldri lett å tilfredsstille alle parter i en sak hvor motstridende interesser er representert. Likevel later det til at jordskifteretten i dette tilfellet har kommet frem til en løsning som ivaretok interessene til alle involverte parter.

Med tanke på at vi har fått inntrykk av at partene samlet sett er fornøyd med løsningen, synes vi det er vanskelig å se at saken kunne ha vært løst på en annen måte. Dette inntrykket fikk vi også da vi snakket med partene og stilte spørsmål om det var noe de skulle ønsket var gjort annerledes. Derfor vurderer også gruppen det slik at jordskifteretten kom frem til en god løsning.

Kapittel 6: Avslutning

Denne oppgaven har tatt for seg jordskiftesaken Skjærenbrua i Østre Toten kommune. Formålet med denne oppgaven har vært å belyse jordskiftesaken gjennom forskjellige problemstillinger. Sakens kjerne har vært den verneverdige Skjærenbrua med den tilhørende Kongevegen, og det var forbudet mot tungtransport over brua som var årsaken til at det i sin tid ble krevd sak for jordskifteretten. Saken besto hovedsakelig av to motstridende grupperinger, med verneinteresser i fokus på den ene siden og næringsinteresser på den andre siden.

Vi har sett nærmere på hvordan jordskifteretten og partene vurderte alternative vegtraseer og plassering av ny bru. I tillegg til dette har vi fokusert på hva partene synes om den helhetlige løsningen, og hvilken rolle de offentlige instansene hadde i saken. Gruppen fant ut at partene vi intervjuet i det store og det hele var fornøyde med løsningen. Samtidig fant vi at valget av ny vegtrasé var en tidkrevende prosess, og at de offentlige instansene på hver sin måte bidro med sin faglige kompetanse.

Samtalene med involverte parter og jordskiftedommer ga oss god innsikt i hvordan saken hadde vært. Etter samtalene satt vi igjen med et inntrykk av at partene i dag snakket godt sammen på tross av motstridende interesser og tidvis høyt konfliktnivå mens saken ble behandlet. Vi fikk inntrykk av at dette hadde vært en god prosess for alle de involverte, og samtlige fortalte oss at de følte at deres interesser ble ivaretatt.

Gruppen sitter igjen med et inntrykk av at dette var en god sak for alle de involverte. Dette på bakgrunn av at samtlige av de vi snakket med har vært fornøyde med løsningen, og at jordskifteretten kom frem til en løsning basert på et godt kompromiss som ivaretok både verne- og næringsinteressene.

Kilder

Akerhaugen, B. (2016). *Gamle veger og eiendomsrett.* I: Statens vegvesen; Årbok for Norsk vegmuseum 2016 (s. 24-57)

Akershus fylkeskommune i samarbeid med Riksantikvaren, Akershusmuseet og Grunnlovsjubileet 1814-2014 (2014) *Vestre Trondhjemske Kongevei.*

Arnulf, O. og Gauer, E. (1998). *Vegloven kommentarutgave.* Oslo:Universitetsforlaget.

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven, kommentarutgave*. 3. utg. Ås: Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Dalland, O. (2012), *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. Oslo: Gyldendal norsk forlag AS.

Flø, O. og Haraldstad, H.S. (2009). *Bruksordninger av private veger*. I: Ravna, Ø. (red.) Perspektiver på jordskifte, s. 397-428. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Grindland, O. og Stigum, T. (2012). *Skjærenbrua, Østre Toten.* Vegdirektoratet.

Johannessen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 4. utg. Oslo: Abstrakt forlag.

Malt, U. (2015). *Kvalitativ.* I Store norske leksikon. Hentet 12. september 2017 fra https://snl.no/kvalitativ.

NRK (2017). *Åpnet oppusset bru.* Hentet 4. oktober 2017 fra https://www.nrk.no/ho/apnet-oppusset-bru-1.13648393

Ot.prp. nr.56 (1978-79) Om lov om jordskifte o.a.

Prop. 101 L s. 188. (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.* (jordskiftelova)

Reiten, M. (2009). *Avgjerd om fremme av jordskiftesak.* I: Ravna, Ø. (red.); Perspektiver på jordskifte, s. 235-259. Gyldendal Norsk Forlag AS, Oslo.

Rt. 1987 s. 595

Silverman, D. (2011). *Interpreting qualitative data. 4 utg*. Thousand Oaks: Sage.

Sparebankstiftelsen (2016). *Historiske bilder av Skjærenbrua.* Henter 4. oktober 2017 fra https://www.sparebankstiftelsen.no/no/restaurering-av-bru#&gid=1&pid=3

Wikipedia (2017a). *Østre Toten kommune.* Hentet 5. oktober 2017 fra https://no.wikipedia.org/wiki/%C3%98stre_Toten

Wikipedia (2017b). *Skreia.* Hentet 5. oktober 2017 fra https://no.wikipedia.org/wiki/Skreia

Østre Toten kommune 2017. *Kart over Østre Toten kommune.* Hentet 10. oktober 2017 fra http://kart12.nois.no/glt/Content/Main.asp?layout=toteno&map=arealressurskart%28ar5%29&time=1507842839&vwr=asv

Vedlegg

Vedlegg 1

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skjærenbrua
0500-2012-0011 Nordsinni østre sameie
0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Postboks 5003
NO-1432 Ås

www.nmbu.no
post@nmbu.no

Vedlegg 2

Intervjuguide

1. Har du vært part i en jordskiftesak tidligere?
2. Hvordan opplevdes det å være part i en jordskiftesak?
3. Hvordan var forholdet mellom partene?
4. Var du med da saken først ble behandlet i kommunen?
5. Fokuserte jordskifteretten og kommunen på forskjellige aspekter?
6. Opptrådte du på vegne av veglaget eller som privatperson med egne interesser?
7. Hvordan fattet dere interesse for saken?
8. Hva var deres rolle i saken?
9. Har dere behandlet noen liknende saker om vern av en Kongeveg?
10. Hva er årsaken til at du ikke møtte opp på alle rettsmøtene?
11. Hvordan startet din interesse for vern av kulturminner?
12. Hva var ditt syn på verneinteressene?
13. Hvordan oppfattet du de andre parters syn på verneinteresser?
14. Hva var årsaken til at du ønsker å legge den nye vegen lenger nord-øst?
15. Hvorfor mente du at dere ikke vil dra nytte av en ny bru og vegtrasé?
16. Syns du erstatningen gjenspeilte tapet på arealet?
17. Hva tenker du om at parsell II av Kongevegen ble oppgradert til vegklasse III.
18. Hvordan er eierforholdet mellom Skjærenbrua og Kongevegen i dag?
19. Er du fornøyd med prosessen i jordskiftesaken?
20. Hva mener du om det helhetlige sluttresultatet av denne jordskiftesaken?
21. Syns du andelsfordelingen over ny bru over Slukelva og Ressursvegen/Kongevegen gjenspeiler ditt/veglagets perspektiv på saken og nytte av vegen?
22. Ville du ha foreslått noen andre endringer?

Vedlegg 3

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 / 3 / STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag*
	Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS
NSD – Norwegian Centre for Research Data
Harald Hårfagres gate 29
NO-5007 Bergen, NORWAY
Tel: +47-55 58 21 17
Faks: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.no
www.nsd.no
Org.nr. 985 321 884

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / Siri.Myklebust@nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Nordsinni østre sameie – en sak om interessekonflikter i skogsameier

EIE304: FELTARBEID I EIENDOMSFAG

MARTE BIRKELAND, OSCAR KARLSRUD, PERNILLE ADELAIDE MYRVOLD OG NATASA SANDVOLD

FORORD

Denne oppgaven er et resultat av feltkurset som ble gjennomført i Lillehammer i perioden 28.08.2017 til 01.09.2017 i faget EIE304 – feltarbeid i eiendomsfag. Gruppen bestod i Marte Birkeland, Oscar Karlsrud, Pernille Myrvold og Natasa Sandvold, som alle går femte året master i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) på Ås.

Med utgangspunkt i en utdelt jordskiftesak var vår oppgave å samle inn informasjon om saken ved hjelp av kvalitativ metode. Dette ble gjort ved å gjennomføre intervjuer med ulike aktører i saken og gjennomføre dokumentstudier. Denne oppgaven tar derfor i stor grad utgangspunkt i intervjuene og informasjonen vi tilegnet oss under feltkurset. Det ble også gjennomført en befaring med sikte på å få oversikt av området saken vår omhandlet. Gruppen fikk tildelt sak 4: *Nordsinni østre sameie* som i hovedsak omhandlet jaktrett i et sameie, krav om avløsning av jaktrettigheter og bruksordning.

Vi vil takke Einar Hegstad for et spennende og lærerikt kurs. Videre vil vi takke Per Kåre Sky og Einar Bergsholm for at de var med under feltkursuken og for gode faglige innspill. Vi vil også takke jordskiftedommer Ivar Øygard for god hjelp både før, under og etter feltkursuken. Videre vil vi takke advokatene og partene i Dokka som stilte opp til intervju.

Innholdsfortegnelse

FORORD **2**

1 Introduksjon **5**
1.1 Presentasjon av saken *5*
1.2 Problemstilling *8*
1.3 Avgrensninger i oppgaven *9*
1.4 Oppbygning av oppgaven *10*

2 Metode **10**
2.1 En kvalitativ metode *10*
2.2 Datainnsamling og datakilder *12*
2.2.1 Det semistrukturerte intervjuet 12
2.2.2 Dokumentstudier 15
2.3 Etiske avveininger *16*
2.4 Etterarbeid og kvalitetssikring *16*
2.5 Vurdering av data *17*
2.5.1 Reliabilitet 17
2.5.2 Validitet 18
2.6 Vurdering av metode *18*

3 Sakens rammer **19**
3.1 Saksforløp *19*
3.2 Beskrivelse av de ulike aktørene *22*
3.3 Situasjonen i dag *23*

4 Teori **24**
4.1 Forhandlinger *25*
4.2 Det materielle jordskiftet *27*
4.2.1 De materielle vilkårene for å kreve sak for jordskifteretten 27
4.2.2 Avløsning av bruksrettigheter 28
4.2.3 Bruksordning 29
4.3 Jordskifteprosess *31*
4.3.1 Rettssikkerhet i jordskifteretten 31
4.3.2 Målsetningen om minnelige løsninger i jordskifteretten 32
4.3.3 Prosessfullmektig i jordskiftesaker 34
4.3.4 Sperretid 35

5 Empiri **36**
5.1 Delproblemstilling A *36*
5.2 Delproblemstilling B *38*
5.3 Delproblemstilling C *41*
5.4 Delproblemstilling D *42*
5.5 Delproblemstilling E *43*

6 Drøfting **44**
6.1. Om bruken av prosessfullmektig *44*
6.2 Om forsøk på minnelig løsning *48*
6.3 Om ivaretagelse av partenes interesser *49*
6.4 Om jordskifteløsningen *50*
6.5 Om rettssikkerhet *52*

7 Avsluttende refleksjoner **54**

Referanseliste **56**

Lovregister *58*
Domsregister *58*

Vedlegg **59**
Vedlegg 1: Informasjonsbrev fra NMBU *59*
Vedlegg 2: Kvittering fra NSD *60*
Vedlegg 3: Intervjuguide *64*

Bilde- og figurliste

Bilde 1: Kart over teigene til Kistefos og arealene Nordsinni østre sameies viltlag disponerer
Bilde 2: Kart over teigene til Kistefos og arealene Nordsinni østre sameies viltlag disponerer
Bilde 3: Kart over den endelige jordskifteløsningen (0500-2013-0005)
Figur 1: Oversikt over saksforløpet
Figur 2: Oversikt over området, aktørene og organisering av sameiet
Figur 3: Mekling i jordskifteretten
Figur 4: Kombinasjoner av parter og advokater i jordskifteretten

1 Introduksjon

Denne oppgaven er resultatet av kurset EIE304, feltarbeid i eiendomsfag. Feltarbeidet foregikk i Nordre Land i Oppland. I dette første introduksjonskapittelet vil vi gi en presentasjon av den utdelte saken, problemstilling og avgrensning av oppgaven.

Saken ble gjennomført da lov om jordskifte o.a (jordskifteloven) av 21. desember 1979 nr. 77 var gjeldende. Den 01.01.2016 trådte lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) av 21. juni 2013 nr. 100. Av hensyn til rettssituasjonen og egen læring har vi valgt å henvise til begge lovene i denne oppgaven, som henholdsvis jordskifteloven (1979) og jordskifteloven (2013).

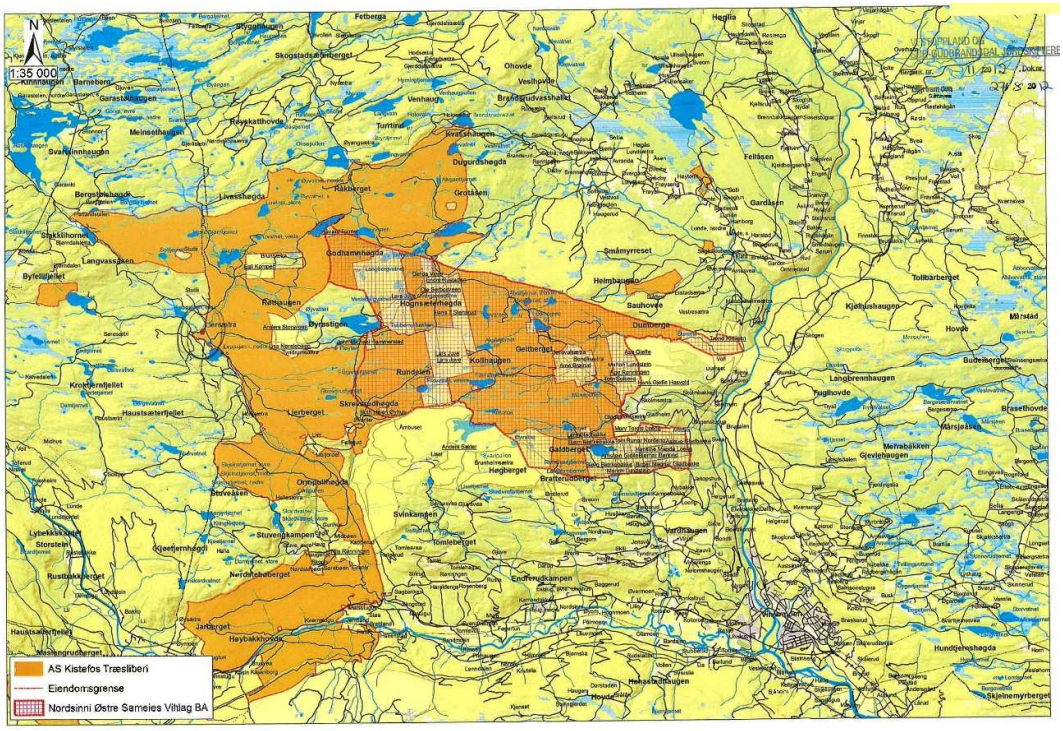
1.1 Presentasjon av saken

Temaet for denne oppgaven er en studie av bruksordning ved jordskifte. Utgangspunktet er jordskiftesak nr. 0500-2012-0011 og sak nr. 0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie som ble gjennomført av Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett.

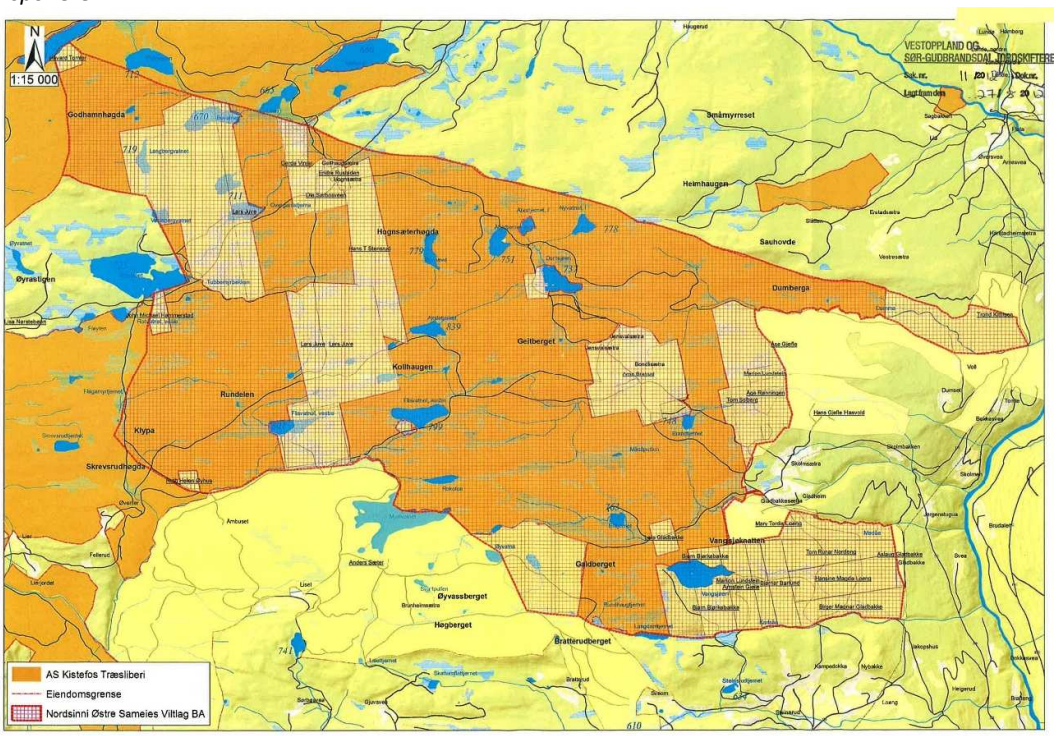
I sak nr. 0500-2012-0011 (heretter kalt 2012-saken) krevde AS Kistefos Træsliberi (heretter Kistefos) avløsning av bruksrettigheter etter jordskifteloven (1979) § 2 bokstav d og § 36. Kistefos er eier av ca. 2/3 av arealet, men har kun 36,2% av andelene i Nordsinni østre sameies viltlag. Jaktrettene Kistefos ønsket avløst, var jaktretter andre har på Kistefos sine teiger. Partene i denne saken var jaktrettighetshaverne på Kistefos sine teiger[1].

De to kartene under (bilde 1 og bilde 2) viser situasjonen slik den var før jordskiftesaken. Kartene viser arealene Kistefos eier markert i orange, både i og utenfor sameiet. Grensen for sameiet er markert i rødt, og bilde 2 viser eierforholdene innenfor sameiet.

[1] Vi vil beskrive saksforløpet og sakens aktører nærmere i kapittel 3.1 og 3.2.



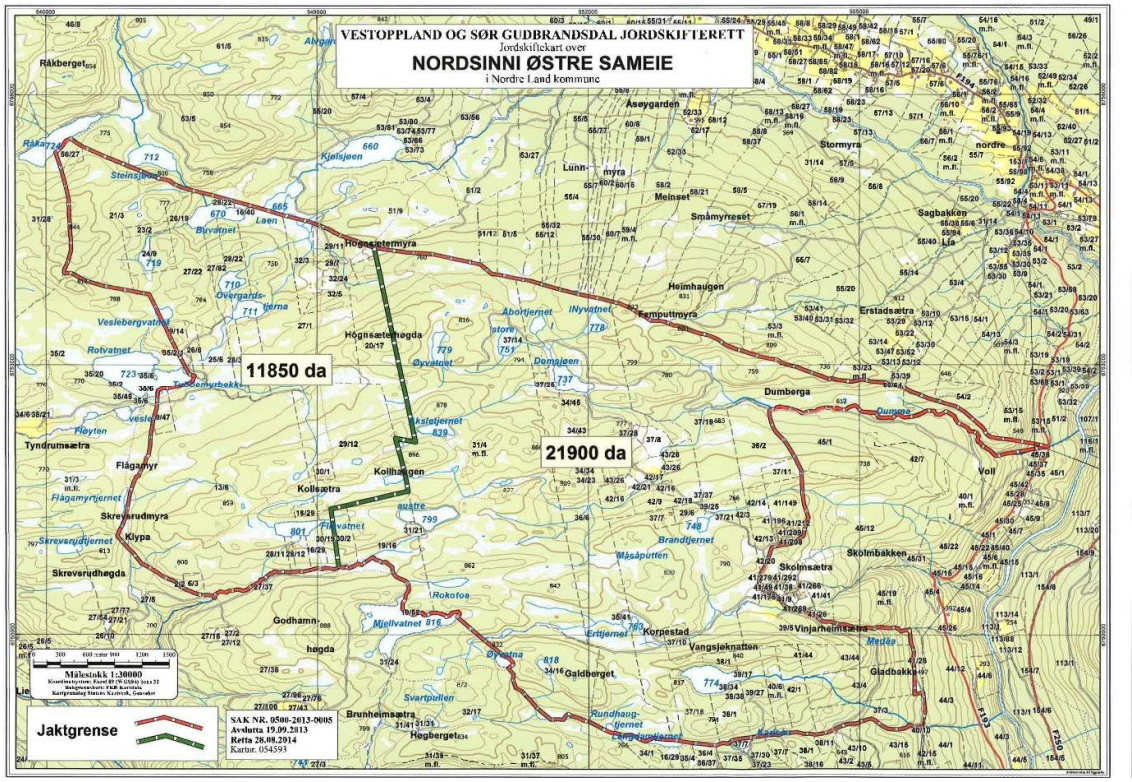
Bilde 1: Illustrer teigene til Kistefos i området. Kartet viser også hvilket areal Nordsinni østre sameies viltlag disponerer.



Bilde 2: Viser sakens geografiske avgrensning av jordskiftefeltet samt hvilke arealer viltlaget disponerer og hvilke arealer Kistefos eier i skiftefeltet.

Jordskifteloven (1979) ga ikke hjemmel for avløsning av jaktrettigheter. Under det saksforberedende møtet avholdt 27.08.2012 informerte dommeren om muligheter for å gjennomføre bruksordning etter jordskifteloven (1979) § 2 bokstav c og § 35 bokstav g. Kravet om avløsning ble avvist av jordskifteretten, og Kistefos krevde sak for jordskifteretten fremmet som bruksordning.

Sak nr. 0500-2013-0005 (heretter kalt 2013-saken) omhandlet kravet om bruksordning. Partslisten ble i denne saken utvidet til å omfatte alle medlemmene i viltlaget. Partene, utenom rekvirenten Kistefos, mente at bruksordningen for jakt som ble etablert av jordskifteretten i 1998 hadde fungert godt. I 2013-saken la jordskifteretten opp til at partene skulle komme frem til en minnelig løsning om revisjon av vedtektene. Partene kom ikke frem til et omforent forslag og jordskifteretten tok saken opp til behandling. Utfordringen var hvordan Kistefos og de øvrige partene kunne enes om hvordan jakten skulle drives sammen på en god og rettferdig måte. Det ble drøftet flere alternative løsninger. Jordskifteretten utarbeidet forsalg til vedtekter samt fastsatte en bruksrettsgrense. Bruksrettsgrensen vises på kartet under.



Bilde 3: Jordskiftekartet som ble vedtatt i bruksordningssaken. Her kan man se sameieområdet, og vedtatt bruksrettsgrense mellom AS Kistefos Træsliberi og de øvrige medlemmene av Nordsinni østre sameies viltlag.

Jordskifteløsningen gikk ut på å skille ut et eget areal som tilsvarte rekvirentens jaktandel. På denne måten kan Kistefos utøve jaktrett på eget område, mens de øvrige medlemmer av viltlaget sammen kan disponere jaktretten på det resterende arealet. Denne delen av bruksordningen praktiseres i en prøveperiode frem til 2020. Når prøveperioden er over må sameiet evaluere ordningen, og ta stilling til om ordningen skal fortsette på permanent basis. Dette skal sameiet avgjøre ved vanlig flertallsvedtak (regnet etter andeler) på årsmøtet i 2020. Prøveordningen i seg selv medfører ikke ny behandling i jordskifteretten. Dersom årsmøtet beslutter å avvikle ordningen med deling av skiftefeltet, gjelder de øvrige delene av vedtektene.

1.2 Problemstilling

Den utdelte jordskiftesaken utgjorde som nevnt rammen for oppgaven. Det var flere forhold ved saken som var særegne, og ut fra saksdokumentene vi fikk utdelt i forkant av feltkursuken, la vi merke til flere momenter vi anså som interessante. Partsforholdet slo oss som interessant; rekvirenten er et børsnotert selskap og de øvrige partene er lokale grunn- og rettighetshavere som bor i nærheten av det aktuelle området. Videre var partene representert av advokat, noe som jordskifteloven ikke legger opp til. Av rettsbøkene gikk det også frem at det ble avsatt mye tid til forhandlinger både i forkant av og under saken, men disse førte dog ikke frem. En del av jordskifteløsningen (disposisjonsgrensen) er en prøveordning som Nordsinni østre sameies viltlag skal ta stilling til om skal videreføres i 2020. Disse forholdene hadde alle en prosessuell vinkling, noe som ledet til følgende problemstilling:

Hvordan har jordskifteprosessen i saken "Nordsinni østre sameie" vært, og hvordan har prosessen påvirket bruksordningen fastsatt av jordskifteretten?

Denne problemstillingen er konkretisert og søkes besvart gjennom flere delproblemstillinger:

Delproblemstilling A: Hvilke hensyn lå bak beslutningen om å benytte advokat i saken, og hvordan påvirket dette saken?

Delproblemstilling B: I hvilken grad har partene selv forsøkt å løse problemet gjennom forhandlinger, og hva var utløsende faktor i forhold til at de ga opp forsøket på en minnelig ordning?

Delproblemstilling C: Maktforholdet mellom sakens parter var i utgangspunktet svært skjevt; hvordan ble partenes interesser ivaretatt gjennom prosessen?

Delproblemstilling D: Hvilke vurderinger lå bak beslutningen om en prøveordning og hvordan har denne løsningen fungert så langt?

Delproblemstilling E: I hvilken grad ivaretar jordskifteprosessen partenes rettssikkerhet i henhold til sakskostnader?

Under feltkursuken og intervjuene med grunneierne ble rettssikkerhet knyttet til sakskostnader og advokatbruk stadig tatt opp. Dette ledet til at vi etter feltkursuken tilføyde delproblemstilling E om nettopp dette.

1.3 Avgrensninger i oppgaven

Den utdelte jordskiftesaken danner den overordnede rammen for oppgaven. Vi har også utarbeidet en hovedproblemstilling og fem delproblemstillinger som avgrenser oppgaven ytterligere. Videre har oppgaven følgende avgrensninger:

- Rettsendrende jordskiftesaker etter jordskifteloven (2013) kap 3.
- Bruksordninger etter § 3-8 for lag som er stiftet av jordskifteretten.
- Positive servitutter som kan avløses etter jordskifteloven (1979) og jordskifteloven (2013).
- Forhandlinger, utenrettsligmekling og målet om minnelig løsning underveis i jordskiftesaken.
- Jordskifteprosess etter jordskifteloven (2013) kapittel 6 og sentrale bestemmelser i tvisteloven (2005).
- Prosessuell rettssikkerhet i jordskifteretten (sakskostnader og advokatbruk).

1.4 Oppbygning av oppgaven

Som vi har redegjort for er kapittel 1 et introduksjonskapittel til oppgaven. I kapittel 2 redegjør vi for valgt metode og andre valg vi har foretatt i forbindelse med oppgaven. Vi trekker også frem ulike utfordringer, og hvordan vi har løst disse. Det er den utdelte jordskiftesaken som danner rammene for oppgaven, og i kapittel 3 gir vi en nærmere beskrivelse av saksforløpet og de ulike aktørene som var involvert i saken. Samtidig gir vi også en kort beskrivelse av situasjonen etter behandlingen i jordskifteretten. Kapittel 4 fremstiller relevant teori tilknyttet oppgaven og jordskiftesaken. Kapittel 5 og 6 omhandler empiri, analyse og drøfting tilknyttet delproblemstillingene som er presentert i kapittel 1. I kapittel 7 søkes hovedproblemstillingen besvart. Her gir vi en kort oppsummering og kommer med avsluttende refleksjoner om oppgaven og jordskifteprosessen.

2 Metode

Den utdelte jordskiftesaken er som nevnt utgangspunktet for casestudien. Gjennom casestudien ønsket vi å få en forståelse av de særegne forholdende ved den utdelte jordskiftesaken (se kapittel 1.2). Vi ønsket å studere hvordan de ulike aktørene i saken tenkte, handlet og opplevde jordskifteprosessen. Følgelig har vi en fortolkningsbasert tilnærming. Ved valg av metode tok vi utgangspunkt i problemstillingen, og det var denne som satt føringene for metodevalget. Valg av metode er videre avgjørende i forhold til tilgang og innhenting av data[2]. Kvalitativ og kvantitativ forskning er to ulike tilnærminger for hvilken form for informasjon vi samler inn – ord eller tall (Silverman 2014, s. 4). Ettersom vi ønsket å undersøke aktørenes opplevelse av prosessen, var det naturlig å velge en kvalitativ tilnærming. Videre i dette kapittelet redegjør vi for vårt metodevalg og fremgangsmåten vi har valgt.

2.1 En kvalitativ metode

Forskjellen mellom kvantitativ og kvalitativ tilnærming ligger i hvor åpen forskeren er for nye innspill og overraskende informasjon i løpet av datainnsamlingen (Jacobsen 2005, s. 124).

[2] Dette blir redegjort for i delkapittel 2.2.

Tilnærmingene er ikke nødvendigvis motsetninger, men heller ytterpunkter på en skala, der kvalitative tilnærminger er mer åpne for ukjent informasjon enn kvantitative tilnærminger. Utgangspunktet vårt var en kvalitativ tilnærming. Jacobsen (2005 s. 127) beskriver en kvalitativ tilnærming som:

> "…en tilnærming som i utgangspunktet er induktiv. Vi kan også si at det er en åpen metode, der forskeren forsøker å legge så få føringer som mulig på den informasjonen som skal samles inn. Først *etter* at informasjonen er samlet inn, blir den strukturert, satt i kategorier og delt opp i variabler som blir forbundet med hverandre. På denne måten får forskeren informasjon som er meget relevant for den som blir spurt, snakket med eller observert".

Ved enhver metodisk tilnærming er det både fordeler og ulemper. En kvalitativ tilnærming er som nevnt åpen og dette medfører en fleksibel tilnærming og en interaktiv prosess. På denne måten kan vi oppdage nye sider ved saken som vi ikke forutså, og vi kan endre den opprinnelige problemstillingen etter hvert som vi mer informasjon fra respondentene. Videre blir dataene vi samler inn nyanserte, i den forstand at den enkelte respondent gir sine fortolkninger og meninger. Tilnærmingen åpner for dybde og detaljforståelse av en situasjon. Det at tilnærmingen er så nyanserik som den er, kan også by på utfordringer. Det kan være vanskelig å tolke ustrukturert informasjon som kommer frem, og det kan være lett å "gå seg vill" i den løse samtalen.

Utgangspunktet er som nevnt en kvalitativ tilnærming, men vi har likevel kombinert dette med en kvantitativ tilnærming – dette for å veie opp for de svakhetene som er forbundet med å bare benytte en metode (Jacobsen 2005, s. 127). Dette omtales som metodetriangulering. Vi utarbeidet en intervjuguide med forhåndsdefinerte spørsmål og denne var førende for samtalene. På denne måten sikret vi at informantene ga svar med utgangspunkt i de samme spørsmålene, noe som igjen bidro til at vi kunne besvare problemstillingen.

2.2 Datainnsamling og datakilder

I dette kapittelet vil vi redegjøre for de datainnsamlingsmetodene vi mener egnet seg til å få tak i den informasjonen vi ønsket. Vår datainnsamling bestod av flere datakilder og flere informanter. Slik datainnsamling omtales som datatriangulering. Datainnsamlingen består i hovedsak av dokumentstudier, intervju og observasjoner. Einar Hegstad søkte Personvernforbundet for forskning om samtykke til å gjennomføre intervjuer og behandle personopplysninger fra informantene. Samtykket er vedlagt i vedlegg 2. Videre i dette kapittelet skal vi kort redegjøre for datakildene vi har benyttet.

2.2.1 Det semistrukturerte intervjuet

Det er flere måter å gjennomføre intervjuer på, avhengig av hvor strukturerte eller åpne intervjuene er. På den ene siden av skalaen har man åpne intervjuer der intervjueren og respondenten har en åpen og løs dialog om et tema av interesse. På den andre enden av skalaen finner man klare strukturerte intervjuer der intervjueren har utarbeidet en liste med konkrete forhåndsdefinerte spørsmål som søkes besvart. Vi valgte å gjennomføre semistrukturerte intervjuer som befinner seg midt mellom disse to ytterpunktene. Det semistrukturerte intervjuet kjennetegnes ved at intervjueren utarbeider en intervjuguide som skal være førende for intervjuene, samtidig som det er mulighet for fleksibilitet i intervjuene. Intervjuformen ga oss med andre ord mulighet til å tilpasse hvilke spørsmål som skulle stilles i de ulike intervjuene. På denne måten kunne vi avdekke og undersøke nye momenter som kom frem underveis i prosessen. Samtidig ga intervjuformen oss mulighet til å foreta sammenlikninger mellom informantene i den grad intervjuguiden inneholder like spørsmål.

Utvalg av informanter

I forkant av feltkurset sendte emneansvarlig Einar Hegstad ut et informasjonsbrev til noen av partene i saken (jf. vedlegg 1). Saken hadde mange parter og informasjonsbrev ble derfor sendt ut til et utvalg av disse. Første dagen av feltkursuken fikk vi utdelt listen med informanter som hadde blitt kontaktet. Listen bestod av 25 parter, og i løpet av uken kontaktet vi alle disse. Likevel var det en del vi ikke fikk kontakt med etter gjentagende forsøk, og av de som ble kontaktet fikk vi intervjuet åtte parter. Vi er fornøyd med utvalget, da partene vi intervjuet representerte både aktive og mindre aktive medlemmer, grunneiere

og rettighetshavere med både store og små andeler i sameiet. Den andre parten i saken, Kistefos, gjorde vi flere forsøk på å kontakte – både under feltkursuken og i ettertid. Det viste seg imidlertid å være svært vanskelig å finne en representant fra selskapet som kunne uttale seg om saken. Vi kontaktet hovedkontoret og en rekke ansatte i selskapet som hadde tilknytning til saken. Ingen av disse ønsket å la seg intervjue. I tillegg intervjuet vi dommeren og begge advokatene som var prosessfullmektiger i saken.

Gjennomføring av intervjuene

I forkant av feltkurset leste vi gjennom den utdelte jordskiftesaken og fant mulige problemstillinger som kunne være aktuelle. Etter grundige vurderinger, falt vi på en problemstilling med prosessuell vinkling. For å kunne gjennomføre intervjuene på en effektiv og informativ måte ble det på forhånd utarbeidet flere intervjuguider (se vedlegg 3). Totalt utarbeidet vi fire intervjuguider basert på de fire ulike aktørene i saken; Kistefos, de øvrige parter, jordskiftedommer og advokater. Ettersom vi var interessert i å undersøke de ulike momentene i problemstillingen, var det nødvendig å ikke lage en homogen intervjuguide for alle partene i saken. Dersom vi hadde utarbeidet én intervjuguide, hadde vi stått i fare for ikke å få belyst alle aspektene i problemstillingen. Likeledes var aktørene i saken såpass ulike at én intervjuguide ville gitt feil resultat.

Vi valgte å intervjue aktørene hver for seg fremfor gruppeintervju. Årsaken til dette var at vi ikke ønsket at informantene skulle påvirke hverandre da vi var ute etter informasjon fra den enkelte aktør i saken. På denne måten fikk vi et mer korrekt bilde av synspunkter på prosessen i saken og den enkeltes oppfatning om saken som helhet. Underveis i enkelte intervjuer opplevde vi at noen synspunkter kom frem som ikke nødvendigvis ville vært tilfellet om vi utførte et gruppeintervju. Dette handlet om aktørenes synspunkter på hverandre i saken, noe som fanget opp vår hypotese om at det kunne være uenigheter internt.

Lokasjon

For å skape trygge og gode rammer for intervjuet, var det ulike tilnærmingsmåter vi måtte ta hensyn til. Da vi kontaktet de ulike aktørene, fikk de valgmulighet med tanke på når og hvor de var mest komfortable med å gjennomføre intervjuet. På denne måten ønsket vi å skape

trygge omgivelser for aktørene slik at vi fikk et mer ærlig synspunkt på saken. Ettersom intervjuene ble gjennomført i en normal arbeidsuke, måtte vi ta hensyn til aktørenes arbeidstid og hverdag. Dette gjorde at vi i stor grad måtte tilpasse oss med tanke på tidspunkt for gjennomføring av intervju. På denne måten unngikk vi at aktørene ville føle press med tanke på tilgjengelighet og tidsbruk. De fleste aktørene valgte å gjennomføre intervjuet i sitt eget hjem med unntak av noen få som ville møtes på en lokal café. Vårt inntrykk var at de ulike aktørene fikk frem sine meninger i saken og på det viset uttrykket sine interesser på en mer ærlig måte. Det er noe uvisst om aktørene *faktisk* uttrykte sin ærlige mening om saken, men vi tror likevel at rammene for intervjuet var trygge nok til at vi fikk svar som var mulige å bruke.

Lydopptak

Før hvert intervju innledet vi samtalen med å informere om følgende forhold; feltarbeidet, hva intervjuene skulle brukes til og at svarene kun var til intern bruk. Videre informerte vi om konfidensialitet slik at det ikke skulle være tvil i etterkant. Dette ble gjort av hensyn til informanten og at vi ønsket så personlige svar som mulig. De fleste aktørene var positive til lydopptak med unntak av én part som ikke ønsket opptak. Disse opptakene har vært til god hjelp i etterkant da intervjuene ble transkribert og bearbeidet. På bakgrunn av dette unngikk vi viktige momenter i intervjuet som kunne blitt oversett dersom vi ikke gjennomførte lydopptak. Partene snakket ofte om lokale steder og navn som ville være vanskelig å huske, men som var viktige å få med i intervjuet. Ved hjelp av lydopptak fikk vi derfor med alle disse forholdene som i sum ga et mer helhetlig og korrekt intervju. Dog er det noen ulemper med å benytte lydopptak da det tar tid å transkribere og skrive ned intervjuene i etterkant. En annen ulempe er at vi risikerer at aktørene er noe mer tilbakeholdne med informasjonen og deres faktiske synspunkter på saken. Dette kan være noe uheldig i forhold til datainnsamlingen. Ettersom én part ikke ønsket lydopptak, fikk vi også erfare fordeler og ulemper ved å anvende denne metoden. Metoden stilte større krav til oss som intervjuere med tanke på notering av informasjon underveis i intervjuet. Etter intervjuet gikk vi gjennom notatene vi tok underveis og skrev et referat fra intervjuet. Vi sendte likevel ikke dette tilbake til informanten for kvalitetssikring, noe som førte til at vi har vært forsiktige med å bruke informasjonen fult ut.

Telefonintervju

I utgangspunktet ønsket vi kun å gjennomføre personlige intervjuer. Ettersom det var mange aktører i saken og begrenset med tid, var det i noen tilfeller nødvendig med telefonintervju. Hovedgrunnen til at dette ble gjort, var at noen av aktørene ikke hadde tid til å møte i løpet av uken. Dette måtte vi ta hensyn til. Likevel ønsket vi å intervjue vedkommende, og alternativet ble derfor å gjennomføre intervjuet over telefon. Et par av telefonintervjuene ble gjennomført i Lillehammer, og et par andre telefonintervju i ettertid da vi var tilbake på Ås. Fordelen med å gjennomføre intervjuene på telefon var at vi fikk nok et synspunkt på saken. Ulempen med denne form for intervju, var utfordringen med å notere ned svarene aktøren kom med samtidig som man skulle fokusere på å stille spørsmål. I tillegg var det en ulempe at selve intervjusituasjonen ble noe mer kunstig over telefon fremfor personlig intervju.

Rollefordeling

I forkant av intervjuene, ble vi internt i gruppen enige om hvordan vi skulle fordele rollene ved gjennomføring av intervjuene. Vi var usikre på om alle fire skulle møte på hvert intervju da dette kunne føles noe påtrengende for partene. Likevel valgte vi å gjennomføre intervjuene med alle til stede. Bakgrunnen for valget var at alle fire skulle få like stort læringsutbytte ved å gjennomføre intervjuene. I tillegg ville vi sikre at nøkkelopplysninger ble plukket opp, og ved at alle fire deltok oppnådde vi dette i større grad. Videre var det av praktiske årsaker nødvendig med tanke på at vi hadde én leiebil og lang kjøreavstand mellom partene.

2.2.2 Dokumentstudier

Vi har benyttet flere dokumenter som datakilde. Dette er i hovedsak eldre rettsbøker, og noen hjelpedokumenter tilknyttet disse. I kvalitative studier er dokumenter kun viktige som bakgrunnsmateriale for den reelle analysen (Silverman 2014, s. 276). Det er med andre ord ikke kilder som fremkommer av forskningen, men som er viktige for å besvare problemstillingen. Vår oppgave er bygget på disse rettsbøkene og dokumentene, og de danner grunnlaget for prosessen vi ønsket å undersøke.

2.3 Etiske avveininger

Samfunnsvitenskapelige undersøkelser handler om å studere mennesker, og forskeren benytter disse som en datakilde. Forskeren stilles da ovenfor en rekke etiske problemstillinger som må tas hensyn til og vurderes. I vår undersøkelse handlet de etiske avveiningene i stor grad om behandlingen av informantene. Vi ønsket å fokusere på informantenes opplevelse av intervjusituasjonen. Det var derfor viktig at vi behandlet informantene med respekt, høflighet og rettferdighet. Intervjuet var frivillig, og informantene kunne selv bestemme over sin deltakelse i intervjuet. Som nevnt startet vi intervjuene med å informere informantene om konteksten og hensikten med undersøkelsen vår. Vi informerte også om konfidensialitet, og spurte om tillatelse til lydopptak.

Etiske avveininger gjør seg ikke bare gjeldende når det gjelder den direkte kontakten med informantene, men også når vi analyserer og fremstiller resultatet. Som intervjuere har vi et ansvar for ikke å misbruke informasjonen fra informantene, feilsitere dem eller publisere intervjuene. Vi har forsøkt å ikke fortolke informasjonen i favør av problemstillingen vår. For oss var det viktig å anvende informasjonen slik den faktisk fremkom, og ikke nødvendigvis slik vi ønsket at den skulle fremkomme. Informasjonen slettes etter arbeidet er ferdig, men i mellomtiden har vi også et ansvar for å oppbevare materialet forsvarlig.

2.4 Etterarbeid og kvalitetssikring

Lydopptakene som ble tatt har vi transkribert. Dette var tidkrevende, men ettersom gruppen bestod av fire personer, gikk arbeidet fint. I etterkant av intervjuene der det ikke ble gjort lydopptak, skrev vi oppsummeringer underveis og referater så fort vi fikk anledning til det. Dette fungerte greit, men vi er klar over at vi ikke fikk med oss på langt nær alt som ble sagt. Vi tror likevel vi fikk med oss det essensielle i samtalene og informasjon som kunne anvendes.

Vi sendte ikke transkriptene tilbake til informantene for kvalitetssikring. Vi anså ikke dette som nødvendig da vi stort sett hadde benyttet lydopptak. Som nevnt var det kun én informant som ikke ønsket lydopptak. I ettertid har vi erfart at vi burde kontrollsjekket informasjonen vi fikk med informanten. Under bearbeidelsen var vi usikre på hvorvidt vi

husket informasjonen fra informanten korrekt, og vi måtte være varsomme med å bruke denne informasjonen. Årsaken til at vi ikke valgte en slik fremgangsmåte var at saken har en lang forhistorie og vi ønsket ikke å bry partene i større grad enn nødvendig.

2.5 Vurdering av data

Etter at datainnsamlingen var over, måtte dataen bearbeides og analyseres. Når det gjelder bearbeidelse av data er reliabilitet og validitet to sentrale begreper.

2.5.1 Reliabilitet

Reliabilitet betyr ”pålitelighet” og kan defineres som ”the degree of consistency with which instances are assigned to the same category by different observers or by the same observer on different occasions” (Silverman 2014, s. 83). Det sentrale ved vurderingen av reliabilitet er altså å undersøke om vår undersøkelse er mulig å etterprøve. Det vil si at ved gjentagende undersøkelser, vil vi kunne oppnå tilnærmet samme resultat.

Graden av reliabilitet i intervjuene beror på hvorvidt vår tilstedeværelse og lokasjon skaper spesielle resultater. For å gjennomføre intervjuene har vi måtte ta flere praktiske valg; gruppeintervju eller individuelle intervju, personlig eller over telefon, og hvordan oppbevare informasjonen fra intervjuene forsvarlig. Vi forsøkte å skape en komfortabel intervjuatmosfære ved å ufarliggjøre situasjonen. Dette gjorde vi ved å innlede med ”small-talk” og informere om bruk av informasjonen som ble meddelt. For å avbøte tilbakeholdenhet av informasjon, informerte vi nøye om konfidensialitet og at lydopptakene kun var til egen intern bruk. Vi oppfattet derfor ikke at informantene tilbakeholdt informasjon grunnet lydopptak eller møtested. Vi forsøkte også å stille spørsmålene så forståelig som mulig, slik at informantene ikke skulle misforstå oss. Videre var vi opptatt av å stille oppfølgingsspørsmål eller spørre om vi hadde forstått informantene riktig. Som nevnt var det informantene som besluttet hvor intervjuet skulle finne sted. I tilfellene hvor intervjuene foregikk hjemme hos partene opplevde vi at intervjuet foregikk i rolige omgivelser uten støy. Et av intervjuene ble gjennomført på en travel cafe med bakgrunnsstøy, og dette var tidvis noe forstyrrende for intervjuet.

Vi vurderer telefonintervjuene som gode, og opplevde ikke at informasjonen vi fikk fra disse ble påvirket av vårt fysiske fravær. Ved slike intervjuer får man ikke samme relasjon til intervjuobjektet og man mister observasjoner fra kroppsspråk. Vi følte likevel at denne intervjuformen ikke var til hinder for kvaliteten på informasjonen.

Graden av reliabilitet i dokumentstudiene anser vi som svært høy. Rettsbøkene er som nevnt førende for vår problemstilling, og data som fremkommer i rettsbøkene har blitt behandlet av jordskifteretten over en lang tidsperiode. Vi har ingen holdepunkter for å betvile dataene fra rettskraftige dommer.

2.5.2 Validitet

Validitet betyr "gyldighet" og handler kort fortalt om vi måler det vi ønsker å måle (Jacobsen 2005, s. 167). Vårt undersøkelsesopplegg og valg av metode vil ha konsekvenser for undersøkelsens gyldighet. Vi hadde på forhånd av feltkursuken utarbeidet problemstilling, og i etterkant føler vi at metodevalget har vært riktig for å besvare denne. Rettsbøkene beskrev faktiske hendelser i saken, og intervjuene målte individuelle og personlige synspunkter på jordskiftesaken. Oppgaven har med andre ord høy grad av intern gyldighet. Derimot er ikke omfanget av undersøkelsen bredt nok til å kunne sies å ha like stor grad av ekstern gyldighet. Ettersom hver jordskiftesak er unik, er det begrenset overføringsverdi fra saken vi undersøkte til andre jordskiftesaker.

2.6 Vurdering av metode

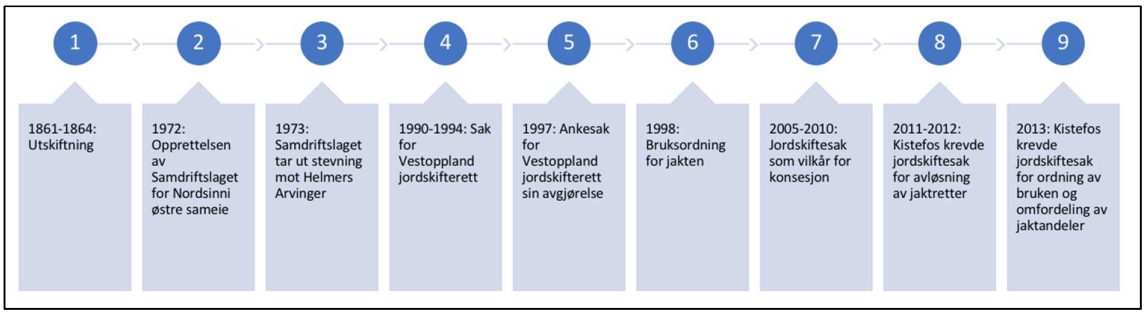
Metoden var tidkrevende, og det finnes mer effektive måter å samle inn informasjon på. Under feltkursuken hadde vi liten tid til disposisjon, og det var en utfordring å treffe parter til intervju under den stramme tidsrammen. Likevel fikk vi positiv respons fra noen av intervjuobjektene, noe som resulterte i et par telefonintervjuer i etterkant av feltkursuken. Vi ønsket å belyse temaet fra flere ståsteder, og for å få tilstrekkelig bredde i datagrunnlaget har 13 intervjupersoner vært en god mengde. En svakhet når det gjelder datagrunnlaget er at vi ikke har fått intervjuet Kistefos. Selskapet ønsket ikke å stille med noen representanter til intervju, verken i person, over telefon, eller over mail. Ut over dette er vi fornøyd med

prosessen og mener vi har fått en økt forståelse for emnet. Med unntak av begrensningene i tidsbruken har metoden fungert svært bra.

3 Sakens rammer

3.1 Saksforløp

Saken har en lang forhistorie, og i dette kapittelet skal vi kort ta for oss hendelsesforløpet som har ledet frem til 2013-saken.



Figur 1: Viser en oversikt over tidligere saker i området.

1861-1864: Utskiftning

Tidligere lå utmarka (Nordsinni østre) i fullstendig sameie mellom gårdsbrukene i grenda Nordsinni. Området ble utskiftet av utskiftningsvesenet i perioden 1861 til 1864, og ble oppdelt i om lag 100 teiger. I tiden etter utskiftningen var det usikkerheter om arealene og rettighetene i Nordsinni østre sameie var fullstendig utskiftet eller ei. Dette ble ikke satt på spissen før i 1973.

1972: Opprettelsen av Samdriftslaget for Nordsinni østre sameie

I det tidligere Nordsinni østre sameie var Helmers Arvinger eier av 1/3 av teigene. Dette tilsvarte et areal på om lag 12.000 daa. Helmers Arvinger ønsket å foreta juridiske disposisjoner angående jaktretten på eiendommen. Fra de ulike rettsbøkene er det noe uklart hvilke disposisjoner det dreide seg om – salg eller utleie. Det ble imidlertid konflikt om hvorvidt Helmers Arvinger hadde slik eksklusiv disposisjonsrett over området. Pretenderende jaktrettighetshavere i Nordsinni østre sameie samlet seg og opprettet

Samdriftslaget. Samdriftslaget hevdet at Nordsinni østre sameie ikke ble utskiftet i utskiftningsforretningen i 1864, og at jaktretten lå i sameie mellom grunneiere og jaktrettighetshavere. Det var i denne sammenheng at Samdriftslaget gikk til sak mot Helmers Arvinger.

1973: Samdriftslaget tar ut stevning mot Helmers Arvinger

Hadeland og Land Herredsrett behandlet i 1973 sak om rettsforhold i Nordsinni Østås sameie (sak nr. 26/73 av 27.09.73). Saken gjaldt spørsmål om grunneiendomsrett og jaktrett, og hvorvidt dette var fullstendig utskiftet eller fremdeles lå i sameie. De gamle utskiftningsdokumentene ble tolket slik at det i første rekke var skogen man var interessert i å skifte. I etterkant av utskiftningen hadde jaktutøvelsen i Nordsinni Østås sameie skjedd i særdeles frie former. Herredsretten trakk den slutning at Helmers Arvinger ikke kunne antas å ha noen eksklusiv rett til jakten i området, og følgelig var uberettiget til å disponere over den juridisk. Domsslutningen ble at eiendomsretten til grunnen var blitt utskiftet, men at retten til jakt og beite i Nordsinni Østås ansås å ligge i uutskiftet sameie. Dommen ble ikke påanket, og ble således rettskraftig avgjort.

1990-1994: Sak for Vestoppland jordskifterett

Det ble reist sak for jordskifteretten (sak nr. 0520-1990-0014) for å avklare rettsforholdene rundt teigdelingen. I tillegg ble spørsmålet om hvorvidt jakten lå i sameie eller til grunneier tatt opp, og om det eventuelt skulle etableres en bruksordning for jakten. I denne sammenhengen avsa jordskifteretten dom for at jaktrettighetene i Nordsinni østre sameie var utskiftet og følger grunneiendomsretten - dette med unntak av de teiger som Helmers Arvinger eide. I disse teigene ligger jaktretten i sameie mellom grunneier og medlemmene i Samdriftslaget.

1997: Ankesak for Vestoppland jordskifterett sin avgjørelse

Jordskifterettens dom av 24.08.94 i sak nr. 0520-1990-0014 om jaktrett ble anket, men ble i 1997 stadfestet av Eidsivating lagmannsrett i sak nr. 94-02871 A.

1998: Bruksordning for jakten

Etter at ankesaken ble rettskraftig avgjort, stiftet Vestoppland jordskifterett i sak nr. 0520-1990-0014 Nordsinni østre sameies viltlag. Jordskifteretten etablerte en bruksordning for viltlaget.

2005-2010: Jordskiftesak som vilkår for konsesjon

I desember 2004 erververt Kistefos ca. 12 000 daa av skogen til Helmers Arvinger på Nordsinni Østås. Eiendommen bestod av flere teiger og lå i et område med teigblanding. Nordre Land kommune påla derfor Kistefos å kreve jordskifte for å få konsesjon ved ervervet. En omfattende jordskifteprosess ble derfor startet i 2005 (sak nr. 0500-2005-0022 Nordsinni Østås). Hovedtemaet i saken var å løse opp i teigblandingen og omforme eiendommene slik at de skulle bli mer rasjonelle å drive. Resultatet av jordskiftet var bedre arrondering, og selskapet fikk blant annet samlet sine arealer i to store sammenhengende områder i tidligere Nordsinni østre sameie i stedet for om lag 20 teiger som tidligere[3]. Jaktretten og andelsfordelingen ble ikke vesentlig behandlet, men vedtektene ble noe justert. Saken ble avsluttet i 2010.

2011-2012: Kistefos krevde jordskiftesak for avløsning av jaktretter

Selv om Kistefos etter utskiftningen ble eier av 65 % av arealet i tidligere Nordsinni østre sameie, fikk selskapet kun 36,45 % av jaktandelene i viltlaget. Årsaken til dette var som nevnt at jaktandelene tilknyttet innkjøpt skog fra Helmers Arvinger ikke hadde jaktandeler tilsvarende arealet. Fra tidligere rettsavgjørelser er det blitt slått fast at skogen til Helmers Arvinger lå i sameiet mellom eieren og medlemmene av Samdriftslaget. Jordskifteretten hadde ikke hjemmel til oppløsning av jaktrettigheter og kravet ble derfor avvist.

2013: Kistefos krevde jordskiftesak for ordning av bruken og omfordeling av jaktandeler

Kistefos krevde sak etter jordskifteloven (1979) §§ 2 c og 35 g om bruksordning for jakten. Det eksisterte allerede en bruksordning med vedtekter, dermed dreide saken seg i hovedsak om revidering av de eksisterende vedtektene.

[3] Bilde 1 i kapittel 1.1 viser hvordan teigene til Kistefos så ut etter denne saken.

3.2 Beskrivelse av de ulike aktørene

Grunnet sakens historikk og omfang, ser vi det nødvendig å gi en oversikt over de ulike aktørene i 2013-saken.

Nordsinni Østås

Saken ble gjennomført i området Nordsinni Østås i Dokka. Før bruksordningssaken ble avsluttet i 2013, het jakt- og beitesameiet i Østås *Nordsinni østre sameie*. Etter 2013-saken skiftet sameiet navn til *Nordsinni østre sameies viltlag*, og det ble i tillegg opprettet et eget beitelag med navn *Nordsinni Østås beitelag*.

AS Kistefos Træsliberi

AS Kistefos Træsliberi ble etablert i 1889, og virksomhetsområdet var ulik produksjon av tremasse (Kistefos 2017). Siden den tid har selskapet utvidet sitt arbeidsområde, og AS Kistefos Træsliberi er i dag et datterselskap under Kistefos AS. Ved siden av tradisjonelt skogbruk i form av tømmerproduksjon driver selskapet i dag med annen næringsaktivitet i utmarken. Kistefos Skogtjenester AS (datterselskap under Kistefos AS) forvalter AS Kistefos Træsliberi sine skogeiendommer. Totalt utgjør selskapets forvaltningsarealer om lag 200 000 dekar (Kistefos Skogtjenester AS 2017). Selskapet driver blant annet med utleie av hytter og sommergårder med tilgang til jakt, fiske og utendørsaktiviteter. I jordskifteområdet benytter Kistefos eiendommen til jaktutleie, samt til eierens egen jaktopplevelse.

De øvrige partene

Tidligere Nordsinni østre sameie var et realsameie mellom brukene i bygda. Utmarkssameiet ble som nevnt utskiftet i perioden 1861-1864, og oppdelt i teiger. I tiden før utskiftningen var funksjonen eller utnyttingsformålene i fokus, og for utmarksarealer var man interessert i hvilke ressurser man kunne ta ut av skogen – tømmer, beite, jakt med mer. Som et resultat av utskiftningen fikk de tidligere grunneierne i sameiet eksklusiv bruksrett til eget område. I ettertid har det vært konflikter om hvorvidt utskiftningen var fullstendig eller ei. Samdriftslaget bestod av medlemmer som før utskiftningen var sameiere eller som utledet rettigheter fra slike eiendommer (Eidsivating lagmannsrett i sak nr. 94-02871 A). Disse hevdet at jaktretten i skogen til Helmers Arvinger fremdeles lå i sameie. Herredsretten

stadfestet dette i avgjørelse fra 1973, og jaktrettigheten i skogen til Helmers Arvinger ble således ansett for å ligge i uutskiftet sameie mellom grunneiere og de eiendommer hvis eiere var medlemmer i Samdriftslaget for Nordsinni Østås Sameie pr. 27.09.1973 (Sak nr. 0520-1990-0014 for Vestoppland jordskifterett). Samdriftslaget ble avløst i 1997, og ble erstattet av Nordsinni østre sameies viltlag.

Medlemmene i viltlaget består altså av medlemmer med grunneiendomsrett og medlemmer med kun jaktrett i samme areal. Disse to gruppene har ulike interesser i viltlaget, noe som kom frem i jordskiftesaken.

Organisering

Nordsinni østre sameies viltlag ble stiftet av jordskifteretten i 1998. Nordsinni østre sameies viltlag er registrert i enhetsregisteret som et tingsrettslig sameie (Registerenheten i Brønnøysund 2017). Et tingsrettslig sameie foreligger når to eller flere eier en ting sammen (Falkanger 2000, s. 109), i dette tilfellet en jaktrett. Dette betyr at partene er andelseiere i viltlaget, og ikke medlemmer i laget[4].

Utleie til jaktlag

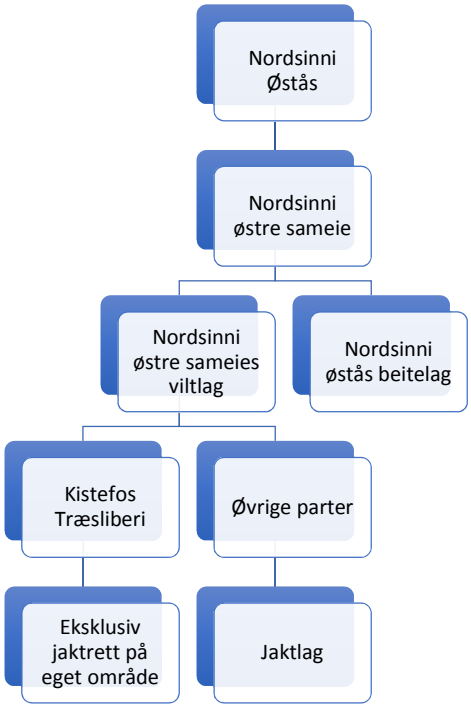
Viltlaget forvalter sameiet, og leier ut jakten til ulike jaktlag. Utleien skjer i form av utleie av jaktrettigheter til storviltjakt og salg av jaktkort for småviltjakt. Sameierne mottar utbytte fra leieinntektene etter andeler de har i viltlaget.

3.3 Situasjonen i dag

Bruksordningssaken ble som nevnt avsluttet i 2013. Utfallet av saken ble at området hvor jaktretten lå i sameie ble delt i to, slik at Kistefos og Nordsinni østre sameies viltlaget disponerer jaktretten på hvert sitt areal. Viltlaget er fremdeles en enhet og Kistefos er andelseier i laget på samme måte som de øvrige partene. Det er kun disposisjonsretten for

[4] For å kunne registrere et lag stiftet av jordskifteretten som et tingsrettslig sameie i Brønnøysundregisteret må partene betegnes som ”andelseiere” eller ”medeiere” og ikke som ”medlemmer”. Dette er nærmere behandlet i rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999 ”Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte” vedlegg 1.

jakten som er delt. Dette er en prøveordning og ved årsmøtet i 2020 skal styret i viltlaget stemme over hvorvidt ordningen skal forbli permanent eller ei[5].



Figur 2: Viser en hierarkisk oversikt over området, aktørene og organisering sameiet, slik situasjonen er etter at jordskiftesaken ble avsluttet.

4 Teori

For å kunne si noe om hvordan jordskiftesaken, jordskifteløsningen og prosessen har fungert i praksis, må vi ha klart for oss lovverket og reglene som legger rammene for gjennomføringen av saken. For gjennomføringen av en jordskiftesak er det en rekke lover som kommer til anvendelse – avhengig av hvilken sakstype saken gjelder. Jordskifteloven danner rammen for saken og fastsetter jordskifterettens kompetanse, men lover som lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90, lov om domstolene (domstolloven) av 13. mai 1915 nr. 8, og andre særlover om fast eiendom kommer også til anvendelse. Det jordskifterettslige regelverket kan med andre ord favne vidt, og vi vil derfor

[5] Dette utdypes i kapittel 4.1.3.

gi en fremstilling av de delene av regelverket som er sentralt i denne saken og som er av betydning for vår problemstilling. Dette kapittelet er derfor avgrenset til å omhandle forhandlingsteori, formelle og materielle vilkår for å gjennomføre en jordskiftesak, bruksordning, avløsning av bruksrettigheter, samt deler av jordskifteprosessen.

4.1 Forhandlinger

”Konflikter er uenigheter mellom to eller flere parter som gir et anstrengt forhold” (Skovsgaard 2016). Interessemotsetninger er en vanlig kilde til uenighet, og det kan lett oppstå konflikt når to eller flere parter har motstridende interesser i det samme området. For eksempel kan en persons (eller gruppes) aktiviteter forstyrre, hindre eller på annen måte komme i veien for en annen persons (eller gruppes) aktivitet (Rognes 2015, s. 167). Motstridene interesser er uheldig for utnyttelsen av ressursene i et område. For å optimalisere ressursbruken må partene komme til en enighet. Det er flere måter partene kan løse konflikten på; de kan forsøke å forhandle seg i mellom, eventuelt bringe konflikten inn for mekling, eller domsavgjørelse.

Forhandlinger kan defineres slik: ”Når to eller flere parter med delvis motstridende interesser prøver å komme fram til en felles beslutning, forhandler de” (Rognes 2015, s. 13). Det er mange momenter som påvirker forhandlingssituasjonen og hvorvidt partene klarer å komme til enighet. I forhandlingsteorien er det derfor utarbeidet flere metoder eller modeller for å bedre forhandlingssituasjonen. Målet med forhandlinger er at partene kommer til enighet om en løsning. For å komme til enighet er det en forutsetning å etablere et forhandlingsklima der partene gir uttrykk for de grunnlag kravene deres bygger på. Et eksempel på et dårlig forhandlingsklima er der to uenige parter diskuterer standpunkt. Dette vil ofte være ineffektivt og vil ikke generer gode løsninger. Det er derfor avgjørende å skape et forhandlingsklima der grunnlaget for standpunktene kan komme frem, og der partene kan fokusere på deres bakenforliggende interesser. Målet er med andre ord å skape et forhandlingsklima med et høyt saklighetsnivå og gode samarbeidsrelasjoner.

Rognes trekker frem mekling som en av flere forhandlingsformer (2015, s. 16). Videre beskriver Rognes mekling som en forhandling som ”innebærer at partene blir assistert av en tredjepart i forhandlingene, men partene tar selv den endelige beslutningen om avtale eller

brudd" (2015, s. 17). Jordskifteloven (2013) gir ikke hjemmel for domstolen til å gjennomføre rettsmekling i rettsendrende saker. Dette er en videreføring av rettssituasjonen etter 1979-loven. Likevel oppstiller jordskifteloven et vilkår om at dommeren skal vurdere mekling på "eit kvart steg i saka", jf. jordskifteloven (2013) § 6-17 og jordskifteloven (1979) § 17 femte ledd[6]. Begrepet "mekling" i jordskiftelovens forstand skiller seg fra definisjonen på mekling som Rognes benytter. Mekling i jordskiftesaker skiller seg fra ordinær rettsmekling og Rognes sin definisjon ved at det ikke nødvendigvis er partene som tar den endelige beslutningen om avtale eller brudd. Jordskiftedommeren skal avsi en jordskifteavgjørelse for rettsendrende saker, jf. jordskifteloven (2013) § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Dersom det er tvist underveis i saken har dommeren kompetanse til å avsi dom, jf. jordskifteloven (1979) § 17 og jordskifteloven (2013) § 6-23 første ledd. 2013-loven utvider dommerens kompetanse slik at dommeren også skal avsi dom selv om partene kommer til enighet. Figur 3 under viser forhandlingssituasjonen i en jordskiftesak der A og B er uenige om et rettslig spørsmål eller hvordan dette skal løses. A og B har nedlagt hver sine påstander, og rommet mellom påstandene danner jordskifterettens forhandlingssone. Jordskiftedommeren forsøker å mekle mellom partene for å finne en akseptabel jordskifteløsning.

Figur 3: Viser forhandlingssonen i jordskiftesaker, og hvordan jordskiftedommeren forsøker å bringe partene nærmer til jordskifteløsning.

Jordskifteretten skal avsi en jordskifteavgjørelse og eventuelt dom dersom dette er nødvendig for å vedta jordskifteløsningen. Selv om mekling i domstolene ikke nødvendigvis innebærer enighet mellom partene, kan meklingen skape større aksept for jordskifteløsningen. En slik aksept er verdifull selv om partene ikke kommer til enighet.

[6] Mekling i jordskifteretten behandles nærmere i kapittel 4.3.2.

4.2 Det materielle jordskiftet

Jordskifteloven har flere ulike virkemidler som kan benyttes i rettsendrende saker. I dette delkapittelet fokuseres det på de deler av jordskifteloven som er vesentlig for jordskiftesaken.

4.2.1 De materielle vilkårene for å kreve sak for jordskifteretten

I jordskifteloven (1979) finner man de materielle vilkårene for å kreve sak i §§ 1 og 3a[7]. Et grunnleggende vilkår for å gjennomføre et jordskifte, er at eiendommen er vanskelig å utnytte på tjenlig måte etter tiden og tilhøvet, jf. § 1. Dette vilkåret gjelder kun for rettsendrende saker som blir fremmet etter § 2 i loven. Det er tilstrekkelig at én eiendom er utjenlig, jf. Rt. 2000 s. 1119. Retten må med andre ord foreta en tjenlighetsvurdering av eiendomsforholdene. Det er ikke nok at retten finner forholdene utjenlige, forholdene må også kunne gjøres bedre ved jordskifte. Dette vilkåret hadde ingen egen bestemmelse i jordskifteloven (1979), men er i jordskifteloven (2013) inntatt i § 3-3.

Vernet partene har mot å bli dratt inn i et unødvendig og utjenlig jordskifte ligger særlig i jordskifteloven (1979) § 3 bokstav a som bestemmer at ingen skal lide tap ved jordskifte. Summen av kostnader og ulemper må ikke være større enn nytten for den enkelte eiendommen og skiftefeltet generelt. Vurderingene knytter seg til eiendommene, og ikke til eierne. Om vurderingene skriver Austenå og Øvstedal (2000, s. 45) i kommentarutgaven til jordskifteloven 1979:

> ”Det kan likevel ikkje krevjast at eit jordskifte skal vere til positiv nytte for kvar eigedom i eit jordskiftefelt. I mange høve kan det vere nødvendig eller sjølvsagt at eigedomar blir tatt med i eit jordskifte, fordi dei geografisk høyrer saman med skiftefeltet. Det vesentlege i slike høve er at eigedomane ikkje blir påført tap ved jordskiftet”.

[7] De materielle vilkårene for å gjennomføre jordskifte er videreført i 2013-loven og samlet i kapittel 3 i bestemmelsene §§ 3-2, 3-3 og 3-18.

Det kan være utfordrende å definere nytte og ulempe, ettersom begge begrepene har mange dimensjoner. Med begrepet kostnader menes alle former for kostnader som følger av jordskiftesaken, medregnet sakskostnader.

Etter jordskifteloven (1979) § 14 måtte jordskifteretten fatte et vedtak om å fremme jordskiftesaken eller ei. Dette fremmingsvedtaket skulle skje tidlig i saksbehandlingen. I jordskifteloven (2013) er dette erstattet med at jordskifteretten treffer en beslutning om at behandlingen av saken er startet (Noss & Sky 2017, s. 71). Dette er en foreløpig kontroll av om de materielle vilkårene er oppfylt, og den endelige vurderingen er ved 2013-loven flyttet til et senere tidspunkt i prosessen.

4.2.2 Avløsning av bruksrettigheter

En bruksrett er en begrenset rett til faktisk rådighet over andres eiendom (Falkanger & Falkanger 2013, s. 193). Med andre ord er en bruksrett en rettighet som gir noen rett til en bestemt bruk på en annen eiendom (avgrensede bruksretter). Slike avgrensede bruksrettigheter kan deles inn i positive og negative servitutter hvor rettighetshaveren henholdsvis kan nyttiggjøre seg en annen eiendom (den tjenende eiendom) eller båndlegge andres utnyttelse av den tjenende eiendom. Delkapittelet her er avgrenset til å omhandle positive servitutter. Lov av 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttloven) regulerer servitutter. Denne loven gir hjemmel for å avløse servitutter. Dette delkapittelet avgrenses likevel til å omhandle avløsning av servitutter etter jordskifteloven.

Jordskifteloven (1979) § 2 bokstav d gjelder avløsning av bruksretter, og etter bestemmelsen kunne et jordskifte gå ut på å avløse bruksretter som er nevnt i lovens § 36. § 36 ga en fullstendig opplisting av hvilke alltidvarende bruksretter som kunne være et selvstendig grunnlag for krav om avløsning i form av jordskiftesak, jf. Rt. 1996 s. 1337. Andre bruksretter enn de som går frem av § 36 kan avløses etter § 39, men da kun som ledd i en pågående jordskiftesak, dersom dette er nødvendig for et tjenlig skifte og de andre vilkårene er oppfylt (Austenå & Øvstedal 2000, s. 214).

Med jordskifteloven av 2013 avskjæres muligheten til å avløse bruksretter som egen sak (Lande et al. 2015, s. 146). Hjemmelen til å avløse bruksretter er nå begrenset til å avløse rettigheter som ledd i et pågående jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10. Etter ikrafttredelsen av jordskifteloven (2013) må selvstendig krav om avløsning av bruksretter skje som skjønn, jf. § 5-4 og servituttloven § 7, jf. § 18.

4.2.3 Bruksordning

Bruksordning er en av de tradisjonelle sakstypene i jordskifteloven. I jordskiftesammenheng har begrepet bruksordning blitt brukt som betegnelse på regler som jordskifteretten kunne gi "for å regulere bruken i et område der to eller flere har utnyttingsrett" (Fløⅈ & Haraldstad 2009, s. 401). Bruksordning forutsetter altså et rettslig fellesskap i et område, enten i form av partiell bruksrett, eiendomsrett eller sameie, jf. jordskifteloven (1979) § 2 bokstav c nr. 1. Jordskifteretten har med andre ord kompetanse til å gi bestemmelser om hvordan eiere og rettighetshavere skal utøve retten sin i områder med felles bruk og utnytting, dersom forholdene er slik at felles utnytting vil være mest tjenlig. Retten kan også endre regler om sambruk der det foreligger eksisterende sambruk. Jordskifteloven (1979) ga også jordskifteretten kompetanse til å vedta bruksordning begrunnet i et geografisk fellesskap; altså hvor det foreligger felles bruk for flere personer uten at det er snakk om sambruk mellom eiendommene, jf. § 2 bokstav c nr. 2. Det kan for eksempel være nødvendig å gi regler i områder hvor det ikke er sambruk fra før. Vilkåret er da at det foreligger "særlege grunnar". Dette kan være tilfellet om sambruk av jaktrett når det er nødvendig for å skape tjenlige jaktvald, og fravær av slike jaktvald enten ødelegger for noen av eierne eller tvinger alle til urasjonell organisering av jakten. I jordskifteloven (1979) er det flere utdypende bestemmelser om bruksordning i §§ 33 til 35. I § 33 presiseres det blant annet at retten kan ordne forholdene mellom eier og bruksrettshaver og mellom bruksrettshaverne innbyrdes. Disse bestemmelsene er videreført i jordskifteloven (2013), men har blitt samlet i § 3-8 og de har fått en mer generell utforming (Bjerva et al. 2016, s. 77).

Bruksordninger organiseres ofte i lag, jf. jordskifteloven (1979) § 34 b første ledd. I tilfeller hvor jordskifteretten oppretter lag, skal retten også fordele andeler hver enkelt part skal ha i

laget etter skiftegrunnlaget[8]. Videre skal jordskifteretten fastsette vedtekter for laget. Jordskifteretten har også kompetanse til å endre eksisterende regler for et eksisterende lag dersom dette er nødvendig for bruksordningssaken. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven (2013) § 3-10. Etter jordskifteloven (1979) § 34 b annet ledd har lagene jordskifteretten stifter et delt (proratisk) ansvar, og bestemmelsen er derfor lex specialis i forhold til selskapsloven[9].

Jordskifteretten kan gi både varige og midlertidige bruksordningsregler, jf. jordskifteloven (1979) § 34 annet ledd og jordskifteloven (2013) § 3-8 annet ledd. Bjerva et al. peker på at det kan være vanskelig for jordskifteretten å fastsette detaljerte regler i en bruksordning på det tidspunktet saken behandles (2016, s. 78). Jordskifteretten kan lage foreløpige regler som skal gjelde mens saken pågår. Dette kan være hensiktsmessig i de tilfellene der saken går over flere år. Noen regler bør partene likevel ha muligheten til å teste ut før bruksordningen endelig fastsettes. Det kan derfor være hensiktsmessig å gi midlertidige regler. I slike tilfeller avslutter ikke jordskifteretten saken. Retten lar ordningen være midlertidig i den forstand at partene får en prøveperiode, for så å komme tilbake til jordskifteretten for endelig avslutning. Alternativt kan retten fastsette permanente regler og avslutte saken. Jordskifteretten kan fastsette i vedtektene at partene har mulighet til å endre reglene etter en fastsatt prøveperiode gjennom de alminnelige bestemmelsene om flertallsvedtak i sameieloven § 4[10].

[8] Nærmere om dette i Ravna, Ø. (2009). Skiftegrunnlaget i sameier. I: Ravna, Ø. (red.) Perspektiver på jordskifte, s. 284-310). Oslo: Gyldendal Akademisk.

[9] Dette er nærmere behandlet i rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999 "Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte" s. 12.

[10] Sameieloven § 4 fastslår at et flertall av sameierne kan gjøre vedtak om styring og utnytting av sameietingen – dette under forutsetning at det er innenfor rammen av det sameietingen er "etla eller skikka til". Vedtaket kan heller ikke gå ut på urimelig kostnad eller gjøre tingen om til noe annet. For jaktsameier vil dette bety at flertallet har kompetanse til å binde mindretallet – men ikke til avgjørelser som endrer jaktretten vesentlig. Når et flertall av sameierne har kompetanse til å forplikte et mindretall er det viktig med regler som verner mindretallet. For mer om dette se JOGU-2004-12.

4.3 Jordskifteprosess

4.3.1 Rettssikkerhet i jordskifteretten

Begrepet rettssikkerhet omhandler private rettssubjekters vern mot å bli utsatt for overgrep eller andre urettmessige handlinger eller beslutninger fra myndighetene (Boe 1993, s. 577). Dette innebærer tre formelle garantier: 1) materielle garantier stiller krav til korrekt regelanvendelse, riktig fakta og lovlig skjønn, 2) personelle garantier stiller krav til at rett instans og rett person opptrer, og 3) prosessuelle garantier stiller krav til forsvarlig saksbehandling. Vi avgrenser oss til å behandle prosessuell rettssikkerhet i jordskifteretten, med fokus på sakskostnader og advokatbruk. Generelt om rettssikkerhetshensynet i jordskifteretten pekes det i NOU 2002:09 på at dette innebærer "at domstolene og deres rettergang må tilfredsstille grunnleggende krav til blant annet rimelig saksbehandlingstid, et akseptabelt kostnadsnivå for domstolens brukere og faglig gode avgjørelser" (NOU 2002:09, s. 75).

For partene i en rettssak er ofte de økonomiske aspektene svært viktige. Utgiftene til advokat er ofte den største utgiftsposten for partene (Backer 2015, s. 468). Prosessordningen vi har, hvor disposisjonsprinsippet[11] er gjeldende, er det en naturlig konsekvens av partsautonomien at partene selv bærer utgiftene til en rettssak. Utgangspunktet er derfor at staten dekker de faste utgiftene til domstolene, men at partene selv bærer sine egne utgifter til saken.

Kostnadene med å behandle en sak for jordskifteretten skal betales av partene (Bjerva et al. 2016, s. 233). Begrepet jordskiftekostnader i jordskifteloven (1979) er ikke videreført i jordskifteloven (2013), men er i stedet erstattet av begrepet sakskostnader. Begrepet sakskostnader harmoniserer med tvisteloven kapittel 20, og omfatter gebyrer, særlige utgifter knyttet til saken, godtgjørelse til jordskiftemeddommere, kostnader til innleid ekstrahjelp, sakkyndige og evt. sideutgifter, jf. jordskifteloven (2013) § 7-1 og jordskifteloven (1979) § 74 niende ledd. Saksomkostninger kan fordeles på forskjellige måter ettersom

[11] Disposisjonsprinsippet er et grunnprinsipp i norsk rettergang og omhandler partenes egen rådighet over tvistegjenstanden. Disposisjonsprinsippet innebærer blant annet at det er opp til partene selv å bestemme om de ønsker å bringe tvisten inn til domstolene, og det er partene som gjennom sine prosesshandlinger setter rammene for hva retten skal behandle.

hvilken type sak som blir brakt inn for jordskifteretten. Hovedregelen ved rettsendrende saker er at kostnadene fordeles etter nytte, jf. jordskifteloven (1979) § 76 og jordskifteloven (2013) § 7-6. Denne bestemmelsen gjelder ikke spørsmål om erstatning for juridisk bistand, men kun fordeling av sakskostnader (Bjerva et al. 2016, s. 242). Det er jordskifteretten som etter en konkret vurdering fastsetter nyttefordelingen mellom partene etter hvilken nytte partene har hatt av resultatet i saken.

I likhet med jordskifteloven (1979) § 81 er hovedregelen i rettsendrende saker at partene ikke får dekket kostnader til rettshjelp og annen sakkyndig bistand, jf. jordskifteloven (2013) §§ 7-8 og 7-9. Årsaken til dette er at saksbehandlingen i jordskifteretten legger til rette for selvprosederende parter, og er lagt opp slik at partene i størst mulig grad skal kunne føre sin sak selv, uten bistand fra advokat (NOU 2002:09, s. 35). Videre i NOU 2002:09 s. 142 vektlegges at dette er et moment som ”reduserer omkostningene og forsterker de økonomiske fordelene” ved jordskifte. Det har vært lovgivers intensjon at partene skal kunne gjennomføre et jordskifte uten bistand av advokat, rettshjelp eller annen sakkyndig (Bjerva et al. 2016, s. 246).

Selv om hovedregelen er at hver part må dekke egne utgifter til rettshjelp, er det likevel viktig å sikre at folk får dekket sine rettigheter i samsvar med den materielle lovgivningen. Lov om fri rettshjelp (rettshjelploven) av 13. juni 1980 nr. 35 gir derfor fysiske personer rett til rettshjelp på det offentliges bekostning. Disse reglene gjelder både for de alminnelige domstolene og særdomstolene, jf. rettshjelploven §§ 15 og 24. Hovedregelen er at offentlig rettshjelp gis etter behov ut fra søkerens økonomi. Fri sakførsel kan innvilges til den som har inntekt og formue under en fastsatt grense, og dersom saken objektivt sett berører søker i særlig sterk grad, jf. rettshjelploven § 16. Disse reglene vil sjeldent komme til anvendelse i jordskiftesaker nettopp av den grunn at jordskifteprosessen er lagt opp slik at partene skal kunne føre sin egen sak. Det skal med andre ord tungtveiende grunner til å forsvare advokatkostnader i slike saker.

4.3.2 Målsetningen om minnelige løsninger i jordskifteretten

Den alminnelige forståelsen av rettsapparatet og domstolene er konfliktorientert, og det er først når det er tvist eller uenighet mellom parter at domstolene engasjeres (Syrstad 2009, s.

61). Som Syrstad (2009, s. 61) skriver: ”rettssalen er ein konfliktarena og domstolen eit instrument for konflikthandtering”. I jordskifteretten er det likevel en sterk kultur og tradisjon for både vurdering av minnelige løsninger og mekling (Prop.101 L 2012-2013, s. 296). Både jordskifteloven og tvisteloven legger stor vekt på mekling og minnelige løsninger av tvistene.

Jordskifteloven fremhever at retten bør forsøke mekling før saken tas opp til dom, jf. jordskifteloven (1979) § 17 og jordskifteloven (2013) § 6-17. Dette følger også av tvistemålsloven § 99 og tvisteloven kap. 8, jf. jordskifteloven (1979) § 97a og jordskifteloven (2013) § 6-1. Her kommer det uttrykkelig frem at jordskifteretten har en plikt til å vurdere mekling og minnelig løsning på et hvert trinn i saken. Dette har sammenheng med at det ikke finnes krav om forliksrådsbehandling i sakene jordskifteretten behandler. Mekling kan defineres som assisterte forhandlinger, der mekleren skal bistå partene med å utforske mulighetene til å komme frem til en avtale (Rognes & Sky 2007, s. 513). Mekling i jordskifteretten kan altså foregå direkte i rettsmøte eller på annen måte, som for eksempel korrespondanse med advokater der dommeren oppfordrer eller spør partene om de har forsøkt å komme frem til en minnelig løsning. Hvordan og i hvilket omfang en dommer legger opp til en meklingsprosess, er opp til den enkelte dommeren å vurdere (Rognes & Sky 2003, s. 967). Det vanligste er at dommeren forsøker å mekle med partene gjennom forslag til jordskifteløsningen (skifteplanforslag).

Jordskifteretten er derimot unntatt fra rettsmekling i rettsendrende saker etter jordskifteloven kapittel 3, og i motsetning til rettsmekling gjelder reglene om kontradiksjon[12] fullt ut ved mekling i ordinært rettsmøte eller ved annen kontakt med partene (Bjerva et al. 2016, s. 203). Det kan derfor ikke arrangeres særmøter med en part[13].

[12] Kontradiksjonsprinsippet er et annet grunnprinsipp i sivilprosessen, og dette gjelder også jordskifteprosessen. Prinsippet innebærer at ingen skal få sin sak avgjort uten å ha fått anledning til å uttale seg om faktum.

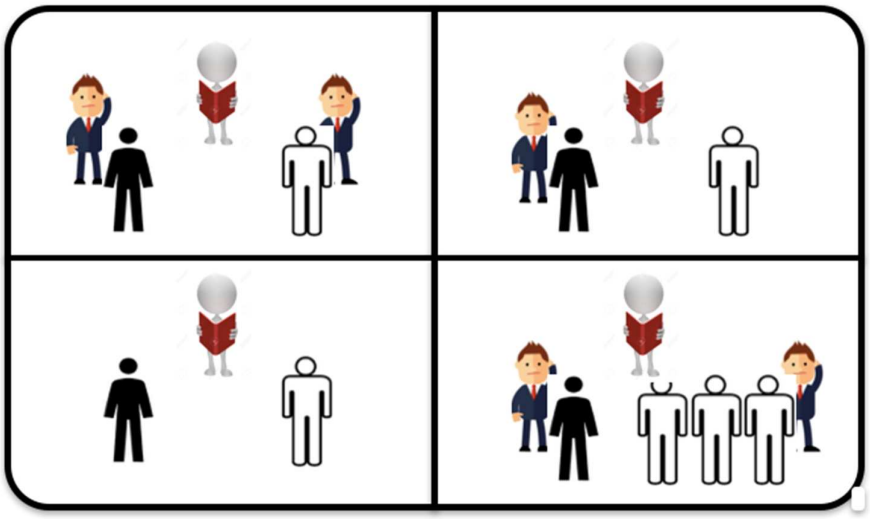
[13] I jordskifteretten er det kun i saker etter kapittel 4 det er mulighet for rettsmekling, jf. jordskifteloven (2013) § 6-18. Dette går vi ikke videre inn på i denne oppgaven.

4.3.3 Prosessfullmektig i jordskiftesaker

Saksbehandlingsreglene for domstolsbehandling i tvisteloven gjelder i noen grad for jordskiftedomstolene. I jordskifteloven (1979) henviser § 97 til hvilke bestemmelser i tvistemålsloven (senere tvisteloven) som gjelder for jordskifteretten. § 97 henviser til bestemmelsene i tvistemålsloven som omhandler bruk av prosessfullmektig – advokat – i forbindelse med sak. Disse reglene gjelder altså tilsvarende for jordskifteretten som for de alminnelige domstolene. Hovedregelen er at en part har rett, men ikke plikt, til å la seg representere av en prosessfullmektig, jf. tvml. § 43 og tvl. § 3-1 første ledd. Unntaket fra denne hovedregelen er de tilfellene der partene ikke klarer å fremstille saken på en forståelig måte. I slike tilfeller kan retten pålegge parten å møte med prosessfullmektig, jf. tvml. § 88 og tvl. § 3-2. Reglene er ikke endret på i jordskifteloven (2013), og loven gjør tilsvarende henvisning i § 6-1.

Selv om reglene om prosessfullmektig i tvisteloven er gjort gjeldende, er saksbehandlingen i jordskifteretten likevel lagt opp slik at partene i størst mulig grad skal kunne være selvprosederende – altså at de skal kunne føre sin egen sak selv uten bistand fra advokat. Til tross for dette velger noen parter i jordskiftesaker å la seg representere ved advokat. Om omfanget av advokatbruk i jordskiftesaker skriver Norges domstoler at ”i om lag to av tre jordskiftesaker er det ikke advokater” (Jordskifterettene Norges domstoler 30.01.2017).

Som nevnt er det vanligste at partene i jordskiftesaker er selvprosederende. Det er et ønske fra lovgivers side at partene har denne muligheten, da det eksempelvis bidrar til å holde prosesskostnadene nede. Retten har en generell veiledningsplikt ovenfor partene, jf. jordskifteloven (1979) § 97, jf. tvml. § 87 og tvl. § 11-5, og det stilles større krav til dommeren for å ivareta denne når partene er selvprosederende. Veiledningsplikten er også hjemlet i jordskifteloven (2013) § 6-16, og gjelder både prosessuelle og materielle forhold. Etter bestemmelsens første ledd skal jordskifteretten veilede partene om prosessuelle forhold slik at partene er i stand til å ivareta sine interesser i saken. § 6-16 andre ledd omhandler dommerens materielle veiledningsplikt, og formålet med denne er å bidra til at det fattes riktige avgjørelser. Figuren under illustrerer de ulike kombinasjonene av parter og advokater en dommer kan stå ovenfor.



Figur 4: Viser ulike kombinasjoner av parter og advokater som en jordskiftedommer kan støte på i retten. Figuren er laget av oss, men har tatt utgangspunkt i figur fremvist av Per Kåre Sky i forelesning i JUS331 (Sky 2017).

I situasjoner der begge partene møter med advokat, vil dette normalt lette dommerens arbeid noe. Advokater er kjent med prosessregler og dommeren vil kunne bruke mindre tid på å informere og veilede om dette. I en jordskiftesak kan det være svært mange parter. I en slik situasjon vil advokaten også kunne hjelpe med å forene partene og tale samlet på deres vegne. Det kan da være enklere for dommeren å kontakte partene, gjennomføre rettsmøter og å få en samlet oversikt over dokumenter og bevis i saken. For en dommer vil det være mest utfordrende å håndtere en sak der en part møter med advokat og en annen part møter uten. Veiledningsplikten er i utgangspunktet ikke annerledes i en slik situasjon, men dommeren må likevel være oppmerksom på skjevheten i styrkeforholdet og hvordan dette kan påvirke prosessen.

4.3.4 Sperretid

I jordskifteloven av 1979 bestemmes det i § 4 at tidsfristen for å kunne holde et nytt jordskifte er 10 år. Denne tidsfristen gjelder for rettsendrende saker, og bestemmer at nytt jordskifte ikke kan tas opp til behandling før 10 år etter at første skiftet var slutt. Med dette må forstås det tidspunkt da det første skiftet var rettskraftig avgjort. Denne sperrefristen gjelder kun de forhold som har blitt tatt opp tidligere. Sperrefristen er altså ikke til hinder for at det kreves nytt jordskifte før det har gått 10 år dersom kravet er av en annen karakter eller omhandler et annet forhold. Eksempelvis vil det ikke være i strid med bestemmelsen i §

4 å kreve jordskifte om bruksordning fem år etter jordskiftesak om grensegang. Regelen er ikke vesentlig endret i jordskifteloven (2013) § 3-37.

5 Empiri

I dette kapittelet vil vi redegjøre for empirien. Vi har gjennomført intervju med aktørene som var involvert i saken. Svarene vi fikk baserte seg blant annet på både hva dommeren og advokatene har erfart og hvordan de har handlet i prosessen. Videre baserte svarene seg på hvordan partene følte og opplevde denne prosessen. Informasjonen som kommer frem i dette kapittelet er et utdrag av alle innsamlede data. Vi har forsøkt å trekke frem hovedsynspunktene hos intervjupersonene for å vise de viktigste linjene i empirien. Vi tar for oss én delproblemstilling av gangen før vi i kapittel 6 drøfter problemstillingene.

5.1 Delproblemstilling A

Delproblemstilling A: Hvilke hensyn lå bak beslutningen om å benytte advokat i saken, og hvordan påvirket dette saken?

Vi spurte partene om hvorfor de valgte å engasjere advokat i saken. Dette var svarene vi fikk fra partene:

Part 4, 5 og 7 har ikke vært veldig engasjert, og var ikke med på beslutningen. Part 1 hadde heller ikke vært særlig engasjert, men påpekte at det handlet om at advokater alltid hadde vært inne i bildet i tidligere saker for sameiet. Part 5 trakk frem at det var viktig å engasjere en advokat for å forene partene i sameiet. Part 2 mente det til en viss grad handlet om at motparten stilte med advokat. Parten la vekt på at det er hensiktsmessig for to parter ”å stille likt”, og dette var også avgjørende i følge part 6 og 8. I tillegg mente de at de manglet kompetanse til å imøtekomme motparten med profesjonelle tilsvar – noe advokat kunne bistå dem med.

Videre spurte vi partene om deres opplevelse av bruken av advokat. Hadde dette vært til hjelp for partene? Her var svarene varierende:

Part 1 og 2 var ikke særlig fornøyd med den advokaten sameiet hadde engasjert. Part 2 påpekte at advokaten ikke klarte å ivareta alle partenes interesser, og at advokaten ikke holdt seg til planen som var utarbeidet på forhånd. Part 3 derimot var veldig fornøyd, og følte at advokaten klarte å representere sameiet på en god måte. Part 3 forklarte at sameiet etablerte et team som hadde dialog med advokaten. Part 4 mente advokaten var anonym, og part 4 og 5 var enige om at bruken av advokat i jordskifteretten var unødvendig. Part 6 mente at advokatbruk i utgangspunktet kunne vært nyttig, men grunnet for mange parter med ulike synspunkter, ble dette en utfordring. Part 7 og 8 mente derimot at advokat ikke var til hjelp for sameiet, og at utfallet av saken ville blitt det samme uavhengig av om advokater var involvert eller ei.

Videre spurte vi jordskiftedommeren om hvordan bruken av advokat påvirket saken og hans arbeid med den. Dommeren påpekte at Kistefos benytter advokat i alle saker selskapet er involvert i, og at de øvrige partene derfor kan ha engasjert advokat for å ”matche motparten”. Dommeren trakk videre fram at det er ganske vanlig å bruke advokater i jordskiftesaker. Under riktige forutsetninger kan dette være en stor fordel for en dommer. Det blir blant annet lettere å lede saken og behandlingen blir stort sett ryddigere. I tillegg er man tryggere på at partenes interesser blir ivaretatt. Ut over dette påvirker ikke advokatbruken kommunikasjonen mellom dommeren og partene vesentlig.

Vi spurte de to advokatene i saken om: 1) hvorfor de tror partene valgte å engasjere advokat, 2) deres roller i saken, og 3) hvordan det er å være advokat i jordskifteretten kontra tingretten. Advokat 1 mente partene valgte å engasjere advokat for å få en bedre presentasjon av saken. Advokat 1 og advokat 2 var begge enige om at det er nyttig (både for dommeren og partene) å benytte advokat i saker av et slikt omfang. Begge advokatene påpekte at deres rolle i saken var å ivareta deres klienters interesser. Samtidig er det viktig å forsøke å komme frem til gode praktiske løsninger som kan fungere for alle partene etter at saken er avsluttet. Advokatene må derfor arbeide for å forene partene. Da det gjaldt spørsmålet om hvordan det er å være advokat i jordskifteretten, påpekte advokat 1 at prosessen er mindre formell og ”mer jordnær i jordskifteretten” enn i tingretten. Advokat 2 mente også det er en fordel for partene å behandle en sak om fast eiendom i jordskifteretten - i de tilfellene hvor partene kan velge dette. Jordskifteretten har i større

grad en praktisk forståelse av problemstillingen, og retten har i tillegg flere virkemidler å benytte for å løse problemet. Advokat 2 påpeker at det er større rom for å diskutere seg frem til løsninger i jordskifteretten, og dette er med på å redusere konfliktnivået.

5.2 Delproblemstilling B

Delproblemstilling B: I hvilken grad har partene selv forsøkt å løse problemet gjennom forhandling, og hva var utløsende faktor i forhold til at de ga opp forsøket på en minnelig ordning?

Prosesskrivet med kravet om sak inneholdt et kapittel om partenes forsøk på minnelig løsning. Her fremkom det at Kistefos hadde tilbudt løsning i minnelighet til deltakerne av det tidligere Samdriftslaget om å betale et vederlag for deres jaktretter. Rekvirenten krevde sak ettersom løsning i minnelighet ikke ble oppnådd. Videre fremkom det av prosesskrivet at: ”Dersom løsning i minnelighet kan skje gjennom jordskifteretten, vil Kistefos finne en slik løsning svært tilfredsstillende”. Videre fremgikk det av rettsbøkene at ”det har vært avsatt god tid til forhandlinger”. Dette kom også frem i et senere prosesskriv fremlagt underveis i saken. Her fremgikk det at partene var enige om at det var grunnlag tilstede for minnelig løsning. Likevel førte ikke forhandlingene om slik løsning frem. Vi var interessert i å undersøke omfanget av forhandlinger – både før og under jordskiftesaken.

Innledningsvis spurte vi partene om det ble forsøkt å komme frem til en minnelig ordning før det ble krevd jordskiftesak. Alle partene bekreftet at det ble forsøkt forhandlinger i forkant av saken. Part 5 fortalte at Kistefos kontaktet viltlaget og ønsket forhandlinger.

Videre spurte vi om deltakelse, tidsbruk og generelt om forhandlingsklima. Part 3 og 5 fortalte at det ikke var mange fra sameiet som deltok på forhandlingene, og antok at det var rundt 15-20 av totalt 76 andelseiere som var tilstede. Når det gjaldt partenes oppfatning av tidsbruken er svarene noe motstridene. Part 2 mente det ble brukt minimalt med tid og ressurser på forhandlinger i forkant av saken, mens part 3 mente tidsbruken var omfattende. Part 5 fortalte videre at det ble arrangert ett eller to møter i forkant av saken, men at disse møtene i praksis kun var formaliteter. Part 6 sa at det ble brukt mye tid internt i sameiet på å drøfte tilbudet fra Kistefos, men at forhandlingene mellom Kistefos og de øvrige partene

ikke var tidsomfattende; dette var kun et tilbud som ble møtt med avslag. Det var vanskeligere å få svar på hvordan forhandlingsklimaet var, da flere av partene vi intervjuet ikke hadde deltatt på forhandlingene. Flere av partene ga også uttrykk for at det ikke eksisterte noen reelle forhandlinger i den forstand at det kun ble fremlagt et tilbud. Part 6 uttrykte at forhandlingene gikk ryddig for seg ved at motparten la frem et tilbud. Part 5 beskrev stemningen som ”ikke lystig”, og at det var mye splittelse internt i sameiet. Part 5 trakk frem at Kistefos viste en ovenfra og ned holdning; i det første tilbudet hevdet Kistefos at jaktrettighetshaverne uten grunneiendom ikke hadde noen rettigheter i området. Disse andelseierne følte seg da ”små” og ble irritert over denne holdningen.

Vi spurte også om hvordan advokatene var involvert i forhandlingene, og hvordan dette påvirket forhandlingsklima. Part 3 fortalte at det var advokaten til Kistefos som tok initiativ til forhandlingene.

Videre spurte vi om årsaken til at disse forhandlingene ikke førte frem. Gjennomgående fortalte partene om for store interessekonflikter, både mellom sameiet og Kistefos, samt internt i sameiet. Part 5 påpekte at utgangspunktet for forhandlingene var dårlig ettersom Kistefos innledet forhandlingene ved å sende ut brev om at de øvrige partene ikke hadde jaktrettigheter grunnet manglende grunneiendom i området. Part 5 tror mange reagerte kraftig på denne påstanden, og at den ikke la et godt grunnlag for forhandlinger. Part 1 og 6 mente at forhandlingene ikke førte frem grunnet for stor intern splittelse og uenighet. Videre påpekte part 6 at grunnlaget for samarbeid ikke var til stede – verken mellom de øvrige partene og Kistefos eller internt i viltlaget. Part 1 følte ikke at Kistefos var åpen for forhandlinger. Part 7 fortalte at forhandlingene ikke førte frem ettersom styret nektet å godta tilbudet fra Kistefos. Part 3 påpekte at de øvrige partene var fornøyde med løsningen som den var, og at de derfor ikke så hensikten med å forhandle om en ny alternativ løsning. Part 3 fortalte videre at det utviklet seg uenighet internt i sameiet, noe som gjorde det umulig å komme til enighet om tilbudet fra Kistefos. Part 8 deltok ikke på forhandlingene i forkant av saken, men opplevde forhandlingene som dårlige. Årsaken til dette var i følge part 8 at styret handlet på vegne av sameiet uten å ha involvert de øvrige andelseierne.

Jordskifteretten satt av tid underveis i behandlingen av saken for at sameiet kunne vurdere en løsning. Vi spurte partene om disse forhandlingene, men det var flere av intervjuobjektene som ikke hadde deltatt på disse. Part 2 mente at det var under forhandlingene i jordskifteretten at konflikten spisset seg, og uenigheten handlet her om hvorvidt sameiet skulle deles opp i to separate områder. Dette førte til større intern uenighet i sameiet. Part 8 trakk frem at det var stor intern uenighet i sameiet, og at det derfor var vanskelig å komme til enighet om forslagene og løsningene Kistefos kom med.

Dommeren var ikke involvert i forhandlingene i forkant av saken, men vi ønsket å spørre dommeren om i hvilken grad det ble forhandlet underveis i saken. Dommeren fortalte at det allerede i det første rettsmøte ble skissert forslag til løsning. Partene ønsket tid til å diskutere forslaget, noe de fikk. Jordskifteretten satte en frist for når forhandlingene skulle sluttføres, og denne fristen ble utsatt én gang. Målet for forhandlingene var å komme frem til en enighet, noe som ikke var tilfelle i denne saken. Dommeren var usikker på årsaken til at forhandlingene ikke førte frem, men trekker frem at interessemotsetninger innad i sameiet og mellom sameiet og Kistefos er en mulig årsak. I saken klarte ikke partene å komme frem til en minnelig løsning, og det ble avsagt dom med løsning om å dele sameiet i to ulike disposisjonsområder.

Vi spurte advokatene som representerte partene om deres involvering i forhandlingene og om deres opplevelse av disse. Advokat 1 uttrykte at det ble gjort forsøk på forhandlinger i forkant. Advokat 1 var under den oppfatning at mange av de øvrige partene ikke oppfattet det som en forhandlingssituasjon, men mer som et informasjonsmøte. Advokat 2 mente det var bortkastet med forhandlinger i forkant av saken ettersom påstandene til partene stod for langt unna hverandre. Advokat 2 mente videre at henvendelsen fra Kistefos ikke var et forsøk på å komme frem til en minnelig løsning, men et bevis på korrekt fremgangsmåte.

Når det gjelder forhandlingsklimaet og forhandlingssituasjonen i forkant av saken, mente advokat 1 at dette i utgangspunktet var vanskelig. På den ene siden har man mange små grunneiere med personlig tilknytning til området og jakten, og på den andre siden er det et stort selskap med et annet utgangspunkt. Advokat 1 påpekte at hovedmålet var å unngå en ovenfra-og-ned tilnærming. Med en slik tilnærming kunne motparten lett følt seg overkjørt,

og formålet med forhandlingen ble borte. På bakgrunn av dette brukte advokat 1 mye tid på å finne en tilnærming som dempet denne interessekonflikten. Advokat 2 trakk også frem at ubalansen i styrkeforholdet mellom partene var den største utfordringen i en forhandlingssituasjon. Selv om forhandlingene ikke førte frem, mente advokat 2 at disse var retningsgivende for dommerens håndtering av saken.

Om forhandlingene underveis i saken fortalte advokat 2 at ett rettsmøte ble utsatt som følge av forhandlinger. Dette gjaldt likevel forhandlinger internt i sameiet, og ikke direkte med Kistefos. Disse forhandlingene førte heller ikke frem, og det ble nødvendig å avsi dom i saken. Advokat 2 trakk frem at tidsbruken på forhandlinger likevel var fornuftig, da det representerer en modningsprosess.

5.3 Delproblemstilling C

Delproblemstilling C: Maktforholdet mellom sakens parter var i utgangspunktet svært skjevt; hvordan ble partenes interesser ivaretatt gjennom prosessen?

Partskonstellasjonen kunne oppleves litt spesielt, og maktforholdet mellom partene var i utgangspunktet skjevt; et stort selskap med mange andeler i sameiet, mot mange private grunneiere med små andeler. Dommeren påpekte at ettersom begge partene ble representert ved advokat bidro det til å utjevne det opprinnelig skjeve maktforholdet. Vi ønsket å undersøke hvordan dette utspilte seg i praksis, og eventuelt hvilke andre momenter som spilte inn på maktforholdet.

Da vi spurte partene om hvorvidt advokatbruken hadde bidratt til å sikre deres interesser, var svarene varierende; noen hevdet advokaten ikke klarte å ivareta deres personlige interesser, mens andre mente advokaten klarte å ivareta interessene til sameiet. Som nevnt var det splittelse internt i sameiet, og svarene vi fikk avhenger naturlig nok av dette.

Videre spurte vi partene om hvordan jordskifteretten håndterte deres interesser da det var advokater involvert. Part 3 opplevde dommeren som partisk og trakk frem at dommeren kunne opptrådt mer nøytralt. Vedkommende trakk særlig frem det siste rettsmøtet der sameierne følte seg overkjørt av motparten. Parten beskriver rettsmøtet som konfliktfylt og

trakk frem at det var ”stor forskjell på stor og liten”. Parten kommenterte at dette ikke handlet om utfallet av saken, men følelsen av at motparten var stor og mektig. Part 6 tok også opp dette, men la samtidig ikke skjul på at følelsen skyldtes at de var ”tapende parter”. Part 6 hadde likevel ikke noe å utsette på hvordan jordskifteretten hadde arbeidet, i den forstand at parten følte de kom til ordet og at dommeren hørte på deres argumentasjon. Part 4 syntes jordskifteretten håndterte styrkeforholdet mellom partene på en god måte, og at retten var ”vel kvalifisert til jobben sin”. Parten utdypet ikke dette noe videre. Part 5 uttrykte en opplevelse av at Kistefos sin advokat fikk mye taletid. Han visste derimot ikke noe om årsaken til dette, og sa videre at dette kunne skyldes både hvordan deres advokat fortonet seg og at det kan ha vært nødvendig for å komme til buns i faktum og rettssituasjonen. Part 5 uttrykte videre et ønske om at partene kunne blitt intervjuet enkeltvis av dommeren, og ikke bare i fellesmøte. Part 5 var reservert, og var litt redd for å uttale seg i fellesmøtet. Han uttrykte at dommeren med fordel kunne brukt mer tid på å prate alene med de enkelte partene, og ikke bare høre på de partene som ”roper høyest”. Ut over dette var alle partene fornøyd med behandlingen i jordskifteretten.

5.4 Delproblemstilling D

Delproblemstilling D: Hvilke vurderinger lå bak beslutningen om en prøveordning, og hvordan har denne løsningen fungert så langt?

Vi spurte partene om hvordan ”den midlertidige” prøveordningen fastsatt av jordskifteretten har fungert så langt. Part 1, 3 og 7 var i prinsippet uenig i løsningen om at jaktarealet har blitt delt opp i to teiger hvor Kistefos har disposisjonsrett på eget område. Likevel jaktet ikke part 1 og visste derfor ikke hvordan løsningen har fungert i praksis. Part 3 mente løsningen har fungert greit frem til intervjuet. Part 3 påpekte at det ikke var så mye uenighet, og at løsningen ikke kunne vært annerledes. Part 7 mente det var feil at en medeier skal få skilt ut egen jaktteig. Part 2 påstod at verken han selv eller noen andre i bygda har hatt nytte av saken. Likevel mente part 2 at utfallet av saken var fornuftig og at det var lurt å vedta en slags prøveordning. Part 2 påpekte også at todelingen har fungert bra i ettertid. Part 8 mente løsningen og prøveordningen fungerte godt. Part 5 og 6 uttrykte misnøye med at løsningen er midlertidig, ettersom dette ikke løser problemet i lengden. Part 2 mente løsningen har fungert godt, men kunne ønske løsningen hadde blitt vedtatt som

permanent. Part 6 mente løsningen burde blitt vedtatt som permanent, og at det faktum at den ikke er det, vil skape grobunn for nye konflikter i 2020.

Vi spurte jordskiftedommeren om hvorfor han valgte å vedta en løsning som var midlertidig. Til dette svarte dommeren at det var fornuftig å vedta en prøveordning, da det er uvanlig å dele opp jaktfelt innad i et sameie.

Begge advokatene syntes løsningen om prøveordning var god. Advokat 1 mente prøveordningen var god og at klienten syntes denne løsningen var grei. Advokat 2 mente det var greit å teste ut løsningen i form av en prøveperiode.

5.5 Delproblemstilling E

Delproblemstilling E: I hvilken grad ivaretar jordskifteprosessen partenes rettssikkerhet i henhold til sakskostnader?

Det har vært mange og omfattende rettssaker angående sameiet. I løpet av intervjuene ble rettssikkerhet et gjengående tema. Dette var i utgangspunktet ikke en problemstilling vi hadde tenkt særlig mye over i forkant av feltkurset. Ettersom partene stadig tok dette opp, valgte vi å behandle dette i en egen delproblemstilling.

De fleste partene vi intervjuet uttrykte viktigheten av advokatbruk for å ivareta deres interesser mot Kistefos. Dette handlet delvis om at Kistefos er en stor aktør som stilte med advokat. I denne forbindelse tok partene likevel opp en bekymring for at dette i lengden er svært kostbart. Flere av partene påpekte at dette setter en begrensning i bruken av rettsapparatet. Part 6 trakk eksempelvis frem at Kistefos har ressurser de ”små grunneierne” ikke har til rådighet for rettshjelp. Parten uttalte at det slik sett blir ”Davids kamp mot Goliat”. Samtidig var det flere av partene som trakk frem at selv om de er misfornøyd med løsningen slik den er i dag, ønsker de ikke å gjøre noe med dette. Part 4 og 7 uttrykte blant annet at selv hvor mye tid og ressurser sameierne bruker på sakene, vil det ikke ha noen hensikt ettersom Kistefos stiller sterkere i alle sammenhenger. Partene har vanskelig med å se at deres nytte og interesse står i sammenheng med sakens kostnader og omfang. Om

spørsmålet om hvor langt man skal benytte rettsapparatet kommenterte part 8 at: ”det er pengene som rår”.

6 Drøfting

Formålet med denne oppgaven er å undersøke hvordan jordskifteprosessen i denne saken har vært, og hvordan prosessen har påvirket jordskifteløsningen. Bakgrunnen for denne problemstillingen var at vi syntes det var flere sider ved prosessen som skilte seg ut, og som for oss fremstod som interessante. Vi ønsket å besvare hovedproblemstillingen gjennom fem delspørsmål som alle omhandlet ulike deler av jordskifteprosessen i saken. Dette kapittelet er både en oppsummering av kapittel 4 og 5, samt egen drøfting.

6.1. Om bruken av prosessfullmektig

Jordskifteprosessen er lagt opp slik at partene kan være selvprosederende. I empirien kom det likevel frem at både jordskiftedommeren, advokatene og partene var enige i at det i denne saken var en fordel at partene ble representert av prosessfullmektig. I dette kapittelet skal vi drøfte i hvilken grad bruken av prosessfullmektig har påvirket prosessen.

Som nevnt ble begge partene representert av advokat. Jordskiftedommeren informerte om at det i 2012-saken var medlemmene av det opprinnelige Samdriftslaget som var representert av advokat. I denne saken var det disse medlemmene som var parter, ettersom det var deres rettigheter som stod på spill, og som Kistefos krevde avløsning av. Avløsningskravet ble avvist, og i 2013-kom kravet om bruksordning. Her var derimot alle andelseierne i viltlaget part, ettersom bruksordningen rammet alle disse. Advokaten informerte om at han ble engasjert av ”styret”. Vi forstår dette slik at advokaten fulgte saken videre, og representerte i 2013-saken alle andelseierne. Kistefos Træsliberi AS er en juridisk person, og dette forutsetter følgelig at selskapet blir representert av en fysisk person i retten. Dette måtte nødvendigvis ikke vært en advokat, og selskapet kunne blitt representert av en ansatt. Vi fikk aldri intervjuet noen representanter fra Kistefos, men advokaten ga uttrykk for at selskapets praksis er å la seg bistå av advokater i alle saker som

angår selskapet. I tråd med teorien er en slik situasjon der begge partene er representert av advokat, en situasjon der det er svært behagelig å være dommer, jf. figur 4.

For det første kan advokatene bistå partene med å fremstille saken på en god måte. I så store saker som denne med et betydelig antall parter, kan det være hensiktsmessig å benytte advokater for å strukturere saken. Dommeren i saken trakk frem at det blant annet ble lettere å lede saken, samtidig som man er tryggere på at partenes interesser blir ivaretatt. Samtidig må dommeren være oppmerksom på at selv om det er advokater involvert i saken, forsvinner ikke dommerens selvstendige og generelle veiledningsplikt. I dette ligger det at selv om partene har en advokat som fremmer deres interesser, har dommeren en plikt til å sørge for at partene får den veiledningen som trengs – både materielt og prosessuelt.

Dommeren har et ansvar for å bistå partene med materiell veiledning. Andelseierne i viltlaget har ikke nødvendigvis sammenfallende interesser. For dommeren kan dette by på særlige utfordringer med tanke på å ivareta alles interesser. Det er derfor viktig at dommeren er aktiv og driver materiell veiledning der dette er nødvendig. Når jordskifteretten behandler slike sameiesaker der det er flere parter på en side (se figur 4), må retten være oppmerksom på at hver og en av disse kan ha ulike interesser. Dette gjelder selv om disse partene er representert av en advokat. Part 5 uttrykte et ønske om at partene kunne blitt intervjuet enkeltvis av dommeren, og ikke bare i fellesmøte. Eksempelet parten trekker frem kunne vært en mulig måte for dommeren å håndtere situasjonen på – under den forutsetning at det skjer under full kontradiksjon[14]. Likevel er det opp til dommeren å vurdere dette da det finnes flere mulige tilnærminger til en slik situasjon. Eksempelvis kunne dommeren henvendt seg til både advokatene og partene under rettsmøtet, og spurt om deres synspunkter eller kommentarer. Dersom dommeren merker at det er noen parter som ikke uttaler seg, kan dommeren henvende seg til denne parten og stille direkte spørsmål. Dommeren må også foreta en konkret vurdering av behandlingen av den enkelte part opp

[14] Saken ble avviklet som en rettssak, og ikke som mekling. I et slikt tilfelle har ikke dommeren mulighet til å gjennomføre samtaler enkeltvis med partene. Årsaken til dette er kontradiksjonsprinsippet som bestemmer at avgjørelsen ikke kan bygge på noe som ikke har kommet frem under rettsmøte og som den andre parten ikke har fått mulighet til å uttale seg om. I en rettsmeklingssituasjon derimot har rettsmekleren mulighet til å gjennomføre individuelle samtaler med partene.

mot hva som er prosessøkonomisk hensiktsmessig. Grunnet sakens lange forhistorie og tidligere behandling i rettsapparatet, ble bruksordningssaken avviklet i løpet av få rettsmøter. Hvor mye tid dommeren skal bruke på samtaler med partene må med andre ord stå i samsvar med sakens omfang. Dommeren må heller ikke gå ut av dommerrollen, og kan med andre ord ikke gå så langt i sin veiledning at han blir partisk, jf. tvml. § 87, tvl. § 11-5 (7) og jordskifteloven (2013) § 6-16 (4).

Dommeren har også et ansvar for å bistå partene med prosessuell veiledning. Bruk av advokater kan lette dommerens arbeid på dette punktet betydelig. Selvprosederende parter kan streve med å håndtere prosessen. For at dommeren skal kunne ta en materielt riktig avgjørelse, er det viktig at saken er så godt opplyst som mulig – og dette er partenes ansvar, jf. jordskifteloven (2013) § 6-15. Selvprosederende parter kan ha vansker for å overholde frister, og kan ha problemer med bevisføring. En mulig situasjon er at partene ikke finner frem tilstrekkelig med bevis, eller at de finner overveldende mengder dokumenter de overleverer til dommeren. Ruud skrev i 2016 en masteroppgave der hun sammenliknet noen grunnleggende domstolsprinsipp i jordskifteretten og de ordinære domstolene. I masteroppgaven tar hun opp nettopp dette med partenes plikt til bevisføring, og peker på at alle parter ikke alltid stiller likt. ”Nokon er meir ressurssterke enn andre, har betre økonomi, er meir veltalande og sjølvsikre og har ein betre evne til å tileigne seg og nytte kunnskap (…) Dessutan kan partane mangle nødvendig informasjon, eller forståing for den informasjonen eller dei bevisa dei har” (Ruud 2016, s. 11). I retten skal det ikke lønne seg å være ressurssterk, og det finnes derfor virkemidler som skal ivareta den svake part. Eksempler på slike virkemidler er rettens veiledningsplikt og muligheten for å benytte advokat. Advokater kan bistå partene i arbeidet med å fremskaffe bevis, og informere partene om hvilke bevis de skal fremskaffe. I denne saken hadde advokatene redegjort for rettssituasjonen og funnet frem gamle rettsbøker som var relevante på en ryddig måte. Dette sparte dommeren for arbeid, og dommeren trengte ikke å bruke like mye tid på å veilede partene om eksempelvis bevis. Advokatene bistod også partene med utforming av krav om jordskifte, tilsvar, overholdelse av tidsfrister og andre saksbehandlingsregler. Dette letter dommerens prosessuelle veiledning, og prosessen blir ryddigere.

I tillegg til å bistå partene med å fremstille saken på en god måte, kan advokatene også fungere som meklere mellom partene. Advokatenes rolle i saken er å ivareta deres klienters interesser, samtidig som mange advokater er opptatt av konfliktminimering. Begge advokatene understrekte at det var viktig å forsøke å komme frem til gode praktiske løsninger som kunne fungere for alle partene etter at saken er avsluttet. Advokatene ga uttrykk for at de arbeidet for å forene partene. Dette kommer også frem av rettsbøkene, der det uttrykkelig går frem at det har vært avsatt tid til forhandlinger – både før og underveis i saken. Partene har likevel hatt splittede meninger om kvaliteten på disse forhandlingene, og har uttrykt at "forhandlingene" fremstod mer som et tilbud, og ga lite rom til forhandling. Til tross for dette var løsningen, slik den ble vedtatt, ingen av partenes opprinnelige ønske. Dette tyder altså på at partene har møtt hverandre på halvveien, og funnet en løsning som har vært annerledes enn de opprinnelige "tilbudene" og "avvisningene". Partene i saken stod i utgangspunktet langt fra hverandre og var svært uenige i hva som var problemet og hvordan dette skulle løses. Partene kunne ikke enes om en løsning. Jordskifteløsningen bygger likevel på forslag som kom frem under forhandlingene, noe advokat 2 også ga uttrykk for.

Advokaten til viltlaget bidro også til å forene partene, og samle deres interesser for retten. Som nevnt var det flere interesser, motsetninger og meninger internt i viltlaget. Selv om dette kan ha vært en utfordring for advokaten, har det samtidig lettet arbeidet for dommeren noe. Advokatene bidro derfor til at selve behandlingen i retten var effektiv. I forkant av rettsmøtene hadde advokatene samtaler med sine klienter, og her avklarte advokatene med partene hva som skulle tas opp i rettsmøte. På denne måten ble selve arbeidet i retten mindre og rettsmøtene kunne avvikles raskere.

Som vi har sett i dette delkapittelet var det flere hensyn som lå bak beslutning om å benytte advokat i saken. Fra Kistefos sin side var hovedinteressen ivaretakelse av selskapets interesser i sameiet, og selskapet lar seg representere av advokat i alle saker selskapet er involvert i. Fra de øvrige partenes side var hovedhensynet at motparten stilte med advokat samt at de trengte en talsperson med juridisk kompetanse som kunne forene dem. Som vi har sett i dette delkapittelet har advokatbruken påvirket saksgangen positivt i den forstand at prosessen gikk smidigere – både for dommeren og partene.

6.2 Om forsøk på minnelig løsning

Som nevnt i delproblemstilling 2, kunne partene bekrefte at det ble forsøkt forhandlinger i forkant av saken. Grunnen til at et slikt virkemiddel benyttes, er for å unngå en lang jordskiftesak med påfølgende kostnader og tidsbruk. Partene uttrykte at Kistefos kontaktet viltlaget ved hjelp av brev og ønsket forhandlinger i forkant av saken der Kistefos kom med et tilbud. De øvrige partene ønsket ikke tilbudet Kistefos kom med, og takket nei til dette. På bakgrunn av dette hadde partene ulikt standpunkt der de var lite åpne for å diskutere mulige løsninger. Konflikten dreide seg i større grad om en diskusjon om standpunkt enn å finne en løsning på problemet. Dette skapte grobunn for dårlig kommunikasjon og dermed dårlig forhandlingsklima. Vi har erfart fra intervjuene at noen sameiere betviler hensikten til Kistefos med forsøket på minnelig løsning i forkant av saken. Slik vi ser det, er det noen sameiere som mener dette ble gjort av hensyn til å "følge reglene", men at det ikke nødvendigvis var Kistefos som ønsket å forhandle med grunneierne i utgangspunktet. I tillegg fikk vi opplyst at det i brevet fremkom en påstand om at sameiet ikke hadde rettigheter i området. I et forhandlingsperspektiv er dette et dårlig utgangspunkt for å komme frem til en minnelig løsning.

Både tvisteloven og jordskifteloven oppstiller krav om forsøk på minnelig løsning. Jordskifteretten har lang tradisjon for å være problemløser mellom naboer, i vårt tilfelle sameiet. Når det gjelder mekling i jordskifteretten søker dommeren å skape en forhandlingssone der partene kan diskutere og finne enighet om en jordskifteløsning, jf. figur 3. Det kan i enkelte jordskiftesaker være en utfordring for dommeren å gjennomføre mekling uten å ta parti i noen som helst grad. Dette handler i stor grad om interessekonflikter mellom partene, sakens omfang og et ønske om å komme gjennom forhandlingene. Det er mange måter partene kan påvirke en forhandlingssituasjon på; grad av overbevisning, faktum og stilling i saken. En jordskiftedommer må derfor legge til rette for en prosess mellom jordskifteretten og partene som gir mulighet for avklaringer og opparbeidelse av felles forståelse (Movik u.å.). I denne saken var situasjonen noe spesiell da det kom til maktforholdet. På den ene siden hadde vi én ressurssterk grunneier, og på den andre siden hadde vi et sameie med svært mange parter og uforenelige interesser internt. Dette skapte utfordringer for jordskiftedommeren, særlig da det kom til å føre saken og høre alle partene og deres synspunkter. Situasjonen var utfordrende da det kom til å ivareta

interessene til alle partene og da det på den ene siden var konflikter internt i sameiet. Likevel erfarte vi at de fleste partene var fornøyd med behandlingen i jordskifteretten; både da det gjaldt tidsbruk, men også da det kom til jordskifterettens faglige kompetanse.

Det var likevel ikke bare maktforholdet mellom partene som gjorde saken vanskelig å håndtere for dommeren. Det var også det faktum at Kistefos i forkant av saken kom med en (i følge de øvrige partene) feilaktig påstand. I denne saken var det derfor prekært for jordskiftedommeren å finne frem til riktig faktum, dempe forhandlingstemperaturen mellom partene og lempe på interessekonfliktene.

Som vi har sett etter dette forsøkte partene å løse problemet gjennom forhandlinger i forkant av jordskiftesaken. Dette førte dog ikke frem da partene stod for langt fra hverandre – interessene deres var ikke forenlige. I forhandlingene klarte ikke partene å skape et forhandlingsrom, og begge partene stod på sitt.

6.3 Om ivaretagelse av partenes interesser

I utgangspunktet var det en skjevfordeling i maktforholdet mellom de motstridende partene. I dette kapitelet skal vi drøfte i hvilken grad partenes interesser ble ivaretatt gjennom prosessen.

Jordskifteloven (2013) legger til rette for selvprosederende parter ved at retten har en generell veiledningsplikt ovenfor hver av partene. I den aktuelle saken ble både Kistefos og Nordsinni østre sameies viltlag representert av advokat. Rettens veiledningsplikt faller likevel ikke bort, men behovet vil normalt være langt mindre ettersom advokatene innehar juridisk kompetanse. Interessene til parter som lar seg representere av advokat blir normalt bedre ivaretatt ettersom veiledningsplikten til retten er begrenset, jf. jskl. § 6-16 fjerde ledd. Det er viktig at dommeren ikke går lenger enn veiledningsplikten og på den måten inhabiliserer seg. En advokat vil ikke ha samme begrensning og kan dermed gi råd innenfor de materielle- og prosessuelle spørsmålene i større utstrekning enn hva en dommer kan. Advokatene står med andre ord helt fritt til å veilede partene fult ut og om alle forhold ved saken. I empirien kom det frem at dommeren ikke fikk inntrykk av at maktforholdet i saken var skjevfordelt. Dommeren påpekte at hovedgrunnen til dette var ettersom begge partene benyttet

advokat, og at interessene til partene var ivaretatt gjennom advokatene. Videre uttalte dommeren at dette gjorde jobben enklere og behovet for veiledning ble mindre. Selve prosessen ble beskrevet som ryddig fra begge sider.

Da det gjaldt opplevelsen av maktforholdet var empirien sprikende. Det vi likevel kan trekke ut er at selv om advokatbruk bidrar til å jevne ut maktforholdet, er ikke dette tilstrekkelig. Særlig i et tilfelle som dette, der en advokat representerer mange parter, er det viktig at dommeren tar hensyn til at advokaten kanskje ikke klarer å ivareta alles interesser. Selv om partene lar seg representere av advokat, har dommeren et selvstendig ansvar for å sørge for at partenes interesser blir ivaretatt – innenfor de rammene loven setter. Når maktforholdet mellom partene er skjevt må dommeren drive aktiv prosessledelse der han søker å utjevne skjevheter i styrkeforholdet. Fra empirien fremkom det at partene savnet en mer aktiv dommerstyring. Dommeren uttrykte selv at han ikke merket noe til skjevheten i styrkeforholdet ettersom partene hadde advokat. Dette kan tas til inntekt for at dommeren med fordel kunne drevet mer aktiv saksstyring i forhold til dette. På den andre siden kan det tenkes at dommeren vurderte dette, men ikke anså det nødvendig. Dette fikk vi ikke svar på av dommeren i intervjuet. Ingen av partene anket avgjørelsen, noe som kan tale for at partene ikke så manglende aktiv saksstyring som avgjørende for utfallet av saken.

Som vi har sett, kan et skjevt maktforhold langt på veg utjevnes ved advokatbruk. Likevel er ikke dette alltid tilstrekkelig, og ut over advokatbruk ble det i denne saken ikke anvendt andre tiltak for å ivareta partenes interesser.

6.4 Om jordskifteløsningen

Jordskifteretten kan som nevnt gi både varige og midlertidige bruksordningsregler, jf. jordskifteloven (1979) § 34 annet ledd og jordskifteloven (2013) § 3-8 annet ledd. Jordskiftedommeren fant det hensiktsmessig og fornuftig å ha en prøveordning, da dommerens beslutning om å separere sameiet i to områder med delt disposisjonsfelt, er en noe uvanlig praksis. Ved årsmøtet i 2020 kan partene stemme og flertallet avgjør om prøveordningen skal forbli eller avvikles. Nordsinni østre sameie har en lang rettshistorie, og det kan dermed ha vært formålstjenlig å gi sameiet mulighet til å teste ut bruksordningen før årsmøtet i 2020. På denne måten kan partene selv avgjøre om de synes løsningen er

akseptabel, uten at partene trenger å møte for en ny runde i jordskifteretten. Som det ble påpekt av noen parter, er det en risiko for at valget om en prøveordning kan gi grobunn for nye konflikter i 2020. En permanent løsning kunne derfor vært ønskelig for noen av partene. Likevel er ikke dette en garanti for at saken ikke etterprøves når sperrefristen utgår i 2023.

Jordskifterettens avgjørelse om å vedta en prøveordning, har fått blandet mottagelse hos de øvrige partene. Noen mente at løsningen fungerte godt, og at det var fornuftig med en prøveordning. Advokatene hadde også en likedan oppfatning av dette. Dog stiller noen av partene seg kritiske til at Kistefos skal få disponere sin egen del, og at det ikke ble vedtatt en permanent løsning. Inntrykket på intervjutidspunktet var derimot at det er færre uenigheter mellom Kistefos og de øvrige partene. Det er positivt at konfliktnivået har avtatt noe.

Årsmøtet i 2020 avgjør hvorvidt løsningen skal videreføres eller ei. Vedtektene bestemmer at avgjørelsen skal treffes ved flertallsvedtak jf. sameieloven § 4. Kistefos er den som sitter med flest jaktandeler, og har dermed størst individuelt stemmeantall (36%). Dersom alle sameierne hadde møtt opp og vært enstemmige ville de utgjort et flertall. Dog har et gjennomgående problem som partene tok opp vært manglende oppmøte på sameiets møter. Partene frykter at den manglende deltakelsen skal fortsette, og gi konsekvenser for utfallet av årsmøtet i 2020. Dersom denne trenden vedvarer, vil utfallet av saken avgjøres etter hva Kistefos stemmer for. I tilfeller der det er uttalt asymmetri mellom partene (med tanke på praktisk mulighet for stemmeantall) kan jordskifteretten vurdere regler som i større grad hindrer en slik asymmetri. Jordskifteretten kunne eksempelvis besluttet obligatorisk oppmøte på årsmøtet i 2020 eller at det kreves større flertall enn simpelt relativt flertall (vanlig flertall). Likevel kom det ikke frem merknader fra noen av partene på alminnelig flertallsvedtak da vedtektene ble gjennomgått i rettsmøte. Vedtektene er heller ikke urimelige i forhold til alminnelig praksis, og frykten partene gir uttrykk for er ikke fremmed i sameieliknende eierformer.

Den utløsende årsaken til at prøveordningen ble vedtatt, er at ordningen er fremmed praksis og at det derfor var naturlig for partene å teste dette ut. Vårt inntrykk er at løsningen har fungert godt, men at noen av partene ønsket at jordskifteløsningen ikke ga sameiet endelig beslutningsmyndighet.

6.5 Om rettssikkerhet

Partene må selv dekke sakskostnadene, og det er jordskifteretten som fordeler sakskostnadene etter hvilken nytte partene har hatt av jordskiftesaken. Avløsningskravet i 2012-saken ble nektet fremmet, og rekvirenten ble pålagt å betale hele rettsgebyret. I 2013-saken ble også rekvirenten pålagt å betale hele kostnaden med saken, ettersom saken i hovedsak var til nytte for Kistefos Træsliberi AS. I empirien kom det ikke frem noen meninger om denne fordelingen. Partene vi intervjuet trengte ikke å betale sakskostnader, og det er naturlig at de derfor ikke hadde innvendinger til dette. Det som derimot kom frem i empirien handlet i større grad om kostnadene til juridisk bistand som partene i jordskiftesaker må bære selv.

Flere av partene påpekte at advokatkostnadene var årsaken til at de ikke ønsket å gå videre med saken. Som partene i denne saken tok opp, er det ikke et ukjent fenomen at kostnadene ved en rettergang kan hindre folk fra å føre sak for domstolene. Dette er likevel ikke ubegrunnet, og det er ikke lovgivers intensjon at partene ikke skal ha mulighet til å håndheve sine materielle rettigheter. Dersom det offentlige hadde dekket alle partenes utgifter til rettssak, kunne dette virket som en oppmuntring til å bruke rettsapparatet i større grad enn nødvendig. Ved å legge sakskostnader på partene stimulerer man heller til konfliktløsing utenfor domstolene – noe som er både mer samfunnsnyttig og som kan gi partene seg i mellom en bedre relasjon i ettertid. Som en sikkerhetsventil for at sakskostnader ikke skal hindre parter i å håndheve sine retter, finnes reglene om fri rettshjelp. Disse reglene er likevel ikke tilpasset jordskiftesaker og vilkårene er strenge. I jordskiftesaker er rettssikkerheten på dette punktet knyttet til at selve prosessen og arbeidsformen er lagt opp slik at partene kan føre saken selv. Det skal med andre ord ikke være nødvendig å bruke advokat i jordskiftesaker. Ulikheter i ressurser hos partene skal ikke være avgjørende for sakens utfall, og dommeren skal ikke la seg påvirke av om partene møter med advokat eller ei. Jordskifteprosessen er heller ikke lagt opp slik at man har en tydelig vinner og en tydelig taper på samme måte som i sivile saker for de alminnelige domstolene. I jordskiftesaker taler man om hvilken nytte eiendommene får, og det er et grunnleggende vilkår for å gjennomføre jordskifte at ingen eiendom lider tap, jf. jordskifteloven (1979) § 3a og jordskifteloven (2013) § 3-18.

I denne saken var det sameiets beslutning å engasjere en advokat. Denne beslutningen ligger til flertallet. Alle andelseierne var derimot ikke enige i dette, og i empirien kom det frem at flere anså kostnadene som unødvendige. Disse partene trakk også frem at jordskifteretten og jordskifteprosessen ivaretar partenes interesser uten advokatbistand. Det er ugunstig for sameierne som ikke ønsker advokat å bli påført kostnader til dette, men dette er en naturlig konsekvens av eierformen.

Det fremgikk av empirien at behandlingen i jordskifteretten var effektiv og at rettsmøtene ble avviklet raskt. Årsaken til dette var at partene hadde engasjert advokater, noe som lettet dommerens arbeid. En effektiv behandling i rettsapparatet reduserer ressursene til den aktuelle jordskiftedomstolen. Domstoladministrasjonen er det offentlige organet som har ansvaret for å bevilge midler til de ulike domstolene. Når saksbehandlingstiden i domstolene og dommernes arbeidstid reduseres, reduseres også kostnadene til å drive domstolene. I denne saken forutsatte reduksjonen i dommerens arbeidstid at det var blitt engasjert advokat av partene. Det at partene påtar seg disse kostnadene, sparer samfunnet kostnader som ellers ville blitt brukt til lengre og mer omfattende saksbehandling. Det kan stilles spørsmålstegn ved om dette er rettspolitisk riktig eller ei. Samtidig er dette en naturlig følge av å ikke være selvprosederende.

Jordskifteprosessen ivaretar i stor grad partenes rettssikkerhet med tanke på prosessens oppbygning og jordskifterettens arbeidsmåte. I utgangspunktet kan man si at partenes rettssikkerhet er beskyttet i den forstand at de kan velge å bruke advokat. At partene må dekke egne kostnader til dette er da en naturlig følge. Arbeidsformen i jordskifteretten er lagt opp slik at partene kan være selvprosederende, og prosessen er lagt opp for å sikre dette.

7 Avsluttende refleksjoner

I dette kapittelet skal vi gi en kort oppsummering av oppgaven og besvare hovedproblemstillingen vår:

Hvordan har jordskifteprosessen i saken "Nordsinni østre sameie" vært, og hvordan har prosessen påvirket bruksordningen fastsatt av jordskifteretten?

Gjennom delproblemstillingene som er drøftet i kapittel 6 har vi fått svar på hvordan sentrale deler av jordskifteprosessen i saken har vært, og vi har sett at prosessen i stor grad har påvirket bruksordningen slik den ble vedtatt. Jordskifteprosessen ivaretar i stor grad partenes rettssikkerhet med tanke på prosessens oppbygning og jordskifterettens arbeidsmåte. Prosessen i saken har vært preget av at det ble brukt advokater. Advokatene har deltatt gjennom hele saksforløpet, og har påvirket saksgangen positivt i den forstand at prosessen gikk smidigere – både for dommeren og partene. Det i utgangspunktet skjeve maktforholdet ble også delvis utjevnet ved advokatbruk. Jordskifteprosessen har også vært preget av forhandlinger og diskusjoner om jordskifteløsningen. Partene forsøkte forhandlinger i forkant av saken. De var i utgangspunktet svært uenige og interessemotsetningene gjorde det utfordrende for partene å komme frem til en felles løsning. Som et resultat av dette var det nødvendig å involvere en nøytral tredjepart. De så seg derfor nødt til å bringe saken inn for domstolene da forhandlingene ikke førte frem. Likevel bygget jordskifteløsningen på ideer som kom frem i forhandlingene. Dette peker i retning av at forhandlingene ikke var unødvendige. Som et resultat av dette ble det vedtatt en jordskifteløsning som innebar en prøveordning frem til 2020. Som tidligere nevnt var det ingen diskusjoner omkring denne prøveordningen. Bruksordningssaken ble avviklet raskt, og det ble ikke brukt mye tid i rettsmøter på diskusjoner omkring dette. Partene fikk derimot tid underveis i jordskiftesaken til å drøfte prøveordningen internt, men det kom likevel ikke frem merknader til dette. Som nevnt var partsforholdet i saken spesielt i den forstand at rekvirenten er et børsnotert selskap og de øvrige partene lokale grunn- og rettighetshavere. Dette var et moment vi i forkant av feltkursuken trodde skulle ha større påvirkning på jordskifteprosessen enn hva som faktisk var tilfellet. Vi erfarte at prosessen ikke tok

tilstrekkelig hensyn til partsforholdet og skjevheten i ressurser mellom partene. Avslutningsvis er vårt synspunkt at prosessen burde fanget opp denne skjevheten, og at prosessen i større grad kunne tilpasset seg etter det skjeve maktforholdet.

Gjennomføringen av denne oppgaven har vært lærerik; både eiendomsfaglig og som en forberedelse til masteroppgaven. Vi har fått muligheten til å kombinere kunnskap vi har opparbeidet gjennom studieløpet med en reell case. Det har vært spennende å jobbe ute i felt og besøke aktører som har vært involvert i saken. Samtidig har vi fått erfare utfordringen med å planlegge og komme i kontakt med involverte aktører. Alt i alt er vi fornøyd med det forberedende arbeidet, selve gjennomføringen av oppgaven og resultatet.

Referanseliste

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven kommentarutgave 3 utgåve* Oslo Universitetsforlaget

Backer, I. L. (2015). *Norske sivilprosess*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave* Oslo: Universitetsforlaget.

Boe, E. (1993). *Innføring i Juss. Statsrett og forvaltningsrett. Bind 2* Oslo: TANO A.S.

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

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013). *Tingsrett*. 7 utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Fløⱪ, O., A. & Haraldstad, H., S. (2009). Bruksordning av private veger I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 397-428. Oslo: Gyldendal Akademisk

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser? 2. Utgave*: HøyskoleForlaget.

Jordskifterettene Norges domstoler. (30.01.2017). *Bruk advokat?* domstol.no: Norges domstoler Tilgjengelig fra: https://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskifterettene/Sakstyper/Sporsmal-og-svar/Advokat/ (lest 13.09.2017).

Kistefos. (2017). *A/S Kistefos Træsliberi* Tilgjengelig fra: https://www.kistefos.no/the-firm/christen-sveaas-other-interests/as-kistefos-traesliberi/ (lest 17.08.2017).

Kistefos Skogtjenester AS. (2017). *Skog- og utmarksforvaltning* Tilgjengelig fra: http://kistefos-skog.no/skog-og-utmarksforvaltning/ (lest 17.08.2017).

Lande, K., Hoddevik, C. L. & Sky, P. K. (2015). Avløsning av bruksretter. *Kart og plan* 2-2015.

Movik, T. M. (u.å.). *Minnelig løsning av saker for jordskifteretten og rettsmekling* Lov å lære - fagartikkel 19: Domstol administrasjonen Tilgjengelig fra: https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/internett/publikasjoner/fagartiklene/artikkel-19---minnelig-losning-av-saker.pdf (lest 27.09.17).

Noss, N. C. & Sky, P. K. (2017). Rettens kontroll av om de materielle vilkårene for jordskiftesak og/eller skjønn er til stede *Tidsskrift for eiendomsrett*, 01/2017: 71-88.

NOU 2002:09. *Jordskifterettens stilling og funksjoner*. Oslo.

Øygard, I. (2017). *Om advokat og jordskiftesaken* (e-post til Marte Birkeland 26.09.2017).

Prop.101 L. (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*. Landbruks- og matdepartementet. Oslo

Registerenheten i Brønnøysund. (2017). *Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret* Tilgjengelig fra: https://w2.brreg.no/enhet/sok/treffliste.jsp?navn=Nordsinni%20%C3%B8stre%20sameie&orgform=0&fylke=0&kommune=0 (lest 06.09.2017).

Rognes, J. & Sky, P. K. (2003). Intervention methods in land disputes *European Planning Studies* 11 (8): 965-978.

Rognes, J. K. & Sky, P. K. (2007). Konfliktløsning og fast eiendom - eksisterende og nye arenaer I: *Areal og eiendomsrett*, s. 511-530. Oslo: Universitetsforlaget.

Rognes, J. K. (2015). *Forhandlinger. 4 utgave.*: Universitetsforlaget.

Ruud, I. G. (2016). *Samanlikning av grunnleggande domstolprinsipp i jordskiteretten og ordinære domstolar* Masteroppgave. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet Institutt for landskapsplanlegging. 84 s.

Silverman, D. (2014). *Interpreting qualitative data*. London: SAGE Publications Ltd.

Skovsgaard, T. L. (2016). *Konfliktmekling, oktober 2016*. NMBU (Forelesning 25.10.2016).

Sky, P. K. (2017). *Introduksjonskurs til jordskifteprosess*. Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (Forelesning 25.04.2017).

Syrstad, J. O. (2009). Jordskifte - jordpolitisk verktøy og privat konfliktløser. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 49-64. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Lovregister

Lov om domstolene (domstolloven) av 13. august 1915 nr. 5

Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) av 21. juni 2013 nr. 100

Lov om fri rettshjelp (rettshjelploven) av 13. juni 1980 nr. 35

Lov om jordskifte o.a (jordskifteloven) av 21. desember 1979 nr. 77

Lov om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) av 17. juni 2005 nr. 90

Lov om rettergangsmåten for tvistemål (tvistemålsloven) av 13. august 1915 nr. 6

Lov om sameige (sameigelova) av 18. juni 1965 nr. 6

Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova) av 29. november 1968

Domsregister

Rt. 1996 s. 1337

Rt. 2000 s. 1119

JOGU-2004-12

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett sak nr. 0500-2012-0011

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett sak nr. 0500-2013-0005

Hadeland og Land herredsretts dom i sak nr. 26/72 av 27.09.73

Vestoppland jordskifterett sak nr. 0520-1990-0014

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett sak nr. 0500-2005-0022 (Nordsinni Østås)

Eidsivating lagmannsrett sak nr. 94-02871 A

Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsbrev fra NMBU

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Vedlegg 2: Kvittering fra NSD

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 /3 /STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag*
	Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS Harald Hårfagres gate 29 Tel: +47-55 58 21 17 nsd@nsd.no Org.nr. 985 321 884
NSD – Norwegian Centre for Research Data NO-5007 Bergen, NORWAY Faks: +47-55 58 96 50 www.nsd.no

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 /Siri.Myklebust@ nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Vedlegg 3: Intervjuguide

Spørsmål til partene i Nordsinni Østre Viltlag BA:

Først litt generelle spørsmål (om din eiendom og jaktretten):

- Hvilken type eiendom eier du? (bolig, fritid, landbruk osv.)
- Hvilken interesse har du i jaktretten tilknyttet din eiendom?
    - Jakter du selv?
    - Blir jaktretten din leid ut?
- Er du involvert i jaktlaget?
    - Hvis ja – i hvilken grad? (typ deltar du på årsmøte?)
    - Hvis nei – har du i så fall vært det tidligere? Og hva er årsaken? (Manglende interesse? Stress? Usikkerhet? Dårlige samarbeidsforhold?)
- Hva er din mening om den tidligere organiseringen av jaktlaget?
- Hva er din mening om den nåværende situasjonen?

Om forhandlingene

For jordskiftesaken ble krevd/avhold, ble det gjort forsøk på å forhandle og å komme frem til en minnelig løsning.

- Møtte alle sameierne opp til forhandlinger med Kistefos eller forhandlet en representant på vegne av sameierne?
- Var du delaktig i forhandlingene?
    - Hvis ja – kan du beskrive forhandlingssituasjonen? Hvem deltok, hvordan var stemningen?
    - Hvis nei – hvorfor ikke?
- Hva var din opplevelse av disse forhandlingene?
- Hvor mye tid ble brukt på forhandlingene?
    - Opplevde du at tidsbruken på forhandlinger var fornuftig – selv om dere ikke kom til enighet?
- Hvorfor kom dere ikke frem til en minnelig løsning?
- I hvilken grad påvirket bruken av advokat forhandlingene?

Om jordskiftesaken

Som vi forstår, har det vært gjennomført en rekke jordskiftesaker i området.

- Ønsket du jordskiftesak?
    - Hvis ja – Hvorfor?
    - Hvis nei - Hvorfor ikke?
- Hva var din reaksjon på kravet i denne saken? Hva var din innstilling til jordskiftet da saken ble krevd?
    - Har du forståelse for at Kistefos brakte saken inn for Jordskifteretten?
- Hvilket forhold har du til de andre partene i saken?
    - Før saken
    - Underveis i saken
    - Etter saken
- Har du hatt nytte av jordskiftesaken?

Om samarbeidet/forholdet til jordskifteretten

- Hvordan opplevde du behandlingen i jordskifteretten?
- Opplevde du at avgjørelsen ble tatt på riktig grunnlag?
- Hva synes du om tidsbruken?
- Hva mener du om arbeidet jordskifteretten gjorde?

Om bruken av advokat

- Ønsket du å benytte advokat?
- Sameiet ble representert ved en advokat; Hvordan valgte sameie advokat?
- Hvordan opplevde du bruken av advokat? Var dette til hjelp eller til hinder?
    - Nødvendig, til hjelp eller mer problem?
- Følte du dine interesser i saken ble tilstrekkelig ivaretatt? Bidro advokaten til å ivareta dine interesser i saken?

Om jordskifteløsningen (midlertidig ordning)

- Hva er dine tanker om at jordskifteretten bestemte en midlertidig løsning i stedet for en permanent løsning?
    - Hva var din umiddelbare reaksjon på denne "testperioden"?
    - Hvordan har det fungert til nå? Er det bedre nå enn før?
- Føler du jordskifteløsningen er rettferdig?
- Kunne resultatet vært annerledes?
- Hvor fornøyd er du med løsning jordskifteretten kom til/utfallet av saken?
    - Hvis nei; hvorfor ikke?
        - Hva kunne vært gjort annerledes?
        - Ønsker du ny behandling av saken?
    - Hvis ja; hva har endret seg? på hvilken måte har saken vært positiv for deg?
- Hva har skjedd etter at saken ble ferdig?
- Er bruksordning bruk i sin originale form eller er det endret på etter jordskiftesaken?

Helt avslutningsvis – Har du noen tanker om fremtiden?

Spørsmål til Kistefos:

1. Generelt:

- Hvilke interesser har Kistefos i forhold til jaktrettigheter tilknyttet sameiet?
- Kistefos krevde sak om avløsning av jaktrettigheter hos jordskifteretten. Hvorfor ønsket Kistefos eksklusive jaktrettigheter fremfor å delta i den eksisterende jaktordningen på lik linje som de andre sameierne?
- Kravet om avløsning av jaktrettigheter ble avvist av jordskifteretten. Hva er årsaken til at Kistefos krevde bruksordningssak hos jordskifteretten?
- Før saken ble igangsatt hos jordskifteretten, vurderte Kistefos andre alternativer enn jordskifte? I så fall - hvilke?

2. Forhandlinger:

Slik vi forstår saken var begge parter positive til forhandlinger, noe som ble forsøkt, men som ikke førte frem. Disse spørsmålene omhandler nevnte forhandlingsforsøk:

- Hva var årsaken til at Kistefos investerte i forhandlinger? Hva ønsket Kistefos å oppnå gjennom forhandlinger?
- Hvordan opplevde representantene for Kistefos AS forhandlingsklimaet?
- Hva ble gjort fra Kistefos sin side for å imøtekomme motpartens interesser/ønsker?
- Hva var, etter deres mening, årsaken til at forhandlingene ikke førte frem?

3. Om jordskiftesaken og samarbeidet med jordskifteretten:

- Hvordan opplevde Kistefos saksbehandlingen i jordskifteretten?
- Er det noe konkret som kunne vært gjort annerledes - i så fall hva?
- Hva slags inntrykk har Kistefos av behandlingen fra jordskiftedommeren?

4. Om jordskifteløsningen (midlertidig ordning):

- Løsningen er forholdsvis langt unna det opprinnelige kravet. Hva syns Kistefos om denne løsningen? Imøtekommer løsningen Kistefos sine interesser?
- Ønsker Kistefos at den midlertidige ordningen blir permanent i 2020?

5. Helt avslutningsvis:

- Anser Kistefos saken som avsluttet slik løsningen er i dag?

Spørsmål til advokatene:

1. Om advokat og jordskifte:

- Har du vært advokat i en jordskiftesak før, eller var dette din første jordskiftesak?
    - Hvis ja – var denne saken spesiell på noen måte?
- Hvorfor tror du partene valgte å engasjere prosessfullmektiger i saken?
- Hvordan er det å være advokat i en jordskiftesak kontra en ordinær sak for tingretten?
- Hva opplevde du som din viktigste rolle i saken?

2. Om forhandlingene:

Slik vi forstår det ønsket begge partene å komme til en minnelig løsning før det ble krevd jordskifte. Vi har noen spørsmål i forhold til disse forhandlingene:

- I hvor stor grad ble det forhandlet? Hvor mye tid ble brukt?
- Hvilken rolle hadde du i forhandlingene?
- Kan du fortelle/beskrive hvordan forhandlingene foregikk?
    - Hvordan var forhandlingsklimaet?
    - Hvor aktiv var din klient i forhandlingene?
- Hva vil du si var årsaken til at man ikke kom frem til en minnelig løsning?

Da forhandlingene ikke ført frem i minnelighet, ble det krevd jordskiftesak. Noen spørsmål rundt dette:

- Ble det forsøkt forhandlet i jordskifteretten?
    - I så fall – hvordan var disse forhandlingene og din rolle her?
    - Hvis ikke – hvorfor?

3. Om jordskiftesaken og løsningen:

- Hvordan opplevde du behandlingen fra jordskifteretten?
- Følte du at din part var fornøyd med utfallet av saken?

Spørsmål til Ivar (jordskiftedommeren):

Først litt generelle spørsmål og eiendommene som var med i saken og jaktretten:

- Jaktretten og organiseringen av denne har vært omdiskutert – lang forhistorie. Hva er årsaken?
- Slik vi har forstått saken dreide den seg i hovedsak om at Kistefos ønsket avløsning av fremmede jaktretter på sine teiger som Kistefos ervervet fra Helmers Arvinger i 2004. Hva var ditt inntrykk av konfliktnivået?

Om tidligere saker

- Partene har møttes i flere saker tidligere, både i og utenfor jordskifteretten. Hvordan var ditt inntrykk av dette når de møttes til ny sak nå i 2012?
    - Påvirket partenes tidligere forhold til hverandre saken i stor grad?

Om forhandlingene

Slik vi forstår det ønsket begge partene å komme til en minnelig løsning før det ble krevd jordskifte.

- Hva tror du var årsaken til at partene ikke kom frem til en minnelig løsning?
- Ble det forsøkt forhandlet i jordskifteretten?
- Hva var din rolle i evt. forhandlinger i jordskifteretten?

Om jordskiftesaken

- Var denne saken spesiell på noen måte (i forhold til andre bruksordningssaker)?
- Hva er ditt syn på konfliktnivået i saken?

Videre har vi noen spørsmål om din opplevelse av forholdet mellom partene (skjevt maktforhold):

- Hvordan var det å være jordskiftedommer i en sak med parter som i utgangspunktet har så ulikt "maktforhold"?
    - Kistefos som både selskap og grunneier med størst andel
- Var dette spesielt utfordrende på noen måte?

Om bruken av advokat:

Vi har noen spørsmål om ditt syn på/erfaring med bruken av advokater i jordskiftesaker.

- Hvorfor tror du partene valgte å engasjere advokater?
- Hadde bruken av advokat i saken noen påvirkning på din arbeidsmåte som dommer?
    - I så fall; hvordan/på hvilken måte?
- Påvirket bruken av advokat ditt forhold til partene?
- Det er en økende trend å benytte seg av advokat i jordskiftesaker. Hva er dine tanker/opplevelser/erfaringer om dette?
- Ble prosessen smidigere ved bruken av advokat?
- Tror du det hadde noen innvirkning på konfliktnivået?
    - I så fall – på hvilken måte?
- Tror du saken ville fått et annet utfall om det ikke ble brukt advokat?

Om jordskifteløsningen (midlertidig ordning)

- Hva var årsaken til at du ga en midlertidig løsning?
- Hvor ofte går jordskifteretten for midlertidige løsninger i bruksordningssaker?

- Hva er din erfaring med en slik form for løsning?
- Hva var partenes umiddelbare reaksjon når du foreslå/fattet beslutning om en midlertidig løsning?
- Tror du den midlertidige løsningen blir permanent i 2020?

Om kommunen:

- Hadde du kontakt med kommunen i løpet av saken?
- Hvis ja; hvor involvert var kommunen i jordskiftesaken?

Bruksordning - Ringvold i Nordre Land

Ida Fossli - Elin Breivik Grøndahl - Espen Daae Abrahamsen - Lars Johan Røttum Mæhla

Høgskulen på Vestlandet

EIE304/MOA260

Forord

Denne oppgaven er en rapport fra feltkurs i Eiendomsfag (EIE203) ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Gruppen består av fire studenter som studerer 5. året ved areal og eiendom ved Høgskulen på Vestlandet: Ida Fossli, Elin Breivik Grøndahl, Espen Daae Abrahamsen og Lars Johan Røttum Mæhla.

Hovedformålet har vært å se på en tildelt jordskiftesak, og saken vi fikk tildelt var ferdigbehandlet i 2013. Vår oppgave var å definere en problemstilling og undersøke forhold som vi ville få besvart. Tema vi har valgt for oppgaven har vært å undersøke om jordskifterettens bruksordning har fungert. Dette på bakgrunn av at området har vært en utfordring med beitedyr som har kommet ned i Skartlibygda og manglende gjerder for å holde dyrene ute.

Under feltkurset har vi fått prøvd oss på datainnsamling. Herunder intervju med aktuelle parter, og dokumentstudier spesielt tilknyttet rettsbøker. Vi vil takke Per Kåre Sky, Einar Bergholm og Einar Hegstad for veiledning og støtte under feltuka. I tillegg vil vi takke parter som har stilt opp på intervju.

Spesielt vil vi takke Kjetil Brandsar og Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett. De tok oss godt i mot, ga oss en innføring i saken, tilgang til saksarkiv og stilte lokaler til disposisjon til oss. Tusen takk!

Ida Fossli, Elin Breivik Grøndahl, Espen Daae Abrahamsen og Lars Johan Røttum Mæhla

Høgskulen på Vestlandet
Bergen, oktober 2017

Innholdsfortegnelse

Forord 2

Innholdsfortegnelse 3

Kapittel 1: Introduksjon 5

1.1 Tema 5

1.2 Forholdet mellom ny og gammel lov 6

1.3 Oppgavens oppbygning 7

1.4 Problemstilling 8

Kapittel 2: Metode 10

2.1 Forskningsmetode 10

2.2 Valg av metode og design 10

2.3 Datakilder og datainnsamling 11

2.4 Valg av informanter 13

2.5 Dataanalyse 13

2.6 Reliabilitet og validitet 13

2.7 Etiske avveininger 14

Kapittel 3: Om saken i Ringvold 16

3.1 Saksgangen 16

3.2 Alternativene til bruksordning 17

3.3 Utfallet av saken 20

3.4 Den eksisterende feristen 21

3.5 Gjerdestrekningen ved Lykkjen 21

Kapittel 4: Teori 23

4.1 Jordskifteloven § 88 bokstav a 23

4.2 Jordskiftesak 24

4.3 Grunnleggende vilkår for jordskifte 24

4.4 Bruksordning jf. § 2 første ledd bokstav c 25

4.5 Felles tiltak jf. jordskifteloven § 2 første ledd bokstav e 25

4.6 Skjønn etter grannegjerdelova § 14 25

Kapittel 5: Empiri og tilhørende drøfting 27

5.1 Part A 27

5.2 Part C 29

Kapittel 6: Drøfting og konklusjon 31
6.1 Delproblemstillinger 31
6.2 Hovedproblemstilling 34
6.3 Videre drøfting 35
Kapittel 7: Avsluttende refleksjoner 39
Kapittel 8: Kilder 40

Kapittel 1: Introduksjon

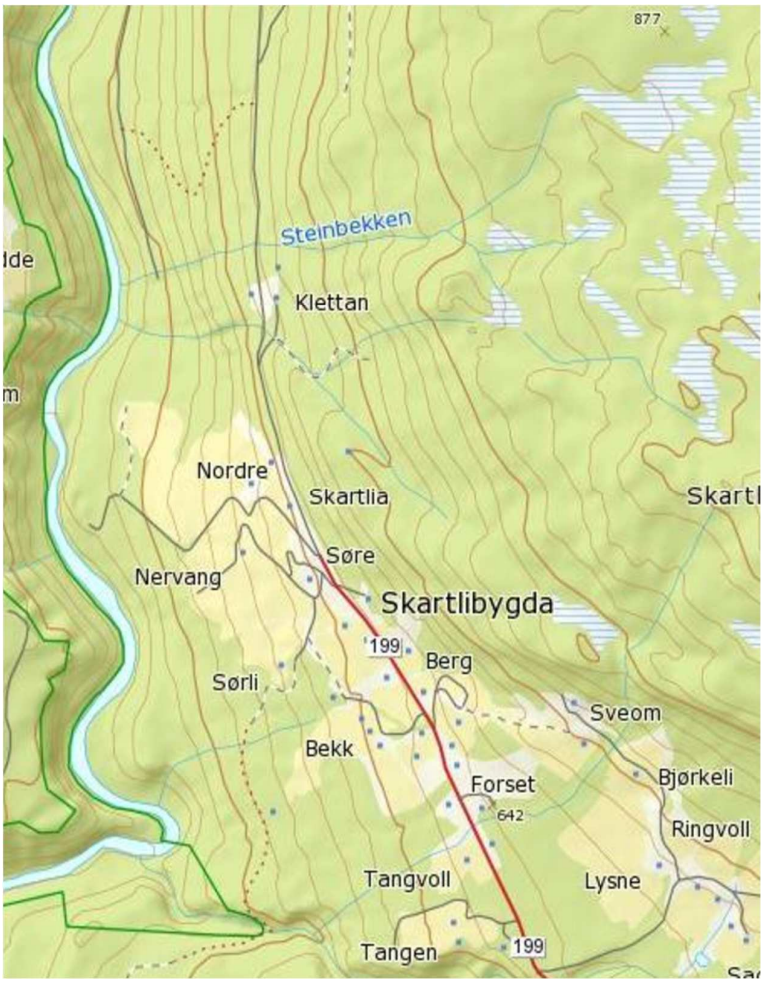
I dette kapittelet vil vi presentere tema, problemstillinger og avgrensninger vi har gjort i oppgaven.

1.1 Tema

Vi fikk tildelt en sak som var ferdigbehandlet av jordskifteretten, saksnummer: 0500-2011-0029. Til denne utformet vi en hovedproblemstilling. For å hjelpe oss å besvare hovedproblemstillingen utarbeidet vi tilhørende underproblemstillinger. Jordskiftesaken vi fikk tildelt ligger i Nordre Land kommune med saksnavn Ringvold.

Figur 1: Oversiktsbilde som viser jordskifteområdet i forhold til Lillehammer.

Saken omhandlet utfordringen knyttet til beitedyr som kom inn i bygda Skartlia i Nordre Land kommune, dette som følge av manglende gjerder. Det ble etablert en bruksordning, jf jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav c nr. 1 til 3, med felles tiltak som løsning, jf. jordskifteloven (1979) § 2 første ledd bokstav e. Vi skal videre se på om denne ordningen har fungert etter hensikten.



Figur 2: Oversiktskart over Skartlibygda

1.2 Forholdet mellom ny og gammel lov

Jordskiftesaken i Ringvold hadde oppstart i 2012 og ble derfor holdt etter bestemmelsene i lov 21. desember 1979 nr.77 om jordskifte o.a. (heretter jordskifteloven). Den 1. januar 2016 trådte lov 21. juni 2013 nr.100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (heretter jordskifteloven 2013) i kraft. I oppgaven henvises det konsekvent til bestemmelsene i den eldre jordskifteloven. Dette er for å gjøre oppgaven i størst mulig grad oversiktlig, samt at bestemmelsene stemmer overens med rettsbok og saksmappe i saken. Nedenfor er det lagt ved et lovspeil over de bestemmelsene som er nevnt i oppgaven.

Tabell 1: lovspeil.

Jordskifteloven (1979)	**Jordskifteloven (2013)**	**Bestemmelse**
§ 1	§ 3-2	Utjenlige eiendomsforhold
§ 1 a	§ 1-2	Virkeområde for loven m.m.
§ 2 første ledd	§ 3-1	Virkemiddel for å bøte på utjenlige eiendomsforhold
§ 2 første ledd bokstav c nr. 1 til 3	§ 3-8	Bruksordning
§ 2 første ledd bokstav e	§ 3-9	Pålegg om felles tiltak og felles investeringer
§ 3 bokstav a	§ 3-18	Vern mot tap
§ 88a	§ 4-1	Rettsutgreing
§ 17a andre ledd og § 20	§ 6-21	Forslag til jordskifteavgjørelse
§ 4 første til femte ledd	§ 3-37	Sperrefrist for nytt jordskifte
§ 25	§ 6-9	Saklig og geografisk avgrensning av saken

1.3 Oppgavens oppbygning

Denne oppgaven er delt inn i 7 kapitler. Det første kapittelet tar for seg en introduksjon av hele oppgaven, herunder tema, sakens omstendigheter, og valgt problemstilling. Kapittel 2 omhandler metoden vi har brukt for å samle inn data slik at vi fikk besvart problemstillingene vi valgte oss. I det tredje kapittelet gir vi leseren større innblikk i hva saken handlet om, ved å gå gjennom hva som skjedde på hvert enkelt rettsmøte og hvilke alternativer til bruksordning

som ble diskutert. Videre, i kapittel 4, vil det gis en innføring i teorien og relevant bakgrunnsstoff som ligger til grunn for bruksordningen. Kapittel 5 vil handle om datafangsten og svarene vi fikk under intervjuene vi avholdt. Dette hjelper oss til å videre svare på problemstillingene våre. I kapittel 6 vil vi drøfte deler av saken, og komme med en konklusjon som svarer på problemstillingene. Kapittel 7 vil inneholde en avsluttning, hvor vi kommer med egne refleksjoner og kommentarer til saken. Helt til slutt vil leseren finne en litteraturliste, samt vedlegg som inneholder intervjuspørsmålene og vedtektene i en anonymisert form.

1.4 Problemstilling

Med bakgrunn i sakens karakter synes vi det var naturlig å se på resultatet av bruksordningen og felles tiltak. Den grunnleggende utfordringen var å få en ordning slik at beitedyrene ikke kom inn i Skartlibygda, og få orden på fordelingen av gjerdehold. I samtale med faglærere og jordskifteretten kom vi frem til at dette ville bli et interessant tema for oppgaven. Vi endte derfor opp med problemstillinger som har fokus på forholdene før og etter jordskifte.

Hovedproblemstilling:
"Hvordan har jordskifterettens bruksordning fungert for partene i ettertid?"

Primært handler dette om hvordan bruksordningen har fungert for partene i etterkant av jordskifteløsningen, samt spørsmål knyttet til hva som kunne ha vært gjort annerledes. Det var også naturlig å spørre om hvorfor saken endte hos jordskifteretten. Samtidig var det interessant å finne ut hvilken nytte de ulike partene har hatt av saken. I tillegg har det vist seg at de individuelle interessene i saken har vært større enn hva vi først antok, dette kommer ikke som en egen underproblemstilling men vil bli belyst i empirien.

Ut ifra dette har vi kommet frem til følgende underproblemstillinger vi ønsker å belyse i oppgaven:

1. "Hva utløste sak for jordskifteretten?"

2. “Er partene fornøyde med utfallet av jordskifteløsningen, og kunne noe blitt gjort annerledes?”
3. “Hvordan samsvarte partenes kostnader med nytten av bruksordningen?”

Kapittel 2: Metode

I dette kapittelet vil vi redegjøre for fremgangsmåten for oppgaven, metodevalg og begrunnelse for valg av metode.

2.1 Forskningsmetode

Gjennom å foreta empiriske undersøkelser, når man undersøker hvordan forholdene faktisk er, vil vi kunne få svar på hvilke forklaringer og oppfatninger som er best. Hensikten med dette er å få svar på et spørsmål, bekrefte en antagelse, eller avkrefte en antagelse. Det man ønsker er å konfrontere spekulasjonene og spørsmålene med virkeligheten. I forskningen kalles dette empirien (Jacobsen, 2005, s. 14).

Empiriske opplysninger som blir innsamlet og registrert på en systematisk måte utgjør empiriske data. Slike data kan enten være kvalitative eller kvantitative (Grønmo, 2016, s. 47). Kvantitative data er data som blir uttrykt ved tall, mens kvalitative data blir uttrykt ved tekst (Grønmo, 2016, s. 17). Typiske metoder for å samle inn kvalitative data er intervju, observasjon, gruppeintervju eller dokumentundersøkelser (Jacobsen, 2005, s. 141). For innsamling av kvantitative data er det en metode som dominerer; spørreskjema med lukkede svar. Det går også an å benytte seg av sekundærdata i form av tilgjengelig statistikk eller andre undersøkelser basert på spørreskjemaer (Jacobsen, 2005, s. 235).

2.2 Valg av metode og design

Grønmo skriver i samfunnsvitenskapelige metoder (2016, s. 24) at ved utformingen av et konkret undersøkelsesopplegg foretas det ofte et valg mellom kvalitative og kvantitative data. Dette er ikke et prinsipielt valg, men heller et strategisk valg. Hvilken datatype som vil være best å bruke i et undersøkelsesopplegg avhenger først og fremst av hvilke samfunnsforhold og hvilke problemstillinger man ønsker å belyse (Grønmo, 2016, s. 24).
Som nevnt tidligere er hovedproblemstillingen i oppgaven vår ”Hvordan fungerer bruksordningen i dag?”. For å finne ut av dette mener vi at det er mest hensiktsmessig å benytte oss av kvalitativ metode. Alternativt kunne vi brukt kvantitativ metode og spørreundersøkelse. Dette har vi derimot valgt bort fordi vi mener at det ikke ville gitt

utfyllende nok svar til å besvare problemstillingen. I tillegg ville vi vært avhengig av at flere parter stilte opp for å samle inn tilstrekkelig informasjon. Ved å benytte oss av kvalitativ metode og intervju vil vi få mer utfyllende svar, og gå mer i dybden på problemstillingen. Feltkurset var også lagt opp til at vi skulle benytte oss av kvalitativ metode.
Designet for denne oppgaven vil være en enkeltcase-studie, hvor vi ser nærmere på en avsluttet jordskiftesak.

2.3 Datakilder og datainnsamling

Under feltkursuken gjennomførte gruppen to intervjuer med to av partene i saken. Intervjuene ble utført ved at to og to gruppemedlemmer intervjuet hver sin part. Det vil si at hver av gruppens medlemmer var med på ett intervju hver. Begge intervjuparene brukte den samme intervjuguiden.

Kvale og Brinkmann skriver i "Det kvalitative forskningsintervju"(2015, s.49) at forskjellige intervjuere som bruker den samme intervjuguiden vil kunne produsere ulike utsagn om de samme temaene (Kvale og Brinkmann, 2015, s.49). Dataene vi sitter igjen med vil derfor kunne bli ulike, i og med at det er forskjellige personer som utfører intervjuene. Likevel anså vi dette som mer hensiktsmessig fordi det kunne blitt overrumplende for partene å bli intervjuet av fire personer. Under intervjuet er det nødvendig at det etableres en tillitsrelasjon mellom intervjuobjektet og intervjuer for å oppnå informasjonsutveksling (Jacobsen, 2016, s. 155). Dette vil være lettere å oppnå når man er færre tilstede under intervjuet. Vi valgte også å utføre intervjuene på et trygt og velkjent sted for partene.

Under intervjuet valgte vi å ikke bruke båndopptaker, men heller notere underveis. En fordel med båndopptaker er at man får med seg alt intervjuobjektet sier ordrett, men samtidig kan mange reagere negativt på å bli tatt opp på bånd. Dette kan føre til at intervjuobjektene "lukker seg", og ikke er like åpne fordi de kan føle seg bundet av sine ord (Jacobsen, 2016, s. 153). For å få med den nødvendige informasjonen fra intervjuet fordelte vi arbeidsoppgavene. Den ene intervjueren stilte spørsmålene, og den andre fokuserte på å notere ned svarene.

For gjennomføringen av intervjuene utarbeidet vi en intervjuguide (se vedlegg 1). Dette er i grove trekk en oversikt over hvordan intervjuet skal gjennomføres. Intervjuguiden tar utgangspunkt i problemstillingene, og fungerer som en rettesnor gjennom intervjuet (Grønmo, 2016, s. 168-169).

Intervjuguiden delte vi inn i tre deler: ”åpning”, ”jordskifteløsningen” og ”forholdene i etterkant”. Vi valgte å ha en ”åpning” hvor vi hadde spørsmål som vi følte var ufarlige, og som ville få intervjuet i gang. I tillegg ville dette skape en god stemning og en viktig tillitsrelasjon. Samtidig som det ville være relevant å få informasjon om hvordan forholdene var før jordskiftesaken startet for å belyse problemstillingen. Videre i del to var det spørsmål om hvordan løsningen har fungert for partene og hvordan kostnaden ved jordskifteløsningen har vært. Den siste delen handlet om forholdende etter jordskiftesaken, og om parten var fornøyd.

Vi la opp til semistrukturerte intervjuer med åpne spørsmål. Et semistrukturert intervju har en overordnet intervjuguide som utgangspunkt. Spørsmålene, tema og rekkefølgen kan varieres (Johannesen mfl., 2010, s. 137). Det skilles mellom to hovedtyper av spørsmålsform, åpne og lukkede spørsmål. Et åpent spørsmål har ingen svaralternativer, i motsetning til lukkede spørsmål som har faste svaralternativer (Grønmo, s. 193). Vi valgte å ha åpne spørsmål fordi det gir respondenten mulighet til å svare fritt på spørsmålet, uten at den er bundet til noen svaralternativer. Dette valget er begrunnet med at vi ønsket å komme mer i dybden av problemstillingen, og at åpne spørsmål derfor er bedre egnet.

I tillegg til intervju vil vi også ha dokumentstudie. Dette går ut på at det bli benyttet sekundærdata, kilder for data som andre har samlet inn (Jacobsen, 2016 s. 145). Til oppgaven har vi innhentet dokumenter fra både rettsboken og saksmappen. Rettsboken i saken er skrevet av Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett og heter 0500-2011-0029 Ringvold, men vil heretter bli referert til som rettsboken.

2.4 Valg av informanter

I forkant av feltkurset ble det sendt ut brev til alle involverte parter i regi av NMBU, hvor de ble gjort kjent med at de kunne bli kontaktet for intervju. Vi diskutert deretter hvilke parter som ville være relevante å intervjue i forhold til vår vikling av oppgaven. Vi ble enige om at de ni partene som var med til slutt i jordskiftesaken ville være mest relevante for å kunne belyse problemstillingene i oppgaven. Partene ble kontaktet via telefon, og spurt om de kunne tenke seg å bidra med informasjon til oppgaven. Vi fikk tidlig kontakt med to av de mest sentrale partene i saken, som også ønsket å stille til intervju. Dessverre ville de andre partene enten ikke stille til intervju, eller så var de for opptatt til å kunne være med.

Vi prøvde også å kontakte Statens Vegvesen som var oppført som part i saken. Dette gjaldt finansiering av ny ferist på fylkesveien i bygda. I kontakt med vegvesenet ville vi få en oversikt over hvor mye dette kostet, men våre forespørsler ble ikke besvart.

2.5 Dataanalyse

Dataanalysens utgangspunkt blir data i tekstform. Vi har innhentet dokumenter fra rettsboken og saksmappen. I tillegg har vi også notater fra intervjuene. Dataanalysen vil bestå av å analysere og bearbeide tekstene vi har innhentet i forbindelse med oppgaven.

2.6 Reliabilitet og validitet

Datainnsamlingen kan betraktes som en produksjonsprosess der vi produserer de dataene vi trenger for å belyse en problemstilling. Dette innebærer at datamaterialet kan oppfattes som et produkt, og kan ha ulik kvalitet. De viktigste kriteriene for kvalitet er reliabilitet og validitet (Grønmo, 2016, s. 237).

Reliabilitet sier noe om påliteligheten til dataene. Det knytter seg til dataenes nøyaktighet, hvilke data som brukes, måten de samles inn på og hvordan de bearbeides. Dataens reliabilitet kan testes ved å gjenta undersøkelsen på samme gruppe etter for eksempel 2-3 uker. Eventuelt at flere forskere undersøker samme fenomen. Hvis resultatene blir de samme tyder det på høy reliabilitet (Johannesen mfl., 2010, s. 40). I kvalitative undersøkelser vil det

være vanskelig å gjenskape det samme undersøkelsesopplegget. Forskeren bruker seg selv som instrument i undersøkelsen, og det er ingen som vil ha samme erfaringsbakgrunn som denne forskeren. Ingen andre vil derfor kunne tolke dataene likt (Johannesen mfl., 2010, s. 239). Dersom andre skulle gjenskape vårt undersøkelsesopplegg vil de kanskje tolke dataene annerledes, og komme frem til et annet resultat. Ettersom vi kun valgte å ta notater under intervjuene, kan det derfor ha redusert etterprøvbarheten til dataene.

Validitet handler om datamaterialets gyldighet for de problemstillingene som skal belyses (Grønmo, 2016, s. 241). I kvalitative undersøkelser vil validitet handle om i hvilken grad forskerens fremgangsmåter og funn på en riktig måte reflekterer hensikten med studien og representerer virkeligheten (Johannesen mfl., 2010, s. 230). Vi satt oss godt inn i dokumentene som omhandlet saken for å kunne utarbeide en problemstilling. Ut ifra problemstillingene utformet vi en intervjuguide hvor spørsmålene var rettet mot problemstillingene. Ved å stille de riktige spørsmålene vil vi kunne besvare problemstillingen på en god måte.

2.7 Etiske avveininger

Etikk handler om vurderinger gir uttrykk for hva som er rett og galt, og henger sammen med det som er akseptabel oppførsel (Befring, 2007, s. 54). Dette gjelder både i samfunnet og forskningen. Det er derfor viktig at vi gjorde noen etiske avveininger i kontakten med partene, slik at de ikke følte seg overkjørt eller at vi hadde handlet på "gal" måte ovenfor dem.

I følge Johannessen m.fler (2010, s. 91-92) er det tre ulike hensyn å ta vedrørende etikk; informantens rett til selvbestemmelse og autonomi, forskerens plikt til å respektere informantens privatliv, og forskerens ansvar for å unngå skade og belastning (Johannessen m.fler, 2010, s. 91-92).

I oppgaven har vi gjort noen etiske avveininger med disse hensynene. For det første har vi anonymisert partene i empirien og i vedtektene. Dette innebærer at oppgaven ikke inneholder gårds- og bruksnummer eller navnet på partene som var involvert i saken. Dette samsvarer

med hensynet til informantens privatliv, og ansvaret for å unngå skade og belastning. Det kan være uheldig om det kommer frem andre forhold i oppgaven som partene så langt har holdt for seg selv, eller ikke vil at de øvrige partene skal vite om. Dette kunne i verste fall vært starten på en ny konflikt. Da det gjelder hensynet til informantens selvbestemmelse og autonomi har vi respektert de partene som ikke kunne eller ville stille til intervju.

I forkant av feltkurset ble det sendt ut et informasjonsskriv til involverte parter. Skrivet ble sendt ut slik at partene var klar over at de kunne bli kontaktet av studenter som ville gjennomføre intervjue om deres jordskiftesak. Det ble også søkt til NSD (Norsk senter for forskningsdata) som behandler personopplysninger vedrørende student- og forskningsprosjekter. I vedlegg 3 vil leseren finne brev til partene, og vedlegg 4 viser svarbrevet fra NSD.

Kapittel 3: Om saken i Ringvold

3.1 Saksgangen

I dette kapittelet presenterer vi jordskiftesaken for å belyse saksgangen på Ringvold. Hensikten med dette er å gi en bedre forståelse av hva som utløste saken. Hovedutfordringen var beitedyr som kom seg ut av utmarksbeitet. Til sammen er det mellom 1500-2000 beitedyr innenfor det avgrensede jordskifteområde, problemet med manglende inngjerding hadde derfor potensiale til å bli omfattende.

I forkant av saken hadde det vært korrespondanse i form av brevutveksling mellom partene. Dette dreide seg opprinnelig om beiterett, hvor part B hevdet at part A ikke hadde beiterett på B sin eiendom. Flere av partene var i familie, og det var derfor en sårbar situasjon. Ikke bare gikk dette utover familieforholdene, men det påvirket også stemningen i bygda. Part A hadde også engasjert advokat, noe som gjorde forholdene mer intense.

Det manglet et gjerde som skulle hindre beitedyr i å oppholde seg på part B sin eiendom. Dette var den egentlige årsaken som utløste spørsmålet om beiterett. Etter at det ble fastsatt at part A ikke hadde beiterett innenfor det omtvistede området, ble spørsmålet hvem som skulle holde gjerdet. Konflikten ble liggende før den ble tatt opp hos jordskifteretten.

Det første rettsmøtet ble avholdt som et saksforberedende møte i Nordre Land 16. april 2012 jf. § 12, tredje ledd, tredje punktum. Etter at partene hadde forklart seg om problemet, ble partene enige om å få gjennomført sak for jordskifteretten for å få en løsning. I rettsmøtet ble det også klargjort at part B hadde gjerdeplikt på sin eiendom. De frammøtte partene ble enige om å innkalle samtlige parter som hadde beitedyr i det aktuelle området. Dette gjaldt for de som hadde beitedyr der det var manglende inngjerding. I dette møtet gikk også saken fra å gjelde jordskifteloven § 88a til § 2 bokstav c og e, det skjedde derfor en endring fra rettsfastsettende til rettsendrende sak.

I det andre rettsmøtet var det flere parter som møtte opp og forklarte seg om saken. Til sammen møtte 9 parter som hadde beiterett i området. Det ble diskutert flere alternativer til

gjerdeløsning, og partene samt retten dro ut på befaring. Etter drøfting fant retten og partene det nødvendig å dra inn samtlige parter som hadde beiterett i bygda. På denne måten skulle det nye gjerdet gagne flere, og samtlige som hadde beiterett ble innkalt til neste rettsmøte.

Det tredje rettsmøtet ble avholdt 15. januar 2013. Det ble innkalt 30 parter, og 14 av disse møtte opp. Her fant også et dommerskifte sted, Kjetil Brandsar tok over for Ola Hauge. Her ble det diskutert et alternativ om et lengre gjerde rundt hele bygda. Partene som møtte opp i møtet var i utgangspunktet positive til alternativet, men bekymret for kostnadene ved bygging og vedlikehold. Dette alternativet ville derfor ikke være aktuelt dersom ferist ikke ble finansiert av det offentlige. Terrenget i jordskifteområdet er bratt og ufremkommelig, og det ble diskutert om terrengets utforming kunne utnyttes slik at bare et kort gjerde var nødvendig. I rettsmøtet fremmet også jordskifteretten saken gjennom et fremmingsvedtak med medhold i jordskifteloven § 14, jfr. § 17 a.

I nytt rettsmøte, 3. august 2013, dro partene og retten på ny befaring for å se på ulike løsninger hvor det kunne settes opp et kortere gjerdet. Partene påpekte ulike alternativer for hvor gjerdet kunne gå.

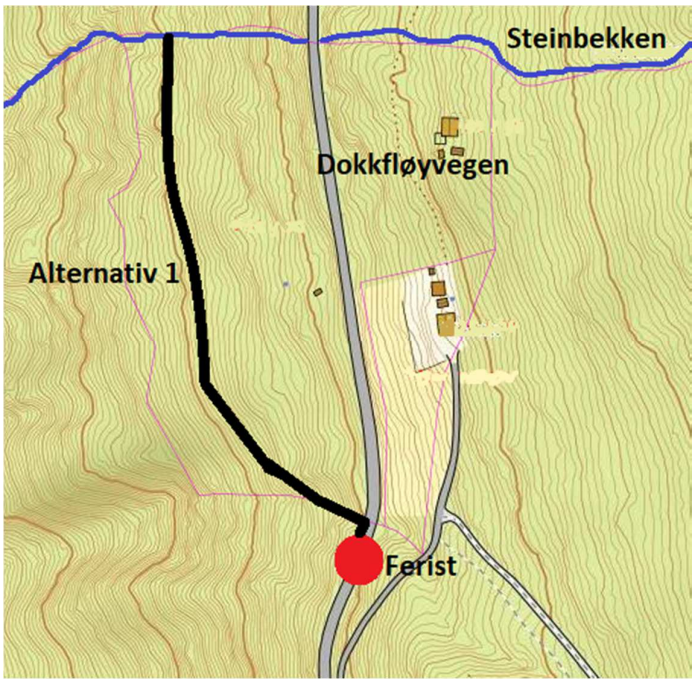
I rettsmøte 8. september 2013 presenterte dommeren ulike forslag til bruksordning med felles tiltak, samt vedtekter. På dette tidspunktet var det ni parter i saken. Disse kom med kommentarer til vedtektene. Jordskifteretten fattet i medhold av jordskifteloven § 2 bokstav c og e, jf. § 17a, tre alternativer (Rettsboken, s. 28). Alternativene er omtalt under.

3.2 Alternativene til bruksordning

3.2.1 Alternativ 1

Dette er det korteste og billigste alternativet, og ble sett ut som den beste løsningen i jordskiftesaken. Sperregjerdet etter alternativ 1 vil bli oppsatt på den eiendommen som har vedlikeholdsansvaret. Forslaget innebar å ta i bruk eksisterende gjerde om det ble forsterket. Terrenget er kronglete og bratt ved Steinbekken, slik at det blir et naturlig hinder for beitedyrene. I tillegg vil det bli etablert et sperregjerde ved den eksisterende feristen og et

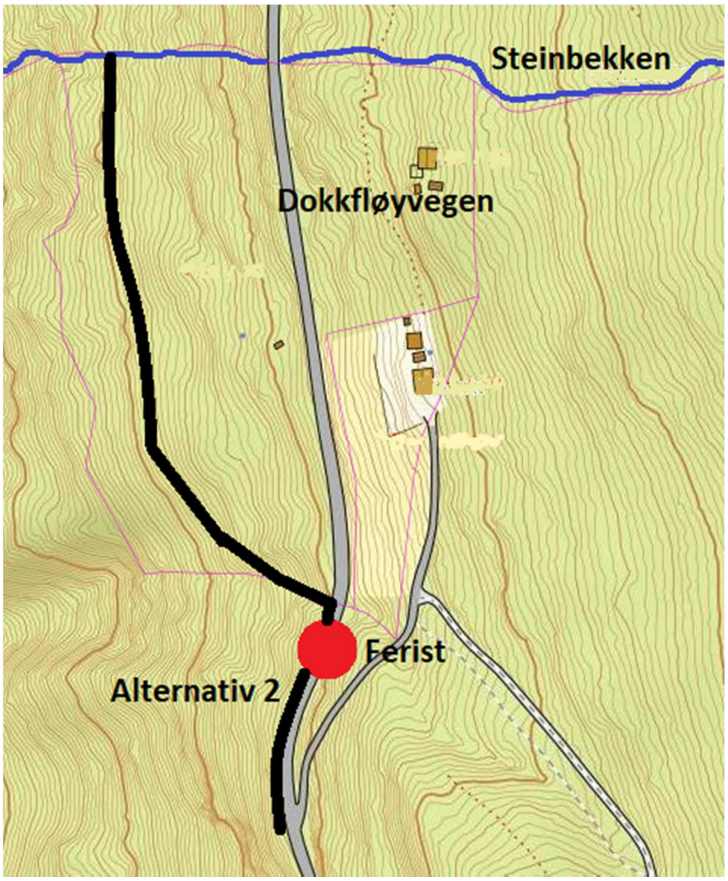
kort gjerde for å sperre for sau nord-vest for bygda. Dette resulterer i at det kreves et kort gjerde for å løse problemet. Dette alternativet ville utgjøre omtrent 160 meter med gjerde. Kostnadene for materiell og arbeid ville være omtrent 19 000 kroner (Rettsboken, s. 31).



Figur 3: Alternativ 1

3.2.2 Alternativ 2

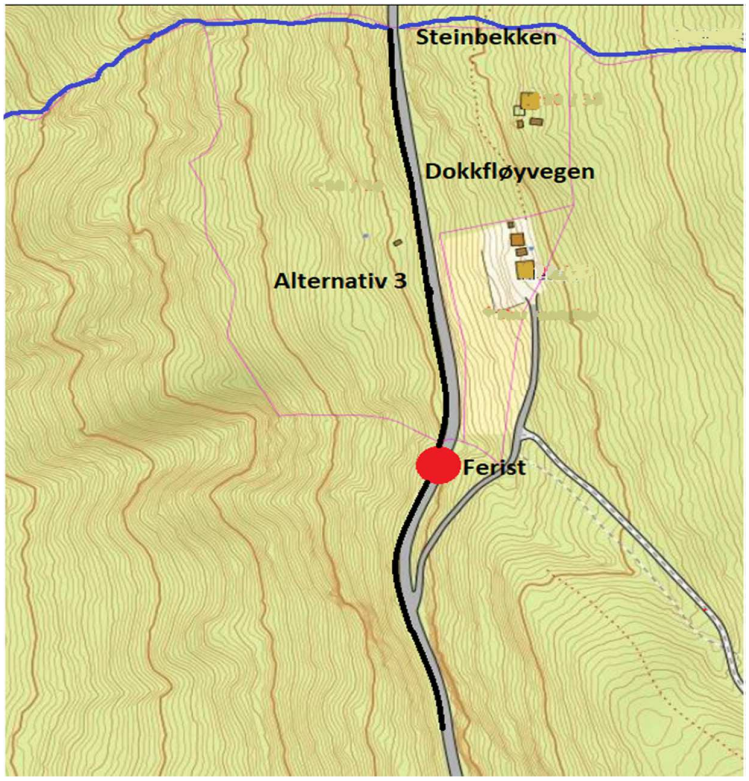
Alternativ 2 gikk ut på å plassere gjerdet i samme området som foreslått i alternativ 1. Forskjellen ligger i at gjerdet ville fulgt Dokkfløyvegen videre, noe som kunne skapt konflikt mellom Dokkfløyvegene og gjerdeholder angående brøyting. Denne løsningen innebar også at gjerdet ville gå rett over en eiendom, og ikke følge eiendomsgrensen som er naturlig. Dette kunne følgende bli et problem for eieren med hensyn til skogsdrift. Alternativ 2 innebar sperregjerdet med en lengde på 200 meter, og ville kostet omtrent 23 000 kroner til materiell og utstyr (Rettsboken, s. 31).



Figur 4: Figuren viser alternativ 2.

3.2.1 Alternativ 3

Dette alternativet er det lengste og dyreste. Dette innebærer å legge et lengre gjerdet på nedsiden av Dokkfløyvegen, og sørover i terrenget. Gjerdet vil gå på et annet sted enn det som var vurdert i alternativ 1 og 2. Plasseringen hadde blitt i et terreng som var enklere å ferdes i, og ville følgelig ha gjort ettersyn og vedlikehold lettere. Løsningen foreslår gjerder på utvalgte steder nord for Dokkfløyvegen. Alternativ 3 hadde resultert i et sperregjerde på 370 meter, og hadde kostet til sammen 32 000 kroner for materiell og arbeid (Rettsboken, s. 31).



Figur 5: Figuren viser alternativ 3.

3.3 Utfallet av saken

Jordskifteretten kom frem til at den beste løsningen var alternativ 1. Dette blant annet på bakgrunn av hensyn knyttet til kostnad og nytte, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a.
På rettens befaring den 24. mai 2012 ble det påpekt at det nylig hadde blitt felt trær som fungerte som stengsel langs Steinbekken, og at beitedyrene ikke kunne ta seg over. Dette ble vidreført i jordskifteløsningen. Det ble satt opp gjerde fra veien og nedover til den bratteste delen. Derfra og ned er det basert på at felling av trær og bratt terreng fungerer som stengsel. Samme vurdering ble også gjort fra Kletnebekken og langs Skartlifjellet på oversiden av bygda. Her skulle også terrenget fungere som stengsel mot at dyr trakk ned i bygda.

Videre i rapporten skal vi se på om dette var det beste alternativet.

Figur 6: Felte trær som skal fungere som stengsel

3.4 Den eksisterende feristen

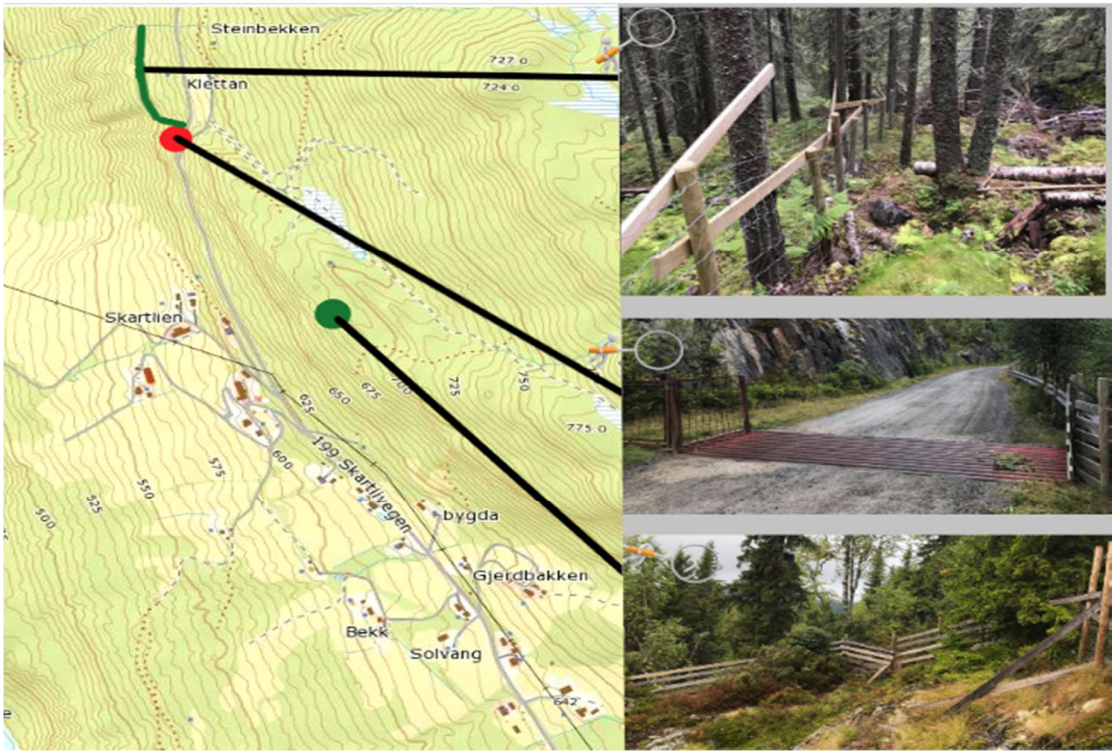
Feristen i nordenden av bygda skal fungere som et stengsel i beitesesongen. Jordskifteretten påpeker i rettsboken at det er viktig med et stengsel som fungerer. Dette ble løst ved at grinda og feristen kun holdes åpen ved bruk. Utenom dette ble det i bruksordningens vedtekter § 14 satt ned bestemmelser om at grinden ikke skal stå åpen før snøen har kommet, eller etter at dyrene er tatt inn fra beite, se vedlegg 2 (Rettsboken, s. 34).

3.5 Gjerdestrekningen ved Lykkjen

En del av løsningen i alle tre nevnte alternativer var å bygge en kortere gjerdestrekning på om lag 20 meter ved Lykkjen. Med unntak av en mindre strekning er terrenget i dette området

kupert og svært bratt. Tanken bak dette gjerdet er at det skal fungere som stengsel i område som er mindre bratt, ellers vil terrenget fungere som naturlig stengsel.

Figur 7: Figuren viser hvordan løsningen i Lykkjen ble utformet



Figur 8: Figuren viser plassering for: a) alternativ 1 (merket med grønn strek), b) den eksisterende feristen på Dokkfløyvegen (merket med rød sirkel), og c) løsningen ved Lykkjen (merket med rød sirkel)

Kapittel 4: Teori

I dette kapittelet ser vi nærmere på det rettslige grunnlaget for å kreve jordskiftesak. Saken i Ringvold ble i første omgang krevd som sak for jordskifteretten med rettsutgreiing jf. jordskifteloven § 88a. Kravet ble senere endret til jordskiftesak, hvor retten anvendte bruksordning og felles tiltak jf. jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c og e som fremgangsmåte for løsningen.

Jordskifteloven gjelder for alle eiendommer uten hensyn til deres beliggenhet, jf. jordskifteloven § 1 a. Dette fastsetter også Høyesteretts kjæremålsutvalg i en kjennelse: "*Jordskifteloven § 1 bokstav a er generelt utformet og omfatter alle typer eiendommer. Det er intet i forarbeidene til jordskifteloven eller lovendringen av 18. desember 1998 som tilsier at jordskifte skal være begrenset til landbrukseiendommer*", Rt. 2000-1119 på side 1121.

4.1 Jordskifteloven § 88 bokstav a

> ''*Eigar eller innehaver av alltidvarande bruksrett kan krevje at jordskifteretten skal klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre områder der det er sambruk mellom eigedomar…*".

Rettsutgreiing går ut på å fastslå hvor en grense går i terrenget, samt klarlegge hvilke rettigheter og plikter som finnes innenfor et område. En dom etter § 88 a, går inn under de rettsfastsettende sakene (Austenå og Øvstedal, 2010, s. 390). For at jordskifteretten skal gjennomføre en sak om bruksordning og/eller felles tiltak må eiendomsforhold, rettigheter og plikter innenfor jordskifteområdet oppklares. Det faller derfor naturlig at det i første omgang blir krevd rettsutgreiing jf. jordskifteloven § 88a.

4.2 Jordskiftesak

Jordskifte er et verktøy for å endre eiendommer eller bruken av disse med tilhørende rettigheter jf. jordskifteloven § 2 første ledd. Formålet med å holde jordskiftesak er å gjøre utjenlige eiendommer og/eller bruksretter lettere å benytte seg av, samt legge til rette for å skape en bedre økonomisk utnytting av eiendommen. Jordskifteretten kan bare gjennomføre et jordskifte for mer tjenlige eiendomsforhold. Dette tilsier at det enten må fordele en verdiøkning eller en kostnad (Ot.prp. nr. 101 (2012-2013), s. 422-423).

4.3 Grunnleggende vilkår for jordskifte

Vilkårene for at jordskifteretten skal behandle en sak, fremkommer av formålsparagrafen, jf. jordskifteloven § 1 "*Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.*", og § 1a "*Lova gjeld for alle eigedomar dersom ikkje anna følgjer av lova her eller andre lover*".

For at jordskifteretten skal kunne behandle saken er det tre grunnleggende materielle vilkår som må oppfylles. For det første må en eller flere av eiendommene innenfor jordskifteområdet være vanskelig å «*nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve*» jf. jordskifteloven § 1. For det andre må jordskifteretten kunne anvende minst et av virkemidlene i jordskifteloven § 2, dette for å bedre på forholdene innenfor jordskifteområdet.

Det tredje vilkåret for jordskifte er at kostnadene og ulempene ikke «*blir større enn nytten for kvar einskild eigedom*» jf. jordskifteloven § 3 a. Bestemmelsen gjør det klart at ingen skal lide tap ved et jordskifte. Summen av kostnader og ulemper kan dermed ikke være større enn nytten. Vilkåret gjelder både for hver enkelt eiendom, og for alle eiendommene samlet sett. Det er likevel ikke et vilkår at jordskifte skal gi en positiv nytte for hver eiendom, det vesentlige er at ingen av eiendommene blir påført tap. I utrykket kostnader ligger i denne sammenheng alle former for kostnader en part har som følge av jordskiftesaken, herunder også sakskostnader (Austenå og Øvstedal, 2010, s. 45).

Felles tiltak jf. jordskifteloven § 2 første ledd bokstav e og bruksordning jf. jordskifteloven §

2 første ledd bokstav c blir i mange tilfeller brukt i samme sak (Austenå og Øvstedal, 2010, s. 191). Dette ettersom en felles investering gjerne trenger en ordning av bruken gjennom etablering av regler.

4.4 Bruksordning jf. § 2 første ledd bokstav c

Etter bestemmelsen i jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nummer 1, kan jordskifteretten «*gi regler om bruken i et område der det er sambruk mellom eiendommer*». Bestemmelsen faller inn under de rettsendrende saker. I sameier og i områder hvor eiendomsforholdene vanskeliggjør bruken av eiendommene, kan jordskifteretten etablere regelsett som gjennom en bruksordning som angir hvordan rettighetshavere skal bruke sin eiendom eller utøve sin rett. Regelsettet viser hvordan bruken av eiendommen skal utøves, uten at det blir endret på eiendoms- eller rettighetsforhold (Ravna(red.), 2007, s. 334). I denne sakstypen pålegger jordskifteretten hjemmelshavere eller bruksrettshaverne et samarbeid om bruken av sine rettigheter. Gjennomføringen av bruksordningen foregår gjerne gjennom at det blir stiftet et lag.(Ravna(red., 2007, s. 335).
(Tilsvarende bestemmelse finner vi dagens jordskiftelov § 3-8 første ledd, første punktum).

4.5 Felles tiltak jf. jordskifteloven § 2 første ledd bokstav e

Jordskifteretten kan pålegge parter i en jordskiftesak å gjennomføre felles tiltak og foreta investeringer i forbindelse med bruk av eiendommer eller bruksretter. Reglene skal legge til rette for tiltak der flere skal eie noe i fellesskap. Pålegger retten et felles tiltak eller investering må det være nødvendig for at eiendommen eller bruksretten skal fungere på en tjenlig måte. Tiltaket kan gjennomføres der hvor det både for den enkelte, men også samlet sett for alle involverte parter vil være mer fornuftig enn å gjøre en investering hver for seg (Ot.prp. nr. 101 (2012-2013), s. 144-145).
(Tilsvarende bestemmelse finner vi dagens jordskiftelov § 3-9).

4.6 Skjønn etter grannegjerdelova § 14

Lov av 05. mai 1961 om grannegjerde (heretter gjerdeloven) inneholder bestemmelser som regulerer gjerdeforhold mellom naboeiendommer. Ved uenigheter rundt gjerdehold kan det kreves skjønn for å avkart dette, jf. gjerdeloven § 14. Dette kan gjøres som lensmannskjønn,

skjønn for tingretten, eller skjønn i samband med jordskiftesak. Etter ny jordskiftelov av 2013 kan også jordskifteretten avholde gjerdeskjønn som egen sak, jf. ny jordskiftelov §5-4. Grunnet overlappende skjønnskompetanse hos lensmannen, tingretten og jordskifteretten ble lensmannsskjønn opphevet i kongelig resolusjon av 11. mai 2017. Etter 1. januar 2018 styres disse skjønnene av jordskifteretten (Prop. 33L (2016-2017) s.25).

Kapittel 5: Empiri og tilhørende drøfting

5.1 Part A

5.1.1 Innledning

Part A er rekvirent av jordskiftesaken, har gårdsbruk i bygda og driver med dyrehold.

- Part A er rekvirent av jordskiftesaken og intervjuobjekt.
- Part B er en sentral part i saken, men er ikke intervjuobjekt.
- Part C er part i saken, driver gårdsbruk og er intervjuobjekt.

5.1.2 Jordskiftesaken

Parten forklarer forholdet slik: Det startet med at sauen ikke holdt seg innenfor områdene som var gjerdet inn, dette medførte at de måtte dra ned til stedet med dårlig gjerde for å holde styr på dyrene. Det var ingen store problemer knyttet til at de mistet dyr som følge av påkjørsler langs veien, kun at dyrene oppholdt seg i områder de ikke skulle være. De dårlige gjerdene medførte at part A meldte forholdene inn til mattilsynet i håp om det det skulle bli en bedring, dessverre ble det ikke gjort noe med gjerdene fra B sin side. De ødelagte gjerdene hadde piggtråd som ikke var vedlikeholdt. A fant det best for alle at det måtte ordnes opp i gjerdene, for at sauen ikke skulle skade seg og for å holde de borte fra Skartlibygda. Parten kontaktet Bondelaget som videre anbefalte å ta kontakt med advokat. Ifølge part A er det her den første og mest inngripende feilen ble gjort. A sier at skrittet å gå til advokat var større enn hva han først trodde, og at det heller skulle vært tatt kontakt med jordskifteretten på et tidligere tidspunkt.

A opplevde at de hadde kommunikasjonsproblemer til part B helt fra starten av, og at det tidligere også hadde vært uoverensstemmelse. B tok ifølge A ingen ansvar for de dårlige gjerdene, som A helt klart mener var deres vedlikeholdsansvar. Det ble vist frem skjøter fra part B om at de ikke hadde gjerdeplikt, selv om A sier B var den som helt klart hadde mest nytte av et velfungerende gjerde. A opplevde også de andre berørte partene som motvillige til å få til en løsning.

Bygda er liten og A sier det var vanskelig å ta steget til å få en ordning på problemene knyttet til B sine gjerder. Spesielt når det gjelder familie er det ekstra vanskelig å ta steget.

5.1.3 Jordskifteløsningen

A sier de fortsatt har problemer knyttet til sau som kommer inn i bygda, men at det er en forbedring, og at det fungerer ganske bra. Et av problemene var kanskje at det ikke ble lagt nok vekt på felling av trær langs bekken på nedsiden av Dokkfløyvegen. Ved Lykkjen, på oversiden av veien, kommer det også inn for mye sau. Løsningen for å bli kvitt dette problemet er å forlenge gjerdet noen meter i begge retninger. A sier partene har vært i kontakt med hverandre, men at de så langt ikke har avtalt noen endringer.

Det er helt klart forbedringspotensiale, sier A. På nedsiden av vegen er det fortsatt muligheter for å krysse bekken, og dette er en av stedene det i dag kommer inn sau. A sier at B har satt opp et nytt gjerde, men at A ikke har dratt for å se på det enda. Jordskifteløsningen ble et gjerde som gikk på skrått ned fra vegen, men A mener den beste løsningen hadde vært om gjerdet gikk langs Dokkfløyveien til andre siden av Steinbekken. A sier at en ferist ved ”inngangen” til bygda ville løst det meste av problemet, men at Statens vegvesen ikke var villige til å gå med på en slik løsning.

Det ble også foreslått felles gjerdelag, noe A sier ikke var aktuelt. Dette fordi A fra før av har mer enn nok gjerde å holde ved like på sin egen eiendom. Med tanke på at det også er B som har mest nytte av gjerdene som ble foreslått satt opp. Likevel sier A at det var naturlig å hjelpe når de nye gjerdene skulle settes opp, dette gjorde bygda på dugnad i fellesskap på én kveld.

Samtidig presiserer A at det for hans del ikke handler om at dyrene skal ut av bygda, men at hver grunneier selv må ta hånd som sine egne gjerder og vedlikehold som påløper. A mener at folk må tåle dyr når en bor på bygda.

Det positive er ifølge A at det i sommer kun har vært nødvendig å dra ned for å hente sau én gang. Tidligere somre har A vært der nede både fire og fem ganger. Partene har også en mye bedre dialog dersom det skulle dukke opp noe. Det virker også som at de andre partene er fornøyd med at det ble en bedre løsning på problemene, noe som vises gjennom at B har satt opp et nytt og kraftigere gjerde langs vegen.

De løsningsforslagene som ble lagt frem i saken, sier A at ble diskutert frem i fellesskap med dommeren, og at alle hadde mulighet til å komme med innlegg. A er fornøyd med at prosessen var ryddig, og at de riktige partene ble tatt inn. Part A sier også at det er viktig med en dommer som har rettferdighetssans for de som driver med dyrehold, noe han føler det ble satt fokus på i denne saken.

5.1.4 Forholdene i etterkant

A sier det var riktig at de som eier skogen og jorda sitter igjen med vedlikehold av gjerdet. At alle måtte hjelpe til med å bygge de nye gjerdene, og at det hadde vært feil om alle i bygda skulle vært med på vedlikeholdet. Det ble søkt om forebyggende og konfliktdempende tiltak (FKT-midler) til opprettelse av gjerdene, og det eneste partene måtte ut med var felles innsats på dugnaden. I tillegg kom kostnader knyttet til jordskiftesaken.

Det de fikk ut av saken har også stått i stil til hva det har kostet, sier A. Det føles som et ansvar fra A sin side, at de måtte få ordnet opp i dette. Både med tanke på naboforhold, men også det langsiktige bildet, og at de videre generasjonene også skal få nytte av det.

I etterkant sier A at jordskifteretten helt klart er det beste alternativet når slike problemstillinger kommer opp. Med bruksordningen og en rettskraftig dom på plass er det fornuftig hva som kom ut av jordskifteløsningen. A legger også vekt på at han ikke ville gått til advokat dersom han hadde hatt et bedre innsyn i hvordan prosessen fungerer.

5.2 Part C

5.2.1 Innledning

Part C bor i bygda, og er eier av et gårdsbruk.

5.2.2 Jordskiftesaken

Part C forteller at før jordskiftesaken gikk det stadig sauer i veien. Dette var derimot ikke et problem for parten siden han hadde gjerde. I forkant av saken merket part C at det var stemning for at det skulle bli gjort noe med dette problemet. Parten tror at det var noen som snakket for å få til en løsning før jordskiftesaken, men at ikke alle var involvert i dette. Som den utløsende faktoren for at det ble startet jordskiftesak peker part C på at det stadig var dyr inne på jordet i den nordlige delen, og at disse ofte måtte hentes.

5.2.3 Jordskifteløsningen

Part C forteller at jordskifteløsningen egentlig ikke har fungert særlig godt. Det er fortsatt dyr som kommer inn i bygda, og går langs veien. I etterkant har partene derfor ikke hatt særlig fokus på vedtektene som ble nedtegnet i saken. Part C mener at løsningen kan fungere dersom partene går inn for det. Da må gjerdet utvides, og det må komme en ferist til lengre sør på Dokkfløyvegen. Likevel uttaler part C at det er en merkbar forskjell i området i nord, noe som kanskje var det viktigste punktet i jordskiftesaken.

Parten uttaler at kostnadene til jordskifteretten “var til å leve med”, noe vi tolket som at han ikke syntes de var for høye. I forhold til om kostnaden samsvarer med nytten mener part C at den selv ikke hadde særlig nytte av jordskiftesaken, men at andre i bygda hadde nytte av løsningen.

5.2.4 Forholdene i etterkant

For part C har ikke saken hatt en særlig stor innvirkning, siden det fortsatt er dyr i Skartlibygda. Parten var heller ikke en pådriver for at jordskiftesaken skulle finne sted, og det var heller ikke stor vilje hos de fleste andre partene til å påkoste noe.

Kapittel 6: Drøfting og konklusjon

I dette kapittelet vil vi ta for oss hovedproblemstillingen og delproblemstillingene, og drøfte disse. Vi vil også komme med en tilhørende konklusjon til disse. Videre vil vi også legge frem forslag til alternative løsninger

6.1 Delproblemstillinger

6.1.1 Delproblemstilling 1: Hva utløste sak for jordskifteretten?

I denne delproblemstillingen ser vi på om det var en utløsende årsak til at det ble krevd sak for jordskifteretten. Vårt inntrykk ut i fra å ha lest rettsboken er at sauene har vært et problem for rekvirenten av saken over lang tid. Det vil da være interessant å finne ut om det for eksempel var en spesifikk hendelse, eller episode som utløste kravet om jordskiftesak, eller om rekvirenten til slutt fikk nok av problemet.

Da vi satt oss inn i saken tenkte vi at en naturlig utløsende årsak til at det ble krevd sak for jordskifteretten var at det var mange sauer som ble påkjørt. Vi så også for oss at dette var et problem som hadde oppstått nært i tid før kravet om jordskifte. I tillegg tenkte vi heller ikke at det hadde vært noen særlige forsøk på komme til enighet mellom partene før saken.
Det er part A som er mest nærliggende til å besvare denne problemstillingen, men det vil også være relevant å vite hva part C peker på som en sannsynlig utløsende årsak. Både part A og part C nevner at sauene i nord var et stort problem for part A. Det er nettopp dette part C tror var den utløsende årsaken.

For part A var dette et problem som har pågått over en lang periode, og parten har måttet bruke mye tid på å hente sau på grunn av det dårlige gjerdeholdet. Før det ble krevd jordskiftesak ble det prøvd å gå i dialog fra part A sin side. Part C nevner også dette, at det ble snakket om å få til en løsning, og at det var stemning for det. I motsetning har part A en litt annen oppfatning. Det ble opplevd at det var liten interesse, og at de andre partene var motvillige. For part C opplevdes ikke sauene som et like stort problem som for part A. Dette kan derfor være en årsak til at de har ulik oppfatning av situasjonen.

Neste steg for part A var å melde fra til mattilsynet om forholdene. Da dette heller ikke førte frem ble det tatt kontakt med Bondelaget som anbefalte å skaffe seg advokat. Det kommer frem av saksmappen at korrespondansen mellom part BB og part A sin advokat i forkant av saken var spissformulert. Dette kan ha vært uheldig, og bidratt til å øke konfliktnivået ytterligere. På den annen side kunne engasjering av advokat vært med på å vise alvor, samt en vilje til å løse problemet. Det å bli kontaktet av en advokat i en konfliktsituasjon vil nok kunne oppleves som uhyggelig, og ikke nødvendigvis motiverende for å komme frem til en løsning.

Vårt inntrykk er at part A til slutt ikke følte at det var noen andre alternativer igjen enn å gå til jordskifteretten for å løse situasjonen. Det det kan derfor sies at det ikke var en spesifikk hendelse som fikk rekvirenten til å kreve sak. Problemet med sauene pågikk over lang tid. Rekvirenten følte at han hadde prøvd å løse problemet ved å gå i dialog med de andre i bygda, men dette førte ikke frem. Part A krevde derfor sak for jordskifteretten for å løse problemet.

6.1.2 Delproblemstilling 2: Er partene fornøyde med utfallet av jordskifteløsningen, og kunne noe blitt gjort annerledes?

Her vil vi se på hva partene syntes om utfallet av saken, og om det er noe de mener kunne ha vært gjort annerledes. Jordskifterettens formål er å bøte på utjenlige eiendomsforhold, jf. §1, og det vil være relevant å finne ut hvor tilfredse partene er med jordskifteløsningen.

Både part A og part C påpeker at saueholdet i nord har blitt bedre etter at gjerdet var blitt satt opp. Dette var tidligere et stort problem for part A, og som part C påpekte at kunne være en utløsende årsak til hvorfor det ble krevd jordskiftesak. Allikevel har ikke jordskifteløsningen ordnet alle problemene. Partene er veldig samstemte i at bruksordningen ikke har fungert helt, men at det har blitt litt bedre. Da vi var på befaring erfarte vi også dette. Det første vi så da vi kjørte inn i Skartlibygda på befaring var sau i veien. Dette var nettopp et av problemene som jordskifteløsningen skulle prøve å bøte på, at dyr ikke kom ned til Skartlibygda.

Det som er tydelig er at det var et ønske fra partene i saken at det skulle bli lagt ferist lengre sør på Dokkfløyvegen for å hindre dyr i å komme inn i bygda. Det er helt klart at både part A og C mener at dette ville være det beste alternativet, og var skuffet over at Statens Vegvesen ikke ville påkoste dette tiltaket. I tillegg er begge partene enige i at gjerdet måtte ha blitt utvidet for at løsningen skulle ha fungert.

Med dette ser vi at partene kan sies å være middels fornøyd med jordskifteløsningen, og at løsningen har hatt størst betydning for part A. Jordskifterettens slutning har bøtet på problemet partene hadde med sauene i nord, men ikke problemet med sauene i bygda. For at løsningen skulle ha fungert best mulig, måtte man ha utvidet gjerdet, og helst fått på plass en ferist.

6.1.3 Delproblemstilling 3: Hvordan samsvarte partenes kostnader med nytten av bruksordningen?

Denne delproblemstillingen vil ta for seg hva partene tenker om kostnadene knyttet til jordskiftesaken. Det er et materielt vilkår etter jordskifteloven § 3 bokstav a at ingen av partene skal lide tap, noe som vil si at nytten må være større enn kostnadene og ulempene. I Rg. 2004 s. 292 la Frostating lagmannsrett til grunn at hver enkelt eiendom må vurderes når det gjelder spørsmål knyttet til vern mot tap.

Ifølge rettsboken betalte hver av partene et gebyr på enten 2 192 kroner eller 2 193 kroner, som ble fordelt etter rettens skjønn etter partenes nytte av saken (Rettsboken, s. 35). Etter jordskifteløsningen ble det bestemt at det var part A som hadde ansvar for å kjøpe inn materialer til felles tiltak, og kreve inn penger fra de andre partene for dette. Under jordskiftesaken ble det bestemt at det skulle søkes om midler til å sette opp gjerde av Aust-Torpåsen sausankarlag. Dette ble innvilget, og det var derfor ikke nødvendig å kreve inn penger for kjøp av materialer. Det var heller ingen kostnader knyttet til gjennomføringen av felles tiltak, annet enn tid og arbeid.

Vi var usikre på hva partene tenkte om kostnadene knyttet til jordskiftesaken. Gebyret som partene ble pålagt å betale var ikke en høy sum, og vil være overkommelig for de fleste å

betale. På den annen side fikk vi et inntrykk av at det var liten betalingsvilje hos flere av partene, og at det var en del som egentlig ikke ville være en del av saken. Det vil derfor kunne virke som unødvendig og urimelig å skulle betale et slikt gebyr.

Part A uttalte at det de fikk ut av jordskiftesaken sto i stil med kostnadene. I likhet med part A syntes heller ikke part C at kostnaden var for stor, og uttalte at "kostnaden var til å leve med". Et aspekt ved dette er at part A var den som hadde størst nytte av saken. Part C mente selv at han ikke hadde noen nytte av saken, men han virket tilfreds over at det kom en løsning for de andre berørte partene i bygda.

Ut i fra utsagnene til partene tolker vi det som at de syntes nytten samsvarte med kostnadene, og at kostnaden med jordskiftesaken ikke var et problem.

6.2 Hovedproblemstilling

Hvordan har jordskifterettens bruksordning fungert for partene i ettertid?

I hovedproblemstillingen ser vi på hvordan bruksordningen har fungert for partene etter at jordskiftesaken ble avsluttet. Etter at jordskifteretten avslutter saken avsluttes også kontakten mellom dommeren og partene, og jordskifteretten vet dermed ikke hvordan resultatet av saken har fungert. Vi synes derfor dette vil være interessant å kunne gi et svar på.

Problemet som rekvirenten ville få løst ved å ta saken opp for jordskifteretten var usikkerhet rundt gjerdehold, samt problemer med at sau tok seg inn på annen manns innmark. Begge partene mener at bruksordningen ser ut til å ha forbedret dette. Etter bruksordningen ble vedlikeholdet av gjerder fastsatt, i tillegg til at det ble utført felles tiltak med å bygge nytt gjerde. Dette problemet ser i dag ut til å være ordnet opp i siden dyrene i større grad holder seg inne på felles beiteområde. Løsningen som retten falt ned på, og som ble gjennomført i 2013, kan derfor sies å ha fungert til en viss grad på dette punktet.

Det ble videre i saken lagt frem ønske om at dyrene skulle holdes unna Skartlibygda. Her påpeker derimot partene at det fortsatt er et problem etter bruksordningen. Part C uttalte at det

ikke har fungert godt. Derimot er part A litt mindre kritisk, og forteller at det fortsatt er dyr i bygda, men det er en forbedring. Løsningen kan ikke sies å ha fungert optimalt på dette området.

Forholdene som ble tatt opp i jordskiftesaken ser ut til å ha preget Skartlibygda over lang tid. Spesielt ser det ut til at det har preget part A. Part A uttalte at det hadde vært uoverensstemmelse i forkant av jordskiftesaken, og følte at de andre partene var motvillige til å komme til en løsning. En annen effekt av bruksordningen kan være at bygda får lagt en langvarig overensstemmelse bak seg, og at forholdene mellom partene kan forbedres.

Bruksordningen kan sies å ha fungert i en viss grad. Problemet i nord hvor sau tok seg inn på annen manns innmark har blitt mye bedre etter bruksordningen. Selv om sauen av og til fortsatt kommer seg forbi. Løsningen som skulle holde sauen ute av bygda har derimot ikke fungert særlig godt. Det var et håp om at terrenget skulle hjelpe til å stenge av, men dette har ikke fungert etter intensjonen.

6.3 Videre drøfting

6.3.1 Innledning

Etter konklusjonen i hovedproblemstillingen ser vi at jordskifteløsningen ikke har fungert optimalt. Vi vil derfor jordskifteloven § 3 bokstav a, andre mulige løsninger, litt om gjerdeskjønn og om det kan kreves ny sak før det har gått 10 år.

6.3.2 I strid med jordskifteloven § 3 bokstav a?

Det kommer frem av lovkommentaren at når man ser på nytten av et jordskifte skal man se på forskjellen før og etter løsningen (Austenå og Øvstedal, 2000, s.45). Setter man dette momentet opp mot saken i Skartlibygda, ser man at enkelte av partene trolig hadde liten eller ingen nytte av tiltaket som ble gjennomført. Saken hvor beitedyr krysset dårlig stengsel og tok seg inn på innmarken til en annen part, var bare en aktuell konflikt mellom to av partene. De andre partene ble trukket inn i saken som en følge av at det skulle hindre sau å trekke ned til Skartlibygda. Ettersom problemet med sau som trekker ned i veien og videre til Skartlibygda ikke har blitt løst av ordningen som jordskifteretten landet på, kan ikke disse

partene sies å ha stor nytte av løsningen. En kan dermed stille spørsmål om saken heller skulle vært gjennomført som rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a, slik at disse partene ikke ble trukket inn i saken. Av rettsboken fremkommer det at saken opprinnelig ble krevd med hjemmel i jordskifteloven § 88a. På dette tidspunktet var sakens parter kun de to som kan sies å ha hatt nytte av den felles ordningen som ble gjennomført.

Det vil ikke sjeldent være en problemstilling i et jordskifte nettopp å finne ut i forkant av en løsning hvilken nytte hver enkelt part vil ha av tiltaket. Ordningen som ble gjennomført i Skartlibygda hadde blant annet som hensikt å stenge dyr ute av bygden. Dersom dette hadde fungert slik man hadde sett for seg under rettsmøtene, ville det vært liten tvil om at løsningen hadde hatt en større nytte enn kostnad for partene i saken. Man kan i ettertid se at løsningen ikke var ideell for enkelte av partene, men løste opp noe som hadde vært en langvarig konflikt mellom to av partene.

6.3.3 Andre mulige løsninger

Fra rettsboken fremkommer det at saken på et tidspunkt hadde langt flere parter enn de ni som var med i slutningen. På tredje rettsmøte var det i overkant av 30 parter (Rettsboken, s.9), noe som viser at også andre alternativer for løsning ble drøftet. Herunder forslag om å gjerde inn hele Skartlibygda, samt få på plass en ferist lengre sør på Dokkfløyvegen. De fleste av partene var positive til dette forslaget, men var ikke interesserte i å delta i kostnadene eller vedlikeholdet ved en eventuelt ny ferist. Flere av partene hadde dermed ikke interesse i å gjennomføre tiltaket, med mindre det offentlige tok kostnadene ved feristen. Det ble i denne sammenheng sendt søknad til Statens vegvesen angående midler til ferist (Rettsboken s.20). Det fremkommer videre i saken at Statens vegvesen verken ville betale eller vedlikeholde en ny ferist.

Ettersom Statens vegvesen ikke var villig til å ta noen av kostnadene ved feristen, var alternativet med ny ferist ikke lengre aktuelt. Saken ble etter dette avgrenset i tråd med jordskifteloven § 25, slik at det nå bare var ni involverte parter. Det ble videre fastslått hva som skulle bli gjort innenfor området jf. jordskifteloven § 26.

Ordningen som nevnes over ville med stor sannsynlighet stengt dyr ute fra Skartlibygda i langt større grad enn hva dagens løsning gjør. Kostnadene ville derimot blitt større og partene flere, noe som også tilsier en langt mer tidkrevende og komplisert sak. Etter jordskifteloven §3 a er det viktig at det skapes en stor differanse mellom nytte og kostnader pluss ulemper (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 45). Dersom nytten er stor vil ikke dette hjelpe dersom kostnadene og ulempene er større.

Selv om kostnadene i dette tilfellet ville blitt fordelt på langt flere parter, kan man stille spørsmål ved om en slik ordning ville vært tjenlig for alle. Gjerdestrekningen ville med denne løsningen blitt mange ganger lengre, samt at gjerde ville havnet i konflikt med skogsdriften for enkelte av grunneierne. Samtidig ville man ved en slik løsning trukket inn parter som ikke hadde beitedyr, men som kun hadde bolig eller eiendom i området rundt Skartlibygda.

På den annen side ville man oppnå det man forsøkte å gjennomføre med løsningen som ble valgt. Det fremkommer under intervjuene at partene i ettertid er enig om at dette vil være den eneste løsningen som vil fungere for å stenge sau ute fra Skartlibygda. Likevel ville det trolig vært i strid med vilkåret i jordskifteloven § 3 a. Løsningen ville ikke hatt større nytte enn ulemper i form av kostnader for partene. Kostnadene for denne løsningen er vanskelig å anslå, men prisen for ferist, montering og vedlikehold i tillegg til en vesentlig lengre gjerdestrekning, ville blitt høyere enn i alternativet jordskifteretten landet på. Dette selv om flere parter ville bli tatt med i saken og måtte vært med og bidratt for å gjennomføre løsningen. Videre virket det lite aktuelt for partene å gjennomføre et slikt forslag dersom ikke Statens vegvesen ville bidra med å dekke utgifter for ferist.

6.3.4 Gjerdeskjønn

I forkant av saken var det spørsmål om hvem som hadde gjerdeplikt, slik at gjerdet skulle hindre beitedyrene i å ta seg inn på annen manns innmark. Som nevnt i kapittel 4 er gjerdeskjønn en sakstype til å avklare dette, men vilkåret i jordskifteloven § 1 annet ledd måtte ha vært oppfylt. Dette vil si at skjønnet må bli holdt i samband med jordskiftesak (Austenå og Øvstedal, 2010, s. 57).

Det ble allerede avgjort i rettsmøte 16. april 2012 at part B hadde gjerdeplikt (Rettsboken, s. 3). Det var derfor ingen behov for å avklare dette ved gjerdeskjønn.
(Etter ny jordskiftelov §5-4 har jordskifteretten kompetanse til å avholde skjønn som egen sak.)

6.3.5 Kan det kreves ny sak før det har gått 10 år

Etter jordskifteloven av 2013, § 3-37 første ledd første punktum, kan ikke saker etter §§ 3-4 til 3-12, eller saker etter tidligere jordskiftelov tas opp til ny jordskiftebehandling før det har gått ti år etter at jordskiftet ble rettskraftig avgjort. Dette tar sikte på når saken blir rettskraftig etter tvl. § 19-14, altså når den ikke kan angripes med ordinære rettsmidler, anke (Ot.prp. nr. 101 (2012-2013), s. 194).

Bruken av en eiendom kan endre seg mye på 10 år, slik det blir uttalt i Prop. 101 L s. 193. Dette kan relateres til Ringvold-saken, da det kan være vanskelig å vite akkurat hvordan gjerdene vil fungere i praksis. Forholdene kan endre seg ved at sauen finner nye steder å gå. Det er også vanskelig å definere hva en jordskiftesak er. Det presiseres av departementet at regelen ikke må være til hinder for å behandle jordskiftesak for andre spørsmål innenfor samme område, jf. jordskifteloven av 2013 § 3-37 tredje ledd. Det blir uttalt at ”*det som tidlegare har vore under skifte*” skal kunne behandles. Dette betyr at partene i Ringvoldsaken kan kreve ny sak etter f.eks. etter § 3-4 før det har gått 10 år, forutsatt at det ikke var tema og avvist under første jordskiftesak, jf. jordskifteloven (2013) § 3-37 andre ledd (Ot.prp. nr. 101 (2012-2013), s. 194).

Det finnes saker hvor sperrefristen er gjort gjeldende. Stokstad (2015, s. 161) skriver at det i saker som omhandler lag er vanlig å legge ved en frist i vedtektene. Dette gir partene mulighet til å endre vedtektene i laget når fristen har gått ut (Stokstad, 2015, s. 161). På denne måten får laget anledning til å gjøre endringer uten å kreve ny sak for jordskifteretten, og endre på deler som ellers ikke kunne blitt tatt opp til ny behandling. I Ringvold-saken ble det ikke opprettet et lag.

Kapittel 7: Avsluttende refleksjoner

Denne oppgaven har omhandlet en jordskiftesak i Nordre Land kommune med saksnavn Ringvold. Saken var tilknyttet beitedyr som kom inn i bygda grunnet manglende gjerder. I denne oppgaven har vi drøftet utfallet av jordskifterettens etablering av bruksordning og felles tiltak som løsning.

En utløsende faktor for at jordskifteretten ble koblet inn var beitedyr som tok seg inn på annen manns innmark. Alle grunneiere i området ble innkalt til rettsmøter, hvor løsningsforslag ble drøftet i fellesskap.

Det er i denne oppgaven gjort undersøkelser i form av intervju med parter. Vi hadde et ønske om å intervjue så mange parter som mulig. Vi fikk kun to intervjuobjekter, noe som begrenser hvor mye vi kan vektlegge vår konklusjon. Rettsboken har derfor vært en viktig kilde for å presentere saken som en helhet, selv om denne kun forteller hvordan partene opplevde saken mens den pågikk.

Det ble drøftet flere forskjellige alternativer i jordskiftesaken. Blant annet forslag om å gjerde inn hele Skartlien, og etablering av en ferist lengre sør på Dokkfløyvegen. Det ble til slutt lagt frem tre alternativer. Retten falt på en løsning som krever et kort nytt gjerdet for å løse problemet.

Det er fortsatt elementer som skaper utfordringer knyttet til dyrehold i Skartlien. Bygda opplever fortsatt at sau kommer utenfor sperregjerdet. Etter våre undersøkelser virker det som at forholdene i bygda har forbedret seg, men at den beste løsningen ville vært å bygge et lengre sperregjerde. Denne løsningen ville i større grad utfordret vilkåret knyttet til kostnad og nytte av jordskiftesaken.

Kapittel 8: Kilder

Austenå, T., Øvstedal, S. (2010). Jordskifteloven med kommentarer. Universitetsforlaget :Oslo.

Befring, E. (2007). *Forskningsmetode med etikk og statistikk*. 2 utgave. Det Norske Samlaget: Oslo.

Grønmo, S. (2016). *Samfunnsvitenskapelige metoder.* 2 utgave. Fagbokforlaget: Bergen

Jacobsen, D.I. (2015) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?*. 3 utgave. Cappelen Damm Akademisk: Oslo

Johannesen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2010). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode.* 4 utgave. Abstrakt forlag: Oslo

Kvale, S., Brinkmann, S. (2015). *Det kvalitative forskningsintervju.* 3 utgave. Gyldendal: Oslo

Ot.prp. nr. 101 (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*

Ot. prop. 33 L (2016–2017). Endringer i rettergangslovgivningen mv. (organiseringen av den sivile rettspleien på grunnplanet)

Ravna. Ø (red.). (2007). *Areal og eiendomsrett.* Universitetsforlaget.

Stokstad, S. (2015). *Rettsforlik i rettsendrande saker i jordskifteretten.* Kart og plan nr. 2 Fagbokforlaget Bergen.

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett (2013). Rettsbok 0500-2011-0029 Ringvold.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide

Vedlegg 2: Vedtekter i bruksordning

Vedlegg 3: Brev til parter

Vedlegg 4: Svar fra NSD

Vedlegg 1: Intervjuguide

Intervjuguide

Åpning:

1. Hvordan opplevde du forholdene med beitedyr før (i forkant av jordskifteløsningen)?
    a. Påkjørsler?
    b. Dyr som ble borte?
2. Ble det prøvd å løse problemet på en annen måte i forkant?
    a. Hva var årsaken til at det ble startet sak for jordskifteretten? (Hva var den utløsende faktoren?)

Jordskifteløsningen

4. Hvordan fungerer vedtektene som ble nedtegnet i jordskiftesaken? (Gjerdet/grind)
5. Tror du dette vil fungere i fremtiden?
6. Fungerer løsningen, blir dyrene stengt ute? Er det en merkbar forskjell?
7. Hvordan synes du kostnadene i forbindelse med jordskiftesaken var?
    a. Hvordan samsvarte dette med nytten?

Forholdene i etterkant

1. Hvordan er parten personlig fornøyd med utfallet av saken?

Vedlegg 2: Vedtekter

Navn og eiendom er anonymisert i vedtektene.

Slutning:

Jordskifteretten fastsetter slik

Bruksordning – Sperregjerde i Skartlibygda i Nordre Land kommune

§1 Denne bruksordningen gjelder gjerdehold mellom felles beiteareal og innmarksbeite i Skartlibygda i Nordre Land. Dette for å redusere problemet med beitedyr som trenger inn på dyrkamark og bygda. 11 eiendommer er berørt av bruksordningen.

§ 2 Det skal oppføres et sperregjerde på vestre side av Dokkfløyvegen. Gjerde tar til ved ferist og følger vegkant ca. 100 meter, og går fra her videre slik:

På skrå nedover (nordvest) over gnr. x bnr. x til Kletnebekken. Fra her følger gjerdet eksisterende trase mellom Kletnebekken og Steinbekken. Trase som viser gjerdets plassering er avlagt på jordskiftekart nr. 054564.

§ 3 Gjerde slik som beskrevet i punkt 2 skal bygges av partene bruksordningen berører, sett bort fra én part.

Hver av partene bidrar med lik andel, med unntak av Dokkfløyvegen som bidrar med lik arbeidsinnsats som de andre.

Partene har også likt ansvar for å ta del i arbeidet med å rive eksisterende gjerde i skogen på nedside av ferist og fram til Kletnebekken.

§ 4 Gnr. x bnr. x har ansvar for vedlikehold av gjerde fra gardstunet på Skartlien og fram til Steinbekken.

§ 5 Gnr. x bnr. x har ansvar for gjerde og stengsel langs Steinbekken opp til Kletne.

§ 6 Nordøst på eiendommen til gnr. x bnr. x er det en passasje i fjellet kalt Lykkjen.

Her skal det settes opp gjerde eller nødvendig stengsel i ca. 10 m lengde for å hindre beitedyr å komme ned mot vegen. Grind skal etableres ved Lykkjen slik at den kan passeres av både folk og dyr.

§ 7 Partene som er tatt inn i § 3 bygger og vedlikeholder stengsel ved Lykkjen med slik fordeling som er nevnt i samme punkt.

§ 8 Dersom grunneiere etter en tids bruk ser behov for flere grinder, kan de fritt lage nye grinder mot at gjerdet blir forsvarlig ordnet. Kostnader med grinden holdes av grunneier.

§ 9 Ferist i Dokkfløyvegen lettes ut og renskes slik at den er i tilfredsstillende stand så dyr ikke kan passere. Vegeier er ansvarlig for dette.

§ 10 Den som skal oppføre gjerde skal ha rett til ferdsel og til å rydde den skog som er nødvendig for å sette opp gjerde. Skogvirke tilfaller grunneier.

§ 11 Dersom nye beitebrukere fra Skartlibygda ønsker å nytte felles utmarksbeite etter at sperregjerde er etablert, må de dekke en forholdsmessig del av nettokostnadene med etablering av gjerde. Nettokostnad er materialer- og arbeidskostnader fratrukket tilskudd. Nettokostnader skal nedskrives med like beløp over ti år, slik at innkjøp blir etter nedskrevet nettoverdi. Ti år etter at sperregjerdet er satt opp kan ikke slik refusjon kreves.

§ 12 Dersom nye beitebrukere fra Skartlibygda ønsker å nytte felles utmarksbeite etter at sperregjerde er etablert, må de ta sin forholdsmessige del av vedlikeholdskostnadene om det skulle påløpe, jf. § 7.

§ 13 Gjerdet skal være slik utformet at det fungerer i forhold til de dyr som til en hver tid beiter på inn- og utmark. Gjerdet som settes opp skal være av typen nasjonalgjerde (el. saugjerde) med bølgetrå på toppen og impregnerte stolper i dim. 8-10 cm. Stolpene må stå med maks 1,5 m avstand.

§ 14 Grinden ved ferist i Dokkfløyvegen skal ikke stå åpen før snøen kommer, eller før beitedyrene er tatt inn fra beite. Fra da kan grinden holdes åpen fram til beitedyr slippes på beite om våren.

§ 15 Frist for gjennomføring av tiltaket blir satt til 01.06.2014.

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skjærenbrua
0500-2012-0011 Nordsinni østre sameie
0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Postboks 5003
NO-1432 Ås

www.nmbu.no
post@nmbu.no

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 / 3 / STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag* *Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.*
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / Siri.Myklebust@nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

NORDRE LIA SETERVEG

Feltarbeid i eiendomsfag – EIE304

Axel Lous, Davin Nguyen, Simen Steinsvoll, Kjetil Teigen

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Forord

Denne rapporten er et resultat av kurset Feltarbeid i eiendomsfag (EIE304) ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Gruppen har bestått av Axel Georg Lous, Davin Nguyen, Simen Steinsvoll og Kjetil Teigen. Vi er studenter ved studiet Master i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet.

Utgangspunktet for oppgaven er en ferdigbehandlet jordskiftesak i Sør-Fron kommune, kalt Nordre Lia seterveg. Temaet for oppgaven har vært andelsfordelingen som ble lagt til grunn for medeierne i veilaget Nordre Lia seterveg. Under arbeidet med denne oppgaven har vi blant annet analysert rettsboka til jordskiftesaken, gjennomført en befaring av området og intervjuet parter i saken.

Formålet med denne rapporten er at studentene skal få anledning til å arbeide med reelle saker der samtaler med parter og andre aktører står i sentrum. I denne prosessen er datainnsamling gjennom intervju, observasjon og dokumentstudier sentralt, før det tilslutt skal gjennomføres analyser av datamaterialet som skal presenteres i denne rapporten.

Vi vil rette en takk til Einar Bergsholm, Einar Hegstad og Per Kåre Sky for god veiledning under kurset. Feltkurset og oppgavearbeidet har vært spennende og lærerikt, og har gitt hver enkelt i gruppa verdifulle erfaringer. I tillegg vil vi takke jordskiftedommer Odd Einar Larsen og parter i Nordre Lia seterveg som stilte opp til intervju.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Introduksjon 4
Tema 4
Problemstilling 5
Avgrensning 5
Oppbyggingen av oppgaven 5
Kapittel 2: Metode og fremgangsmåte 6
Forskningsmetode 6
Valg av metode 7
Dokumentanalyse 7
Kvalitativt intervju 8
Valg av informanter - og gjennomføringen av intervjuene 10
Utformingen av en intervjuguide 10
Dataanalyse 11
Reliabilitet og validitet 11
Etiske avveininger 12
Kapittel 3: Beskrivelse av jordskiftesaken 13
Beskrivelse av veien 13
Kart over veien 14
..... 14
Parter 15
De opprinnelige andelshaverne 16
Næringsdrivende parter 16
Hytteeiere trukket inn på et senere tidspunkt 16
Sammendrag av jordskiftesaken 16
Jordskifterettens behandling av saken 18
Kapittel 4: Teoretisk grunnlag 18
Innledning 18
Lovhjemmel 19
Jordskifteloven § 1. Tilsvarende § 3-2 etter jordskifteloven av 2013. 19
Jordskifteloven § 3 bokstav a. Tilsvarende § 3-18 etter jordskifteloven av 2013 19
Jordskifteloven § 2 bokstav c. Tilsvarende § 3-8 i jordskifteloven av 2013 20
Hovedvilkårene for å holde et jordskifte 21

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Kapittel 5: Drøftelser av underproblemstillinger 23
1. Hvordan vurderte jordskifteretten partenes påstander og bevisføring for bruk av alternative adkomstveier? 23
2. Hvilke kostnads- og nyttevurderinger ble lagt til grunn av jordskifteretten i endelig andelsfordeling? 25
3. Hvordan opplevde partene jordskifteprosessen? 28
Partene som var fornøyde med jordskifteprosessen 28
Partene som var misfornøyde med jordskifteprosessen 29
Forholdet partene imellom under jordskifteprosessen 29
Vår vurderinger av partenes oppfatning av jordskifteprosessen 30
4. Hvordan opplever partene situasjonen før og etter jordskiftesaken? 31
Partenes oppfatning av situasjonen før jordskifte 31
Partenes oppfatning av situasjonen etter jordskifte 31
Kapittel 6: Drøftelse av hovedproblemstilling 35
Kapittel 7: Etterord 39
Kilde- og litteraturliste: 41
Figurliste: 41
Vedlegg 42
Intervjuguide for intervju av parter i Nordre Lia Seterveg-saken 42
Brev sendt til parter før feltkurs 46
Søknad til Norsk senter for forskningsdata 47

Kapittel 1: Introduksjon

I dette kapitlet vil vi gi en introduksjon til temaet for oppgaven, problemstillingen som skal belyses, avgrensing av oppgaven og en kort oversikt over oppbyggingen av oppgaven videre.

Tema

Dette faget baserer seg på gruppearbeid, der gruppene tar utgangspunkt i hver sin ferdigbehandlede jordskiftesak. Utvalget av saker er hentet fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett og Nord-Gudbrandsdal jordskifterett. Faget består av to deler, en praktisk del og en teoretisk del. Den praktiske delen tar utgangspunkt i et feltkurs som ble avholdt på Lillehammer 27. august til 1. september 2017, mens den teoretiske delen er en analyse av jordskiftesaken.

Vår gruppe fikk tildelt en jordskiftesak som omhandlet Nordre Lia seterveg (heretter kalt NLS) som er lokalisert like ved Hundorp i Sør-Fron kommune. Saken ble avsluttet 11. mars 2014 og gjaldt bruksordningsregler for vei, uklare partsforhold, finansieringsmodell for veivedlikehold, og andelsfordeling. Saken hadde mange parter, som var eiere av hovedsakelig gårdsbruk og fritidseiendommer. Utgangspunktet for at saken ble krevd var manglende finansiering til vedlikeholdet av veien.

I veisaker har jordskifteretten kompetanse til å gjennomføre en andelsfordeling. En andelsfordeling har store konsekvenser for hvordan medeierne i veien kommer ut kostnadsmessig i forbindelse med drift og vedlikehold av veien. Ettersom partene i saken var svært uenige om andelsfordelingen som ble vedtatt, tenkte vi det var interessant å se nærmere på hvordan jordskifteretten kom frem til denne.

Problemstilling

Vi følte det mest sentrale og det som var mest omtvistet i denne saken var jordskifterettens vurdering som ble lagt til grunn for andelsfordelingen. Derfor blir vår problemstilling:

"Har jordskifteretten i sine vurderinger tatt hensyn til partenes påstander og innspill på en slik måte at en har fått en andelsfordeling som oppleves rettferdig hos partene?"

For å svare på dette vil vi belyse andelsfordelingen for NLS fra ulike sider. Dette vil vi gjøre gjennom flere underproblemstillinger. Følgende underproblemstillinger skal besvares:

1. Hvordan vurderte jordskifteretten partenes påstander og bevisføring for bruk av alternative adkomstveier?
2. Hvilke kostnad- og nyttevurderinger ble lagt til grunn av jordskifteretten?
3. Hvordan opplevde partene jordskifteprosessen?
4. Hvordan opplever partene situasjonen før og etter jordskiftesaken?

Avgrensning

Jordskifteretten har kompetanse til å bruke ulike virkemidler for endring, fastsetting og organisering av fast eiendom og rettigheter i fast eiendom. I denne oppgaven har vi valgt å avgrense oss til de virkemidlene som ble brukt i denne saken, og som er tilknyttet vurderingene omkring andelsfordelingen. Vi ønsker dermed ikke å gå innpå andre virkemidler jordskifteretten kunne ha brukt for å ha kommet til en annen løsning. Det blir heller ikke aktuelt å knytte vurderingene opp mot andre alternativer utenfor jordskifteloven, som f.eks. skjønn etter veglova.

Oppbyggingen av oppgaven

Denne oppgaven består av 7 kapittel. Innledningsvis er det gitt en kort oversikt over tematikken i oppgaven, samt klarlegging av problemstillingen vår. Videre i oppgaven presenterer vi valg av metode for datainnsamlingen, samt våre egne vurderingen omkring metodevalget. Deretter kommer en beskrivelse av saken, samt en teoridel som belyser de aktuelle lovhjemlene i saken. Hoveddelen i oppgaven blir drøftelsen av problemstillingene. Her knyttes empirien vi har samlet

inn opp mot hovedproblemstillingen og underproblemstillingene. Til sist avslutter vi med egne refleksjoner av saken og oppgaveprosessen.

Kapittel 2: Metode og fremgangsmåte

Forskningsmetode

Valg av forskningsmetode handler i all hovedsak om hvordan en metodologisk tilnærmer seg det en ønsker å finne ut av, og deretter hvordan en fremstiller det en har funnet.
Det finnes det flere metoder som kan benyttes når en undersøker et tema, og enkelte metoder er mer tilpasset visse typer forskning enn andre. Derfor er det fornuftig å velge en metode som passer det en ønsker å forske på, og som lar en fremstille resultatet på en hensiktsmessig måte.

I samfunnsvitenskapelig forskning skiller en i all hovedsak mellom to former for forskningsmetode, kvantitativ og kvalitativ metode. Kvantitativ metode er godt tilpasset undersøkelser der en ønsker å teste hypoteser mot et tilfeldig utvalg informanter. Som oftest brukes et standard skjema med spørsmål i slike undersøkelser. Resultatene vil være målbare og lar seg fremstille ved tall. Kvalitative undersøkelser er derimot godt tilpasset undersøkelser der en ønsker spesifikk informasjon om en spesiell sak. Utvalget av informanter vil ikke være tilfeldig, men valgt ut ifra at disse informantene kan noe om saken/emnet. Resultatene vil ikke la seg fremstille som tall.

Når en skal sette i gang med en undersøkelse bør en også vurdere om en kan benytte flere metoder i kombinasjon, det kan ofte være nyttig for å skape en bredere forståelse for temaet en utforsker. Tanken vil være at desto mer informasjon en har til grunnlag for analyse, desto bedre vil en kunne beskrive det en finner ut av. Samtidig må en se an kildene. Det er ikke alt en finner frem til som nødvendigvis vil være relevant, og det gjelder å ha et kritisk blikk.

Valg av metode

I vårt prosjekt falt valget av metode på en kombinasjon av dokumentanalyse og kvalitativt intervju. Slik kurset EIE304 er bygget opp var valget av disse metodene i og for seg gitt, uten at vi vurderte noen andre metoder.

Dokumentanalyse

Hva er dokumentanalyse? Et kjennetegn er at forskeren samler inn informasjon fra fortiden, og informasjonen er således ikke generert av forskerens egen innsats (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 99). Når forskeren så har informasjonen i hende starter analysedelen. Dokumentanalyse kan bestå av forskjellig materiale. Ofte er det nedskrevne dokumenter i form av bøker, tidsskrift, rapporter, etc. Andre ganger kan det være fotografier eller filmopptak. I vårt tilfelle dreide dokumentanalysen seg om lesing av rettsboken som fulgte saken for NLS, samt relevant lovtekst og faglitteratur. Skriftlige dokumenter som f.eks. rettsbøker har gjerne den egenskapen at de gir oss informasjon om et spesielt saksforhold innenfor en spesifikk tidsperiode, fra et gitt sted.

Som forsker bør en tidlig i analysen foreta en vurdering av dokumentets autentisitet, troverdighet og representativitet (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 103). Ettersom at vi her sto overfor en rettsbok, hvilket er et offentlig dokument utformet av en offentlig institusjon, så vi ikke noen grunn til å tvile på kvaliteten og oppriktigheten til det som var skrevet. Når det gjaldt representativiteten - spørsmålet om dokumentet er dekkende for det vi ønsker å forske på - er det vel få dokumenter som kunne vært til større hjelp.

Dokumenter kan fortelle oss noe om forfatterne, deres virkelighetsforståelse, meninger og beskrivelser av fakta som blir lagt vekt på. I rettsboken er forfatteren jordskiftedommeren som noterer seg partenes forklaringer, partene er på den måten også forfattere, men da i indirekte forstand. Rettsbøker generelt er spesielle dokumenter da det stilles høye krav til gjengivelse av det som ble uttalt av partene i retten. Selv om jordskiftedommer kommer med egne kommentarer, og tidvis egne oppsummeringer, skal partens merknader gjengis så nøyaktig som mulig. Dette kravet til gjengivelse må opprettholdes og respekteres.

Rettsboken er å betrakte som en primærkilde- det vil si at den består av øyenvitneskildringer av forholdene som gjaldt rundt NLS. Dokumentet bygger således ikke på andre kilder, men springer rett ut fra dem som var direkte involvert. Dette gjør at vi som forskere også kommer tettere på partene som kilder.

Å studere rettsboken er nyttig for å forstå tidsforløpet i saken, hva som var aktuelle problemstillinger, og vurderingen av disse underveis mot jordskifteavgjørelse. En får også et tydeligere bilde av hvordan sammensetningen partene imellom fortonte seg.

Det vi lette etter i vår analyse var tydelige hovedpunkter, budskap og betydningen av budskapet som ble gitt. Denne betydningen hjelper oss med å forstå hvorfor noe er viktig. Måten vi da gikk frem på var en løselig basert diskurs/konversasjonsanalyse (jfr. Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 104), altså en analyse av ytringene til partene og merknader gitt av jordskiftedommeren. Vi noterte oss hva som var likheter og motsetninger. Generelt var målet å få et grep om roten til konflikten.

Kvalitativt intervju

Når det gjelder bruken av kvalitativt intervju som metode, var hensikten å få så detaljerte beskrivelser som mulig av det partene følte under og i etterkant av jordskiftesaken. Dette hjalp oss å belyse problemstillingen vår på best mulig måte.

Kvalitativt intervju har de fordelene at det er en nokså fleksibel metode. Det vil si at den lar seg gjerne omforme underveis i intervjuet, i motsetning til kvantitative metoder som er langt mer statiske. Samtidig er ikke et kvalitativt intervju uten form og struktur. Det er ofte slik at en bygger opp intervjuet ved å dele opp i innledende spørsmål, deretter hovedspørsmål og gjerne avsluttende spørsmål. Målsetningen ved oppbyggingen er å skape en naturlig utvikling og atmosfære rundt intervjuet. Samtidig skapes det en struktur med begynnelse og avslutning.

Samtalen i intervjuet gjør at en slipper innpå intervjuobjektets verden og ståsted. Metoden er således unik i å forstå andre personer, deres ytringer, meninger, hva de tenker og føler.

I tillegg får en også mer enn bare selve talen, en får også observasjonen av fakter og stemmebruk. Det kan være nyttig å registrere når temperaturen stiger, eller hvor det ilegges f.eks. humor i

samtalen. For å oppsummere handler det om observasjon av kroppsspråk i tillegg til det som blir sagt.

Ofte benyttes det lydopptak under kvalitative intervju og ofte transkriberes intervjuene i etterkant. Bruken av lydopptaker forutsetter selvfølgelig at en ber om lov til å ta opp samtalen først. Vi valgte å ikke bruke båndopptaker denne gangen, vi støttet oss heller på å ta notater underveis i intervjuet. Det er fordeler og ulemper ved dette valget. En fordel ved å benytte lydopptaker, er at en kan gjenoppleve intervjuet ordrett slik det fortonte seg utallige ganger i ettertid. Samtidig kan det være et problem at informanter synes det er ubehagelig å snakke når det de sier blir tatt opp, slik sett kan de legge bånd på seg og det ønsker en selvsagt ikke som intervjuer. Fordelen ved å ikke benytte båndopptaker er altså at informanten snakker usjenert. Samtidig er det en ulempe at dersom en kun bruker notater til å lene seg på kan en gå glipp av viktige poenger fordi en blir så oppslukt i å nedtegne det som sies.
Samtidig er det liten tvil om at kvalitativt intervju var den rette metoden å bruke for oss, da vi hadde behov for å gi informantene muligheten til å snakke så fritt som mulig, slik at vi selv fikk nok informasjon til å kunne belyse saken.

Det må nevnes at vi jobbet i en litt omvendt rekkefølge på det tidspunktet vi skulle gjennomføre intervjuene. Vi hadde i forkant ingen fast definert problemstilling, bare teoretiske antagelser, og var generelt nysgjerrige på saken i sin helhet. Vi gikk derfor bredt ut med en åpen innstilling i intervjuene for å fange opp mest mulig informasjon om sakens mange sider.
Fra et tidlig tidspunkt var det likevel opplagt at det var virkningen av andelsfordelingen i etterkant av den endelige rettsavgjørelsen som var mest spennende å se på for oss.

I forkant av intervjuene var det to ting som måtte gjøres først. Det ene var utvelgelsen av informanter, det andre var utarbeidelsen av en intervjuguide. Utvelgelsen av informanter var på en måte gjort av vår emneansvarlige, Einar Hegstad. Han hadde sendt ut et brev til partene som var fremtredende i saken, før feltkurset startet. Dermed var informantene informert på forhånd om at vi muligens ville ta kontakt ved en senere dato, og vi intervjuet de av disse som tillot seg intervjue. Einar Hegstad hadde i tillegg også sendt søknad til Norsk senter for forskningsdata (NSD) før

feltkurset, for å melde om våre mulige intervjuer. Dette er også noe som må gjøres før intervju av parter til en slik oppgave. Både brevet til partene og søknaden til NSD er vedlagt denne rapport.

Valg av informanter - og gjennomføringen av intervjuene

Ved kvalitative intervju ønsker vi som nevnt tidligere å komme så tett på målgruppen vår som mulig. Så hvem er målgruppen? I og med at dette dreier seg om en jordskiftesak var det naturligvis de involverte partene i saken som er interessante for oss å intervjue.

Da vi kom fram til Lillehammer fikk vi utdelt en liste over aktuelle intervjuobjekter, laget av emneansvarlig. Listen viste hvem som hadde vært mest involvert ved å være nevnt oftest i rettsboken fra da saken gikk i retten. Denne listen utgjorde således målgruppen vår og utvalget var m.a.o. ikke et tilfeldig utvalg. Med listen som utgangspunkt satte vi oss som mål å komme i kontakt med samtlige. Vi foretok ringerunder og avtalte personlige møter eller telefonintervju med de som svarte på henvendelsen.

Det ble satt opp 13 intervjuer som vi gjennomførte i tiden på Lillehammer, enten hjemme hos intervjuobjektet eller på et sted som passet. Enkelte av partene som svarte på henvendelsen bodde ikke i nærheten av Lillehammer, derfor ble det naturlig å foreta telefonintervju.

Utformingen av en intervjuguide

For å få mest mulig ut av intervjuene bør en være forberedt og derfor utformet vi en intervjuguide. Intervjuguiden hadde et kortfattet design og besto av 15 spørsmål som skulle stilles til alle vi møtte. Spørsmålene var i utgangspunktet like for alle.

Det var ikke slik at guiden måtte følges slavisk, det vil ofte være lite hensiktsmessig under et intervju å holde seg for tett til spørsmålene da de kan hindre den naturlige flyten i samtalen. Det vi endte opp med var det en vil kalle et semistrukturert intervju (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 148). Når en lar intervjuobjektet snakke fritt, vil personen ofte dekke mer enn det ene spørsmålet en startet med å spørre. Dette er bra for informasjonsflyten og andre interessante vinklinger enn det en selv hadde tenkt på kan komme frem.
Å ha en godt utarbeidet guide i hånden er likevel svært nyttig i den forstand at det forbereder en på det forestående intervjuet. Det kan også være til hjelp under selve intervjuet dersom en mister

tråden i samtalen, og det er fint å kunne gå over guiden mot slutten av intervjuet for å se om en har dekket alt en ønsket å spørre om.

Dataanalyse

Etter endt datainnsamling i form av intervjuer og merknader av det som sto i rettsboken, var det tid for å analysere datamaterialet.

Arbeidet har således bestått av å bearbeide teksten - altså notater tatt fra ved lesing av rettsbok og notater skrevet under intervju - for så å tolke dem. Målsetningen med dataanalysen var om vi kunne finne interessante fellesnevnere i det som ble sagt, om det var noe likskap eller tydelige motsetninger, etc. Ytringene og budskapet hos de forskjellige partene har stått sentralt for dette arbeidet. Vi har forsøkt å finne et mønster, og forsøkt å sette det vi har funnet i en større sammenheng gjennom tolking. Ved å gå frem på denne måten håpet vi å kunne redusere dataen vi hadde samlet inn til noen drøftelser rundt resultatet av saken, hvordan det opplevdes, og hvilke konsekvenser det har hatt for partene.

Reliabilitet og validitet

Å snakke om reliabilitet og validitet ved undersøkelser som tar i bruk kvalitative metoder er gjerne ikke direkte forenlig, vi skal her forklare hvorfor det er slik.

Reliabilitet handler om - hvor pålitelig er data? Det er da snakk om hvilken data som brukes, hvordan den samles inn, og hvordan den bearbeides. Disse momentene er lettere å vurdere ved kvantitative undersøkelser da slik data har fordelen av å være strukturelle og resultatene målbare. Det vil si at den lar seg gjenskape ved å oppsøke den samme dataen. Ved kvalitative undersøkelser, som ikke er like strukturelle eller målbare vil det være utfordrende, om ikke umulig, å gjenskape den samme situasjonen dataen kom fra. Et intervju er en handling som skjer der og da i det spesifikke tidsrommet, etterpå er øyeblikket forbi. Det lar seg ikke kopiere. En kan derfor ikke gå forskningen etter sømmene på samme måten som en kan det ved en kvantitativ undersøkelse. Likevel er det ting forskeren kan gjøre for å styrke påliteligheten ved kvalitativ metode. Forskeren kan gi en beskrivelse av rammen for historien som gir bakgrunnen for forskningen og rammen rundt prosjektet i seg selv. Forskeren kan gi innblikk i hvordan forskningsprosessen skred frem.

Åpenhet rundt dette er svært viktig og vil telle til forskerens fordel (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 231).

Validitet handler om - hvor troverdig data er? Hvor overførbar er den?
Når det gjelder validitet deler en ofte mellom intern validitet (troverdighet) og ekstern validitet (overførbarhet) (Johannessen, Tufte, Christoffersen, 2016, s. 232-233).
Spørsmålet som må stilles er om det er en sammenheng mellom det vi undersøker og dataene som samles inn? Validiteten i en kvalitativ metode er således å finne i om undersøkelsen vi foretar svarer på det vi ønsker å undersøke. Har vi som forskere valgt riktig fremgangsmåte? Har vi funnet det vi ønsket? Svarer dette til formålet med undersøkelsen, og reflekteres virkeligheten?
En god måte å få frem dette poenget på i vår undersøkelse, er sammenligningen mellom det som partene har uttalt i intervjuene og det som er nedskrevet i rettsboken. Dersom det som ble sagt i intervjuene reflekteres med det som står skrevet i rettsboken kan man konkludere med at det har en troverdighet (dette kan kalles metodetriangulering - der forskere bruker flere metoder sammen).
En siste ting som kan øke validiteten er å tilbakeføre resultatene til informantene. Det vil si å få en uttalelse eller annen bekreftelse av informantene på at det var "dette som ble sagt og ment".

Ekstern validitet - også kalt overførbarhet - handler om å se om det er noe ved det en selv undersøker, som lar seg bruke på andre lignende undersøkelser. Spørsmålet er altså om det er momenter ved saken om NLS som kan brukes på andre undersøkelser av lignende art (veisaker for jordskifteretten). Et nærliggende eksempel vil være saken til den gruppen som fikk Søre Lia seterveg som oppgave i EIE304. Mellom disse to sakene vil en kunne anta at det finnes likheter. Det handler om at beskrivelser, ordbruk, begreper, og forklaringer gjerne er like i fra den ene saken til den andre. For å oppsummere kan en si at det ene står som en referanse til det andre.

Etiske avveininger

Når det gjelder etiske avveininger i vår undersøkelse rundt NLS har det i all hovedsak handlet om hvordan vi behandler informantene. Det har vært viktig for oss å understreke overfor informantene at deltakelsen i undersøkelsen har vært frivillig. At de vil være anonyme i rapporten. At det er innvilget søknad til NSD. At undersøkelsen bare har vært aktuell for vår egen læring. Og at det vi har samlet av data, analysert og drøftet ikke har noen betydning for utfallet av saken eller kan

endre den på noen måte. Det har også vært viktig for oss å påpeke at dersom de ønsker å lese denne rapporten vil den være tilgjengelig for dem via NMBU. Alt dette har vi nevnt innledningsvis i hvert eneste intervju. Samtidig med å gi informantene denne informasjonen har vi også skapt en forpliktelse overfor oss selv med å følge opp den etiske standarden vi har sagt vi skal holde.

Kapittel 3: Beskrivelse av jordskiftesaken

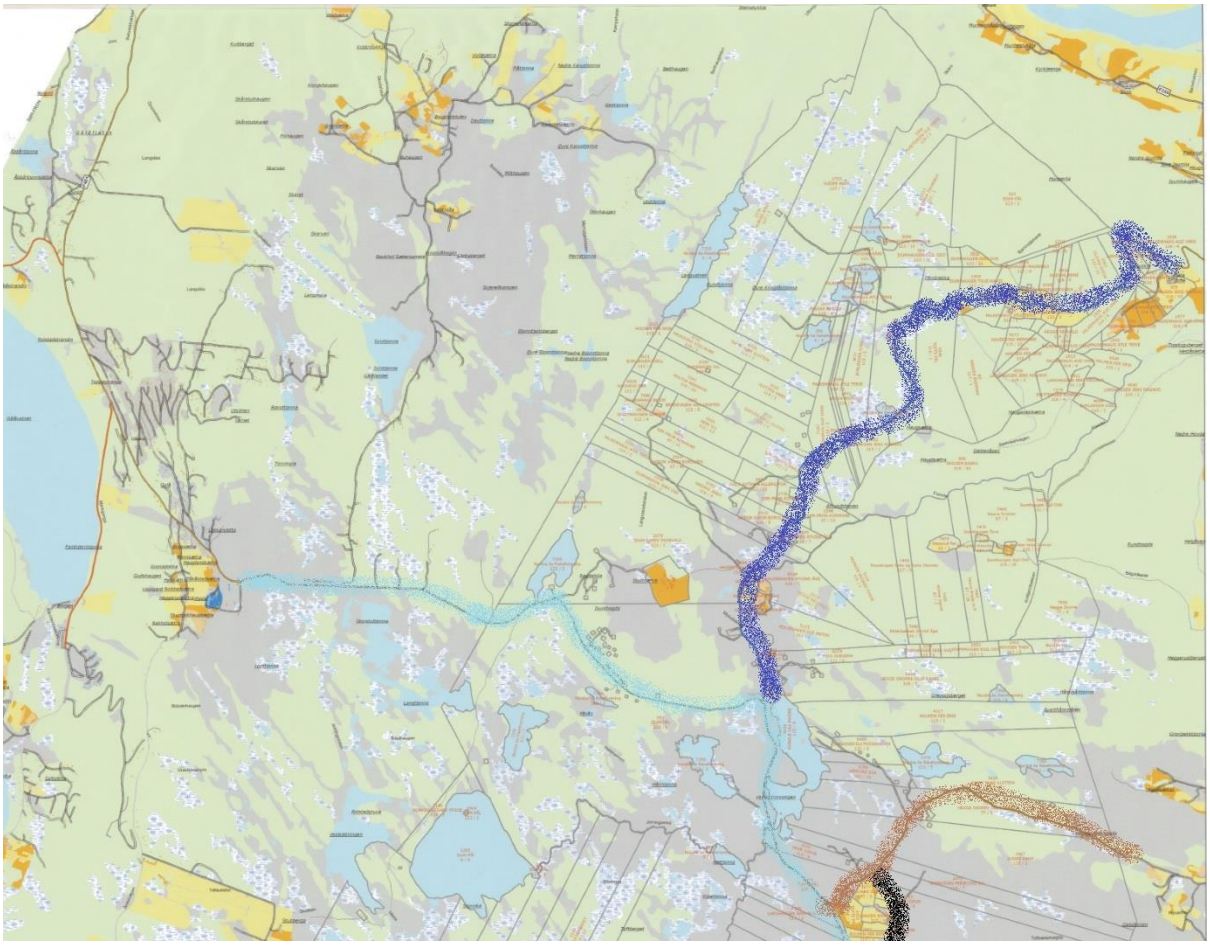
Beskrivelse av veien

Veien ble opprinnelig anlagt i 1846 som adkomst til setrene inne i fjellet, og til området generelt. Det ble da stiftet en forening angående opparbeiding og vedlikehold, og avtalen gårdsbrukene imellom ble tinglyst samme år.

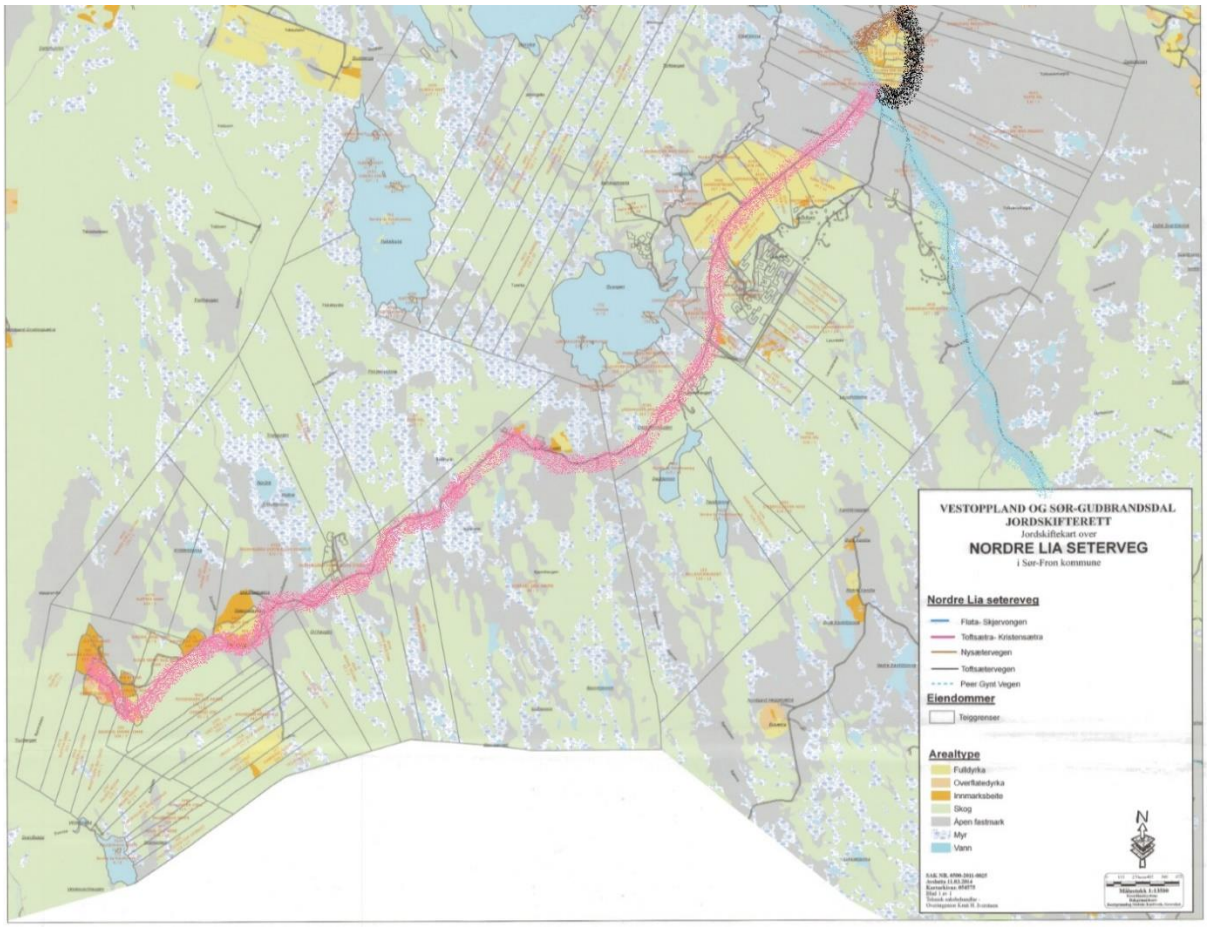
Veien strekker seg fra nede fra Baksidevegen i sørsiden av Gudbrandsdalen på Hundorp, og videre sørvest inn i fjellet hvor den ender i Kristensetra. Veien består, som kartutsnittet under viser, av flere veiparseller, og knytter seg til blant annet Peer Gynt veien og Nysetervegen. NLS er en grusvei av varierende kvalitet, hvor den beste standard finnes fra nede i Gudbrandsdalen opp til Lauvåsen. Fra Lauvåsen og videre inn mot Kristensetra blir veien gradvis av dårligere standard.

Figur 1: Bilde av «beste standard» vei. Tatt på befaring.

Kart over veien



Figur 2: *Kartutsnitt som viser Nordre Lia seterveg fra nede i Gudbrandsdalen mot Toftsetra. Nordre Lia seterveg er i dette kartutsnittet markert med farge mørk blå som markerer parsellen Flata-Skjervongen, og med lys blå som markerer den delen av NLS som overlapper med Peer Gynt veien sørover forbi Toftsetra. I tillegg ser man veien markert med brun Nysætervegen, og vei markert med svart som er Toftsætervegen. Kartutsnittet ble gitt til oss av Vestoppland- og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett.*



Figur 3: *Kartutsnitt som viser Nordre Lia seterveg fra Toftsetra til Kristinsetra og området rundt. Nordre Lia seterveg er i dette kartutsnittet markert med farge rosa som markerer parsellen Toftsetra-Kristensetra, og en liten del nordover fra Toftsetra hvor veien er lys blå altså del av Peer Gynt veien. Kartutsnittet ble gitt til oss av Vestoppland- og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett.*

Parter

Antallet parter har endret seg over tid, opprinnelig var det grunneiere med seterdrift/innmark/utmark/skog som ble trukket inn, og eiere av virksomhetene på Lauvåsen. Seinere ble også alle andre grunneiere med tilknytning til veien trukket inn, disse besto hovedsakelig av hytteeiere. Vi kan dele partene inn i ulike grupperinger.

De opprinnelige andelshaverne

Denne grupperingen består av grunneiere representert av styret i NLS da saken ble krevd for jordskifteretten. Det generelle synspunktet til denne gruppen var at ordningen en hadde m.t.p. veien ikke var tilfredsstillende og det måtte forandringer til.

Næringsdrivende parter

Med denne grupperingen siktes det hovedsakelig til eierne og driverne av Lauvåsen fjellstue, samt at disse representerte hytteeierne på Lauvåsen hyttefelt gjennom selskapet Lauvåsen Eiendom AS. Parter som eiere av fiskevann og jaktterreng kan også innlemmes her. Blant disse partene hersket det en delvis motvilje mot jordskiftesaken.

Hytteeiere trukket inn på et senere tidspunkt

Denne gruppen består av hytteeiere. Disse kan en igjen fordele i mindre grupper som lar seg identifisere som mindre hyttefelt, eller som enkeltstående aktører. Blant disse var det varierende vilje til å være med å betale for drift og vedlikehold av veien.

Sammendrag av jordskiftesaken

Saken ble krevd av styret i NLS den 18. august 2011. Hensikten bak kravet om bruksordning jf. tidligere jordskiftelov (lov av 21. desember 1979) § 2 bokstav c, var at de daværende andelshaverne av NLS opplevde at midlene som kom inn til veiforeningen ikke strakk til når det kom til vedlikehold av veien, noe de mente kom som følge av at flere aktører brukte veien gratis. Med andre ord oversteg utgiftene til vedlikehold av veien de inntektene som veiforeningen fikk inn, og foruten nye inntekter fra aktører som tidligere ikke betalte, ville veivedlikeholdet opphøre, og veien bli ubrukelig for samtlige. Det ble derfor krevd en bruksordning.

På det innledende rettsmøte angående kravet om sak, var det spesielt selskapene Lauvåsen AS og Lauvåsen Eiendom AS som ble trukket frem som potensielle fremtidige andelshavere i veiforeningen. I tillegg uttrykte styret ved formann, at alle grunneiere med eiendom som sokner til veien burde ansees som andelshavere i veien. Hytteeierne ble også trukket frem i denne sammenheng, og det ble stilt spørsmålstegn ved hvorvidt de burde involveres når det kom til driften av veien.

Etter det innledende rettsmøtet var avsluttet, ble det krevd en utvidelse av saken, lagt frem av styret i NLS, til at også fritidseiendommer skulle trekkes inn som parter i saken. Det ble da både krevet at kretsen av andelshavere skulle utvides til også å omfatte grunneiere med eiendom som sokner til veien, men også at hytteeiere som bruker veien skulle involveres i driften. Det ble presisert av jordskifteretten at det i første rekke er rekvirentens oppgave å trekke frem parter som skal inkluderes i en eventuell utvidelse av saken. Denne oppgaven ble imidlertid satt til avdelingsingeniør Knut Iversen, etter anførsler partene ga i det innledende rettsmøtet.

Jordskifteretten, ved rettens leder jordskiftedommer Odd Einar Larsen, fant at vilkårene for å kreve jordskiftesak (se kapittel 4 om teoretisk grunnlag) var til stede, og saken ble fremmet. Ved slutning om at saken skulle fremmes, kom også jordskifteretten til at saken ville gå ut på å "*organisere partene i en ny vegforening med vedtekter og andelsfordeling for fremtidig felles drift og vedlikehold av Nordre Lia seterveg"* (Rettsbok, s.18). Andelsfordelingen skulle fastsettes skjønnsmessig etter den nytte de enkelte eiendommene hadde av veien, støttet av en matematisk beregningsmodell.

Den videre saksgangen gikk ut på en rekke rettsmøter hvor beregningsmodellen ble gjennomgått og revidert, hvorpå man til slutt satt igjen med en 4. versjon av den opprinnelige modellen. I de videre rettsmøtene var det også anledninger for partene å uttale seg og argumentere for sine synspunkter, både angående partsstatus og angående eiendommers andel.

Etter flere rettsmøter hvor parter la frem sine påstander og sin bevisførsel, dro til slutt jordskifteretten en slutning ved dom 05.11.2013, om hvilke eiendommer som kunne anses som pliktige til å betale årlig avgift til NLS. Den videre saksgangen deretter bestod av endelig avgjørelse vedrørende andelsfordeling og vedtekter i eierlaget NLS. Jordskifteretten la gjennom sitt vedtak av vedtektene opp til at NLS i fremtiden skulle kunne avgjøre konflikter og eventuelle innpåkjøp i veien. Del av vedtektene var òg den reviderte andelsfordelingen. Saken ble avsluttet med nye vedtekter og andelsfordeling til eierlaget NLS, hvor det til slutt var totalt 83 andelshavere. Gjennom disse vedtektene ble også de nye bruksrettshaverne pliktige til å betale en årsavgift til veilaget.

Jordskifterettens behandling av saken

Jordskifterettens behandling innledningsvis gikk ut på å holde et saksforberedende rettsmøte hvor hovedhensikten var å gjennomgå kravet rekvirenten hadde fremsatt. Her klargjorde jordskifteretten hva retten kunne avgjøre, hvilke lovregler fra jordskifteloven (jskl.) som kunne anvendes, og drøftet hva den videre saksgangen skulle være. Det ble presisert at disposisjonsprinsippet gjelder i jordskiftesaker, og at det er opp til rekvirenten å anføre hvilke eiendommer som skal inngå som parter i saken.

De eiendommene retten fant pliktige som andelshavere og som bruksrettshavere ble grunnlaget for å løse årsaken bak det opprinnelig sakskravet, nemlig den vanskelig økonomiske situasjonen NLS befant seg i.

Ved rettsmøte 18.02.2014 la retten frem forslag til endelig utforming av vedtekter og andelsfordeling, og partene fikk anledning til å fremme bemerkninger til dette.

Videre gikk saken ut på å vedta fremtidig andelsfordeling og vedtekter til Nordre Lia seterveg, redegjøre for og fordele kostnader med saken, og avslutte saken, noe som ble gjort 11.03.2014. Vedtakelsen av de nye vedtektene og andelsfordelingen var blant de viktigste vurderingene jordskifteretten gjorde.

Kapittel 4: Teoretisk grunnlag

Innledning

I dette kapittelet vil vi gjøre rede for de institusjonelle rammevilkårene som ligger til grunn for denne jordskiftesaken. Da den konkrete jordskiftesak er en bruksordningssak etter den tidligere jordskifteloven av 1979 vil det være naturlig å beskrive jskl. § 2 bokstav c. Selv om det i dag er en ny jordskiftelov (lov av 21.juni 2013), vil lovhjemmelen i dette kapittelet være konsentrert til §§ 1, 2 bokstav c og 3 bokstav a i den tidligere jordskifteloven. I dette kapittelet vil vi se på forholdet mellom gammel jordskiftelov og ny jordskiftelov. Videre vil vi komme inn på vilkårene som må

være oppfylt for at et jordskifte skal kunne fremmes, hvor dette blir knyttet opp mot den konkrete jordskiftesaken som oppgaven tar utgangspunkt i.

Lovhjemmel

Jordskifteloven § 1. Tilsvarende § 3-2 etter jordskifteloven av 2013.

Jordskifteloven § 1 gir uttrykk for hovedvilkåret for å holde en jordskiftesak, og er utgangspunktet for hele jordskifteprosessen. Paragrafen er delt i to ledd. Det er som et vilkår etter jskl. § 1 at det er vanskelig å utnytte eiendommer på en tjenlig måte slik de ligger i dag, sett i forhold til driftsmåter og utnyttingsformer som er aktuelle etter "tida og tilhøva".

Dette tilsvarer § 3-2 i jskl. av 2013 som sier at minst en eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet må være vanskelig å bruke på tjenlig måte etter "tida og tilhøva" for å kunne holde jordskifte. Det må altså være utjenlige eiendomsforhold. Etter § 3-2 gjelder jordskifterettens kompetanse utjenlige forhold både for eiendom og for bruksrett, og paragrafen er en videreføring av jordskifteloven § 1 første ledd. I jordskifteloven 1979 er bruksrett ikke nevnt, men praksis etter denne loven var at bestemmelsen også omfattet bruksretter, jf. Prop. 101 L s. 433 (Bjerva et al. 2016 s. 106).

Vurderingen av hvor tjenlig en eiendom skal være etter dagens forhold skal være objektiv. Dette er en vurderingen som både § 1 (jskl. 1979) og § 3-2 (jskl. 2013) bygger på. Retten må se på hva en normalisert eier av den aktuelle eiendommen objektivt sett vil se på som tjenlige eiendomsforhold. Utjenligheten skal vurderes etter påregnelige bruksmåter. Det er i stor grad opp til rettens skjønn å avgjøre spørsmålet om et eiendomsmessig utjenlige forhold.

Jordskifteloven § 3 bokstav a. Tilsvarende § 3-18 etter jordskifteloven av 2013

"Et jordskifte kan ikkje fremmast dersom kostnadene og ulempene er større enn nytten for kvar einskild eigedom", jf. § 3 bokstav a.

Dette er en viktig bestemmelse som skal sikre partene i en jordskiftesak rettssikkerhet (Austenå, T., Øvstedal, S. 2000 s. 243). Regelen skal sikre partene i en jordskiftesak mot at de skal få en løsning etter jordskiftet som totalt sett er dårligere enn den de hadde før skiftet. Bestemmelsen består av to deler. Etter § 3 bokstav a skal retten vurdere nytten for hver enkelt eiendom som det er krevd jordskifte for. Denne nytten skal være minst like stor som kostnadene og ulempene etter

saken. Dette tilsvarer også § 3-18 som sier at jordskifteløsningen skal ikke føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for noen eiendommer eller bruksrett. Hovedprinsippet er den samme. Både § 3 bokstav a (jskl. 1979) og § 3-18 (jskl. 2013) uttrykker at ingen skal lide tap som følge av jordskiftet. Det er tilstrekkelig at ingen blir påført tap, og regelen blir gjerne omtalt som "ikke-tapsgarantien". Vurderingen av om noen ville lide tap var et sentralt vilkår i jskl. av 1979. Til dette var det krav om et fremmingsvedtak. Dette er ikke inntatt i ny jordskiftelov (Bjerva et al. 2016, s. 105). Om en eiendom lider tap beror på en objektiv vurdering. Dette står sentralt både i den tidligere jordskifteloven og dagens jordskiftelov.

Videre er det slik at det ikke er et krav at et jordskifte skal være til positiv nytte for hver eiendom i et skiftefelt. Det er også noe § 3-18 legger til grunn. Ingen har krav på den beste løsningen for sin eiendom eller bruksrett. Det jordskifteretten må gjøre er å finne den beste løsningen så lenge vernet mot tap er oppfylt for den enkelte eiendom. Loven i dag bruker ikke begrepet "skiftefelt, men heller "jordskifteområdet". Dette er et mer robust begrep mot eventuelle endringer i innholdet i jordskiftebegrepet i framtida (Prop. 101 L (2012-2013), s. 81).

Jordskifteloven § 2 bokstav c. Tilsvarende § 3-8 i jordskifteloven av 2013

Bruksordning etter denne paragrafen er rettsendrede saker. Etter § 2 første ledd bokstav c nr 1. kan en bruksordning kreves for områder som ligger i sambruk. Det vil si at det er mer enn en eiendom som har rett til å utnytte et området. Eksempelvis kan dette være rett til å bruke en veg. Vilkåret her er at det må være rettslig grunnet sambruk i området. Videre sier § 2 bokstav c nr. 2 at bruksordning også kan kreves der det ikke allerede eksisterer sambruk mellom eiendommer. Dette er en unntaksregel hvor vilkåret er at det må være "særlige grunner" for at en bruksordning kan kreves. Hva som er "særlige grunner" bygger på en vurdering om utjenlig eiendomsforhold. I den konkrete jordskiftesaken vil "særlige grunner" være vanskeligheter knyttet til vegfellesskapet hvor det er uklarheter mtp. bruk og vedlikeholdet, slik at det hindrer en rasjonell, optimal drift og vedlikehold av veien. Hjemmelen i § 2 første ledd bokstav c nr. 1 er videreført i den nye loven. Etter jskl. § 3-8 kan jordskifteretten gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer, eller opprette sambruk og gi regler om sambruk der det ikke foreligger fra før av - dersom særlige grunner taler for det. Innholdet i denne bestemmelsen er den samme, men det er

gjort en endring i lovteksten hvor det klart går fram at jordskifteretten også har kompetanse til å endre eksisterende regler (Prop. 101 L (2012-2013), s. 426).

Hensikten med § 2 bokstav c nr. 1 er gi jordskifteretten hjemmel til å gi regler om organisering og utnyttelse av ressurser som krever at flere parter samarbeider om bruken når saken er over. Det vil si ett regelsett som er ment å regulere bruken på en demokratisk måte etter størrelsen på andelen man har på veien. Hva jordskifteretten kan gi regler om i dag, fremgår blant annet av § 35 i den tidligere jordskifteloven. Det går fram av Prop L s. 139 at selv om jskl. § 35 blir opphevet, betyr det ikke at virkemiddelet som tidligere er nevnt i bestemmelsen, blir borte. Etter § 3-8 første ledd fjerde punktum kan jordskifteretten blant annet avgrense feltet for utnyttelsen av bruksretten, og gi regler for bruksmåte. Denne bestemmelsen fanger blant annet opp utfordringer knyttet til bruken av felles infrastruktur. Dette var også tidligere tatt inn i § 35, jf. bokstav j. Bestemmelsen i § 3-8 fastslår ingen begrensninger på hva jordskifteretten kan gjøre, jf. formuleringen "mellom anna" (Bjerva et al., 2016, s. 77). Om den konkrete jordskiftesaken hadde vært løst i dag, ville retten fremdeles hatt muligheten til å gjøre de samme tiltakene som tidligere.

Hovedvilkårene for å holde et jordskifte

Utgangspunktet for den konkrete jordskiftesaken er jordskifteloven av 1979. For å holde et jordskifte er det tre materielle vilkår etter jordskifteloven som må være oppfylt:

1. Eiendomsforholdene må være utjenlige slik situasjonen er i dag, jf. jskl. § 1 første ledd.
2. Eiendoms - og bruksforholdene må kunne bedres med de virkemidler jordskifteloven rår over. Retten må se for seg en løsning som tilfredsstiller kravene om tjenlig eiendomsforhold, hvor minst ett av virkemidlene i § 2 (bokstav a-i) må kunne bedre forholdene. I den konkrete jordskiftesaken vil § 2 bokstav c nr. 1 være egnet for løsning av problemet.
3. Vilkåret om at ingen av partene skal lide tap må være oppfylt. Summen av kostnader og ulemper må ikke være større enn nytten, jf. jskl. § 3 bokstav a. Ikke-tapsgarantien fastslår at ingen eiendom skal påføres tap som følge av jordskiftet.

Bestemmelsene i §§ 1 første ledd og 3 bokstav a inneholder kumulative vilkår, noe som betyr at disse er absolutte prosessforutsetninger – hvis ikke må jordskifteretten avvise saken.

Saken om NLS dreier seg om en bruksordningssak etter jskl. § 2 bokstav c. I denne saken vurderte jordskifteretten at forholdene knyttet til den felles private veien er utjenlig for eiendommene etter dagens forhold. Det var tydelig at det var uklarheter med hensyn til bruken og vedlikeholdet av veien. De tyngre brukerne av veien var ikke godt nok organisert, og mange grunneiere og næringsdrivende som sokner til veien var ikke med i veglaget. Dermed fanget ikke inntektsgrunnlaget opp alle brukerne av veien i tilstrekkelig grad. Forholdene kan bli mer tjenlige med en bedre løsning som organiserer brukerne av veien, og generelt medfører en bedre løsning for den felles private veien. Vilkåret om utjenlig eiendoms- og bruksrettsforhold i § 1 første ledd var dermed oppfylt.

Videre peker jordskifteretten på at betingelsen for å kunne gjennomføre jordskifte, er at virkemiddelet i § 2 bokstav c kan bedre forholdene. Denne bestemmelsen sier at et jordskifte kan gå ut på å *"gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar".* Jordskifteretten er gitt lovhjemmel til å løse problemer som er knyttet til organisering av fremtidig bruk og vedlikehold av eksisterende felles vei. Dette resulterte i en bruksordning, hvor løsningen ble å reorganisere eksisterende veilag til å omfatte flere eiendommer av en viss størrelse som sokner til veien, samt lage bruksordningsregler som organiserer partene i et eierlag. Dette anses å tilfredsstille vilkåret i § 2 bokstav c nr. 1.
Sist og ikke minst må vilkåret i jskl. § 3 bokstav a vurderes ved fremming av jordskiftesak. Jordskifteretten må vurdere spørsmålet om tap gjennom hele saken for hver enkelt eiendom, med hensyn til tjenlighet og nytte. Ved vedtak om jordskifteløsning må jordskifteretten vurdere om vilkåret i § 3 bokstav a fortsatt er oppfylt. Det er viktig å påpeke at den enkelte eiendom ikke kan påføres større kostnader og ulemper, enn den nytten eiendommen får av jordskifteløsningen. I denne saken består kostnadene av den andelen den enkelte grunneier må betale i vedlikeholdskostnader, samt kostnadene tilknyttet jordskiftesaken. Alle hytteeiere og næringseiendommer som sokner til vegsystemet må betale en kostnad i form av årsavgift til veilaget.

Selv om en part mener at han ikke har nytte av veien, kan jordskifteretten likevel objektivt sett vurdere at parten har nytte i å få vegtilknytning til eiendommen. Ved vurdering av spørsmålet om tap, kan ikke den enkelte eiendom altså pålegges større kostnad enn nytte av en vegtilknytning. I

denne vurderingen har jordskifteretten lagt til grunn at alle eiendommer har nytte av å ha klare forhold hva angår rettigheter og plikter knyttet til felles privat vei (jfr. rettsbok s. 17). Alle må ha adkomst til sine eiendommer. En eiendom med en klar adkomst er mer verdt enn en eiendom med uklar vegadkomst. Med bruksrett til veg, følger vanligvis også en forpliktelse til å delta i fremtidig vedlikehold av veien. Alle næringseiendommer som sokner til veien gis dermed en formell bruksrett til hele veien mot å delta i forpliktelsene etter eiendommens nytte av vegsystemet.
I denne sammenhengen er kravet om at ingen parter skal påføres tap oppfylt. Ved reorganisering av eksisterende veilag til å gjelde flere eiendommer av en viss størrelse, vil andelen til den enkelte gjenspeile rettigheter og plikter knyttet til vegfellesskapet. Grunneierne får innflytelse i veilaget etter andelens størrelse, hvor denne bør gjenspeile eiendommens nytte av veien, mens hytteeiere og næringsdrivende får medinnflytelse. Ved avslutning av saken var det ulike reaksjoner og holdninger til jordskifteløsningen. Noen negative, mens andre var positive. Selv om noen parter i denne saken fikk en ny, eller høyere, utgift enn før, og dermed var misfornøyde, kan vi ikke se at noen part led med tap totalt sett.

Jordskifteretten kom frem til at § 3 bokstav a ikke var til hinder for å fremme saken, da nytten overstiger kostnadene.

Kapittel 5: Drøftelser av underproblemstillinger

I dette kapittel skal vi drøfte de ulike underproblemstillingene sammen med empirien. I drøftelsen av hver enkelt underproblemstilling forsøker vi å belyse hovedproblemstillingen.

1. Hvordan vurderte jordskifteretten partenes påstander og bevisføring for bruk av alternative adkomstveier?

Jordskifteretten må foreta en individuell vurdering av hver enkelt påstand som partene kommer med. Da det var stort sett variasjoner av de samme påstandene partene kom med, kan vi derfor foreta en generell oppsummering av hovedpunktene jordskifteretten så på i forhold til påstandene.

Som en generell oppsummering kan vi si at partene argumenterte for hvorfor de ikke var tilknyttet NLS, og hvorfor de derfor ikke skulle være med å bidra til vedlikeholdet av veien.

Ved domsavsigelse 05.11.2013 ble det endelig fastslått hvilke eiendommer som har rettigheter og plikter overfor NLS.

For jordskifteretten var det sentrale ved vurderingen av påstandene til partene rundt tilknytning til veien å se på eventuelle *inngåtte avtaler*. Inngåtte avtaler vil kunne belyse tilknytning til veien på tidspunktet avtalen ble inngått. I den forbindelse vil det være snakk om fremleggelsen av konkrete bevis, som for eksempel en kjøpsavtale, festeavtale, eller lignende som sier noe om adkomsten som brukes til den konkrete eiendommen. Kontrollspørsmålet retten stiller seg er altså - foreligger det noen inngåtte avtaler? Nå må det sies at det er partens plikt å fremlegge slike bevis jf. disposisjonsprinsippet.
Tanken er at om det er avtalt en adkomstrett tilknyttet NLS, må det være mulig å pålegge denne retten en forpliktelse om å betale bidrag til vedlikeholdet av veien.

Dersom det ikke foreligger konkrete bevis i form av kjøpsavtale, festeavtale, eller lignende fra etableringstidspunktet, og en part hevder å ikke benytte seg av NLS med argumenter om bruk av alternative veier, så må det foretas en vurdering av påstanden om den alternative muligheten for adkomst.
Her må det legges til at retten ikke har hjemmel til å pålegge en part å betale avgift til en vei parten ikke behøver å benytte for å komme seg til eiendommen.
I anledning vurderingen av adkomstvei introduserer jordskifteretten i denne saken et begrep - *Nødvendig naturlig adkomst*. I dette begrepet ligger det en vurdering av to kriterier, først og fremst må en vurdere hva som er den mest naturlige adkomstveien i forhold til den konkrete eiendommens beliggenhet. Deretter må en også se den samme vurderingen i lys av årstidene. I området rundt NLS er det enkelte veier som ikke brøytes om vinteren, så en vei som visselig er den mest naturlige adkomstveien i sommerhalvåret er ikke nødvendigvis den mest naturlige adkomstveien om vinterhalvåret. Derfor vil det måtte være en nødvendighet å bruke en brøytet adkomstvei om vinteren til forskjell fra sommeren for mange av partene i saken. En slik bruk av en vei vil tilsvare meningsinnholdet i begrepet - *Nødvendig naturlig adkomst*.

Jordskifteretten kan også foreta en vurdering over *Nødvendig naturlig adkomst* for hva slags trafikk som er sannsynlig på en vei, det er ikke alle veier som nødvendigvis lar seg bruke til for

eksempel tyngre former for transport. Slik som ved bygging/vedlikehold av hytter, eller ved transport av tømmer, husdyr, dyrefor, gjødsel, etc. I slike tilfeller vil en også måtte se på nødvendigheten av å bruke en spesiell vei som adkomst til et sted, eller om man vil se det motsatt - begrensningen i enkelte veier mtp. hva som lar seg transportere. I denne vurderingen la retten også vekt på tidligere bruk, som f.eks. ved vurderingen knyttet mot hyttefeltet på Lauvåsen. Her ble det påstått av eiendommene på Lauvåsen av de benyttet seg av Gamle Lauvåsveien. Likevel kom det frem at NLS var blitt brukt under utbyggingen av Lauvåsen hyttefelt, og at Gamle Lauvåsveien var av såpass dårlig standard at det virket som usannsynlig at det var tilfellet.

Så for å oppsummere, alle påstander og dertil bevisføring vedrørende bruk av alternative adkomstveier lagt frem for jordskifteretten, ble behandlet etter de samme vurderingene. 1) om det fantes *inngåtte avtaler*, og 2) en vurdering av - *nødvendig naturlig adkomst*. På bakgrunn av dette foretok jordskifteretten sine vurderinger og foretok sine endelige avgjørelser.

2. Hvilke kostnads- og nyttevurderinger ble lagt til grunn av jordskifteretten i endelig andelsfordeling?

Etter rettens vurdering vedrørende plikten til deltakelse i veien, var den videre vurdering, som i og for seg hadde pågått gjennom hele saken, hvilke vekttall som skulle tillegges de forskjellige eiendomstypene. Drøftelsen vedrørende vekttall var særs viktig for andelshaverne i NLS, ettersom vekttallet hadde stor betydning for deres fremtidige utgifter. Dette var derfor den mest omfattende og reviderte vurderingen som ble gjort i saken.

Vekttallet hver enkelt eiendom ble tildelt skulle representere rettens vurdering av hvilken kostnad, og hvilken nytte, veien rimelig kunne pålegge hver eiendom basert på eiendommens bruk av veien. Vekttallene ble forsøkt gjort like med vegsaken 0500-2012-0020 Bjørnstulen - Fagerhøi, og man økte eksempelvis vekttallet på fiskevann av denne grunn. Selve vektingen i en andelsfordeling er fastlagt etter jordskifterettens skjønn, ved en objektiv vurdering av eiendommenes nytte av veien. Det er, og var i denne sak, likevel en mulighet for partene å ytre sine meninger angående vektingen av de ulike eiendomstypene frem mot endelig vedtak.

I andelsfordelingen ble det for det første skilt i ulike typer bebyggelse; seterhus, bolig, utleiehytte og fjellstue/kafeteria, hvor de forskjellige typene har forskjellig vekttall. Eiendommene ble videre vektlagt basert på areal og arealtype, hvor det skilles mellom dyrka mark og regulert areal, skog, vann, og åpen fastmark og myr. De forskjellige sektorer er, som tidligere nevnt, skjønnsmessig ansatt vekttall etter verdiforhold, altså hvor mye inntekt de forskjellige sektorer objektivt sett vil kunne innbringe eier. (Larsen, 2017).

Det ble i tillegg vurdert tilknytningsavstanden de ulike eiendommene har fra start på veg fram til den enkelte teig. Denne verdien ble korrigert for hvor den enkelte kjører inn i området, altså hvilken adkomstveg den enkelte eier bruker. Eksempelvis bruker en del av eiendommene ikke strekningen Flata-Skjervongen, og ble derfor fratrukket en avstand på 7 500 meter. Avstanden blir deretter omgjort til en avstandsfaktor.

Videre ble også eiendommene vurdert i forhold til en beliggenhetsfaktor, hvor det ble korrigert for teigens plassering/adkomst med hensyn til vegen. Dersom teigen i praksis kun har adkomst via NLS ble denne verdien satt til 1, men dersom teigen også har en annen adkomst er vekttallet satt til 0.5.

Dermed ble vektet areal et produkt av: Areal * Vekttall * Avstandsfaktor.
Eksempel på vekta areal: 10 dekar teig med beite med beliggenhetsfaktor 1 og avstandsfaktor 0,5 blir da 10 * 4 * 0,5 = 20.

I den endelige jordskifteløsningen kom retten etter gjennomgående vurdering gjennom hele saksgangen frem til følgende vekttall:

Sektor	Vekttall
Fjellstue/kafe	1000
Bolig	500
Utleiehytte	300
Seterhus	100
Dyrka mark og regulert areal	10
Beite	4
Skog	1
Vann	0,1
Åpen fastmark og myr	0,1

Figur 4: Tabell basert på Powerpoint-presentasjon av Odd Einar Larsen.

Fordelingsgrunnlaget lagt til grunn for prosentfordeling mellom alle partene ble da:

1. Vekta areal i hver sektor * sektorvekt.
2. Vekta areal blir summert for jord, skog, bolig og seter.
3. Dette "sumproduktet" danner grunnlag for prosentfordelingen. (Larsen, 2017)

Med andre ord er vekta areal det man kommer frem til etter at sektorvekting og beliggenhetsfaktor er gjort. Deretter ganget med en tilknytningsfaktor. Dette sumproduktet danner deretter grunnlaget for prosentfordelingen.

3. Hvordan opplevde partene jordskifteprosessen?

Det er splittede meninger partene imellom om hvordan de opplevde jordskifteprosessen i saken. Noen er godt fornøyd med den, andre er svært misfornøyde. I dette kapittelet vil vi drøfte ulike årsaker til partenes opplevelse av jordskifteprosessen.

Partene som var fornøyde med jordskifteprosessen

Partene som var fornøyd med jordskifteprosessen opplevde jordskifteretten som en god ting. Det er flere som poengterer at de er godt fornøyd med måten de har fått anledning til å uttale seg underveis i saken og under rettsmøtene. De samme partene er også godt fornøyd med dommeren og måten han har håndtert saken på. Saken har vært preget av mange parter med ulike meninger, og det har vært nødvendig for dommeren å opptre varsomt og nøytralt. Dette er det flere parter som hevder at dommeren har løst på en god måte.

En av partene er særlig fornøyd med at det var med meddommere fra bygda i saken. Han mener de bidro med sunn fornuft, da de hadde en god forståelse for hva veien betyr for gårdbrukerne, ettersom de selv er gårdbrukere. På denne måten mener han at utarbeidelsen av jordskifteavgjørelsen ble bedre, og la grunnlag for en mest mulig riktig avgjørelse. En kan stille spørsmål ved om dette stiller jordskifteprosessen i et gårdbruker-vennlig syn, på bekostning av hytteeierne. Når det gjelder andelsfordelingen var det kun grunneiere og gårdbrukere som var en del av denne, så det fikk ikke store konsekvenser for hytteeierne i denne saken uansett. Likevel er det verdt å merke seg at dersom hytteeierne også skulle blitt andelshavere i veien, kunne situasjonen blitt en annen.

En annen part mente det var vanskelig for dommeren å forholde seg til alle partene, da det gikk mye tid til forklaring i starten. Han mener at dommeren virket litt oppgitt over dette, men at det gikk bedre etterhvert. Dette med å behandle mange parter er en utfordring for enhver dommer, og det stilles også krav til fremgang i saken. Dersom alle partene skal få mulighet til å si sin mening på hvert enkelt rettsmøte, kommer prosessen til å ta lang tid. Derfor er en løsning å organisere partene slik at de kan la seg representere av noen enkelte, f.eks. et lag. I denne saken ble dette gjort av flere av partene.

Partene som var misfornøyde med jordskifteprosessen

Partene som var misfornøyd med jordskifteprosessen poengterte for det første at det var gjort dårlige forberedelser i forkant av saken, blant annet med en skjev kostnadsfordeling på bakgrunn av at vernet skog var vurdert som drivverdig skog. Slike klare feil ble rettet opp, etter merknader fra parten på et tidlig tidspunkt i prosessen, og fikk ikke noen innvirkning på den endelige andelsfordelingen.

I tillegg var det noen av partene som mente at jordskifteretten favoriserte de opprinnelige andelshaverne. Disse partene føler seg oversett av jordskifteretten, da deres synspunkter ikke ble inntatt i den endelige jordskifteløsningen. Ettersom utformingen av andelsfordelingen støtter seg på partens utsagn og påstander, er en jordskifteprosess som lar seg farge av enkelte parters påstander uheldig. Det er ikke et krav at jordskifterettens endelige løsning skal være et kompromiss mellom alle parter. Dette ville også i de fleste tilfeller blitt svært uheldig. Dermed er det naturlig at enkelte parters meninger blir vektlagt i større grad enn andres av jordskifteretten uten at det betyr at noen favoriseres. I denne saken har jordskifteretten vurdert alle parters utsagn og påstander i rettsboka med begrunnelse. Dette er et eksempel på at jordskifteretten har tatt hensyn til partenes innspill i prosessen, og dermed også i vurderingen om andelsfordelingen.

Forholdet partene imellom under jordskifteprosessen

I intervjuene våre med partene forhørte vi oss også om hvordan partene opplevde forholdet seg imellom under saksgangen. Det kom også her frem et nyansert syn. Noen oppfattet at forholdene partene imellom var godt, og at det var et felles ønske om en dialog for en best mulig løsning for fellesskapet. Andre antydet at enkelte viste motvilje for samarbeid. Andre var misfornøyde med at enkelte parter var høyrøstet, og stadig vekk tok ordet under rettsmøtene, og dermed påvirket dommeren. Men hovedvekten av partene vi intervjuet mente at forholdet mellom partene i saken var godt, tross uenigheter om hvordan andelsfordelingen og den endelige jordskifteløsningen skulle bli. Likevel er vår oppfatning av partene i jordskiftesaken, at en kan trekke et skille mellom grunneiere som driver med gårdsdrift og eiere av fritidsbolig. I intervjuene våre med partene blir det flere ganger omtalt «oss» og «dem», altså gårdbrukere mot hytteeiere og vice versa.

Vår vurderinger av partenes oppfatning av jordskifteprosessen

Når en ser til rettsboka går det frem at de frammøtte partene fikk anledning flere ganger til å kommentere hverandres påstander, anførsler og merknader. En kan således spørre seg om jordskifteløsningen kan ha påvirket den enkelte parts mening om hvorvidt jordskifteprosessen var god eller ikke. Av de vi intervjuet kom det klart frem at det var grunneierne som drev med gårdsbruk, og som aktivt bruker NLS, som var mest fornøyd med jordskifteløsningen. Disse var også mest fornøyde med jordskifteprosessen.

Av de partene som var misfornøyde med jordskifteløsningen fremgår det en splittet mening ut i fra våre intervjuer. Noen av dem var misfornøyde med jordskifteprosessen og antydet at dommeren ikke lyttet til andre enn gårdbrukerne. Andre mente jordskifteprosessen var god, og at dommeren fremstår profesjonelt og nøytral overfor partene, selv om de ikke var enige i hans avgjørelse i den endelige jordskifteløsningen. De som var misfornøyde med jordskifteprosessen utdypet ikke spesifikt hva de mente burde vært gjort annerledes, men meddelte en generell misnøye ovenfor hvordan dommeren hadde håndtert saken. En kan da undre seg over om den misnøyen partene hadde ovenfor jordskifteprosessen egentlig handler om at de er uenige i selve jordskifteløsningen. En annen grunn kan være at de ikke har forstått jordskifterettens argumentasjon og de prosessuelle rammer som retten må følge, eller de vurderinger jordskifteretten gjorde angående selve jordskifteløsningen.

Sakens varighet var på 3 år, og det kommer frem av rettsboka at det har vært fremgang på hvert rettsmøte. Retten er bundet av de sivilprosessuelle grunnprinsipper gjennom saksgangen, og det er derfor krav til fremdrift og forholdsmessighet i saken, noe som fremgår av proporsjonalitetsprinsippet og konsentrasjonsprinsippet. Ingen av partene vi har intervjuet har hatt innvendinger mot at prosessen har tatt for lang eller for kort tid. Det kan likevel stilles spørsmål til om jordskifteretten burde brukt lengre tid da denne saken er såpass kompleks med mange parter og flere veinett som tilknytter hverandre. Kanskje kunne det ført til en løsning som flere hadde enes om. På den andre siden er det i en sak av denne karakteren nærmest umulig å komme til en løsning der alle er hundre prosent fornøyde. Dermed blir det vanskelig å si akkurat hvor lang tid en slik sak bør ta.

4. Hvordan opplever partene situasjonen før og etter jordskiftesaken?

Partenes oppfatning av situasjonen før jordskifte

Mange av partene uttrykte at de til å begynne med ikke forstod sakens hensikt, men dette ble siden oppklart. Det daværende styret i NLS hevdet at det på den tiden var store problemer med veien som konsekvens av manglende vedlikehold og dårlig økonomi. Et av styremedlemmene som redegjorde for veien og driften av denne, mente at det var flere brukere av veien som ikke betalte for bruken slik årsmøtet og styret hadde lagt opp til. Han la vekt på at en rett til veg er en forutsetning for å kunne utnytte en eiendom, og det kunne ikke være slik at man bare betalte bidrag til veien de gangene man eventuelt tok veien i bruk for drift eller bruk av eiendommen sin. Av de vi intervjuet var det en del som også gav uttrykk for at de ønsket å bedre økonomien til veilaget da situasjonen var dårlig, og var dermed enige i at jordskifteretten skulle benyttes.

Det er flere veinett inn i området, og mange betaler bare der de kommer inn i vegnettet. På denne måten blir det for lite inntekter til NLS. Dette bidro til konflikter blant partene seg imellom, selv om det i utgangspunktet ikke var noe særlig dialog mellom NLS og hytteeierne.

Styret mente at det var flere som burde bidra til å holde veien kjørbar, hvilket betød at flere parter måtte innlemmes i en ny bruksordning. Spørsmålet var om alle skulle delta på lik linje med andelseierne i veien, og dermed få medbestemmelsesrett. Av intervjuene med partene kom det fram at mange grunneiere (eksisterende andelshavere) ikke ønsket å gi fra seg ansvaret for styringen av veien. Det kommer frem i rettsboka s. 119 at heller ingen hytteeiere i Nordre Lia kunne dokumentere innbetalt anleggsbidrag på vegstrekninger slik at de kunne gjøre krav om medbestemmelsesrett i veien. Dette resulterte i at bruksrettshavere ikke fikk stemmerett, men kun møterett og talerett. Det kan i denne saken virke urettferdig for de som er blitt pålagt å betale årsavgift uten mulighet til å stemme på årsmøte på lik linje med andelshavere.

Partenes oppfatning av situasjonen etter jordskifte

Partene som var for ny bruksordning ble fornøyd med resultatet da jordskifteløsning ble vedtatt. Det er flere som poengterer at forholdet i dag er blitt klargjort for NLS. Det er blitt bedre ordning for setervegen i den forstand at flere betaler for bruken av veien. Den nye situasjonen har resultert

i en betraktelig større inntjening for veglaget, og finansieringen har fungert med hensyn til å dekke vedlikeholdskostnadene i en større grad enn før.
Det er flere som hevder at den økonomiske situasjonen har endret seg positivt etter at man fikk løsningen. Veglaget hadde for eksempel råd til å leie inn entreprenører til vedlikehold av veien. For mange var det godt at det ble gjort noe, slik at man kunne få utbedret veien og definert ansvar. Det er også blitt bedre forhold mellom partene i etterkant av saken.

Imidlertid meddelte noen av partene en liten misnøye overfor utfallet av saken. En av partene hadde en solidarisk holdning, og var rask med å si at han var svært skuffet over at ikke flere støttet opp under et felles ansvar for veien. Han mente at alle måtte bidra (”en for alle, alle for en” holdning), og at de som lurte seg unna eller var unnvikende i så henseende synes han lite om. Spesielt nevnte han Bjørkåsen en rekke ganger, men også Isumhøgda som hadde fått fritak. Han mente at rettens vurderinger ikke var riktig da Isumhøgda også selvfølgelig benyttet seg av NLS. Utover dette var han opptatt av konkrete tiltak for utbedring av veien, og snakket om ulike løsninger for utbedring. Han var fornøyd med at styret holdt jevnlige møter, men var samtidig skuffet over at styret ikke gjorde mer tiltak på veien. Det er flere som påpeker det samme at styret må være i stand til å drifte og vedlikeholde veien. Det kommer fram at trafikken og kostnadene tilknyttet veien har endret seg radikalt de siste årene. Dette er noe veilaget må se hen til når de skal vurdere tiltak for utbedring av veien. Likevel påpekte en hytteeier at veistandarden ikke har bedret seg nevneverdig etter jordskiftesaken ble avsluttet.

Av intervjuene med partene kommer det også frem at en del var nokså misfornøyd med hvordan andelsfordeling var blitt vektet. Flere gårdbrukere påpekte at vektingen av andelsfordelingen burde vært gjort annerledes, og at utmark burde vektes høyere da dyrka mark hadde fått såpass stor andel i veien. En annen grunneier ble trukket med inn som andelshaver, selv om han ikke var med i grunneierlaget. For denne grunneieren har vedkommende måttet hevet prisene på fiskekortet i fiskevannet Øyangen, som da muligens gjør det mindre attraktivt å fiske på dette området. Han mente selv at han ikke skulle blitt regnet som andelshaver i det hele tatt, men la samtidig til grunn at vektingen var riktig for utlikning av andelene. Det var også et par grunneiere som var veldig interessert i at noen skulle bli vurdert som næring og ikke fritidsbolig, slik at de skulle bli med å dekke en større kostnad av veien. Mens andre mente at gårdbrukere er de som kjører med tung

transport og som belaster veien mye, og må derfor stå for det meste av kostnadene. Likevel hadde de fleste forståelse for rettens avgjørelse, og syntes at den endelige løsningen var noenlunde rettferdig.
De partene som i utgangspunktet ikke ønsket at deres eiendom skulle bli vurdert med i NLS følte at de uhensiktsmessig ble trukket inn i en sak for å dekke andre kostnader i veglaget enn vedlikeholdskostnadene. En av hytteeierne mente at de inntektene som kommer inn i veilaget ikke kommer dem til gode, og ble blant annet brukt til å betale gammel gjeld. Det var særlig en hytteeier som meddelte en sterk misnøye overfor jordskifteløsningen. Han så på utfallet av saken som noe uforventet da han kom ut med høyere andel enn det han i utgangspunktet hadde.

I intervjuene våre med en av hytteeierne blir det flere ganger sagt at veilaget har påført "oss" mer kostnader. På en annen side var det en annen part som påpekte at retten burde ha kommet fram til en løsning som fungerer for alle. Det kommer fram i intervjuet at retten burde hatt flere befaringer og brukt lengre tid i prosessen, samt trukket inn flere argumenter. Når det først skal være jordskiftesak burde det være en plan som tar med alle veiene under ett. I ettertid har det vært en del klager angående sakens utfall, og størrelsen på årsavgiften. På tross i sin kritikk av jordskifteløsningen var det en lettelse for mange at saken var avsluttet slik at de kunne gå videre, selv om de hadde fått høyere andel enn forventet. Likevel er det ikke så mye en kan gjøre når den endelige jordskifteløsningen er rettskraftig.

I etterkant av jordskiftesaken har det vært en del problemer rundt den automatiske elektroniske bommen ved Flata. En av partene mente særlig at denne bommen var en dyr løsning, og påpekte at det burde heller vært en manuell bom. Dette var fordi bommen ikke hadde generert nok inntekter ennå på grunn av driftsproblemer. Blant hytteeierne var konklusjonen den samme. De mente også at den manuelle bommen, som er satt opp av NLS rett før Lauvåsen, var uheldig plassert, og det føltes kanskje litt som at veglaget "straffet" de som kjørte denne strekningen av veien.

I utgangspunktet skal kostnadene tilknyttet den elektroniske bommen bekostes av turister, men i realitet er det kun hytteeiere og grunneiere som bruker den, mente parten. Videre påpekte denne parten at en stor del av inntektene som veglaget fikk inn, heller gikk til vinterbrøyting og bommen, enn til å vedlikeholde veien. En annen part mente at gjelden til veglaget har blitt forverret av den

elektroniske bommen. På den annen side er det blitt påpekt at det er viktig med en elektronisk bom på plass for at folk ikke skal ”tyv-kjøre”, og at billettinntektene dermed vil kunne øke betraktelig. Det ble også påpekt av flere parter i intervjuene, at den elektroniske bommen har en symbolsk verdi ettersom det betyr at alle som kommer forbi den bommen, har betalt en avgift.

Figur 5: Bilde av automatisk elektronisk bom. Bilde tatt på befaring.

Når det gjelder det årlige vegvedlikeholdet er tanken at innbetalt årsavgift og bomavgift skal kunne dekke kostnadene. Ved ekstraordinære tiltak dekkes det ved andelsutligning. Målet er få inn nok inntekter slik at det er mulig å kunne dekke kostnadene uten å bruke andelsutligning. Det er også et av problemene som har oppstått i etterkant av jordskiftesaken. Kostnader utover det normale er blitt dekket ved andelsutligning. Flere har påpekt at de som kjører mer og belaster veien mer, må betale mer i årsavgift. Det har også vært snakk om at hele NLS skulle vinterbrøytes, men det ville vært en stor kostnad for veglaget. Problemet da vil være at veglaget muligens går i underskudd,

og andelshavere må skyte inn mer penger. Spørsmålet er om veglaget da ville ha justert dagens årsavgift til noe høyere for å tilfredsstille den normale økonomien i veglaget. Dette er noe styret kvier seg for å gjøre, men de har hjemmel til dette med grunnlag i de nye vedtektene. Det kommer frem av vedtektene at det er opp til årsmøtet å justere årsavgiften.

Kapittel 6: Drøftelse av hovedproblemstilling

I dette kapitlet skal vi drøfte hovedproblemstillingen sammen med empirien, i lys av underproblemstillingene. Hovedproblemstillingen vår er som følger:

"Har jordskifteretten i sine vurderinger tatt hensyn til partenes påstander og innspill på en slik måte at en har fått en andelsfordeling som oppleves rettferdig hos partene?".

Når det gjelder måten retten vurderte påstandene og innspillene partene hadde om tilknytning til veien, og likeså hvorvidt de skulle bidra til vedlikehold, ble dette gjort etter to kontrollspørsmål. Det ene var en vurdering av eventuelle *inngåtte avtaler* som kunne fortelle noe om adkomstvei til den konkrete eiendom, det andre var en vurdering etter begrepet *Nødvendig naturlig adkomst.*
Så hvilken påvirkning hadde dette på andelsfordelingen?

For det første er det riktig og ryddig av retten å vurdere hver enkelt eiendom for seg slik som ved kostnads- og nyttevurderingen, det i seg selv sørger for at partene behandles likt. For det andre er det også riktig av jordskifteretten å stille opp de to kontrollspørsmålene, og vurdere samtlige av partene etter dem. Dette er også med på å sørge for likevekt i behandlingen. Denne vurdering gjort fra retten sin side er viktig i den forstand at den innlemmer/utelukker parter fra å måtte bidra økonomisk i NLS. Dersom en part kunne bevise alternativ adkomst måtte retten "akseptere dette".

Resultatet mtp. andelsfordelingen av denne vurderingen er at utlukingen (eliminasjonsmetoden) av parter gjør at en sitter igjen med den riktige forsamlingen med parter som skal/bør bidra. Enda et viktig moment som stadfestes ved denne utlukingen er også at de som står igjen som parter, også blir gitt rettigheter i veien. Det gir dem anledning til å være med når det skal bestemmes over

forhold som må gjøres med veien, f.eks. justering av årsavgift, prioriteringer rundt vedlikehold, etc. På denne måten får retten pålagt partene ansvar. En sikrer således rettighetene til partene samtidig som en bekrefter pliktene hver og en har for fellesskapet.

Da det ble krevd sak for jordskifteretten etter gammel jordskiftelov § 2 bokstav c, ble det ved det andre rettsmøte presisert av rettens leder at en bruksordning med ny andelsfordeling og nye vedtekter, ville bli fastsatt etter rettens skjønn. Det ble i denne sammenheng presisert overfor partene at dette skjønnet ville støttes av en matematisk beregningsmodell. Sett bort i fra jordskifterettens egne framlegg om hvordan retten lager ny andelsfordeling, er det dessuten slik at en ved et sakskrav til jordskifteretten faktisk ber om hjelp til å løse et problem. Det bør altså kunne påstås at ihvertfall rekvirenten var inneforstått med, og ba om, et skjønn angående nye vedtekter og andelsfordeling.

Ettersom det er opp til retten ved skjønn å fastsette en ny andelsfordeling, er det derfor også vanskelig å avgjøre hvorvidt dette skjønnet har vært rettferdig. En må i så fall se på om hvorvidt partene har fått anledning til å uttale seg vedrørende andelsfordelingen. Det kommer tydelig frem av rettsboka at det har vært en mer eller mindre kontinuerlig prosess rundt vekttall og partsliste gjennom saksgangen. Parter med eiendom innenfor nedslagsfeltet til NLS har helt fra sakens fremming blitt innkalt til rettsmøter hvor de kunne ytre sine meninger og påstander, samt blitt tilsendt saksdokumenter fra jordskifteretten før disse møtene. Det fremgår av rettsboken at partenes anførsler angående plikt til å delta i NLS eller angående vekting, har blitt særskilt vurdert av retten. Det fremgår likeså at de partene som har møtt til rettsmøte eller som har sendt inn dokumentasjon som del av bevisførsel, har fått sine anførsler drøftet av retten i rettsmøte. Retten har også gjennom hele saken tatt innspill til, og forandret, den matematiske beregningsmodell som skulle være til støtte for skjønnet angående andelsfordeling. Dette gjaldt da spesielt hvordan de ulike teigtypene skulle vektes.

Det ble dog ytret gjennom partsintervjuene, at noen parter ikke følte seg hørt i sine meninger og påstander, og at jordskifteretten har favorisert de opprinnelige medlemmene av NLS, altså rekvirenten. Når det kommer til andelsfordelingen er denne som sagt basert på skjønn foretatt av jordskifteretten, og det fremgår som sagt at det er foretatt særskilte vurderinger. Dersom parter

likevel ikke føler seg hørt, er det uansett beklagelig, men det må anses som et produkt av en skjønnsprosess som er underlagt prosessuelle prinsipper som krav til fremdrift i saken og fri bevisførsel. En bør også merke seg at dersom partene ikke aktivt har deltatt i rettsprosessen på rettsmøte, eller med skriv til jordskifteretten før rettsmøter, så kan en heller ikke påberope seg at man ikke har blitt hørt ved endt saksgang.

Hvorvidt det er tilfellet at parter faktisk ikke har blitt hørt, eller at de simpelthen er misfornøyd med resultatet, er vanskelig å si i en slik drøftelse av rettens metode. På den ene siden har man de opplysninger som fremgår av rettsboken til saken, og på den andre side har man partenes tanker samlet ved intervju. Dersom en part føler seg feilbehandlet i andelsfordelingen, er det noe man må ta til seg som sannheten. Men dette vil være et produkt at en slik prosess med en slik metode. Vektingen som foretatt i NLS vil nødvendigvis kunne føles urettferdig for noen parter, ettersom denne vektingen vil tilsvare en utgift for parten. Det vil være svært vanskelig, og nesten helt usannsynlig, at man klarer å lage en andelsfordeling hvor samtlige parter er helt fornøyd.

Det fremgår av rettsboka, samt av samtaler med jordskiftedommer Odd Einar Larsen, at det pågikk en lignende sak rett i nærheten under deler av denne saken, nemlig Søre Lia-saken som omtalt tidligere. Det var et ønske fra jordskifteretten at disse to sakene skulle behandles etter de samme reglene ettersom de pågikk samtidig, lå nær hverandre, hadde flere av de samme partene og generelt sett var veldig like. Det ble derfor på et tidlig tidspunkt bestemt av jordskifteretten, at denne saken skulle bruke samme beregningsmodell, og at vekttallene skulle forsøkes å gjøres like. På den måte var det allerede fastslått en metode for hvordan andelsfordelingen skulle skje. Det har heller ikke kommet frem store protester mot valg av metode i intervjuene, eller i rettsboka. Den misnøyen som var, forankret i selve vektingen i andelsfordeling. Vi ser dog ikke gjennom vår gjennomgang av saken at resultatet hadde blitt mer eller mindre rettferdig med en annen vekting. Den gjennomgående revisjonen av beregningsmodellen, viser til at jordskifteretten har vært åpen for forslag til vekttall. Hvordan vektingen vurderes, er subjektivt for hver enkelt part. Vi ser heller ikke at metoden med den matematiske beregningsmodellen som er valgt som støtte for retten skjønn, gir noe dårligere resultat enn ved en metode med f.eks. roder.

I forbindelse med jordskifteprosessen, har partene hatt et variert syn på hvordan jordskifteretten har håndtert saken. Noen mener at enkelte parter har prøvd å ta styring på prosessen med å være svært aktive under rettsmøtene. Hendelser, som f.eks. at en part er høyrøstet under rettsmøtene, kan få innvirkninger på jordskifterettens vurdering av partenes påstander og innspill, som igjen kan ha innvirkninger på andelsfordelingen. I denne saken er det ingen tydelige spor som kan underbygge at andelsfordelingen er påvirket av slike hendelser. Jordskifteretten har gjort en selvstendig vurdering på bakgrunn av alle opplysninger som har kommet inn og tatt en beslutning på grunnlag av dette.

I denne saken har jordskiftedommeren hatt et fast grep om prosessen og sørget for fremgang fra rettsmøte til rettsmøte. Dette står i stil til proporsjonalitetsprinsippet, altså at det skal være en forholdsmessighet mellom mål og middel (Jusleksikon, 2017). I en sak som denne med mange parter har dette gitt jordskiftedommeren en ekstra utfordring i hvor en setter grensen for kontradiksjon. Dette får betydning for andelsfordelingen i forbindelse med hvor mange utkast en skal lage før partene blir enige. Det er sjeldent at en kommer frem til en løsning som alle vil være helt enige i, særlig i saker med såpass mange parter. Derfor må retten på et bestemt tidspunkt sette ned foten og gå for en løsning han mener er den best egnede.

På grunn av at utgangspunktet i saken var såpass dårlig, er de aller fleste partene fornøyde med hvordan resultatet til slutt ble. Enkelte er svært fornøyd med selve jordskifteløsningen, og tenker da særlig på at økonomien i veilaget har bedret seg. I tillegg er det flere av partene som er veldig fornøyd med andelsfordelingen, og mener at den er rettferdig og gjenspeiler nytten hver enkelt eier har av veien. Andre er fornøyde med løsningen selv om de personlig ikke kom så godt ut av det. Disse poengterer da at det er nødvendig med en god økonomi i veilaget for at drift og vedlikehold skal være tilstrekkelig godt. Partene som har vist misnøye med resultatet av saken, er uenige i jordskifterettens vurderinger i andelsfordelingen. Noen mener de ikke skal være andelshavere i det hele tatt, mens andre mener de har fått for stor andel og at andelsfordelingen ikke viser en rettferdig nyttefordeling.

I det store bildet har situasjonen bedret seg etter at saken var ferdig. Samtidig vil det alltid være enkelte som ikke blir fornøyde. Det er vanskelig, for ikke å si umulig, å komme frem til en løsning som passer perfekt for alle - spesielt når det er såpass mange parter med i saken.

Kapittel 7: Etterord

Denne oppgaven har omhandlet en ferdigstilt jordskiftesak - Nordre Lia seterveg - ved Hundorp i Sør-Fron kommune. Saken tok for seg blant annet bruksordningsregler for vei, uklare partsforhold, finansieringsmodell for veivedlikehold, og nye vedtekter med andelsfordeling. Vi har i denne oppgaven drøftet hvorvidt partenes påstander og innspill har blitt tatt hensyn til av jordskifteretten i sine vurderinger frem mot endelig vedtak av vedtekter med andelsfordeling.

I en større sammenheng er det jordskifterettens rolle å legge til rette for en effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressurser, til eierne, rettighetshaverne og samfunnet beste. For å få til dette har jordskifteretten kompetanse ved ulike virkemidler til å bøte på utjenlige eiendomsforhold. I denne saken ble det fremstilt en ny bruksordning med andelsfordeling og vedtekter for veilaget, for å bøte på de utjenlige forholdene Nordre Lia seterveg befant seg i. I hvilken grad forholdene ble bedre har det vært uenigheter om blant våre informanter, men hovedvekten mener at situasjonen har bedret seg i ettertid av saken.

Faget "Feltarbeid i eiendomsfag" (EIE304) har gitt alle i gruppa verdifulle erfaringer i hvordan en utfører datainnsamling, og analyserer dette i en reell eiendomsfaglig sak.
Når det gjelder vår egeninnsats i faget, ser vi i ettertid at vi med fordel kunne forberedt oss bedre, og hatt en tydelig problemstilling klar før vi begynte intervjuprosessen. Dette ville forenklet arbeidet vårt betraktelig, i tillegg til å heve kvaliteten på oppgaven.
I valg av informanter til oppgaven vår, valgte vi ut i fra en liste over aktive parter i saken, som vi fikk tildelt av emneansvarlig på feltkurset i Lillehammer. Av de femten vi har intervjuet er det kun tre av dem som er eiere av fritidsbolig, resten er enten grunneiere av utmarksområder eller gårdbrukere. Vi ser i etterkant at det hadde vært bedre å hatt flere intervjuer med hytteeiere for et mer balansert blikk på saken.

I intervjuprosessen valgte vi bevisst ikke å bruke lydopptaker under intervjuene. Dette gjorde vi for at informantene ikke skulle legge bånd på seg, slik at det ble en bedre flyt i samtalen. I ettertid ser vi at det ville vært en fordel å kunne gjenoppleve hvert intervju, da vi kan ha gått glipp av informasjon. Likevel anser vi dataene vi samlet inn som fullstendige nok til å danne et godt bilde av partenes meninger om saken. Vi ser også at vi kunne forandret intervjuguiden noe etter den første runden med intervju. Dette fordi det spesielt var noen spørsmål som ble besvart av informantene automatisk, og at det dermed ble en repetisjon i intervjuet.

Under arbeidet med oppgaven har det kommet frem flere ulike vinklinger som egner seg for en nærmere granskning. Et av dem ville vært å undersøke hvordan jordskifteretten vurderer hvem som skal være andelshavere i veien. En kan stille spørsmål ved om også hytteeierne i denne saken skulle blitt andelshavere i veien. Det kunne vært interessant å sett på hvilke fordeler og ulemper dette kunne medført.

Kilde- og litteraturliste:

- Austenå, T., Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer.* 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.
- Bjerva, Ø.J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K., Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven Kommentarutgave.* Oslo: Universitetsforlaget.
- Johannessen, A., Tufte, P. A., Christoffersen, L. (2016). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. 5. utg. Oslo: Abstrakt forlag AS
- Jusleksikon. (2017). *Proporsjonalitetsprinsippet*. Tilgjengelig fra 12.10.17: https://jusleksikon.no/wiki/Proporsjonalitetsprinsippet
- Larsen, O. E. (2017). *Andelsfordeling.* (Powerpoint presentasjon)
- Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedom- og rettshøve på fast eigedom m.m. (Jordskiftelova).* Tilgjengelig fra 28.09.17: https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/prop-101-l-20122013/id719411/sec1
- Rettsbok. Sak nr.: 0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg

Figurliste:

Figur 1: Bilde av veistandard. Tatt på befaring 29.08.2017.

Figur 2: Kartutsnitt med egne markeringer for å vise veiparseller. Opprinnelig kartutsnitt gitt av Vestoppland- og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett.

Figur 3: Kartutsnitt med egne markeringer for å vise veiparseller. Opprinnelig kartutsnitt gitt av Vestoppland- og Sør-Gudbrandsdal Jordskifterett.

Figur 4: Tabell over sektorer og vekttall. Basert på Powerpoint-presentasjon av Odd Einar Larsen.

Figur 5: Bilde av automatisk elektronisk bom. Tatt på befaring 29.08.2017.

Vedlegg

Intervjuguide for intervju av parter i Nordre Lia Seterveg-saken

Generell introduksjon av hensikten bak intervjuet

Presenter hvem du er.
Hva som er formålet med oppgaven/undersøkelsen. (i lærings øyemed)
Ansvaret rundt anonymisering av kildene, anonymisering i oppgaven.
Oppgaven vil være offentlig, men ikke promotert på noen måte.
Kan vi benytte båndopptaker?
Kan også nevne at vi til nå har fått en overfladisk innsikt i saken, og setter stor pris på alle opplysninger. (helst få hele historien fra A - Å)

Begynn med spørsmål om Gnr/Bnr.

Spørsmål til andelshavere:

Innledning:

- Hvilke interesse har du i området, og hvordan var du involvert i saken? (landbrukseiendom vs. hytteeiendom…). Hvilken rolle har du hatt i jordskiftesaken? (eier av landbrukseiendom eller hytteeier evt. næringsdrivende?)

- Hvilket forhold har du til området?

- Hvilken innstilling hadde du da saken ble krevd for jordskifte?

- Selve saken: Ønsket du jordskifte? Ja eller Nei og hvorfor?

Hoveddel:

- Hvordan opplevde du forholdet mellom grunneiere, kommersielle aktører og innehavere av fritidseiendommer, før, under og etter saken?

- Hva synes du om kostnadsfordelingen (andelsfordelingen) som ble gjort? Skulle vektingen blitt gjort annerledes?

- Hvordan ble resultatet av fordelingen i forhold til din umiddelbare reaksjon?

- Hva har skjedd i etterkant av saken? Hvordan er situasjonen i dag?

- Hvordan har forhandlingen vært mellom Styret i veilaget og hytteeiere? (Partenes relasjoner?) Hvordan er forholdet mellom dere parter i dag kontra før?

- Hvilke muligheter og utfordringer har det vært med den nye bruksordningen?

- Vet du hvor store de årlige vedlikeholdskostnadene for veilaget er? Hva tenker du om størrelsen på vedlikeholdskostnadene? Hvordan forholder du deg til dette?
- Hva er framtidsplaner for veilaget iht andelsfordelingen?

- Hvordan er situasjonen etter jordskiftet med tanke på økonomi, drift/samarbeid, partenes relasjoner (Styret i veilaget vs. Styret for hytteeiendommene) og muligheter/utfordringer som følge av dagens bruksordning? Har det fungert med hensyn til bruksordningen?

- Bruken av vegen har endret seg, er det blitt flere andelseiere etter reorganiseringen av veilaget?

Avslutning:

- Er du fornøyd med utfallet av saken? Ja eller Nei og hvorfor? Hvilken betydningen har saken hatt for deg? Kunne det vært løst annerledes - i så fall hva/hvordan?

- Har det dukket opp problemer i ettertid som ikke ble tatt med i jordskiftet?

- Hvordan opplevde du jordskifteprosessen? Hva mener du om arbeidet jordskifteretten gjorde?

- Hva synes du jordskifterettens rolle i å håndtere saken før, i og etter saken?

(Rangering av utfallet av saken - skala 1-10)
1=Ikke fornøyd og 10=Fornøyd

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Spørsmål til jordskiftedommer Odd Einar Larsen/sakkyndige

- Hva la du til grunn for andelsfordelingen (grunnlaget for jordskifte)?

- Hvordan har den matematiske beregningsmodellen, som støttefunksjon for skjønn, fungert med hensyn til andelsfordelingen i denne saken? (Hvilke formeninger har partene til denne beregningsmåten?) (Alternative løsninger til beregningsmodellen -f.eks. roder?)

- Hvordan opplevde du prosessen?

- Hvorfor ble resultatet som det ble? Hva veide tyngst?

- Hvilke medinnflytelse bør hytteeiere ha i eksisterende veilag?

- Jordskifterettens rett til å pålegge fritidseiendommer å betale årsavgift?

- Hvordan opptrådte partene seg? Før, under og etter saken?

Spørsmål til hytteeiere (bruksrettshavere)

Innledning:

- Hvilken innstilling hadde du da saken ble krevd for jordskifte?

- Hvilken rolle har du hatt i jordskiftesaken?

- Hvordan stiller du deg til at din eiendom ble med i jordskiftet (Hva er din formening om dette?) Har du hatt nytte av vegen? (Vurdere nytten - bruk teori og knytt opp mot empirien).

Hoveddel:

- **S**elve saken: Ønsket du jordskifte? Ja eller Nei og hvorfor?

- Hva mener du om arbeidet jordskifteretten gjorde ? Hvordan synes du jordskifteretten håndterte saken, før, under og etter saken?

- Er du fornøyd med utfallet av saken? Ja eller Nei og hvorfor? Hvilken betydningen har saken hatt for deg? Kunne det vært løst annerledes - i så fall hva/hvordan?

- Hvordan ble resultatet i forhold til din umiddelbare reaksjon?

- Hva tenker du at du må betale årsavgift for å bruke veien?

- Har det dukket opp problemer i ettertid som ikke ble tatt med i jordskiftet?

Avslutning:

- Er du fornøyd med utfallet av saken? Ja eller Nei og hvorfor? Hvilken betydningen har saken hatt for deg? Kunne det vært løst annerledes - i så fall hva/hvordan?

(Rangering av utfallet av saken - skala 1-10)
1=Ikke fornøyd og 10=Fornøyd

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Brev sendt til parter før feltkurs

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skiærenbrua
0500-2012-0011 Nordsinni østre sameie
0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Postboks 5003
NO-1432 Ås

www.nmbu.no
post@nmbu.no

Søknad til Norsk senter for forskningsdata

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017 Vår ref: 54829 / 3 / STM Deres dato: Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag*
	Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS Harald Hårfagres gate 29 Tel: +47-55 58 21 17 nsd@nsd.no Org.nr. 985 321 884
NSD – Norwegian Centre for Research Data NO-5007 Bergen, NORWAY Faks: +47-55 58 96 50 www.nsd.no

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / Siri.Myklebust@nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Fakultet for Landskap og samfunn
Institutt for Eiendom og juss

Semesteroppgave høsten 2017
EIE304 - 10 stp

En studie av jordskiftesaken Bjørnstulen - Fagerhøi

"Å belyse forholdet mellom andelshavere og bruksrettshavere i jordskiftesaken Søre-Lia Seterveger"

Leif Anders Gulsvik, Martin Kjærnet Haugen, Daniel Jørgensen, Ida Emilie Tandberg

Forord

Dette er en semesteroppgave i emnet EIE304; *feltarbeid i eiendomsfag,* ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU).

Emnet har bestått av et feltkurs i Lillehammer, med en påfølgende rapport, der vi skulle fremstille den empirien vi samlet inn under feltkurset.

Gruppen består av Leif Anders Gulsvik, Martin Kjærnet Haugen, Daniel Jørgensen og Ida Emilie Tandberg. Vi er alle femteårs-studenter på Eiendom ved Fakultetet for Landskap og Samfunn på NMBU.

Formålet med faget var at studentene skulle lære seg å utføre en reell eiendomsfaglig datainnsamling gjennom observasjoner, intervju og dokumentstudier for så å analysere materialet og bruke den strukturerte samtalen med grunneierne og rettshaverne som et verktøy til å ferdigstille rapporten.

Utgangspunktet for oppgaven var rettsboka vi ble tildelt i forkant av utferden. Jordskiftedommer Johan Engers forelesning og hans videre veiledning ga informasjonsgrunnlaget vi jobbet ut ifra. Videre ble informasjon ervervet gjennom intervjuer med parter i saken viktig for rapporten.

Vi vil gjerne rette en stor takk til emneansvarlig Einar Hegstad, samt Per Kåre Sky og Einar Bergsholm, som har lagt til rette for et interessant og lærerikt kurs. Vi vil også takke Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett og partene som stilte opp til intervju.

Innholdsfortegnelse

Forord **2**

Kapittel 1: Introduksjon **4**

1.1 Tema: **4**

1.2 Kort historisk bakgrunn: **4**

1.3 Problemstilling: **6**

Kapittel 2: Metode **7**

2.1 Valg av metode **7**

2.2 Informanter: **8**

2.3 Reliabilitet og validitet **10**

2.5 Etiske avveininger **11**

Kapittel 3. Teori **12**

3.1 Vilkår: **12**

3.2 Virkemidlene: **13**

3.3 Ny jordskiftelov **16**

Kapittel 4. Saksgang: **19**

Kapittel 5. Empiri: **23**

5.1 Om presentasjon av empirien **23**

5.3 Presentasjon av empirien **26**

5.3.1 Delproblemstilling 1 ..... **27**

5.3.2 Delproblemstilling 2 ..... **29**

5.3.3 Delproblemstilling 3 ..... **32**

5.4 Drøfting av hovedproblemstilling **34**

Kapittel 6. Avsluttende refleksjoner **39**

7. Litteratur **41**

8. Vedlegg **42**

Kapittel 1: Introduksjon

I dette kapitlet er målet å presentere rapportens tema. Vi vil også presentere problemstillingen og hvilken metode vi har valgt å bruke.

1.1 Tema:

Feltkurset ble avholdt i Lillehammer. Klassen ble delt inn i grupper, der hver enkelt gruppe fikk utdelt en tidligere jordskiftesak som skulle behandles. Vi stod fritt til å bestemme hvordan vi ville disponere oppgaven, og hva slags problemstilling vi ønsket å se nærmere på.

Jordskiftesaken vi fikk tildelt gjaldt en vegsak fra Sør-Fron kommune. Saken omhandlet Søre-Lia Seterveger, som strekker seg fra Bjørnstulen til Fagerhøi. Sakens kjerne gikk på fordeling av kostnader tilknyttet vegen, og særlig hvordan man skulle kunne få samtlige brukere av vegen til å bidra økonomisk.

Det som gjorde saken interessant er forskjellene i eierskapsforholdet mellom medeierne og bruksrettshaverne i vegen. Dette kom av at partene hadde ulik tilknytning til vegen. De som var gård- og sætereiere var medeiere i veglaget, mens hytteeierne stort sett kun betalte bomavgift.

Når vi leste gjennom rettsbøkene og satte oss inn i saken, fattet vi tidlig interesse for forskjellen i eierskapsforholdet. Vi fant derfor ut at vi ønsket å undersøke forholdet mellom det og kun ha bruksrett eller eierskap i en privat veg, samt forholdet mellom de fastboende og hytteeierne.

1.2 Kort historisk bakgrunn:

Søre-Lia Seterveger ble bygget av og for grunneierne for å enklere kunne utføre gårds- og seterdrift. Med tiden har det kommet fler fritidseiendommer på strekningen og Fagerhøi fjellstue

er lokalisert i enden av vegen. Peer Gynt vegen som går mellom Gålå og Skeikampen, krysser Søre-lia Seterveger rett øst for Fagerhøi fjellstue.
Bakgrunnen for at det ble krevd sak for jordskifteretten bygger først og fremst på uenigheter om finansiering av vegen. Disse uenighetene strekker seg tilbake til starten av 1900-tallet.

Nedenfor har vi i henhold til rettsboken, listet opp de viktigste historiske dokumentene som omhandler Søre-Lia Seterveger (Enger 2012 s.7):

1905 - Overenskomst fra 1905 om strekningen fra Rusta til Vendalen, og videre til Fagerhøi.

1939 - De neste dokumentene vi vet om er fra 1939 og gjelder et lensmannsskjønn for å fordele kostnader med vegen. Skjønnet tok stilling til hvem som skulle delta i opprustningen, og dermed være part og deltaker i vegselskapet, og hvordan egenandelen med opprustningen skulle fordeles mellom partene.

1950 - I dette året ble vegstrekningen fra Rusta til Bjørnstulen overtatt av kommunen og vegbommen ble derfor flyttet til Bjørnstulen.

1971 - På årsmøtet ble det vedtatt av deltakerne å slå sammen strekningen Bjørnstulen-Fagerhøi med en del sideveger til et felles vedlikeholdsanlegg.

2012 - Styret i veglaget vedtar at de vil kreve sak for jordskifteretten.

2012 - Første rettsmøte, og sak 0500-2012-0020 Vegen Bjørnstulen-Fagerhøi blir fremmet.

2014 - Dom blir avsagt i jordskiftesaken og nye oppdaterte vedtekter trer i kraft. Det blir også lagt fram en ny andelsfordeling. Den nye andelsfordelingen bygger på de gamle listene fra lensmannskjønnet fra 1939.

1.3 Problemstilling:

Jordskiftesaken er forholdsvis stor, med mange parter, og det er mye vi har kunnet ta tak i. Etter samtale med jordskiftedommer Johan Enger fikk vi inntrykk av at det var en slags spenning og interessekonflikt mellom grunneierne og hytteeierne. Et av kjerneområdene i jordskiftesaken går ut på at man ønsket at hytteeierne skulle bidra til å betale for vegen, utover kun det å betale bomavgift. Dette førte videre til at det ble en diskusjon rundt hvem som skulle være andelseier i veglaget og hvem som bare skulle få ha en bruksrett i vegen. Det var ønskelig at samtlige skulle betale, men det kunne virke som at det likevel ikke var ønskelig fra grunneiernes side å gi hytteeierne like stor medbestemmelsesrett.

Vi syntes det virket interessant å undersøke forholdet mellom betalingsplikt og medbestemmelsesrett. Det virket også spennende å høre partenes meninger om fordelingen av vegutgifter, og hvorvidt partene opplevde denne fordelingen som rettferdig.
Vi bestemte oss derfor for at vi ønsket å studere nevnte forhold nærmere og kom fram til hovedproblemstillingen:

Å belyse forholdet mellom andelshavere og bruksrettshavere i jordskiftesaken Søre-lia Seterveger.

Videre har vi disse delproblemstillingene som skal bidra til å konkretisere hovedproblemstillingen:

- *Hvordan opplevde partene det å bli del av en jordskiftesak?*

- *Opplever partene at det er en rettferdig fordeling av vegutgifter?*

- *Hvordan anser partene forholdet mellom betalingsforpliktelser og påvirkningskraft?*

Kapittel 2: Metode

Kapittelet omhandler valg av metode og den fremgangsmåten vi mener best vil belyse vår problemstilling.

2.1 Valg av metode

Kvalitativ metode ble valgt ettersom det er partenes opplevelse, som andelshaver eller bruksrettshaver etter jordskiftesaken, som er interessant. Kvalitativ metode vil kunne bidra til å belyse partenes subjektive meninger gjennom intervjuer for å få svar på vår problemstilling.

Det kan tenkes at en kvantitativ metode ville vært mulig da det var mange parter involvert. Kvantitativ metode blir ofte gjennomført med et spørreskjema der respondentene krysser av på gitte spørsmål/påstander, slik som «helt enig» eller «helt uenig». Dette vil vanskelig kunne gi oss svar på det vi lurer på fordi svarene kunne blitt for generelle. Ettersom vi er ute etter å belyse forholdet mellom to typer respondenter, andelshavere og bruksrettshavere, vil en slik forskningsmetode kunne begrense informantenes mulighet for å komme med egne utdypende meninger.

Forskjellen på kvantitative- og kvalitative metoder kan forklares med modellen nedenfor.

Kvalitativ metode	**Kvantitativ metode**
Bruker ord	Bruker tall
Forklarer meninger	Forklarer oppførsel
Fremkaller hypotese ut fra data	Starter med hypotese
Kasusstudier/ eksempelstudier	Generalisering

*Tabell 1: Fremstilling av forskjeller mellom kvalitativ- kvantitativ metode. oversatt fra engelsk (*Silverman *2011 s. 4).*

En kan ut i fra tabellen se at kvantitativ metode ofte vil sikte på å analysere en hypotese ved bruk av tall for å kunne generalisere et fenomen. Kvalitativ metode vil prøve å analysere meninger ved bruk av ord for å få svar på en hypotese gjennom data innsamlet om en kasusstudie.
Om kvantitative studier sier A. Johannessen at:

”*Utfordringen ved kvantitativ datainnsamling er å finne fram til mest mulig presise enkeltspørsmål som måler det teoretiske fenomenet forskeren ønsker å belyse (operasjonalisering)”* (Johannesen & Tufte 2002 s.75).

En kvantitativ metode vil i så måte vanskelig kunne besvare vår problemstilling da «*presise enkeltspørsmål*» ikke vil gi oss tilstrekkelig informasjon.

Når det kommer til kvalitativ metode er det vanlig å tilegne seg informasjon gjennom observasjoner eller intervjuer. For vårt prosjekt anså vi det som mest anvendelig å benytte oss av intervjuer.

Vi valgte å benytte oss av semistrukturerte intervjuer. Ved denne intervjuformen basert på en intervjuguide vil empirien kunne sammenlignes, og de sentrale spørsmålene vil bli besvart. Med denne metoden, er det ikke nødvendig å ha et bestemt kronologisk oppsett på spørsmålene. Det fører til at intervjuobjektet vil føle seg som en del av en samtale, der praten flyter fritt, og det gjør at informanten vil kunne svare mer utfyllende. Det vil dog være hensiktsmessig å gå gjennom alle spørsmålene i intervjuguiden, slik at svarene i etterkant lar seg sammenligne mellom intervjuobjektene. Denne sammenligningen vil bli den empiriske kjernen i svaret på problemstillingen.

2.2 Informanter:

I forkant av feltkurset sendte faglærer brev til et utvalg av potensielle respondenter, for at de på denne måten skulle være kjent med at vi muligens ville ta kontakt, se vedlegg 3.

Ettersom det var veldig mange parter i saken, hadde vi ikke mulighet til å intervjue samtlige. Vi intervjuet 12 av partene. I 9 av intervjuene ble det tatt opptak, etter godkjennelse fra informantene. De øvrige intervjuene ble det ikke tatt opptak i, da informantene i disse intervjuene ikke følte seg komfortable med at det ble gjort opptak. Tre av intervjuene ble

gjennomført med ektepar, ettersom det virket lite hensiktsmessig å gjennomføre disse intervjuene to ganger.

Informantene ble også informert om at intervjuene vil bli anonymisert.

For å belyse problemstillingen var det viktig å intervjue både medlemmer og ikke-medlemmer i veglaget. Vi avtalte tre intervjuer på forhånd via telefon, resten av intervjuene ble gjennomført uannonsert ved at vi gikk fra dør til dør. Dette fant vi hensiktsmessig da det var vanskelig å vite om hytteeierne var i området. Enkelte av informantene forsøkte å henvise oss videre til andre mulige intervjuobjekter, men for å få et tilfeldig representativt utvalg, og for å ikke skade reliabiliteten til oppgaven valgte vi og ikke gjøre dette.

I tabellen nedenfor er intervjuobjektene listet opp med navn som vi bruker i denne oppgaven for å opprettholde anonymiteten til deltakerne. Det er også notert om de kun har bruksrett eller er medeiere i vegen.

Informant:	**Navn i oppgaven:**
Bruksrett 1	B1
Bruksrett 2	B2*
Bruksrett 3	B3*
Bruksrett 4	B4
Bruksrett 5	B5
Medeier 1	M1*
Medeier 2	M2
Medeier 3	M3
Medeier 4	M4
Medeier 5	M5
Medeier 6	M6
Medeier 7	M7

Tabell 2: Oversikt over informantene.
** indikerer intervjuer som er gjort med ektepar.*

2.3 Reliabilitet og validitet

Reliabiliteten i forskningen beror på dataens pålitelighet. *«Reliabilitet knytter seg til undersøkelsens data, hvilke data som brukes, den måten de samles inn på, og hvordan de bearbeides»* (Johannesen & Tufte 2002 s.36).

Det er enklere å måle reliabiliteten ved kvantitativ forskning, fordi det er lettere å etterprøve og komme frem til like svar. Ved å ta opptak av intervjuene har vi prøvd å sikre oss en god reliabilitet. Da får vi med oss akkurat hva intervjuobjektene har sagt når vi transkriberer i ettertid. Det at vi følger intervjuguiden vil også være med på å skape en større grad av reliabilitet, da alle informantene svarer på de samme spørsmålene.

Noe som kan være med å skade reliabiliteten under opptak er at selv om informantene tilsynelatende ikke hadde noe imot at intervjuet ble tatt opp, kan det tenkes at dette påvirker hvordan de velger å svare på spørsmålene. De kan for eksempel, til tross for at alle svar anonymiseres, være redde for at det skal oppstå konflikter i ettertid.

Validitet handler om dataens relevans og i hvilken grad dataen svarer på problemstillingen. «*Et sentralt spørsmål er da hvor godt, eller relevant, data representerer fenomenet»* (Johannesen & Tufte 2002 s.56). Om dataen representerer fenomenet på en god og relevant måte, vil rapportens validitet være ivaretatt.

Validiteten kommer frem ved å kunne trekke rasjonelle og riktige slutninger til problemstillinger gjennom data som er innhentet.
Gjennom vår datainnhenting har vi forsøkt å sikre oss validitet gjennom å stille spørsmål som kan være med å svare på vår problemstilling. Intervjuguiden vi brukte ble laget med tanke på informasjon som kom frem av rettsboka.

I intervjuene kom det frem at mange var lite involvert i jordskiftesaken og det kunne virke som enkelte ikke hadde nok grunnlag til å svare på spørsmålene, men svarte etter beste evne. Dette kan til en viss grad svekke validiteten.

Ekstern validitet vil si hvorvidt en fremgangsmåte for å svare på en problemstilling, kan generaliseres og brukes til å undersøke lignende fenomener andre steder.
I vårt tilfelle er det vanskelig å si om fremgangsmåten vil kunne la seg generalisere, da det var mange parter, og partenes interesse og involvering i saken mest sannsynlig vil variere fra sted til sted.

2.5 Etiske avveininger

I et forskningsprosjekt vil det være viktig å ta etiske avveininger for å ha riktig forskningsetikk. Det er visse normer og regler som bør tas til betraktning når vi skal gjennomføre et slikt prosjekt. Intervjuene skal ikke gå på bekostning av intervjuobjektene, og de skal bli informert om anonymitet og på hvilket grunnlag spørsmålene blir stilt. Informantenes integritet skal ivaretas og de skal ikke føle seg presset til å svare på noen av spørsmålene.

Behandling av personopplysninger i forbindelse med forsking er meldepliktig. Faglærer søkte og fikk innvilget dette fra NSD, før feltkurset startet, se vedlegg 2.

I vårt tilfelle ble partene informert om at all informasjon de bidro med til oppgaven ville bli anonymisert, og der vi tok opptak spurte vi om lov på forhånd og informerte om at opptakene kun var for eget bruk fram til opptakene ble transkribert. Vi ønsket å ha åpne spørsmål slik at informantene ikke skulle føle seg presset til å svare på noe de ikke ønsker å svare på, eller noe som kunne føre til en eventuell konflikt. Vi ga også tilbud til flere om å få tilsendt den ferdigstilte rapporten, noe som kan være med på å inkludere informantene i prosessen slik at de ikke føler seg utelatt i ettertid.

Kapittel 3. Teori

Formålet med dette kapittelet er å presentere teorien som oppgaven bygger på. Vi har valgt å trekke frem vilkårene for å kunne kreve jordskiftesak etter jordskifteloven av 1979 og de virkemidlene som gir hjemmel til fremme av saken. Videre har vi sett på forholdet mellom ny og gammel jordskiftelov, med utgangspunkt i vedtaket som ble truffet.

3.1 Vilkår:

Når det kreves sak for jordskifteretten, er det rettens oppgave å vurdere hvorvidt saken oppfyller vilkårene for å kunne bli behandlet videre i rettssystemet. Disse bestemmelsene finner vi i lov av 21. desember 1979 nr. 77, Lov om jordskifte o.a (jordskifteloven 1979 - jskl), i kapittel 1 "vilkåra for jordskifte" m.m., §§ 1 andre ledd bokstav a, § 2 og 3a. Paragrafene omhandler hvorvidt eiendommen har mangler, og om jordskifteretten har hjemmel til å bøte på disse og et forbehold om verdiforringelse.

§1:

Paragrafen anfører hovedvilkåret for å fremme et jordskifte. Sentralt i bestemmelsen er tjenlighetsvurderingen. Eiendommene må være vanskelige å utnytte etter hva som kan forventes på stedet "etter tid og tilhøve". Jordskifterettens arbeid ligger i å vurdere hvorvidt vilkåret er oppfylt, samt å se sakens forutsetninger i lys av virkemidlene i § 2. Det er ikke tilstrekkelig at det foreligger utjenlige eiendomsforhold, jordskifteretten må ha hjemmel til å bedre tilstanden på stedet. Det vil derfor være nødvendig å veie nytten av jordskifte opp mot kostnader og ulemper som kan medfølge. Løsning av eiendomsutfordringer skal ikke påvirke verdien. § 3a ivaretar partenes vern mot tap og jordskifteretten må påse at samtlige tre vilkår er oppfylt, ved vurdering om en sak skal fremmes (Austenå & Øvstedal 2000 s.30-45)

§2:

Bestemmelsen gir en uttømmende oppsummering av hvilke forhold som kan ligge til grunn ved krav om jordskifte, sett i sammenheng med § 1. Det er her vi finner de virkemidlene som jordskifteretten kan benytte for å gjøre eiendommene mer anvendelige. Paragrafen er ikke uttømmende i henhold til virkemiddelbruken, der utvidende regler følger i kapittel 6 (Austenå & Øvstedal 2000 s.31). Vi vil gå nærmere inn på dette i avsnittet om virkemidler.

§3:

Paragrafen avgrenser jordskifterettens handlingsrom. Ved å angi hvilke forhold som gjør at krav om jordskifte må avvises, der kostnadene og ulempene ikke skal overstige nytten for eiendommene eller ligge i tettbygde strøk jf. § 3 bokstav a og bokstav b (Austenå & Øvstedal 2000 s.44-45).
Bokstav a uttrykker at ”ingen skal lide tap ved jordskifte”, også omtalt som ”ikke taps-garantien”, og gjelder for alle rettsendrende jordskiftesaker (Austenå & Øvstedal 2000 s.49). Ved denne vurderingen er det eiendommen i et objektivt perspektiv som avgjør nytteverdien av jordskiftet, ikke de personer eller samfunnet øvrig, som har tilknytning til eiendommen. Det kan ikke kreves at det skal være en nytteeffekt for alle de eiendommer som er en del av et jordskifte, da det er området som helhet som vil være avgjørende, men eiendommen kan ikke påføres tap ved vurderingen av forholdene før og etter jordskiftet (Austenå & Øvstedal 2000 s.45).
Retten må i forkant av avgjørelsen om saken skal fremmes, avgjøre hvorvidt jordskiftet vil være tjenlig, samt påse gjennom resterende jordskifteprosess, at ingen lider tap, jf. §§ 20, 42 og 76. (Austenå & Øvstedal 2000 s.46).

3.2 Virkemidlene:

Sak 0500-2012-0020 Vegen Bjørnstulen-Fagerhøi er krevd etter jordskifteloven § 2 c. Bestemmelsen angir hvilke forutsetninger som skal legges til grunn ved krav om jordskiftesak, i henhold til § 1 og har en ikke-uttømmende beskrivelse av jordskifterettens virkemidler, der utfyllende beskrivelse følger av reglene i kapittel 6 (Austenå & Øvstedal 2000 s.31). Vilkårene

for bruksordning følger av § 2c nr. 1, der det heter at *"Jordskiftretten kan gå ut på å gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar" (Austenå & Øvstedal 2000 s.31).* Jordskifteretten traff enstemmig, i henhold til jordskifteloven § 17a, et regulerende vedtak om bruksordningsregler, partsforhold, overføring av vegstrekning, finansieringsmodell for vegvedlikehold, andelsfordeling og vedtekter for veglaget, jf. §§ 2c, 16, 25, 34, 35j, 42, 43, 48.

Da saken er fremmet med hjemmel i § 2c, er det denne bestemmelsen vi ønsker å utdype i henhold til jordskiftelovens virkemidler. Jordskifte etter § 2 bokstav c nr. 1

"Gjeld der meir enn ein eigedom har utnyttingsrett på same område, dvs. at det er rettsleg grunna sambruk frå tidlegare" (Austenå & Øvstedal 2000 s.35).

I dette tilfellet er det Søre-Lia Seterveger som danner grunnlaget for en eksisterende rett i felles veg. Jordskifterettens oppgave er å vurdere den bruken som har vært, for å finne nye løsninger på hvordan velfungerende bruksordninger kan dannes for den fremtidige utnyttelsen. Forslag til mulige bruksordninger finner vi blant annet i jordskifteloven § 35. Jordskifteretten traff sin avgjørelse om bruksordningsregler i medhold av §§ 2c, 34 og 35j. Etter jordskifteloven § 35 første ledd, bokstav j heter det at:

"Reglar om bruk og sambruk kan mellom anna gå ut på: fastsette reglar for sams bruk i samband med drift og vedlikehald av vegar, parkeringsområde, leikplassar, grøntområde mv".

Noe av bakgrunnen for å fremme saken, var å formalisere rettighetene mellom andelshavere og bruksrettshavere. Etter rettsmøtet 03.12.2012 fremgår det av rettsboka at retten finner hjemmel til å behandle partenes problemstillinger i jordskiftesaken, jf. §§ 2c, 34 og 35j. De videre spørsmål saken reiser, blir behandlet med hjemmelsgrunnlag i øvrige paragrafer som supplerer § 2c, da disse ikke går direkte på bruksordningsbestemmelsene (Enger 2012 s.11).

I § 2 c nr. 2 finner vi at:
"*Jordskifte kan gå ut på å ... gi reglar om bruken i område der det ikkje er sambruk mellom eigedomar, når jordskifteretten finn at det ligg føre særlege grunnar*".

I vårt tilfelle har det vært et eksisterende veglag, og det er de som har krevd saken for jordskifteretten, men da bakgrunnen for kravet er nettopp å formalisere rettighetene, gir paragrafen jordskifteretten hjemmel til et rettslig grunnet sambruk med øvrige parter.

Bestemmelsen må ses i sammenheng med § 1. Austenå og Øvstedal presiserer: *"§ 1 krev alltid at eksisterande eigedomstilhøve skal gjere det vanskeleg å nytte ut eigedomen etter tid og tilhøve"*(Austenå & Øvstedal 2000 s. 36). Veglaget Søre-Lia Seterveger har i sitt virke måtte forholde seg til at de omgivelsene og den utnyttelsen av vegen som tidligere var relevant, har endret seg fra hovedsakelig landbruksdrift til hytteturisme. Dette er en utfordring som må løses i henhold til hva som kan forventes etter "tid og tilhøve" i området. Hensikten med § 2c er *"å gi jordskifteretten høve til å gi reglar om at alt eller ein del av det som ligg til ein eigedom skal brukast saman med eller i samspel med andre eigedomar på nærare fastsette måtar og vilkår" (Austenå & Øvstedal 2000 s. 37)*. På denne måten gis jordskifteretten i kraft av § 2c et rettslig grunnlag til å bedre de eiendomsrelaterte utfordringene og fastsette de vilkår som er nødvendig for at det skal kunne være en tjenlig utnyttelse på stedet.

3.3 Ny jordskiftelov

Lovspeil

Jordskifteloven 1979	Jordskifteloven 2013
§ 1	§ 3-2 *Utjenlige eiendomsforhold*
§ 2	§ 3-1 *Virkemiddel for å bøte på utjenlige eiendomsforhold*
§ 2 c	§ 3-8 *Bruksordning*
§ 3a	§ 3-18 *Vern mot tap*
§ 17a	§ 6-21 *Forslag til jordskifteavgjørelse* § 6-22 *Forslag til fastlegging av grenser, rettigheter og annet* § 6-23 *Avgjerdsformer* § 6- 25 *Avsigelse av avgjørelse. Melding om avgjørelse*
§ 34	§ 3-8 *Bruksordning*
§ 34b	§ 3-10 *Etablering av lag og fastlegging av vedtekter. driftsselskap* § 3-29 *Ansvar for gjeld*
§ 35	§ 3-4 *Ny utforming av eiendom og alltidvedvarande bruksrett* § 3-8 *Bruksordning*
§ 42	§ 3-9 *Pålegg om felles tiltak og felles investeringer* § 3-27 *Hensyn ved pålegg om felles investeringer etter § 3-9* § 3-28 *Fordeling av kostnader* § 7-10 *Kostnader med skjønn og andre avgjørelser etter §§ 5-2 og 5-3*
§ 43	§ 3-8 *Bruksordning* § 3-9 *Pålegg om felles tiltak og felles investeringer* § 5-3 bokstav a og d *skjønn og andre avgjørelser etter andre lover i sammenheng med sak for jordskifterett*
§ 48	§ 3-4 *Ny utforming av eiendom og alltidvedvarende bruksrett (andre ledd)* § 3-21 *Vederlag ved overføring av anlegg til vannforsyning, kraftoverføring og lignende*

Tabell 3: Lovspeil basert på fremstilling i jordskifteloven kommentarutgave og jordskiftelova av 1979 og 2013 (Bjerva et al. 2016 s.332-349) (Jordskifteloven 1979) (Jordskiftelova 2013)

Hovedformålet med den nye jordskifteloven er å forenkle og modernisere språket. I jordskifteretten er det mange selvprosederende parter. For at de lettere skal kunne forstå innholdet, har det i arbeidet med den nye jordskifteloven vært fokusert på systematikken i lovens oppbygning (Prop. 101 L 2012-2013 s.17). I jordskifteloven av 2013 har de rettsendrende virkemidlene, samt de grunnleggende vilkårene for jordskifte, blitt videreført (Prop. 101 L 2012-2013 s.18). I arbeidet med ny jordskiftelov er det uttalt at målsettingen har vært *"å skape ei ny jordskiftelov som hører med tida og tilhøva og dei behov eigarar, rettshavarar og samfunnet ellers har"* (Prop. 101 L 2012-2013 s.19).

Hensikten med et jordskifte er å skape tjenlige løsninger, slik at eiere og bruksrettshavere kan utnytte eiendommen uten vanskeligheter. For å bøte på utfordringer, står jordskifteretten fritt i organisering av bruksordninger og hvordan det skal gjennomføres og jordskifteretten kan ordne sambruk slik de finner det mest tjenlig i skiftefeltet. For å løse samarbeidsproblemer kan det benyttes et virkemiddel, men ofte vil det være en kombinasjon av flere virkemidler samtidig i en jordskiftesak (Prop. 101 L 2012-2013 s.43&113).
I den gamle jordskifteloven er gangen i en jordskiftesak det ordnede elementet. I den nye loven skiller man mellom regler om saksbehandling og materielle regler. Kapittel 3 om jordskifte er delt inn i 30 paragrafer fordelt på fire deler. § 2 har blitt videreført i del II og blitt erstattet med en paragraf for hvert virkemiddel (Prop. 101 L 2012-2013 s.114).

I henhold til bruken av virkemidler i jordskifteloven, har forholdet mellom jordskifte og disposisjonsprinsippet blitt drøftet. Man har ønsket å lovfeste praksis etter gammel jordskiftelov, der partene er ansvarlige for det kravet som blir reist og jordskifteretten vurderer hvilke virkemidler som er egnet til å løse saken. Denne ansvarsfordelingen skiller seg fra ordinære sivile tvistesaker, men har blitt vurdert som en nødvendighet som følge av jordskifterettens funksjon (Prop. 101 L 2012-2013 s.115-116). Departementets uttalelser omkring jordskifterettens virkemiddelbruk, ved å lovfeste praksis og videreføre § 2c andre ledd, styrker jordskifterettens ansvar i bruken av virkemidler i ny jordskiftelov.

Saken om Søre-Lia Seterveger ble fattet som et regulerende vedtak etter jskl. § 17a, der det heter at "*Når retten skal ta avgjerd som gjeld grenser, rettar eller plikter for ein eller fleire partar, skal det nyttast vedtak dersom det ikkje skal avseiast dom ...".* Domstolsavgjørelser deles primært inn i to hovedgrupper "administrative" og "judisielle". Vedtak ble innført ved endring av lov nr. 54 av 18. Desember 1998 (Austenå & Øvstedal 2000 s.120). Avgjørelsesformen henger sammen med hvor vidt det har blitt påberopt en tvist når partene har fremmet saken for jordskifteretten, i de tilfeller skal det avsies en dom. Formålet med saken om Søre Lia Seterveger var hovedsakelig å klarlegge og formalisere. Vedtaksformen benyttes ettersom jordskifteretten skal behandle de materielle retter (Austenå & Øvstedal 2000 s.135). Vedtak som avgjørelsesform ivaretar det kontradiktoriske prinsippet ved at partene har mulighet til å uttale seg om jordskifteløsningene, avgjørelsen bygger derav i større grad på skjønn enn rettsbruk (Austenå & Øvstedal 2000 s.136). Et rettsfastsettende vedtak kan ikke endres, jf. § 17a femte ledd andre punktum. Dersom saken om Søre Lia Seterveger hadde blitt behandlet etter den nye jordskifteloven, hadde dette vært en vesentlig forskjell, som Bjerva et al. skriver: *"Rettsendrende vedtak i jordskifteloven 1979 § 17a andre ledd er etter jordskifteloven jordskifteavgjørelse, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstavene b, e, f og h"*(Bjerva et al. 2016 s.213).

Kapittel 4. Saksgang:

For at de funn som blir belyst i oppgaven skal kunne fremstå mest mulig helhetlig, gir vi her en forkortet fremstilling av jordskifteprosessen ved gjennomføring av saken Bjørnstulen-Fagerhøi (Søre-Lia Seterveger).

"Årsmøtet i vegselskapet Bjørnstulen-Fagerhøi vedtok 20.03.12 å kreve jordskiftesak. Formålet med kravet var i henhold til årsmøteprotokollen å få til en rettferdig fordeling av utgifter ved bruk av vegen, for andelseiere og andre brukere av vegen. Videre er det behov for å få formalisert bruksrett for alle som sokner til vegen" (Enger 2012 s.9).

Første rettsmøte ble holdt 03.12.2012 på kulturhuset, Harpefoss i Sør-Fron. Da saken har blitt krevd etter jordskifteloven § 2 c, orienterte jordskiftedommeren om jordskiftesaker og bruksordninger for private veger i henhold til denne bestemmelsen. Det ble også informert om den tilgrensende sak 0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg, ettersom vegen Bjørnstulen-Toftsetra leder inn til området og de således henger sammen.

I henhold til jskl. § 17a traff jordskifteretten enstemmig i enerom følgende vedtak:
- vedtaket gjelder alle partene i saken
- vedtaket gjelder fremme av saken
- vedtaket treffes i medhold av jordskifteloven §§ 2c og 14

Jordskifteretten kom frem til følgende slutning:
1. Saken fremmes som bruksordning etter jskl. § 2c.
2. Jordskiftefeltet grenser til Ringebu kommune i øst, Gausdal kommune i sør, sameiegrensa mellom Nordre Lia og Søre Lia i vest og høydedrag langs med Gompeberget og Heggerustberget i nord.

Andre rettsmøte ble avholdet 21.03.2013 på Matstugu, Sør Fron kulturhus.
Det ble gjort rede for hvem som er parter og hvilken av de fire gruppene de er kategorisert i:

1) Medlemmer i vegselskapet i dag. Var med i skjønn 1939, eller har kjøpt seg inn senere.
2) Fritidseiendommer, ikke medlem i vegselskapet.
3) Fritidseiendommer som er medlem i vegselskapet. Gjelder eldre og større fritidseiendommer.
4) Landbrukseiendommer som ikke er med i vegselskapet.

Rettsformannen redegjorde for skillet mellom landbruks- og fritidseiendommer:

"*De (fritids)eiendommene som allerede er medlem i setervegen må ha rett til å fortsette som medlem. Om noen medlemmer har så små fritidseiendommer at de bør få anledning til å søke om å tre ut av medlemskapet, kan være et spørsmål. For ikke-medlemmer blir spørsmålet om noen av de større fritidseiendommene i uregulert område skal behandles som landbrukseiendom, og dermed få pliktig medlemskap"*(Enger 2012 s.35).

Videre ble det anledning for tilsvar fra partene. Formann i setervegen Bjørnstulen-Fagerhøi uttalte følgende:

"*… Forholdet til hytteeierne hadde vært oppe til diskusjon flere ganger tidligere i årsmøter og styremøter. Med tida har det kommet mange fritidseiendommer i området, samtidig som den økonomiske betydningen av seterdrift, slått og beite har gått tilbake. Mye av trafikken på setervegen knytter seg nå til fritidsbruk. På mange måter hører dagens vedtekter for setervegen fortida til. Styret er åpne for at hytteforeninger og velforeninger kan få en rolle i årsmøter for vegen og eventuelt i styremøter"* (Enger 2012 s.36).

Tredje rettsmøte fant sted på Ringebu kommunehus i Ringebu, 04.04.2013. På bakgrunn av rettsmøtet holdt 21.03.2013, traff jordskifteretten enstemmig følgende vedtak:
- vedtaket gjelder alle parter i saken
- vedtaket er truffet i medhold av jskl. §§ 2c, 33, 34, 34b og 35j.
- vedtaket gjelder partsforhold, den videre behandlingen av vegstrekningen Nystera-Toftsetra, finansieringssystem for vegvedlikehold, andelsfordeling og forholdet til vegselskap med veger som møter eller krysser setervegene i denne sak.

"*Jordskifteretten har kommet til at alle eiendommer innenfor det gamle Søre Lia sameige skal være parter i saken. Det gjelder også fritidseienommer. Disse blir imidlertid bare berørt som bruksrettshavere, så fremt de ikke er medeiere fra før…"* (Enger 2012 s.41).

De vegstrekningene som skal være med er:
- Bjørnstulen-Fagerhøi-Storhaugsætrin
- Bjørnstulen-Nysetra-sameiegrense (Nysætervegen)
- Nysætervegen-Heggesætrin
- Storhaugssætrin-Hovesætra
- Åsavarpet-Åsen
- Peer Gynt vegen-Svellesætra

På det fjerde rettsmøte, 27.07.2013, deltok retten og partene på befaring på setervegen. Det ble ikke fattet noe vedtak.

Det femte og siste rettsmøte fant sted 08.04.2014, på Dale Gudbrands Gard i Sør-Fron. Til behandling var følgende saker: Partsstilling, vegen Nystera-Toftsetra, forholdet til Nordre Lia seterveg og Peer Gynt vegen, andelsfordeling, vedtekter og finansieringssystem, og avslutning av saken.

Jordskifteretten ved rettsformann, la frem forslag om navneendring på vegen, fra Bjørnstulen-Fagerhøi til Søre-Lia Seterveger. Partene hadde ingen merknader til dette.
Utkast til veglagets vedtekter ble fremlagt og kommentert.

I rettsboken av 08.04.2014 treffer jordskifteretten enstemmig følgende regulerende vedtak i henhold til jskl. § 17a:

"*… Bestemmelser om bruksordningsregler blir vedtatt i medhold av jskl. §§ 2c, 34 og 35j. Vedtaket om endringer i partsforhold blir truffet i medhold av jskl. §§ 2c og 25, overføring av vegstrekningen Toftsetra-grunneierlagsgrensa vest for Nysætrin blir truffet i medhold av jskl. §§ 43 og 48, vedtak om finansieringsmodell og andelsfordeling blir tatt i medhold av jskl. §§ 42 og*

43 og vedtak om vedtekter i medhold av jskl. § 34b" (Enger 2012 s.92).

Jordskifterettens slutninger:

- *Nordre Lia Seterveg overtar vegvedlikeholdet av strekningen Toftsetra-Søre Lia grensen fra og med 1.9.2014.*
- *Søre Lia Seterveger betaler til Nordre Lia Seterveg et engangsvederlag for opprustning av vegparsellen Toftsetra-Søre Lia grensen på kr 125 000, etthundreogtjuefemtusen kroner,- innen 3 måneder etter at denne saken er rettskraftig.*
- *Søre Lia Seterveger betaler ingen årlig serviceavgift til Nordre Lia Seterveg.*
- *Det innføres fast årsavgift for alle hytteeiere som sogner til veglaget sine veger.*
- *Medlemmer i veglaget og bruksrettshavere betaler alle årsavgift på slike vilkår som går frem av vedtektene for veglaget.*
- *Styret kan utlikne underskudd eller kreve inn forskudd fra medlemmene i veglaget etter egen andelsfordeling.*
- *Grunneiere som fester bort eller selger hyttetomter, betaler en tilknytningsavgift til veglaget, jf. vedtektene § 3.*
- *Andelsfordelingen vedtas slik den nå foreligger pr. 8.7.2014.*
- *Vedtektene får slik endelig utforming som gjengitt i rettsboken.*
- *Vedtektene av 21. April 1971 for veganlegget Bjørnstulen-fagerhøi med sideveger opphører fra den dagen denne jordskiftesaken er rettskraftig (Enger 2012 s.98-125)*

Kapittel 5. Empiri:

I dette kapittelet vil vi presentere empirien vi har samlet inn fra intervjuene. I kapittel 5.1 viser vi hvilke spørsmål som passer til hvilke delproblemstillinger. Dataene som passer til hver delproblemstilling presenteres i egne kapitler, med en oppsummerende drøfting. Til slutt vil vi drøfte hovedproblemstillingen i lys av det som har kommet fram av intervjuene og teorien.

5.1 Om presentasjon av empirien

Vi har valgt å presentere empirien som angår problemstillingen og de ulike underproblemstillingene hver for seg. Fra intervjuguiden, se vedlegg 1, vil følgende spørsmål bli drøftet under følgende underproblemstilling:

Delproblemstilling 1. Hvordan opplevde partene det å bli del av en jordskiftesak?

Spørsmål 3. Hva slags erfaring har du med jordskifteretten?

a. vært i jordskiftesak tidligere?

Spørsmål 4. Hva tenkte du da du fikk høre at det var krevd sak for jordskifteretten?

Spørsmål 5. Kan du fortelle om din involvering i jordskiftesaken?

a. Aktiv / passiv, brukte du advokat, selvprosederende
b. Hvordan kom du inn i saken?

Delproblemstilling 2. Opplever partene at det er en rettferdig fordeling av vegutgifter?

Spørsmål 6. Hvordan synes du at finansiering av veien fungerte før jordskiftesaken?

a. høy / lav avgift?

b. problemer / uklarheter / utfordringer?

Spørsmål 7. Hvordan synes du veistandarden var før jordskiftesaken?

a. God / dårlig ?
b. Særskilte problemer?

Spørsmål 10. hvordan svarer vegens standard til dine forventninger basert på prisen på årsavgift og bompriser?

Spørsmål 13. Hvor rettferdig synes du at fordelingen av kostnader sett opp mot eierskap i vegen er?

Delproblemstilling 3. Hvordan anser partene forholdet mellom betalingsforpliktelser og påvirkningskraft?

Spørsmål 6. Hvordan synes du at finansiering av veien fungerte før jordskiftesaken?

a. høy / lav avgift?
b. problemer / uklarheter / utfordringer?

Spørsmål 7. Hvordan synes du veistandarden var før jordskiftesaken?

a. God / dårlig ?
b. Særskilte problemer?

Spørsmål 11. Årsmøter

a. Dersom intervjuobjekt er medeier:
   i. Hvor ofte har du benyttet deg av møte- og stemmerett?
      - Når var sist? føles det viktig å ha retten?

b. Dersom intervjuobjekt kun har bruksrett:
   i. Hvor ofte har du benyttet deg av møte- og talerett?
      - Når var sist? føles viktig å ha retten?

ii. ville du ha anvendt deg av rettene dersom du også hadde stemmerett?
    - eventuelt anvendt rettene mer?

Spørsmål 12. Medeierstatus

a. Dersom intervjuobjekt er medeier:

i. synes du at det burde være mulig for alle som sogner til vegen å bli medeiere i veglaget?
    - hvorfor / hvorfor ikke?

b. Dersom intervjuobjektet kun har bruksrett:

i. Skulle du gjerne sett at du fikk muligheten til å være medeier i veglaget?
    - hvorfor / hvorfor ikke?

Spørsmål 14. hvordan ser du verdien av å ha stemmerett i forhold til risikoen for utlegg ved underskudd?

Øvrige spørsmål (uten direkte tilknytning til noen av delproblemstillingene):

Spørsmål 1.Hvor lenge har du hatt tilknytning til vegen?

a. hva er tilknytningen?

Spørsmål 2. Er du medeier i veglaget?

Spørsmål 8. Hvilke endringer har jordskiftesaken medført for deg?

Spørsmål 9. Hvordan oppfattet du veistandarden etter jordskiftesaken?

a. Bedre / dårligere / uendret?
b. endring i standard direkte resultat av jordskiftesaken?

Spørsmål 15. Kunne du sett for deg en annerledes løsning på organiseringen av veglaget?

Spørsmål 6 og 7 ble med i både delproblemstilling 2 og 3, fordi spørsmålene får betydning for besvarelse av begge problemstillingene.
Spørsmålene som står under "øvrige spørsmål" retter seg ikke direkte mot hoved- eller del-problemstillingene, men var viktig for å kunne kategorisere informantene. Vi har også valgt å dele opp informantene i to forskjellige grupper. Dette har vi gjort fordi vi mener det er viktig å skille mellom de som er medeiere i veglaget, og de som kun har bruksrett for å kunne svare tilstrekkelig på hovedproblemstillingen.
I enkelte tilfeller svarte informantene på spørsmålene på en slik måte at informasjonen vi fikk lot seg bruke for å svare på andre spørsmål enn de det i utgangspunktet var tiltenkt. I disse tilfellene har vi valgt å bruke informasjonen til å besvare flere spørsmål.

5.3 Presentasjon av empirien

Vi tar først for oss de øvrige spørsmålene som ikke har noen direkte tilknytning til hoved - og delproblemstillingene. Disse spørsmålene ble stilt for å få en oversikt og bakgrunnsinformasjon om informantene. Denne bakgrunnsinformasjonen vil kunne hjelpe oss til å se på hvilket grunnlag informantene svarer på spørsmålene.

Informantene har hatt tilknytning til veien i alt fra 51 til 2 år. Enkelte opplyser om at de har hatt tilknytning til vegen hele livet og at tippoldeforeldre har vært med å bygge vegen. Vi har intervjuet 7 medeiere og 5 bruksrettshavere. Når informantene ble spurt om hva jordskiftesaken har medført for dem, kommer det frem at bruksrettshaverne ikke har merket mye forskjell, mens mange av andelshaverne og medlemmene av veglaget opplyser at det er blitt bedre økonomi og et enklere system for finansiering gjennom andelsfordelingen jordskifteretten bidro til å få etablert.

Når det kommer til informantenes opplevelse av hvordan jordskifterettens vedtak har påvirket dagens vegstandard er meningene delte. Enkelte mener det ikke er noen forskjell, andre mener standarden er den samme, men flere øyner også håp om bedre standard i fremtiden som en

direkte konsekvens av jordskifterettens tilretteleggelse av forenklede verktøy for finansiering av vedlikehold. M2 uttalte:

"Ja, det er stor forskjell, også økonomien i veiselskapet er bedret. Jeg sitter i styret for veien nå. Vi har driftsinntekter på nesten en million".

Da vi spurte om informantene kunne ha sett for seg en annerledes løsning på organisering av veglaget, viste det seg at de fleste var fornøyde med dagens løsning. M6 hadde tenkt på at hyttevellene kanskje burde hatt en representant i veglaget, slik at hytteeierne ville hatt mulighet for bredere innsyn i møtene og økonomien i veglaget. B4 mente på den annen side, at det ikke finnes noen alternativ løsning.

5.3.1 Delproblemstilling 1

Hvordan opplevde partene det å bli del av en jordskiftesak?

Vi ønsket å undersøke hvordan partene opplevde det å bli en del av en jordskiftesak. Vi ville undersøke om de hadde noen form for erfaring med jordskifte fra tidligere, og om de var aktive i saksgangen. Spørsmålene som er med på å svare på delproblemstillingen er spørsmål 3,4 og 5.

De fleste av intervjuobjektene hadde lite eller ingen erfaring med jordskifteretten fra tidligere. Av de 12 vi intervjuet var det bare to som uttalte at de hadde erfaring fra tidligere, begge medlemmer av veglaget. Det var altså ingen bruksrettshavere som hadde erfaring med jordskifteretten. M1 hadde vært part i flere jordskiftesaker tidligere. M6 hadde vært part i en jordskiftesak angående grenseoppgang for flere år tilbake, men var ikke spesielt involvert i saken.

Partene hadde delte tanker rundt hvorfor det ble krevd sak for jordskifteretten**.** På spørsmålet om *"Hva tenkte du da du fikk høre at det var krevd sak for jordskifteretten?"* fikk vi disse svarene:

Hytteeierne vi intervjuet, altså primært de som bare har bruksrett til Søre-Lia Seterveger, syns organiseringen av vegen fungerte bra før jordskifte. Det virket ikke som de helt så verdien av en

jordskiftesak på samme måte som grunneierne. Flere uttalte at de ikke tenkte stort på hvorfor det ble krevd sak. B2 uttalte:

"At de måtte få til en ordning på det, for det er tross alt veg her og hytter. Og de måtte få til en ordning seg i mellom, på en eller annen måte".

B4 uttalte også at han ikke tenkte spesielt over hvorfor det ble krevd sak, men at han så en fordel med flere medlemmer.

Grunneierne, de som var medlem av veglaget, var alle enige om at en jordskiftesak var nødvendig for å rydde opp i uklarheter. M4 svarte ikke direkte på spørsmålet, men de andre svarte alle at de var positive til en jordskiftesak. M1 var opptatt av at ting måtte være i orden for kommende generasjoner. M2 fortalte at det hadde vært mye diskusjon om hvem som hadde hvilke rettigheter, og ansvar for kostnader i vegen. Det kom fram i et av intervjuene at det var styret i veglaget som var pådriverne for saken.

Videre ble informantene spurt om deres involvering i jordskiftesaken, herunder om de var aktive/passive, og om de brukte advokat eller var selvprosederende. De ble også spurt om hvordan de kom inn i saken.
To av informantene satt i vegstyret mens jordskiftesaken pågikk. Av de 12 vi intervjuet, var det bare to (M3 og M6) som uttalte at de var aktive. Tre av informantene, hvorav to bruksrettshavere uttalte at de var passive, men at de fulgte med og leste alt, eller deler av rettsbøkene. Alle informantene vi intervjuet var selvprosederende.

Vi har ut i fra svarene til informantene prøvd å trekke noen slutninger rundt delproblemstillingen.
Partene hadde ingen spesielle opplevelser rundt det å bli part. Medlemmene av veglaget var positive, og flere av bruksrettshaverne hadde ingen spesielle tanker rundt hvorfor det ble krevd jordskiftesak. De fleste av partene var lite eller ikke involvert i saken, bortsett fra de som satt i styret. Informantene med kun bruksrett distanserte seg noe fra jordskiftesaken, ved at de brukte benevningen "de", eller refererte til grunneierne når de snakket om involverte parter. Det kan virke som at bruksrettshaverne var klar over at de var part, men ikke helt hva det innebar. Bare to

av partene hadde erfaring med jordskifteretten, og kunnskapsnivået om jordskifteprosess virket å være lav.

5.3.2 Delproblemstilling 2

Opplever partene at det er en rettferdig fordeling av vegutgifter?

Delproblemstilling 2 skal være med på å belyse hvordan partenes tanker rundt fordelingen av vegutgifter etter jordskiftesaken fungerer. En differanse i svarene her mellom andelshavere og bruksretthavere vil kunne si noe om vår hovedproblemstilling som omhandler forholdet mellom disse partene.

Spørsmålene som er med på å svare på delproblemstillingene er spørsmål 6,7,10 og 13.
Partene ble spurt om hvordan de syntes finansieringen av vegen fungerte før jordskifte, hvordan vegen var før jordskifte, hvordan vegen svarer til forventningene med tanke på hva de betaler og hvor rettferdig de synes fordelingen av kostnadene er sett opp med eierskap i vegen.

Da partene svarte på spørsmål om hva de syntes om finansieringen av vegen før jordskifte kommer det frem en viss splittelse mellom medlemmene og bruksrettshaverne. Flere av medlemmene mener finansieringen fungerer bedre i dag, siden det foreligger en større kontroll av hvem som faktisk betaler.
M7 og M4 har uttalt at det fungerte greit før, men at vinterbrøyting var dyrt. Det er bare M3 av medlemmene som har sagt direkte at finansieringen av vegen fungerte dårlig før jordskifte. I hovedsak er medlemmene fornøyde med hvordan det finansieres i dag og tilfredsheten rettes hovedsakelig mot at samtlige brukere nå betaler for vegen, M6 uttalte:

"*Tidligere var det jo kun bominntektene, og vi betalte bomavgift, som alle andre. Og det var jo inndelt sånn at de som kommer sporadisk sånn som dere, betaler hver gang, og vi andre som bruker vegen ofte hadde et årskort, men nå, er det jo slik at alle bidrar med et årskort som er delt*

i to. Ett som går på sommeren, og ett hvis du bruker hytta eller eiendommen på vinteren, som koster litt mer".

Bruksrettshaverne har svart at de ikke har merket noen forskjell på finansiering før og etter jordskifte. Det er bare B1 som har uttalt at det fungerte bra før, men at det var en del trafikklekkasje (biler som kjører på vegen uten å betale bompenger) tidligere og at det er bra at alle betaler i dag.

På spørsmålet om hvordan vegstandarden var før jordskifte sier samtlige parter at de har merket lite forskjell. B2 uttalte at vegstandarden er like dårlig nå som før. M1 nevner også at det ikke har skjedd store forandringer, men håper standarden blir bedre i fremtiden. B1 går videre og nevner at vegstandarden var den samme før jordskiftesaken som den er i dag, og informanten hadde forventet mer basert på hva som betales i avgift.
Dette tar oss videre til spørsmål 10 som omhandler forventninger til vegen basert på hva som betales.
Her skilles meningene til medlemmene og bruksrettshaverne i større grad. Medlemmene sier i hovedsak at vegen svarer til forventningene. M3 sier til og med at prisen de betaler er rimelig. Det er bare M4 blant medlemmene som sier at vegen kunne vært bedre med tanke på hva de betaler.
Bruksrettshaverne på den andre siden har et litt annet standpunkt når det kommer til forventningene basert på årsavgift og bompriser. Bruksrettshaverne mener standarden kunne vært bedre, men B2 sier at dette er forståelig med tanke på det dårlige været de har hatt nylig. Også andre av informantene pekte på blant annet klimautfordringer som den faktiske hovedsynderen for at det var dårlig vegstandard og særlig vårflommen gikk hardt utover vegen.

M3 uttalte:
"Den (vegen) har blitt vesentlig bedre. Men det er selvsagt veldig krevende fordi at det er ikke først og fremst trafikken som er (problemet). Jo, det er trafikken pluss værforholdene som gir slitasje på vegen".

Det siste spørsmålet i denne delproblemstillingen går på partenes formening om hvor rettferdig fordelingen av kostnader sett opp mot eierskap i vegen er. De fleste informantene har svart at de ikke vet eller ikke har noen formening om dette. Det kan tyde på at dette var et litt for avansert eller upresist formulert spørsmål, da vi fikk få svar her. Det var tre av medlemmene i veglaget og en bruksrettshaver som uttalte seg om spørsmålet. Samtlige av disse, mente at fordelingen var rettferdig. M6 uttalte imidlertid at han var litt usikker på om selve andelsfordelingen var rettferdig: *"Fordi at dersom det skjer noe drastisk og noen har blitt tildelt en høy andelsprosent vil det kanskje oppleves som feil for vedkommende"*.

En kan ut i fra svarene til informantene se at medlemmene er fornøyde med den nye finansieringen av vegen da flere nevnte at det før jordskiftesaken var en del som ikke betalte for bruken av vegen. Begge sider er i hovedsak enige om at vegstandarden ikke er blitt betydelig utbedret etter jordskifte, og at den er i like «dårlig» stand som før.
Når partene blir spurt om deres forventninger til vegen knyttet til prisen de betaler, oppstår det en viss splittelse. Medlemmene er tilsynelatende fornøyde med tanke på vegens standard i forhold til pris (bortsett fra M4), men bruksrettshaverne mener vegen burde vært bedre.
Hvordan fordelingen av kostnadene sett opp mot eierskap i vegen fungerer, kan det virke som partene ikke har tenkt så mye på. Spørsmålet kan også være litt komplisert å ta tak i, så det er forståelig at de fleste informantene ikke uttalte seg om dette. De fire informantene som gjorde det, hvorav tre medlemmer og en bruksrettshaver, mente fordelingen var rettferdig. Det kan være hensiktsmessig å ikke legge altfor mye tyngde i svarene da det kun var 4 av 12 som uttalte seg, og vi i ettertid ser at spørsmålet var litt vanskelig og dårlig formulert.

5.3.3 Delproblemstilling 3

Hvordan anser partene forholdet mellom betalingsforpliktelser og påvirkningskraft?

I dette avsnittet skal vi presentere empirien for delproblemstilling 3. For å undersøke dette har vi stilt spørsmålene 6,7,11,12 og 14 fra intervjuguiden.
Disse spørsmålene ber informantene om å ta til stilling til ting som: hvordan finansiering av vegen fungerte før jordskifte og hvordan vegstandarden var før jordskifte. Informantene bes også om å svare på hvor ofte de benytter seg av møte- /stemmerett i årsmøtet, hvorvidt de synes at alle som sokner til vegen burde få muligheten til å være medeier i veglaget, samt hvordan de anser verdien av å ha stemmerett, målt opp mot risikoen for utlegg.

Når informantene ble spurt om hvordan de syntes finansiering av vegen fungerte før jordskiftesaken, kommer det fram at de fleste synes det fungerte godt, men flere kommenterer også at de synes det har blitt bedre i etterkant.

Det er spesielt medeierne som synes det har blitt bedre etter jordskiftesaken, mens hytteeierne i større grad kommenterer at de har merket en forskjell i hvor mye de betaler. Det må dog kunne sies at mye av intensjonen med jordskiftesaken var å få hytteeierne til å betale mer for å bruke vegen.

Det blir kommentert fra M4 at det fungerte bra tidligere, men at leirskolens behov gjorde det uforholdsmessig dyrt.

På spørsmål om hvordan informantene synes at vegstandarden var før jordskifte, er det litt splittelse mellom de som synes at standarden var dårlig før, og de som synes den var helt ok. Det kan likevel virke som det er bred enighet om at standarden ikke egentlig har endret seg noe nevneverdig som følge av jordskiftesaken.

Videre undersøkte vi informantenes grad av deltakelse på årsmøtene. Det er kun en av hytteeierne (med kun bruksrett) som sier at han aldri har benyttet seg av møte- og taleretten sin. De andre har alle sammen benyttet seg av retten, men det er kun én av dem som sier han benytter

retten hvert eneste år. Det er også flere av hytteeierne som sier at de tror de ville deltatt oftere på årsmøtet dersom de også hadde hatt stemmerett.

Blant medeierne er det ingen som aldri har brukt retten sin. Det kan riktignok virke som det er et slags generasjonsskille som er i ferd med å skje, da de yngre medeierne sier de benytter retten hvert år, mens de eldre vi intervjuer opplyser oss om at de brukte retten hvert år før, men ikke nå lenger.

I spørsmål 12 ble de som allerede var medeiere spurt om de synes alle som sokner til vegen burde få mulighet til å bli medeiere, mens hytteeierne som kun hadde bruksrett ble spurt om de kunne ønske seg å bli medeiere.

Her svarte alle medeierne at de ikke syntes at det skulle være mulig for hvem som helst å bli medeier.

Det vi fant interessant, var at det heller ikke var noen av hytteeierne som ytret noe særlig ønske om å ha mulighet til å bli medeiere. Dette står i kontrast til de svarene vi fikk i spørsmål 11 der de til dels ytret et ønske om å ha stemmerett i årsmøtet. B2 uttalte at det ikke var ønskelig å være medeier, fordi informanten heller ikke ønsket å måtte betale noe mer for vegen enn vedkommende allerede gjorde.

Det siste spørsmålet som dekket delproblemstilling 3, var spørsmål 14. Her spurte vi informantene hvordan de så verdien av å ha stemmerett sett opp mot risikoen for utlegg. Dette kan ha vært et noe vanskelig eller utydelig spørsmål, da vi ikke fikk særlig mange svar. Av de 12 respondentene vi hadde, var det kun 2 bruksrettshavere og 3 medeiere som svarte på spørsmålet. Bruksrettshaverne svarte at de ikke syntes det var verdt risikoen, da de var redde for å måtte betale mer for vegen. Medeierne på den annen side svarte at de ikke syntes det var noen risiko å ta, da det aldri før hadde vært aktuelt å måtte fordele utlegg for underskudd, og det trodde de heller ikke at ville bli nødvendig i fremtiden.

Oppsummert kan det tyde på at omtrent alle informantene var fornøyd med finansieringen før jordskiftesaken, men ikke med vegstandarden (hverken før eller etter jordskiftesaken).

Når det kommer til spørsmålene som har å gjøre med årsmøtet, stemmerett og medeierstatus er det mer splittelse, og særlig mellom medeierne og bruksrettshaverne. Det vi finner overraskende er at det kan virke som bruksrettshaverne gjerne vil ha stemmerett i årsmøtet, men de er ikke så opptatte av å være medeiere i veglaget. For en del av dem kommer dette tydeligvis av en "frykt" for økte utgifter og eventuelle utlegg ved et potensielt underskudd. Denne "frykten" er derimot overhodet ikke delt av de som allerede er medeiere.

5.4 Drøfting av hovedproblemstilling

Da vi fikk utdelt oppgaven om Søre Lia Seterveger, startet vi arbeidet med å lese rettsboken grundig, med den hensikt å få en fundamental forståelse omkring hvilke spørsmål som blir reist. I denne prosessen var vi oppmerksomme på hva som var de uttalte utfordringene med dagens tilstand, kontra hva som ble sagt mellom linjene. I den muntlige fremleggingen, der jordskiftedommer Johan Enger forklarte hendelsesforløpet i saken, bemerket vi oss en tvetydighet. Ønsket om å etablere et fellesskap gjennom formalisert sambruk, men uten likestilt deltakelse, la grunnlaget for vår problemstilling "å belyse forholdet mellom andelshavere og bruksrettshavere i jordskiftesaken Søre Lia Seterveger".

I saken om Søre Lia Seterveger har man valgt å skille de formaliserte brukerne av vegen inn i ulike grupper basert på forskjellige kriterier. Vi har i møte med parter forsøkte å stille spørsmål som kan avdekke deres perspektiver, slik at vi kan analysere dette opp mot lovbestemmelsene og vurdere hvorvidt de demokratiske hensyn og mindretallsvernet blir ivaretatt tilstrekkelig. Informasjonen fra partene gjennom intervjuer er subjektive oppfatninger, det har derfor vært lærerikt å søke innsikt i hvilke effekter som har fulgt av jordskifte, når vi ser dette objektivt fra et juridisk ståsted. I artikkelen "Bruksordning av private veger" fremkommer følgende:

"…Jordskifteretten har ulik praksis når det gjelder hvem som kan være medlemmer og inneha styreverv. Dersom for eksempel medlemskap og styrerepresentasjon eksklusivt legges til grunneierne vil det si at andre bruksberettigede holdes utenfor. Spørsmålet er ikke regulert i

jordskifteloven. Vi mener likevel at det kan være rettsstridig om ikke samtlige parter har medlemskap eller er valgbare til styreverv i veglag. Det rettslige utgangspunktet må være at de som betaler for vegvedlikehold og investeringer har både plikt og rett til å være medlemmer av laget, og følgelig er valgbare til styreverv. Sterke reelle hensyn og ikke minst demokratiske hensyn og innsynsrett taler for dette"(Flø & Haraldstad 2009 s.412).

I vår sak har jordskifteretten valgt en løsning, der ikke alle de bruksberettigede kan være medlemmer i veglaget. Det er som nevnt kun grunneierne (ikke de med fritidseiendommer) som har fått medlemskap i veglaget. Det kan således synes slik som Flø og Haraldstad skriver, at man ekskluderer et større antall av partene. Det bør dog legges til at man har valgt å gi samtlige bruksberettigede møte- og talerett i veglaget.

Spørsmålene vi stilte partene under intervjuene, er tilknyttet de tre ulike delproblemstillingene. I etterkant har vi oppsummert svarene og diskutert i plenum, for å bedre kunne se sammenheng og eventuelle tendenser. Mange av svarene bærer preg av en viss likegyldighet eller lite bevisstgjøring rundt hva som kunne vært annerledes. De fleste ytrer at de er fornøyde med vegstandarden, men at den også kunne vært bedre. Her ser vi et skille mellom andelshavere og bruksrettshavere, der førstnevnte gruppe har høyere grad av tilfredshet når det gjelder forholdet mellom pris på vegen, og det vedlikeholdet som blir gjort. Vi tror at dette kan ha sammenheng med innsyn i kostnadsbruken. Dette bringer oss tilbake til hvorvidt det er et rettslig grunnlag for at hytteeiere kan pålegges å betale en årsavgift til veglaget, uten å få være fullverdige medlemmer i veglaget.

"I et lag stiftet av jordskifteretten hvorav virksomheten faller innenfor § 1-1 i selskapsloven vil ekskludering av grupper av selskapsdeltakere fra de styrende organer være lovstridig og vedtakene som fattes kan i så fall underkjennes på grunn av ugyldighet. Etter sameieloven følger det forutsetningsvis at enhver sameier er valgbar til sameiestyret, jf. lovens § 6 og lovens forarbeider, jf. Ot.prp. nr. 13 (1964-65) side 33" (Flø & Haraldstad 2009 s.413).

Dersom man legger enten selskapslovens § 1-1 eller sameielovens § 6 til grunn, ville det være ulovlig å ekskludere deltakere fra de styrende organer. Ettersom Søre-Lia Seterveger er organisert på en slik måte at samtlige som sokner til vegen har møte- og talerett, men kun grunneierne har stemmerett, samt valgbarhet til styrende organer, må vi kunne stille oss spørsmålet om hvorvidt de ulovlig ekskluderer enkelte deltakere.

Bestemmelser om bruksordningsregler for Søre-Lia Seterveger ble vedtatt i medhold av, blant annet § 34, og vedtektene med hjemmel i § 34b. Selv om det henvises til § 2c i henhold til bruksordninger, er det i § 34b, jordskifteretten har hjemmel til å opprette veglag (Flø og Haraldstad, Ravna red. 2009, s. 414). I § 34 første ledd heter det at *"Jordskifteretten kan ordne bruk og sambruk innan skiftefeltet slik han finn mest tenleg"*. Det er nærliggende å tolke bestemmelsen dit hen at det er opp til jordskifteretten å vurdere hvilken sambruk som er mest hensiktsmessig i området. I henhold til selskapsrettslige prinsipper vil det i utgangspunktet være motstridende å gjennom vedtektene regulere hytteeiernes påvirkningskraft. Ettersom § 34b er en særregel (lex specialis) ovenfor selskapsloven vil det likevel være mulig, der jordskifteretten finner det nødvendig (Austenå & Øvstedal 2000 s.198).

Mange av bruksrettshaverne svarte at de ikke var så opptatt av å være medlemmer i vegstyret, som ofte hang sammen med det økonomiske ansvaret dette kunne medføre. Grunneiere med medlemskap så heller ingen utbredt nytte i å gjøre alle til medlemmer i veglaget. I norsk rettssystem og jordskifteloven står disposisjonsprinsippet; at partene råder over tvistegrunnlaget, sterkt. Selv om partene har råderett over sakens materielle utgangspunkt, er det jordskifterettens oppgave å se til at det er en rettferdig rettergang i tråd med de prosessuelle bestemmelser. Jordskifteretten som særdomstol skiller seg på flere områder fra den tradisjonelle formen i sivile tvistesaker man finner i tingretten, det er flere forhold som taler for at det er nødvendig med en slik ordning, men likeledes må jordskifterettens arbeid utføres i tråd med gjeldende rett. Europarådets konvensjon av 4. november 1950 om beskyttelse av menneskerettighetene og de grunnleggende friheter (EMK), vil i enkelte tilfeller utfordre jordskifteløsninger.

"*Ved menneskerettsloven er Den europeiske menneskerettskonvensjonen (EMK) gjort til en del av norsk rett. Forpliktelsene til å respektere og sikre menneskerettene framkommer også av Grunnloven § 92. Reglene i EMK skal etter menneskerettsloven § 3 gå foran annen norsk lov ved motstrid. Gjennomføring av saker etter jordskifteloven må derfor skje innenfor rammen av EMK"*(Bjerva et al. 2016 s.29).

Det er spesielt første tilleggsprotokoll artikkel 1 (P1-1) som er relevant for jordskifteretten, da *"formålet med EMK P1-1 er å beskytte eiendomsposisjonen"* (Bjerva et al. 2016 s.30). Artikkelen regulerer statenes inngrep i bruken av eiendom og inneholder tre ulike regler, der kontrollregelen, jf. tredje ledd, er interessant i henhold til vår sak og utforming av bruksrettigheter (Utgård. K. A 2009 s. 164 & 175).

I NOU 2003: 29 står følgende:

"Det er ikke klare skiller mellom fratakelse og kontroll av eiendomsretten. Selv om et inngrep verken skulle bli ansett som fratakelse av eiendom eller kontroll med eiendomsrettens utøvelse, vil det uansett bli vurdert etter prinsippregelen i første ledd første punktum om eiendomsrettens ukrenkelighet" (NOU 2003: 29 2003 s. 37).

Formålet bak vår problemstilling har vært å forstå hvilke vurderinger som har gjort at jordskifteretten har valgt å dele brukerne av vegen inn i andelshavere og bruksrettshavere og om det fremstår som rettferdig, spesielt med tanke på betalingsforpliktelser og påvirkningskraft. Det er argumenter som taler både for og imot løsningen som har blitt utformet. Denne tvilen kommer også til uttrykk i rettsboken, der ulike alternativer blir vurdert:

"Alle alternativene har sine fordeler og ulemper. Hva en velger må komme som et resultat av en prosess med partene der en vurderer alternativene opp mot hverandre" (Enger 2012 s. 10).

En vesentlig endring i den nye jordskifteloven, fra 1979 loven er virkeområdet. Jordskifteloven av 1979 § 1a lyder: *"lova gjeld for alle eigedomar, dersom ikkje anna følgjer av lova her, eller andre lovar."*

Denne paragrafen er endret i den nye jordskifteloven fra 2013, og § 1-2, tredje ledd om virkeområde, hvor det heter: *"... Lova gjeld med dei avgrensningane som følgjer av folkeretten eller av avtale med frammand stad."*

Dette kan tyde på at man i dag legger enda mer vekt på at man må tilpasse jordskifterettens slutninger etter bestemmelsene i EMK. Det kan derfor være grunn til å tro at dersom saken Søre-Lia Seterveger hadde blitt behandlet etter ny jordskiftelov, ville den kunne fått et annet utfall, hva gjelder medlemmer i veglaget.

Vi går ut fra at jordskifteretten valgte den løsningen som de mente var i tråd med de rettslige prinsippene og partenes interesser, og avslutter våre innspill med en utvidet forståelse om hvorfor en slik sak vanskelig kan etterprøves av utenforstående.

Kapittel 6. Avsluttende refleksjoner

Gjennom denne oppgaven har vi tatt for oss jordskiftesaken Bjørnstulen-Fagerhøi. Det har vært lærerikt å gjøre ett dypdykk i både fremlagt og innhentet informasjon, for videre å granske de vurderinger som har blitt foretatt, fra ulike vinklinger. Dette har gitt oss en god forståelse for hvor komplekst og sammensatt bruksordninger i private veger kan være.

Det har gitt god erfaring å få muligheten til å intervjue parter fra jordskiftesaken, men vi ser i etterkant at det hadde vært meget positivt for empirien vi har samlet, om vi hadde fått intervjuet et større antall parter. Dette ville ha gitt oss et mer nyansert bilde på saken og ført til et bredere referansegrunnlag.
Vi ser således at vi ville fått mer ut av intervjuene dersom vi hadde jobbet ytterligere med intervjuguiden, samt dersom vi hadde fått testet den før vi begynte med intervjuene. Dog ser vi det nødvendig å poengtere, at det uttalte formålet med emnet har vært å få praktisk erfaring i forkant av arbeidet med masteroppgaven, og dette føler vi i høyeste grad at vi har oppnådd gjennom vårt arbeid.

Det kan i utgangspunktet virke fristende å kritisere måten veglaget Søre-Lia Seterveger har blitt organisert på, som følge av jordskiftesaken. I første omgang kan vedtaket synes å være ekskluderende overfor hytteeierne, som ikke har fått mulighet til å være medeiere i veglaget, der de har økonomiske forpliktelser.

På den annen side er det viktig å høre argumentene til de opprinnelige medlemmene. Samtlige peker blant annet på en bekymring for at de muligens kan ende opp med å bli tilsidesatt, dersom det vil være mulig for alle å være medlemmer i veglaget. Vi ser tydelig problematikken med en situasjon, der årsmøter i veglaget eksempelvis skulle blitt avholdt i Oslo, som blir trukket frem som et argument.

Med det sagt må vi likevel påpeke at dersom det skal være hold i våre synspunkter fra drøftingen, om at selskapsloven og sameieloven sier at det ville kunne vært lovstridig å

ekskludere deltakere fra styrende organer i et selskap, så ville det være noe merkverdig å påta seg for eksempel styreverv man ikke ville klare å oppfylle på en god måte.
Begge parter er tjent med en viss fleksibilitet, som taler for at det ville være gode grunner til å gjøre unntak fra regelen, om å la samtlige deltakere være valgbare til styrende organer.

Frykten for eventuelle motsetninger, hva angår vegstandarden, som videre kunne føre til det grunneierne finner som urimelige ekstrakostnader, må kunne svares med at man tross alt har lovfestet mindretallsvern gjennom eksempelvis sameielovens §§ 4-7.

Alt i alt har vi sett at det er vanskelig, og kanskje heller ikke tilrådelig å skulle kritisere jordskifterettens avgjørelse. Dog er det viktig å huske at loven er dynamisk og må ses i sammenheng med samfunnets utvikling. Det har siden saken Bjørnstulen-Fagerhøy ble ført i retten vært en endring i blant annet jordskifteloven, som gjør at vesentlige bestemmelser i loven har fått nye ordlyder. Det er også dratt inn mer direkte koblinger mot for eksempel EMK som også vil kunne ha påvirkning for hvordan vedtak i lignende saker vil kunne bli utformet i framtiden.

7. Litteratur

Litteratur

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*, b. 3. Oslo: Universitetsforlaget AS. 443 s.

Bjerva, Ø., J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P., K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget. 370 s.

Flø, O. A. & Haraldstad, H. (2009). Bruksordning av private veger. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 397-428: Gyldendal Norsk forlag AS.

Johannesen, A. & Tufte, P. A. (2002). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*. Oslo: Abstrakt forlag. 275 s.

Silverman, D. (2011). *Interpreting qualitative data*, b. 4: SAGE. 500 s.

Utgård. K. A. (2009). Jordskiftedomstolane og Den europeiske menneskerettskonvensjonen. I: Ravna, Ø. (red.) b. 1 *Perspektiver på jordskifte*, s. 163-183: Gyldendal Norsk Forlag AS.

Lover, forarbeider mv.

Enger, J. (2012). *0500-2012-0020 Vegen Bjørnstulen-Fagerhøy (Rettsbok)*: Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett.

Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) lov av 21. juni 2013 nr. 100*: Landbruks- og matdepartementet.

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) lov av 21. desember 1979 nr. 77*: Landbruks- og matdepartementet.

NOU 2003: 29. (2003). *Arealplaner og ekspropriasjonserstatning*: Statens forvaltningstjeneste, informasjonsforvaltning. 278 s.

Prop. 101 L. (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*: Landbruks- og matdepartementet. 518 s.

8. Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide.

Innledning:

- Fortelle hvem vi er.
- Forklare om anonymitet.
- Spørre om det er greit med opptak.
- Informere om retten til å avbryte intervjuet.
- evt. spørsmål fra intervjuobjekt før start.

Overgangsspørsmål / innledende spørsmål:

Spørsmål 1. Hvor lenge har du hatt tilknytning til vegen?
   a. hva er tilknyttningen?

Spørsmål 2. Er du medeier i veglaget?

Spørsmål 3. Hva slags erfaring har du med jordskifteretten?
   a. vært i jordskiftesak tidligere?

Spørsmål 4. Hva tenkte du da du fikk høre at det var krevd sak for jordskifteretten?

Spørsmål 5. Kan du fortelle om din involvering i jordskiftesaken?
   a. Aktiv / passiv, brukte du advokat, selvprosederende
   b. Hvordan kom du inn i saken?

Substansspørsmål:

Spørsmål 6. Hvordan synes du at finansiering av veien fungerte før jordskiftesaken?
   a. høy / lav avgift?
   b. problemer / uklarheter / utfordringer?

Spørsmål 7. Hvordan synes du veistandarden var før jordskiftesaken?
   c. God / dårlig ?
   d. Særskilte problemer?

Spørsmål 8. Hvilke endringer har jordskiftesaken medført for deg?

Spørsmål 9. Hvordan oppfattet du veistandarden etter jordskiftesaken?
   a. Bedre / dårligere / uendret?
   b. endring i standard direkte resultat av jordskiftesaken?

Spørsmål 10. hvordan svarer vegens standard til dine forventninger basert på prisen på årsavgift og bompriser?

Spørsmål 11. Årsmøter
   a. Dersom intervjuobjekt er medeier:

i. Hvor ofte har du benyttet deg av møte- og stemmerett?
    - Når var sist? føles det viktig å ha retten?

b. Dersom intervjuobjekt kun har bruksrett:

i. Hvor ofte har du benyttet deg av møte- og talerett?
    - Når var sist? føles viktig å ha retten?

ii. ville du ha anvendt deg av rettene dersom du også hadde stemmerett?
    - eventuelt anvendt rettene mer?

Spørsmål 12. Medeierstatus

a. Dersom intervjuobjekt er medeier:

i. synes du at det burde være mulig for alle som sogner til vegen å bli medeiere i veglaget?
    - hvorfor / hvorfor ikke?

b. Dersom intervjuobjektet kun har bruksrett:

i. Skulle du gjerne sett at du fikk muligheten til å være medeier i veglaget?
    - hvorfor / hvorfor ikke?

Spørsmål 13. Hvor rettferdig synes du at fordelingen av kostnader sett opp mot eierskap i vegen er?

Spørsmål 14. hvordan ser du verdien av å ha stemmerett i forhold til risikoen for utlegg ved underskudd?

Avsluttende spørsmål

Spørsmål 15. Kunne du sett for deg en annerledes løsning på organiseringen av veglaget

Vedlegg 2:

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 / 3 / STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag* *Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.*
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS Harald Hårfagres gate 29 Tel: +47-55 58 21 17 nsd@nsd.no Org.nr. 985 321 884
NSD – Norwegian Centre for Research Data NO-5007 Bergen, NORWAY Faks: +47-55 58 96 50 www.nsd.no

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / Siri.Myklebust@nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Vedlegg 3:

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skjærenbrua
0500-2012-0011 Nordsinni østre sameie
0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Postboks 5003
NO-1432 Ås

www.nmbu.no
post@nmbu.no

Rapport i EIE304

Jordskiftearbeid

Sødorp sameie

-En matrikulær ryddejobb

Skrevet av Bakke, Bjørnstad, Blindheim & Simensen

Forord

Denne rapporten er skrevet i forbindelse med faget EIE304 - Jordskiftearbeid ved NMBU høsten 2017, og markerer avslutningen på vårt prosjektarbeid i faget. Rapporten er produkt av en studie av en sak behandlet av Nord-Gudbrandsdal jordskifterett kalt Sødorp sameie. I tillegg til denne jordskiftesaken ble det avsluttet en jordskiftesak i 2002 som også vil ha betydning i vår case. Begge disse vil det bli gitt en kort innføring om i kapittel 1.3.

Vi synes det har vært svært spennende å jobbe med saken og vil gjerne takke for samarbeidet. Oppgaven har vært lærerik og vi vi setter stor pris på all veiledning underveis. En spesiell takk til Vestoppland og Sør-Gudbrandsdalen jordskifterett. I tillegg ønsker vi å takke for god veiledning fra emneansvarlig Einar Hegstad samt med medhjelp fra Einar Bergsholm.

Ås, 2017

Nora Esther Bergh Bakke, Jakob Lagethon Bjørnstad, Sølvi Maria Stordalen Blindheim og Iselin Been Simensen

Sammendrag

Denne rapporten omhandler jordskifterettens rolle som en matrikulær ryddegutt i saken Sødorp sameie. Hovedproblemstillingen vår vil belyse motiver, følger og effekter av matrikulær rydding i følgende sak. Oppgaven tar videre utgangspunkt i institusjonelle motiver og følger, økonomiske motiver og hvilken rolle konflikt hadde i saken.

Det teoretiske grunnlaget i oppgaven greier ut om eiendomsregistrering, institusjoner og rettsutgreiing i jordskifteretten. Vi valgte å gjøre semistrukturerte intervju av parter fra begge sider av saken. Det viste seg også at store deler av konfliktene var begrunnet i det at utmarka steg i verdi og fikk flere utnyttingsmuligheter. Av funnene vi har gjort kommer det også frem at de mellommenneskelige faktorene spilte en vesentlig rolle for mange av konfliktene i saken.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning……... 7

1.1 Tema……. 7

1.2 Termer og begreper…….. 7

1.3 Sakens faktum…….. 9

1.3.1 Innledning……. 9

1.3.2 Sødorp sameie……..…… 9

1.3.3 Rettsutgreiing, 1994-2002……... 10

1.3.4 Matrikulær rydding, 2013-2015…….. 11

1.4 Avgrensning og problemsitlling……. 14

1.4.1 Introduksjon til problemstillingene……..… 14

1.4.2 Delproblemstilling 1…… 15

1.4.3 Delproblemstilling 2…… 16

1.4.4 Delproblemstilling 3…….….. 16

1.5 Oppgavens videre oppbygning…….. 16

2. Metode……. 18

2.1 Valg av metode…….. 18

2.2 Valg av intervjuobjekter…… 18

2.3 Intervju og intervjuguide……... 19

2.4 Reliabilitet og validitet…….. 20

3. Teori…… 22

3.1 Innledning teori…… 22

3.2 Eiendomsregisteret og registrering av eiendom…….. 22

3.2.1 Grunnboka og matrikkelen……... 23

3.3 Jordskifteretten som matrikulær ryddegutt…….. 24

3.3.1 Jordskifteretten…….. 24

3.3.2 Rettsutgreiing…… 25

3.4 Institusjoner…….. 26

3.4.1 Institusjoner…….. 26

3.4.2 Institusjoner i et eiendomsfaglig perspektiv…… 27

3.4.3 Effekter av manglende eiendomsregistrering med hovedvekt på økonomiske forhold…….. 28

3.4.4 Allmenningens tragedie…….. 29

3.4.5 Eieformer i et økonomisk perspektiv…….. 30

4. Empiri…….. 32

4.1 Innledning…… 32

4.2 Institusjonelle effekter - Delproblemstilling 1……. 32

4.2.1 Den utjenlige situasjonen…….. 32

4.2.2 Hvilken hensikt skulle avgiften fastsatt i bruksordningen tjene?..... 34

4.2.3 Stiftelsesgrunnlaget til dyrkningsparseller og hyttetomter……. 35

4.2.4 Hvorfor rettighetssituasjonen fungerte før, og hvorfor den ikke lenger fungerte……. 37

4.3 Økonomiske effekter - Delproblemstilling 2……. 38

4.3.1 Den utjenlige situasjonen; utmarka stiger i verdi…… 38

4.4 Konflikt - Delproblemstilling 3…….. 39

4.4.1 Hvilken rolle spilte konflikt ved krav om sak?..... 39

4.4.2 Hvordan fungerer det i området i dag?..... 40

5. Drøftelse…….. 41

5.1 Innledning…… 41

5.2 Institusjonelle effekter …… 41

5.2.1 Eiendomsforholdene…….. 41

5.2.2 Institusjoner…….. 42

5.2.3 Fritt gode…… 42

5.3 Økonomiske effekter…… 43

5.4 Konflikt…… 44

5.5 Hovedproblemstilling…….. 45

6. Avslutning……. 47

6.1 Avsluttende refleksjoner……. 47

6.1.1 Jordskifteretten og disposisjonsprinsippet……. 47

6.2 Egen kritikk av oppgaven……... 48

Referanser……. 49

1. Innledning

1.1 Tema

Mangel i matrikkel og uklare rettsforhold er kjent problem over hele Norge. I denne rapporten har vi sett på hvordan jordskifteretten har løst saken Sødorp sameige. Dommer i saken, Odd Einar Larsen, kalte saken for en *matrikulær ryddejobb*, noe som har preget det vi valgte å jobbe med, problemstillingene og også oppgavens arbeidstittel. Saken ble krevd etter jordskifteloven (1979) § 88 a, rettsutgreiing, og etter § 2 c, for å få en bruksordning som fastsatte en leieavgift, men mer om dette i kapittel 1.3 og kapittel 4.

1.2 Termer og begreper

Vi valgte å innledningsvis ha et kapittel hvor vi definerer og forklarer begreper vi vil bruke mye videre i oppgaven eller noe, der betydningen er entydig og ikke nødvendigvis åpenbar. Noen av forklaringene vil foregripe videre redegjørelse i noen grad, men vil fungere som et fint oppslagsverk å gå tilbake til underveis i lesingen dersom noe skulle være uklart for leserens.

Dyrkningsparsell

Med dyrkningsparsell menes her et stykke dyrka mark som er opparbeidet fra brakk skogsmark. Dette er en av de terrengformasjonene og rettighetskonstellasjonene som det var flest av i utmarksområdet/sameieområdet, og som det var knyttet konflikt til rettighetsforholdet til. Som vi skal se i empirikapitelet, hevder en av partene at disse er oppstått på grunnlag av en lokal tradisjon om at man kunne sette inn et avertissement i avisen hvor man ga uttrykk for at man ønsket å dyrke i utmarka. Man gjorde her rede for hvor man ville dyrke, og hvor lenge man skulle dyrke og legge ved et kart.

Festegrunn vs. tomtefeste

Festegrunn blir definert i matrikkellova (2005) (matrl.) § 5 d som *"del av grunneigedom eller jordsameige som nokon har festerett til eller som kan festast bort, eller som nokon har ein tilsvarande eksklusiv og langvarig bruksrett til."*. Etter forarbeidene til matrl. (NOU 1999:1, s. 179) blir det slått fast at *"ordet «feste» i delingsloven og plan- og bygningsloven er ikke samordnet med tomtefesteloven. Festegrunn etter delingsloven kan opprettes for andre leieforhold enn det som regnes som tomtefeste i henhold til tomtefesteloven"*.

I forarbeidene til delingsloven (1978) (Ot.prp.nr.50 (1977-1978), s.15) blir festegrunn forklart på følgende måte. "*Med festegrunn menes i loven alle former for feste, ikke bare tomtefeste"*. Det blir ikke gitt noen videre forklaring på hva festegrunn er, men her forutsettes det at er akkurat likt tomtefeste, men det trenger ikke være tilknytta noe hus. Ved tomtefeste får man en total bruksrett det gjelder når jordleier får en total bruksrett over eiendommen uten å være eier, på samme måte som for tomtefeste, men uten at det er nødvendig at det står hus der.

Tomtefeste-begrepet blir gitt av tomtefesteloven (1996) § 1 hvor det fremgår at *«Lova her gjeld feste (leige) av grunn til hus som festaren (leigaren) har eller får på tomta».*
Festegrunn er definisjonen på eiendomsregistreringstype, mens tomtefeste er betegnelsen på en privatrettslig rettighet. Det essensielle forskjellen mellom de to begrepene for oppgaven videre er muligheten til å innløse tomta. I denne sammenheng ble betegnelsen på grunnen, enten det var festegrunn eller tomtefeste, avgjørende for hvordan man kunne bruke den i framtiden. Her ble det tale om to eiendommer som i praksis blir benyttet på samme måte, men jordskifteretten definerte den ene som festegrunn og den andre som tomtefeste. Altså vil sistnevnte være mulig å innløse og førstnevnte ikke mulig å innløse.

Grunneierlag

I denne sammenhengen brukes *grunneierlaget* om en sammenslutning av grunneiere som skal ivareta og drive felles interesser i utmark, særlig med henblikk på jakt og fiske m.m. (Brattberg, 2012). Sødorp sameie var underlagt Sødorp grunneierlag fram til 2007, og administrerte Sødorp sameies grunn. Dette kommer vi tilbake til i empirien i kapittel 4. Det var knyttet stor uenighet og usikkerhet til myndighetsutøvelsen til Sødorp grunneierlag.

Konflikt

Rognes (2015, s. 167) skriver at konflikt blir definert av Deutsche som *uforenlige aktiviteter.* Dette vil si at en person eller en gruppes aktiviteter forhindrer eller forstyrrer en annen person eller gruppes aktivitet.

Sameie

Sameie betegner at flere eier en gjenstand sammen. Man skiller mellom to typer sameier, herunder personlig sameie og realsameie. Et personlig sameie er når eiendelene tilhører personer. Et realsameie er når eierandelene tilhører eiendommer og andelene følger disse. (Bull&Winge (2011) s. 123-124). Ettersom eierandelen i et realsameie er integrert som en del

av en annen eiendomsenhet er ikke et realsameie en egen eiendomsenhet i motsetning til et personlig sameie (Korsvolla mfl. 2004 s. 86). Ettersom et realsameie ikke er en egen eiendomsenhet kan ikke eierandelen avhendes alene, ettersom dette ville vært å regne som en eiendomsdeling. Dette følger også av sameieloven (1965) § 10 hvor det heter at *"Part som ligg til fast eigedom, må ikkje avhendast utan saman med eigedomen eller ein tilsvarande del av han."*

1.3 Kort redegjørelse for saken

1.3.1 Innledning

Vi vil innledningsvis vie faktagrunnlaget i saken ekstra oppmerksomhet, plass og tid. Det vil i det følgende gis en grundig presentasjon av relevant faktagrunnlag i saken, for å gi leseren nok informasjon til å kunne lese problemstillinger, empiri og drøftelser. Vi har i størst grad basert følgende introduksjon på rettsbøkene i de to jordskiftesakene som utgjør vår case, i tillegg til noe empiri som vil bli nøyere gjennomgått i kapittel 4.

1.3.2 Sødorp sameie

Sødorp sameie ligger i fjellet på østsiden av Gudbrandsdalen, mellom kommunegrensa mot Sør-Fron og soknegrensa mot Kvam. Sødorp sameige består i dag av to matrikkelenheter, gnr. 406/1, Sødorp sameie, og gnr. 406/2 Avstjønna, og i alt har sameiet et samlet areal på ca. 47.000 dekar. Tidligere stod grunnbokshjemmelen på Sødorp grunneierlag, men i 2007 ble dette endret til Sødorp sameige, ved retting av tinglysingsfeil. På 1850-tallet ble det det holdt "utskiftningsforretning af Sydthorps Sameie-Skov og Mark", tinglyst 21.2.1857, hvor skogen fra bygda opp mot sameiet ble skiftet ut. Det er derfor tatt utgangspunkt i at gårdene som var med i denne utskiftingen har medeiendomsrett i sameiet.

Mange gårder i Sødorp har seter innenfor Sødorp sameige. I tillegg har det vært ryddet og opparbeidet dyrkningsparseller på sameiets grunn, og det har blitt dyrka fra her 1930-tallet og fram til i dag. Dette har foregått uten protest fra grunneierlaget som forvaltet Sødorp sameies arealer som lå i sameie fram til jordskiftesak 13/1994-5.30 Sødorp sameie, ble rettskraftig. Dyrkningsparsellene ble aldri matrikulert, men gitt gårds- og bruksnummeret til gården til vedkommende som brukte parsellen. I 1857 ble det foretatt en minnelig utskiftning av det store utmarksområdet vi i dag kjenner som Sødorp sameie. Her ble skogen skifta ut, og den resterende grunnen, som stort sett bestod av brakk skogsmark, ble liggende i sameiet mellom gårdene.

Bilde 2: Utmark og dyrkningsparseller i Sødorp sameige

1.3.3 Rettsutgreiing 1994 - 2002

Det ble krevd jordskifte i 1994, fordi man ville stadfeste hvilke av gårdsbrukene som omkranset sameiet som faktisk hadde sameierett og -andel, og hvor store andeler den enkelte andelshaver hadde. Når det gjelder eiendommene som ble fradelt hovedbrukene etter 1857 og som hadde brukt utmarka i alle år, var det 70 mennesker som ble ansett å ha sameieandel etter jordskiftesaken, dog med noen unntak. Den 13. mars 1997 ble saksforberedende møte holdt på Sødorp Gjestgiveri gård på Vinstra med nettopp dette som tema. Det var krevd jordskiftesak for å få gjennomført rettsutgreiing for Sødorp sameie. Spørsmålet var hvem som var medeiere i sameiet, i tillegg til at det skulle lages en bruksordning for å organisere Sødorp sameie.

Ved vurderingen om de fradelte brukene hadde fått medeiendomsrett fra hovedbølet ved deling viste jordskifteretten til tingsrettslig teori og tok utgangspunkt i rettspraksis som peker på at*"ein allmenn presumsjon for at eigentlege jordbrukseigedomar- også mindre og ringare bruk- er fråskilde med del i dei rettar som ligg innrekna i skulda og har høyrt med til livsgrunnlaget på eigedommen"* (M. Nygard, Ting og rettar, s.63) Formålet med delingen var derfor et sentralt punkt i jordskifterettens vurdering. Opplysninger om i hvilken grad bruken

av sameiet har foregått og om sameiet kunne betraktes som et felles fjellområde var også momenter jordskifteretten vurderte.

Det var i alt ca. 30 tvister som hadde oppstått i sammenheng med rettsutgreiing for de interne rettsforholdene i sameiet. Disse 30 tvistene ble behandlet i to omganger, hhv. i 2001 og 2002, dommen ble rettskraftig i 2003. Nevnte sak avklarte til dels i minnelighet, dels med rettsforlik og dels ved dom hvilke eiendommer som er medeiere i Sødorp sameige, og hvilke eiendommer som har beiterett i sameiet uten å være medeiere. Ved bruksordning ble det utarbeidet vedtekter om fremtidig forvaltning av Sødorp sameie i en bruksordning, se vedlegg 1.

Bilde 3: Utmark Sødorp sameige

1.3.4 Matrikulær rydding 2013-2015

I 2013 kom det ytterligere krav om sak, denne gangen etter jordskifteloven (1979) § 88 a og §2 c. Saken gjaldt her leieavgift for eiere av hytter, setre og dyrkingsparseller som ikke hadde

dokumentasjon på eierskap. Det er her viktig å nevne at før saken ble krevd hadde styret i Sødorp sameige utsendt en kontrakt om at alle disse eierne skulle underskrive en kontrakt om leie av grunn, og betale en leieavgift på 25 kr per dekar. Sakens hovedfokus ble å rydde opp i det matrikulære ved å finne ut hvilke rettstilstander som eksisterete, hvem som eide hva, om var det noen leietakere her og liknende. I tillegg skulle det utarbeides en bruksordning hvor det skulle fastsettes en årlig avgift som skulle svares til sameiet. Her ble sameiet representert av de to rekvirentene, og i tillegg var det over 400 øvrige parter i saken, herunder hytteeiere, brukere av dyrkningsparseller og setre, som mange av dem også hadde gårdsbruk i bygda. Under vårt arbeid med saken har vi oppfattet to klare, polariserte fronter som satt på hver sin side av bordet.

Rekvirenten som representerte styret i Sødorp sameie la ned påstand om at det skulle svares årlig avgift pr. daa. til sameiet for dyrkingsparsellene. En egen avgift skulle også settes per bygning egnet for beboelse som var reist på dyrkingsparsellene. Avgiften skulle reguleres hvert tiende år i tråd med KPI. Kontraktene skulle inngås for 10 år av gangen.
Partene med hytter, setre og dyrkingsparseller representert advokat mente at dette var helt urimelig. Dyrkingen hadde foregått helt siden 1930-tallet og varte helt frem til datoen for rettsmøte. Partene utdypet videre at måten dyrkingsparsellene var delt ut på var i tråd med hvordan slikt ble gjort på denne tiden. Sedvanen på denne tiden var at Nord-Fron jordstyrekontor var med for å stikke ut parsellene. Deretter skrev parten som hadde fått ny parsell et innlegg om dette i den lokale avisen. Om det ikke kom innsigelser på dette innen ett år kunne parten begynne å dyrke opp. Advokaten oppsummerte med at det ikke lå til grunn noen vilkår for innkreving av avgifter. Eiendomsretten til parsellene skal tillegge de som har stått for dyrkinga. Dyrkinga var gjort for all framtid, ikke for 10 år. Han refererte her til vedtektenes §V som i all hovedsak gir styret i sameiet myndighet til å utvise dyrkingsjord innenfor sameiet. Se vedlegg 1, bruksordningen.
Når det gjaldt husene som stod på parsellene hevdet styret i Sødorp sameige at disse bygningene ikke lenger var å oppfatte som beboelseshus, de var heller hytter. Styret la deretter ned påstand om en årlig avgift på kr 1500 pr. hytte beregnet for beboelse på dyrkingsparsellene.

Bilde 2: Dyrkningsparsell i Sødorp sameige

Partenes advokat anførte så at hus beregnet for beboelse ikke kunne sammenlignes med frittstående hytter på sameiegrunn da disse etter hans mening var å oppfatte som næringsbygg, og en del av gårdene. I tillegg er de ikke fritt omsettelige. Han la deretter ned påstand på deres vegne om at den årlige avgiften skulle settes lavere enn kr 1500.

Jordskifteretten påpekte i første omgang at partene må innrette seg etter forvaltningen av Sødorp sameie, herunder utvisning av dyrkingsparseller, som hadde foregått før 2003. Jordskifteretten konkluderte videre med at det er sannsynliggjort at de aller fleste var kjent med at spørsmålet om å betale avgift har vært oppe til diskusjon i grunneierlaget en gang i fortiden. Det var heller ikke lagt frem dokumentasjon der det stod at brukerne av dyrkingsparsellene har krav på vederlagsfri bruksrett til arealene for all fremtid. Jordskifteretten så på utvisningen av areal til dyrkning som et utslag av medeiendomsrett eller bruksrett i Sødorp sameige. Dette ble derfor ikke betraktet som et rent leieforhold. Hver parsell var ment å tilhøre gårdsbruket nede i bygda og hensikten med denne var derfor heller ikke at den skulle være tidsbegrenset.

Når det gjaldt avgiften, fant jordskifteretten ingen vesentlige argumenter som førte til at jordskifteretten ville endre beløpet i utkastet til bruksordningsreglene, og fastsatt avgiften

skjønnsmessig til kr. 5 per daa per år. Dette med bakgrunn av erfaringstall fra andre grunneierlag på utleie av storviltjakt kr 1-3 pr. daa og kr 1-2 for beite.

Når det kom til vurderingen av dyrkningsparseller med tilhørende hus for beboelse, la jordskifteretten definisjonene for bygningene definert som hus beregnet for beboelse i matrikkelen til grunn. Bygningene ble deretter klassifisert som fritidsbygg (hytter, sommerhus o.l), seterhus, sel, rorbu o.l. og camping/utleiehytte. Sødorp sameige kunne således ikke kreve inn festeavgift for hvilebrakker uten soverom.

Jordskifteretten anførte videre at mange av husene beregnet for beboelse på dyrkingsparsellene hadde en størrelse og standard som andre enkle hytter i området. De trakk deretter konklusjonen om at disse kunne brukes som hytter, både til privat bruk og utleieformål. Disse husene kunne derfor utgjøre et inntektspotensial for gårdene og jordskifteretten så der derfor ikke som urimelig at det skulle betales festeavgift for disse.

I et rettsmøte ble det påstått at festeavgiften for hyttetomter på over 1 daa burde være 5000 kroner per år, noe jordskifteretten la til grunn. Jordskifteretten la dog vekt på at hyttene på dyrkningsparsellene er vanskeligere å omsette og disse kunne derfor ikke sammenlignes i stor grad. I større grad vektla jordskifteretten at bygningene kunne brukes som hytter. Jordskifteretten kom dermed til at den årlige avgiften per hus beregnet for beboelse skulle settes til kr. 1500.

Jordskifteretten konkluderte også med at Sødorp sameie har forkjøpsrett til festeretten hvis det inngås avtale om å overdra denne til en som ikke er medeier eller ikke har beiterett i Sødorp sameie. I tillegg har Sødorp sameie rett til å overta festeretten hvis driveplikten ikke blir oppfylt. Dersom hus for beboelse følger dyrkningsparsellen, skal disse overdras til markedsverdi. I mangel av enighet om verdien, kan den fastsettes ved rettslig skjønn etter skjønnslova §4.

1.4 Avgrensning og problemstilling

1.4.1 Introduksjon til problemstillinger

Saken ble introdusert for oss som en matrikulær ryddejobb.

Med en lang rettsbok, komplisert faktagrunnlag og over 400 parter har vi formulert en problemstilling og tre underproblemstillinger som viser sammenhengen mellom det tingsrettslige og institusjonelle, det økonomiske og konfliktmessige i saken.

Hovedproblemstilling: Å belyse motiver, følger og effekter av matrikulær rydding i saken Sødorp sameie.

Delproblemstilling 1: Hvilke institusjonelle forhold eksisterte og eksisterer i dag i den aktuelle saken.

Delproblemstilling 2: Hvilke økonomiske forhold og verdier, herunder motiver, ligger i sakskompleksets.
Delproblemstilling 3: Konflikt som saksutløser, og konflikt som følge av sakene Sødorp sameie.

1.4.2 Underproblemstilling 1: Hvilke institusjonelle forhold, herunder eiendomsrettslige forhold, eksisterte og eksisterer i dag i den aktuelle saken.

Vi fattet fort interesse for det tingsrettslige i sakskomplekset og ville gå dypere i dette. Også her er det mye å ta tak i, men vi vil konsentrere denne problemstillingen mest rundt daværende og nåværende institusjoner, formelle og uformelle, i tillegg til hvilke institusjoner det har vært behov for. Nærmere bestemt innebar det å undersøke hvilke uformelle institusjoner som regulerte det som matrikkelen og grunnboka regulerer i dag. Det vil også være relevant for oss i denne sammenhengen å fra empirien vise hva partene selv mente var rettighetsforhold, hva som var behovet og hva som var problemet og videre grunnen til at saken ble krevd. Det blir også vanskelig for oss å ta for oss det tingsrettslige uten å se på det matrikulære, herunder hvordan retten skilte de ulike rettighetskonstellasjonene fra hverandre, eksempelvis hvordan retten skilte tomtefeste og festegrunn, og hvilke følger det fikk for partene og for fremtiden.

Denne problemstilling stiller spørsmål om hvorfor det nå ble konflikt omkring det som hadde fungert før, om hvordan rettighetshavere oppfattet rettighetssituasjonen og om opprinnelsen til de ulike rettighetskonstellasjonene. Mer om dette kommer under kapittel 4.2.

1.4.3 Underproblemstilling 2: Hvilke økonomiske forhold og verdier, herunder motiver, kostnader og muligheter, ligger i sakskomplekset?

Her ville vi undersøke hvilke økonomiske aspekter som fungerte som motivasjon for å kreve saken, eller for at noen ikke ville kreve saken. Hadde noen noe å tjene og/eller tape? Hva var det som endret seg fra perioden i tiden lenge før saken ble krevd og frem til den ble krevd, og videre utvikling til etter jordskifterettens avgjørelse.

Denne problemstillingen belyste vi ved å se på lokale normer og tradisjoner, i tillegg til å stille partene spørsmål om hva som var utjenlig – hva var problemet med å la situasjonen pågå og hvorfor ble det sak. Mer om dette kommer under kapittel 4.3.

1.4.4 Underproblemstilling 3: Konflikt som saksutløser, og konflikt som følge av sakene Sødorp sameie.

Her vil vi se på hvilken rolle har konflikt hatt for saken, og hvilke konflikter ligger i sakskomplekset, som var årsak for at saken ble krevd. I tillegg vil vi se på konfliktens rolle i hvorfor tilstanden fungerte i fortiden og hvorfor den ikke fungerte lenger, slik at det var behov for jordskifte.

Hovedpoenget med denne problemstillingen er å finne ut om det hadde det blitt matrikulert dersom det ikke hadde vært konflikt. Altså er det vanskelig å holde denne problemstillingen helt adskilt fra underproblemstilling 1, hvor vi vil finne ut hva det var som gjorde at de lokale normene og uformelle institusjonene ikke fungerte lenger.

Dette har vi gjort ved å spørre partene spørsmål om hvordan de opplevde saken, jordskifteretten som problemløser og hvordan det har vært i ettertid av saken. Mer om dette under kapittel 4.4.

1.5 Oppgavens videre oppbygning

Videre i oppgaven vil henholdsvis metode, teori, empiri, drøfting og avsluttende refleksjoner presenteres i hvert sitt kapittel. Både metode- og teorikapittelet redegjør for henholds hvordan vi har skrevet oppgaven og for essensiell teori vi bygger våre drøftelser og argumentasjon på. Vi har altså valgt å presentere empiri og drøfting i hvert sitt kapittel hver for seg, og her bruker vi underproblemstillingene som underoverskrifter, og intervjuspørsmålene som ytterligere underoverskrifter under hver underproblemstilling. Årsaken til at vi har valgt å

gjøre det på denne måten er at vi har tre underproblemstillinger som har til dels sprikende grunner til spørsmål og svar, og vi fant det hensiktsmessig å presentere funn knyttet til hvert intervjuspørsmål under hver enkelt underproblemstilling, hvor det samme gjelder for drøftingskapitlet. Avslutningsvis kommer et underkapittel om egen kritikk til oppgaven som redegjør for utfordringer og feilkilder vil vi understreke ved vår rapport.

2. Metode

2.1 Valg av metode

I vårt arbeid med rapporten har vi valgt å bruke kvalitativ metode. Denne metoden egner seg når man skal se på ulike sosiale effekter og menneskelige erfaringer (De nasjonale forskningsetiske komiteene, 2010). Metoden er hensiktsmessig å bruke når man ønsker å undersøke ukjente fenomener som man gjerne ønsker å få en grundigere forståelse av (Johannesen, m.fl., 2010 s. 136). I vårt arbeid har vi valgt å bruke intervjuer som fremgangsmåte, da vi mente at dette var mest hensiktsmessig for å få best mulig forståelse av saken.

2.2 Valg av intervjuobjekter

Kvalitativ metode, med intervjuer, egnet seg godt i vårt prosjekt da vi ønsket å se på partenes oppfatninger og erfaringer. Vi ønsket å se på hvordan jordskifteretten hadde løst saken, og hvordan partene hadde oppfattet jordskifterettens saksbehandling. Temaet og problemstillingen var utgangspunktet for hva vi ønsket å finne ut mer om, hvem vi skulle intervjuet og hvordan. Sødorp Sameie var en stor sak, noe som også betydde at saken inneholdt mange parter. Her valgte vi å begrense oss, samt kun trekke frem partene som hadde uttalt seg mest. Det ble på forhånd sendt ut et skriv til de mest aktive partene fra emneansvarlig sin side (vedlegg 2). Dette ble gjort for å gjøre partene oppmerksomme på at spørsmål om å få til et intervju kunne dukke opp.

I saken dreide det seg om flere «problemer» knyttet til sameiet omkring rettighetsforholdet til hyttetomter, setre og dyrkningsparseller. Derfor valgte vi ut parter som kunne gi oss en innsikt i deres syn på saken knyttet til de fleste problemene innad i sameiet. I hovedsak ønsket vi å se på to polariserte sider av saken, slik det ble fremstilt i saksdokumentene. På den ene siden valgte vi å intervjue rekvirentene i saken, da vi mente at disse var svært aktuelle for hele sakskomplekset og årsaken til at de krevde sak. Rekvirentene satt også i styret i sameiet, noe som gjorde at vi ville få innsikt i hva sameiet hadde tenkt da de fremmet saken. På den andre siden valgte vi å intervjue parter som hadde vært delaktige, dog med ulike eiendomsrettigheter. Dette dreide seg da om parter som eide hyttetomter, dyrkningsparseller og setre.

Ettersom at vi kun hadde en uke på å intervjue parter på, ble det begrenset hvor mange vi hadde mulighet til å intervjue. Dette i forbindelse med at saken var svært omfattende, noe som førte til at intervjuene ble lange hos de fleste parter. Dermed gikk det mye tid til å snakke med partene vi hadde sett oss ut på forhånd. De fleste partene var svært interesserte i å fortelle hvordan de hadde opplevd saken.

2.3 Intervju og intervjuguide

I vårt arbeid har vi brukt semistrukturerte intervjuer, eller delvis strukturerte intervjuer. Det skilles mellom det åpne-, delvis strukturerte- og lukkede intervjuet, hvor det semistrukturerte intervjuet havner mellom de to ytterpunktene. I utgangspunktet er semistrukturerte intervjuer basert på en intervjuguide, som er selve utgangspunktet for intervjuet (Johannesen, m.fl. 2010, s. 137).

Intervjuguiden (vedlegg 3) som ble utarbeidet i forkant var ikke laget som et spørreskjema, dog heller som en liste over generelle spørsmål og temaer, hvor listen var basert på problemstillingene vi ønsket å belyse. Spørsmålene var laget med den hensikt at flest mulig parter skulle kunne svare på spørsmålene. Intervjuet var satt opp delvis strukturert, slik at partene skulle ha mulighet til å komme med utdypende informasjon. Dersom partene ikke direkte svarte på det vi var ute etter, valgte vi å stille spørsmål ut ifra hva de hadde sagt. På denne måten ble intervjuene holdt delvis åpne.

Vi hadde få spørsmål, og det hendte at partene svarte på flere spørsmål samtidig. Det hendte også at noen av partene ikke svarte på noen av spørsmålene vi hadde satt opp. Dette var fordi vi hadde laget en generell intervjuguide, noe som førte til at ikke alle spørsmålene var relevante for samtlige parter. Da vi utarbeidet intervjuguiden hadde vi fokus på hovedtemaet for rapporten, noe som førte til at den endelige fastslåingen av delproblemstillingene kom på plass etter at intervjuene var gjennomført.

I intervjuene var hovedfokuset at temaet for selve intervjuet skulle være tydelig og noe strukturert i henhold til det vi ønsket å finne ut mer om, dog skulle respondentene stå frie til å svare ut ifra måten de oppfattet spørsmålene på. Intervjuene startet med noen enkle og ganske konkrete spørsmål slik at vi som intervjuere skulle gjøre respondentene bevisste på hva selve intervjuet skulle dreie seg om. Deretter ble spørsmålene mer åpne ved bruk av spørsmålsord som hvorfor «... mener du at..» og hva «…tenker du om..», samt uttrykk som innebar «fortell

mer om…» og «kan du utdype…». På denne måten hadde respondentene mulighet til å svare friere, og svarene kunne dermed blir mer reflekterende og utdypende.

Vi valgte å gjennomføre samtlige intervjuer «ansikt til ansikt», for å oppnå en mer personlig kontakt med respondentene. Ofte er det slik at det skapes et bedre grunnlag for fortrolighet dersom man oppnår personlig kontakt (Jacobsen 2005, s. 143). Dette var noe vi opplevde da vi var ute og pratet med partene. Ved gjennomføringen av samtlige intervjuer spurte vi partene om det var i orden at samtalene ble tatt opp, noe som ble godtatt av alle. Vi informerte på forhånd om at alt kom til å bli anonymisert, slik at partene skulle stå friere til å uttale seg.

2.4 Reliabilitet og validitet

I vårt arbeid dreier det seg om å undersøke menneskelige fenomener, ved bruk av empirisk data. Når empirisk data skal samles inn, er det viktig at dataene som samles inn er gyldige og pålitelige, slik at resultatene kan overprøves i ettertid. I denne sammenheng dreier dette seg om reliabilitet og validitet.

Reliabilitet vil i en empirisk sammenheng handle om påliteligheten av datainnsamlingen. I denne sammenhengen knyttes reliabilitet opp imot hvor nøyaktig undersøkelsen av data er, hvilke data som skal bli tatt i bruk, på hvilken måte data skal samles inn på, og på hvilken måte data bearbeides (Johannesen m.fl. 2010, s. 40). Hovedsakelig dreier reliabilitet seg om muligheten til å reprodusere, og om andre som gjennomfører samme undersøkelse vil oppnå samme resultat. I våre intervjuer sørget vi for å stille oppfølgingsspørsmål dersom noe var uklart, slik at vi var sikre på at vi forstod partene. Som nevnt brukte vi båndopptaker på alle intervjuene for å sikre nøyaktigheten av svarene vi fikk fra partene. Dette kan muligens også ha svekket noen tilbakemeldinger, med tanke på at partene visste at det som ble uttalt ble tatt opp, og dermed "hold igjen" noen av svarene.

Validitet omhandler dataen relevans, altså gyldigheten av dataene (Jacobsen 2005, s. 213). Dette temaet knyttes til selve representasjonen av virkeligheten, hvor det dreier seg om «*hvor godt eller relevant, data representerer fenomenet*» (Johannessen m.fl. 2010, s. 69). Enkelt forklart handler validitet om undersøkelsen vi gjennomførte faktisk måler det vi skulle måle. For å sikre validiteten av oppgaven, har vi valgt å intervjue parter som var mest delaktige i saken. Dette for å sikre at mest mulig informasjon ville komme frem i løpet av intervjuene vi gjennomførte, og for å klare å belyse mest mulig ut ifra det de utvalgte partene uttalte. Vi

opplevde gjennom intervjuene at de ulike partene hadde forskjellig bakgrunn, og ulikt kunnskapsgrunnlag, noe som førte til at vi fikk mer utdypende informasjon fra noen av partene. Partene med mindre kunnskap om saken hadde vanskelig for å se det juridiske grunnlaget for selve saken, og fokuserte heller på de sosiale faktorene som hadde spilt inn. Ved å stille oppfølgingsspørsmål til partene underveis i intervjuene sørget vi for å få de resultatene vi ønsket å reflektere. Alt i alt dreier validitet og reliabilitet seg om vi faktisk kan stole på dataene vi har samlet inn.

3. Teori

3.1 Innledning teori

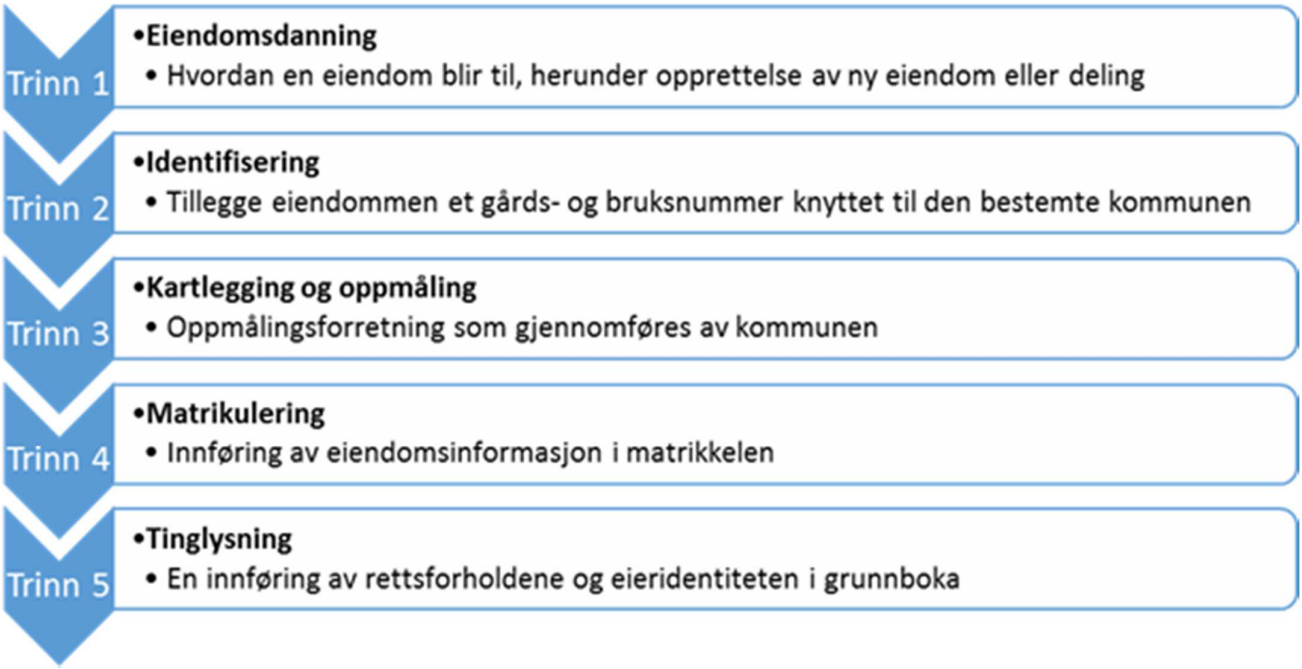
I dette kapittelet vil vi trekke frem teori som er relevant for rapportens tema og problemstilling, og som vil være grunnlag for videre drøftelser omkring de ulike problemstillingene. Vi har en innledende underkapittel om landets eiendomsregistreringssystemer, grunnbok og matrikkel, i tillegg teori om umatrikulert grunn. Deretter beveger vi oss inn på litt institusjonell teori, og endelig effekter av å institusjonalisere. Alt dette for å skape et bilde av det som vil være det viktigste faglig bakteppe for de kommende drøftelsene.

3.2 Eiendomsregisteret og registrering av eiendom

For å kunne se på de faktiske rettighetene knyttet til eiendom, må eiendommen bli knyttet opp til et register. Eiendommer blir i dag registrert med et nummer og en adresse, der selve eiendommen er objektet og hvor eieren er subjektet knyttet til eiendommen. I Norge i dag finnes det to former for eiendomsregistrering; matrikkelen og grunnboka. De to registrene er to separate registre og reguleres i all hovedsak av matrikkelloven og tinglysingsloven (1935) (tingl.) (Onsrud, 2008, s. 13). Matrikkelen identifiserer den enkelte eiendom, mens grunnboka angir hvilket eierskap som foreligger samt andre rettigheter (Onsrud, 2008, s. 13). Matrikkelen er et av basisregistrene i landet, og er det offisielle registeret «*…over fast eigedom, og under dette bygningar, bustader og adresser*» jf. Matrikkell. § 3 a. Grunnboka er et register over rettigheter knyttet til eiendommen, herunder rettsstiftelser eller juridiske rettigheter (Bergsholm, 20016, s. 31). Det kan sies at selve registreringen skaper eiendommene (Sevatdal og Sky, 2003, s. 7).

Matrikkelloven regulerer vilkårene for matrikulering, hvor et av vilkårene er at det må "*liggje føre løyve etter plan- og bygningsloven § 20-2"* jf. matrl. § 10, altså at ingen tiltak kan gjennomføres uten at søknad har blitt sendt til kommunen. Det er grunneier som krever oppmåling når ny eiendom skal opprettes, og deretter er det kommunen som gjennomfører selve oppmålingsforretningen.

Sevatdal og Sky (2003 s. 11-12) har delt eiendomsregistreringen inn i fem ulike deler. Vi har valgt å illustrere de fem trinnene i en figur:



Figur 1: Modell av trinnene i eiendomsregistrering.

Dersom en ny eiendom skal opprettes og oppmålingsforretning ikke blir gjennomført, anses ikke eiendommen som matrikulert. Dette medfører videre at eiendommen eller rettigheten ikke får et eget grunnboksblad, noe som igjen fører til at det ikke finnes noen hjemmel for tinglysning eller muligheter for pantsetting.

Det skilles mellom sikkerhet i matrikkelen og grunnboka. Det å ha rettslig troverdighet i et register dreier seg om "*legitimasjonsvirkninger*". Legitimasjon i denne sammenhengen dreier seg om at «*man kan få juridisk rett i samsvar med de opplysninger som er ført inn i registeret*». Det er likevel slik at matrikkelen ikke har rettslig troverdighet i motsetning til grunnboka. Dette betyr at en part, juridisk sett, ikke kan vinne en sak dersom det har vist seg at parten kun har stolt på at informasjonen som fremkommer av matrikkelen er korrekt (Bergsholm, 2016, s. 43). På en annen side gir grunnboka rettsvern da rettighetene knyttet til eiendommen er tinglyst. Rettsvern i denne sammenheng menes med at en rettighet har en prioritet fremfor en annen (Bergsholm, 2016, s. 45).

3.2.1 Grunnboka og matrikkelen

I grunnboka blir det registrert dokumenter som gjelder fast eiendom, jf. tingl. §§ 1 og 5. I

grunnboka blir det registrert eiendommer som har fått et eget gårds- og bruksnummer samt andre rettigheter knyttet til eiendommen (Falkanger & Falkanger s. 602). Det er likevel ikke pliktig å registrere en eiendom eller en rettighet i grunnboka. Dersom noe skal føres i grunnboka, må eiendommen eller rettigheten ha blitt tinglyst. Grunnboka er nemlig selve grunnlaget for tinglysning. Ved tinglysning offentliggjør man at en rettighet eller forpliktelse eksisterer (Kartverket, 2017). Rettigheten eller forpliktelsen knyttes i denne sammenheng opp imot en eiendom. Ved å offentliggjøre en slik rettighet eller forpliktelse sikrer man at eventuell kjøper kan "*... kontrollere om det er andre som har rettigheter i den eiendommen som han er interessert i å kjøpe*". Når man tinglyser en rettighet sier vi at rettigheten har fått rettsvern. Dette betyr at rettigheten er beskyttet mot konkurranse fra andre som mener å ha samme rettighet eller konkurrerende rettighet (Kartverket, 2017).

I grunnboka har hver eiendom et eget grunnboksblad. Grunnboksbladet inneholder informasjon om hvem som har hjemmel til eiendommene samt tilhørende rettigheter. Av grunnboksbladet kommer det også frem informasjon angående hvilke dokumenter og rettigheter som faktisk er tinglyst på en eiendom. (Kartverket, 2017). Dette kan for eksempel være panterettigheter eller ulike servitutter (Bergsholm, 2016 s. 37).

Matrikkelloven fra 2005, som trådte i kraft fra 2010, erstattet den tidligere delingsloven. Matrikkelloven «*… omfatter først og fremst et landsomfattende register med informasjon om hvert enkelt bruksnummer*». (Falkanger & Falkanger, s. 83). Matrikkelen er likedan et register over de *eiendomsgrenser* som finnes (Bergsholm, 2016 s. 37). Matrikkelloven skal i hovedsak gi informasjon «*som er nødvendig for planlegging, utbygging, bruk og vern av fast eigedom*» jf. Matrikkel. § 4. Bergsholm skriver at matrikkelloven bygger på det tidligere GAB-registeret og DEK. GAB-registeret (grunneiendom, adresse og bygning) var et tidligere et register som ble brukt i forbindelse med offentlig planlegging, mens DEK (digitale eiendomskartverk) ble brukt i forbindelse med kartlegging. Bakgrunnen for den nye matrikkelloven dreide seg om «*å imøtekomme en økende etterspørsel etter relevante og riktige eiendomsopplysninge*r» (Bergsholm 2016, s. 43).

3.3 Jordskifteretten som matrikulær ryddegutt

3.3.1 Jordskifteretten

Det fremkommer av domstolloven (dl.) § 2 at jordskifteretten er en særdomstol. En

særdomstol har definert saklig kompetanse. Dette skiller seg fra de alminnelige domstolene som har en mer generell kompetanse (Backer, 2015, s. 71-72). I jordskiftedomstolen trengs det heller ikke å være tvist for at en sak skal bli tatt opp til behandling. Det holder at det er usikkerhet mellom partene, og skiller seg dermed også her fra de alminnelige domstolene (Langbach, 2009, s. 39). Det har tidligere vært diskutert hvorvidt jordskifteretten var et forvaltningsorgan eller en domstol. I Ot.prp.nr.57 (1997-1998) (s.28) uttaler Landbruksdepartementet at *"Det er ikkje tvil om at det som heilt frå starten av har vore Jordskifteverkets (tidlegare Utskiftningsvesenets) primære oppgåve, nemleg omforming og byte av areal og endring og nyskaping av rettstilhøve mellom partane, ligg nærare opp til definisjonen av forvaltningsverksemd enn til definisjonen av judisiell verksemd*". I 2002 gjør Løkenutvalget en videre drøfting av dette og fastslo at Jordskifteretten er en domstol (NOU 2002:9, s. 99). Dette medfører at jordskifteretten treffer beslutninger om hvordan de faktiske eiendomsforholdene er stort sett etter de vanlige domstolen messige prosedyrene (Bjerva og Sevatdal 2009, s. 82).

3.3.2 Rettsutgreiing

Etter jordskiftelovens (jskl.) kapittel 4 får jordskifteretten kompetanse til å fastsette eksisterende grenser og klarlegge eiendoms- og rettighetsforhold. Disse avgjørelsen blir gjerne omtalt som de *rettsfastettende sakene* og skiller seg fra ordinært jordskifte etter kapittel 3 i jordskifteloven som kalles for de *rettsendrende sakene.* Felles for de rettsfastsettende sakene er at de ikke endrer rettighetssituasjonen, de slår bare fast hva som er gjeldende rett. Jordskifteretten fikk denne kompetansen ved innføring av jordskiftelov av 1979. Denne endringen blir trukket frem som en av de viktigste endringene med denne loven av Langnes (2009, s. 129). Bjerva mfl. (2016, s. 142) uttaler at *"bakgrunnen for bestemmelsen var at uklare eiendoms- og rettighetsforhold kunne være til hinder for utnyttelse og utvikling i rurale områder. Særlig gjaldt dette å utvikle arealer til fritidsformål som hyttebygging*." . I 2016 var 65 % av sakene som kom inn for jordskifteretten rettsfastsettende. (Domstol administrasjonen, 2016, s. 19)

Rettsutgreiing er hjemlet i jskl. § 4-1. Jordskifteretten har kompetanse til å *"fastsetje innhaldet i rettar og eigedomstilhøve som eiga sak"*. En rettutgring kan bare foregå i områdere der det er, sameie, i områder der det er sambruk eller uklart om det er sambruk, uregistrert realsameie, samisk reinbeiteområde, i uteområde til eierseksjon der det er sambruk jf. jskl. § 4-1 a til e. Med *eiga sak* menes at jordskifteretten ikke trenger å gjøre dette i

sammenheng med sak etter kapittel 3.. Med begrepet "innhaldet" gjør forarbeidene det klart at jordskifteretten ikke har kompetanse til å faste sette hvem som er eier som egen sak (Prop.101 L (2012-2013) s. 442) . Jordskifteretten har derimot kompetanse til dette dersom tvisten om eiendomsrett er et underliggende rettsforhold som må avgjøres for å kunne avgjøre en rettsutgreiing eller grensefastsetting jf. jskl. § 4-4 (Bjerva mfl., 2016, s. 143). Jordskifteretten kan også ta avgjørelser om underliggende rettsforhold i en jordskiftesak etter kapittel 3 dersom det er nødvendig for gjennomfør jordskifte jf. jskl. § 3-13. I Vest-Oppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett ble det i 2015 gjort 656 rettsfastsettende vedtak og målte opp 297 km grense. (Vestoppland og Sør-gudbrandsdalens jordskifterett, 2015, s. 3)

3.4 Institusjoner

3.4.1 Institusjoner

Institusjoner har i norsk tale flere betydninger avhengig av kontekst. I denne sammenhengen forstås meningsinnholdet i begrepet *institusjoner* som normer og regler som styrer atferden mellom mennesker og fungerer som sikringstiltak når man gjør transaksjoner (Groenewegen mfl. 2010, s. 24).

I denne sammenhengen er det være nærliggende å skille mellom formelle og uformelle institusjoner. *Formelle institusjoner* er regler som er laget av offentlige myndigheter med lovgivende makt. (Groenewegen mfl. 2010, s. 25). Dette kan for eksempel være lover, forskrifter, rettspraksis eller formelle juridiske avtaler (Sevatdal og Sky, 2003, s. 44). *Uformelle institusjoner* blir gjerne definert som private regler for atferd som har blitt utviklet gradvis og spontant, og ikke trenger noen rettshåndhevelse fordi reglene er sanksjonert av de private partene selv eller fordi det er i partenes interesse å selv å følge reglene (Groenewegen mfl. 2010, s. 25). Eksempler på dette kan være normer, religion og tradisjoner. Konsekvensen av å ikke følge disse institusjonene kan være at man for eksempel bli utstøtt av lokalsamfunnet. (Sevatdal og Sky, 2003, 34). I statsløse samfunn er det dermed etter definisjon ingen formelle institusjoner. Dette betyr imidlertid ikke at det er lovløse samfunn med enkle regelsystem. Det betyr bare at håndhevelsen av reglene må sikres på andre måter enn med statlige maktmidler. Slike samfunn blir gjerne karakterisert med tette sosiale nettverk innad i gruppa og erkjenninga av at avvikende atferd er farlig for samfunnet (Sevatdal og Sky, 2003, s. 73).

Vi kan dermed si det slik at *institusjonene former dermed mellommenneskelige handlinger og reduserer usikkerheten av hvordan vi skal opptre, både i hverdagslivet og i andre sammenhenger* (Sevatdal og Sky s. 63).

3.4.2 Institusjoner i et eiendomsfaglig perspektiv

Arealer danner grunnlaget for menneskelig opphold og utnyttelse av ressurser som finnes der. Areal er en begrenset ressurs og forut for ulike gjøremål med areal må det foreligge legitime oppfatninger av hva, hvem og hvordan man kan utnytte et areal. De formelle og uformelle institusjonene legger retningslinjer for slik utnyttelse. (Røsnes, 2014, s. 16-17).

I små samfunn kan eiendomsretter bli beskyttet av medlemmer i samfunnet med bakgrunn i de uformelle institusjonene som finnes der. Disse kan i mange sammenhenger fungere like bra som formelle institusjoner for å hindre og løse konflikter rundt eiendomsretter. Likevel har man sett at i en moderne verden kan ikke uformelle institusjoner fungere alene. (Groenewegen mfl. (2010), s. 97).

I omsetning, utvikling, forvaltning og dannelse av eiendom blir spørsmål om kontrakter, finansiering og forsikring stadig viktigere. Dette får igjen betydning for hvordan rettigheter i fast eiendom kan stiftes og overføres. Det stilles dermed større krav til identifisering med større nøyaktighet av disse rettene. Det stilles derfor økte krav til informasjon og dens pålitelighet, som denne identifiseringen gjør, slik at det skapes sikkerhet rundt transaksjoner. (Røsnes, (2014), s. 23). En av de viktigste kildene til slik informasjon er eiendomsregisteret. *"Eigedomsregisteret er ein særs viktig del av det institusjonelle rammeverket kring fast eigedom. det er det viktigste informasjonssystemet om faste eigedommar, rettshavarar og relasjoner mellom rettshavarar og eigedom. Det har derfor mykje å seie for transaksjoner med, restriksjonar på og regulering av arealressursar." (Sevatdal og Sky 2003 s. 48).* Eiendomsregisteret eller matrikkelen kan på en måte forstås som eiendomsrettens infrastruktur (Hegstad, 2007, s. 224). Videre vil samfunnsendringer skjerpe konkurransen for utnyttelse og bruk av arealer. Samfunnsendringer kan forstås som en av driverne for at vi har behov for mer nøyaktig informasjon og er dermed en av årsakene til et økt behov for registrering av eiendomsretter og for eiendoms og arealinformasjon generelt. (Røsnes, 2014, s. 31).

3.4.3 Effekter av manglende eiendomsregistrering med hovedvekt på økonomiske forhold

Institusjonen eiendomsrett styrer adferd mellom mennesker. En kan si at eiendomsretten er en rettslig relasjon mellom menneske med hensyn til ting. Dette gjelder både materielle og immaterielle retter. Begrepet "fast eiendom" er areal og ting som er fast og varig sammenbundet med areal. En annen måte å formidle begrepet på er metaforen om "kornbandet" som Professor Hans Sevatdal brukte flittig i sine forelesninger. I kompendiet til emnet eiendomshistorie (Sevatdal, 2014, s. 16) skriver han følgende *"kornbandet, eit knippe av strå. Kvart einskild strå i knippet representerar ein rett, og desse rettane kan vere fordelte og bunde saman på ymse vis. Vi kan på så måte si at den som innehar alle disse rettene innehar eiendomsretten til tingen"*.

Dette medfører at den som har alle disse rettene er den eneste som kan utnytte, gjøre en inntekt på eller selge tingen. Eieren kan dermed ekskludere alle andre av å utnytte eiendommen på noen måte.

Man kan i hovedsak se for seg tre økonomiske problemer med manglende eiendomsregistrering. Det første er at ved manglende eiendomsregistrering vil det ikke finnes eksklusivitet. Altså man kan ikke utelukke andre utnytter seg av eiendommen. Dette fordi det som ikke er eid vil bli ansett som et felles gode. Et eksempel her vil være at en dyrker opp et område for å gro grønnsaker, men ettersom det blir ansett som felleseie vil hvem som helst kunne høste grønnsakene. Dette vil enten gjøre at folk slutter å produsere ting eller vil føre til at man må bruke mye ressurser på å beskytte det man har dyrket opp. (Groenewegen mfl., 2010, s. 93)

Det andre vil være at om det mangler eiendomsregistrering vil det være vanskelig å vite om den som utgir seg for å være eier faktisk er den rette eier. Dette vil medføre høyere transaksjonskostnader dersom man ønsker å selge eller kjøpe en eiendom som ikke er registrert (Groenewegen mfl., 2010, s. 93). Mjøs og Sevatdal (2011, s. 167) peker på at mangel på informasjon er et aspekt som kan forårsake en konflikt. Her utaler de at *"Når det gjeld eigedomsforholda på landsbygda, og serleg i utmarka, er det ein annan faktor som her kan spele ei rolle; den massive nedlegginga av aktive gards- bruk frå om lag 200.000 i 1950 til 50.000 i dag. Den medfører at kunnskapar om grenser og rettsforhold som naturleg låg som stille, uregistrert kunnskap hos aktive brukarar gradvis kjem bort. Dei nye eigarane er i*

større grad avhengige av kart og dokument, og når desse kunnskapskjeldene er dårlege blir uvissa større."

Et tredje økonomisk problem ved manglende eiendomsregistrering er at det blir vanskelig å gjøre den faste eiendommen om til kapital. Dette problemet er som en konsekvens av de to foregående problemene. Slik vi så i det første problemet vil økt registrering føre til større investeringer i eiendom. Dette fordi det nå er mulighet til for å gjøre investeringer eksklusiv. For å kunne gjør større investeringer i eiendom vil de fleste ha behov for å låne penger. Det å låne ut penger er i seg selv risikabelt, kreditor stiller kapital til rådighet mot et løfte om tilbakebetaling med renter over en lengre periode. For å minske sin risiko ønsker kreditor å samle inn informasjon om kredittverdigheten til debitor. Her er risikoen at debitor ikke utgir all eller ingen informasjon, og kreditor vil dermed ikke få tilbakebetalt det utlånte kapital. En annen sikkerhetsanordning blir dermed at kreditor tar pant i debitors faste eiendom. Kreditor kan da om debitor ikke betaler tvangsselge debitors eiendom for å få inn det utlånte kapital. Dette forutsetter imidlertid at det foreligger god nok informasjon om hvem som er eier og hvordan eiendom han har(Hegstad, 2007, s.228). Eiendomsregisteret kan gi slik informasjon, og registreringsprosess vil dermed sørge for synlige bevis og dermed gjøre at fast eiendom blir en del av økonomien. (Hegstad, 2007, s.226)

3.4.4 Allmenningens tragedie

Allmenningens tragedie skildrer en situasjon hvor resultatet blir ødeleggelse av en fellesressurs. (Groenewegen mfl. ,2010, s. 97).Metaforen med «allmenningens tragedie» ble først innført i 1968, av Biologen Garrett Hardin, (Sevatdal og Sky, 2003, s. 52). Et klassisk eksempel av tragedien er et gjetere tar med sine husdyr til et felles beiteområdet. Hardin er ikke veldig spesifikk på hva som karakteriserer området, annet enn at det er åpent for alle. Sevatdal og Sky (2003, s. 52) sier at område ligner mye på et norsk realsameiet, bortsett fra at det ikke er noen regel på hvor mye hver enkelt sameier kan ta ut av sameiet. Ettersom majoriteten vil utfører handlinger for eget beste, blir området som skal være til felles nytte sterkere belastet enn det som er bærekraftig. Når det slippes ut altfor mange husdyr på et felles beite har det en negativ påvirkning på alle ettersom ressursen blir overforbrukt. Ressursen er dermed en rivalitet og om en aktør forbruker mer må andre aktører forbruke mindre. I dette eksempelt resulterer det i at det ikke blir nok matressurser til alle, og husdyrene blir blir magre.(Groenewegen mfl., 2010, s. 97-98) Sevatdal og Sky (2003, s 52) omtaler det som en *"individuell høsting av en felles ressurs*". Løsningen på et slikt problem

vil kunne avverges ved regulering i form av institusjoner eller ved privatisering. Ved privatisering vil ressursene havne hos hver enkelt eier og det er derfor ikke noe insentiv for å sende mer husdyr på beite når det ikke er noen egenvinning. Ved å innføre andre institusjoner som lover og regler, kan man for eksempel detaljregulere hvor mange husdyr man kan slippe på beite. Dette vil også gjøre at det ikke blir et overforbruk (Groenewegen mfl., 2010, s. 97-98).

3.4.5 Eierformer i et økonomisk perspektiv

I dette kapittelet vil vi redegjøre for ulike eierformer ut fra et økonomisk perspektiv. Vi vil gjøre oppmerksom på at i denne sammenheng blir eiendomsretten og eieformen referert til i noe videre grad enn i et rent juridisk perspektiv.

Alle de forskjellige eieformene vil bli karakterisert ut fra om de er eksklusive eller ikke eksklusive, altså om det er mulighet for å utelukke andre eller ikke for bruk av et gode. Eieformene vil også blir karakterisert ut fra om de er rivalitet eller om det ikke er det. Rivalitet refererer til om et forbruk av gode vil redusere muligheten for andre til å gjøre et forbruk av gode. (Groenewegen mfl. (2010), s. 95)

Fritt gode

Dette er et type gode som det aldri er knapphet på. Det vil si når tilbudet overstiger etterspørselen på alle prisnivåer og likevektsprisen er dermed null. I dette tilfellet trenger ikke eiendomsrettigheter å bli tildelt enkeltpersoner ut fra et økonomisk perspektiv. Fordi det ikke kan oppstå konflikter om bruken av disse varene:de er tilgjengelige for alle, slik at ingen må utelukkes. (Groenewegen mfl. (2010), s. 97)

Felles gode

I dag finnes det nesten ikke noe fritt goods igjen. Det som tidligere ble betegnet som slike goder, som fisk, enger, har på grunn av blant annet befolkningsvekst blitt knappe. Disse goden har demed blitt gjort om til felles eiendom. Ettersom formelle eiendomsretten ikke har blitt etablert har fortsatt alle tilgang til det. Det er dermed ikke eksklusivt, men det er blitt rivalitet ettersom ressursen har blitt knapp.(Groenewegen mfl. (2010), s. 97)

Privat gode

Denne typen eierform blir karakterisert av at gode både har rivalitet og eksklusivitet.

Eierformen medfører at eier kan kan ekskludere andre og at jo mer ressurser som tas ut av eiendommen jo mindre blir det igjen. (Groenewegen mfl. (2010), s. 96)

4. Empiri

4.1 Innledning

Som nevnt har dette tilsynelatende vært en polarisert sak med hytteeiere og setereiere på den ene siden av bordet, og sameiestyret på den andre siden av bordet. Vi har underveis i intervjuperioden oppdaget mange underliggende forhold, herunder motiver og insentiver, som har gjort saken kompleks, komplisert og ladet av personlige forhold. Vi har til en viss grad latt disse få plass i rapporten vår, i den utstrekning vi syns det er relevant for å besvare problemstillingene våre.

Vi vil presentere hver underproblemstilling for seg, slik at svarene fra hvert enkelt intervjuobjekt kommer under hver underproblemstilling. Vi vil gjøre det lett for leser å forstå ved å gi intervjuobjektene en anonym og kort innføring. Part 1 og 2 var rekvirentene i saken, og har relativt store andeler i Sødorp sameie. Begge har eiendomsseter i sameiet, og begge har beitedyra sine i sameiet i tillegg har de begge gårdsbruk i bygda.

Part 3,4 ,5 og 6 er hytteeiere, brukere/leiere av dyrkningsparseller og setre. Vi har valgt å presentere empirien bolkvis, slik at svarene til part 1 og 2 presenteres for seg, og svarene til part 3,4,5 og 6 presenteres for seg.

4.2 Institusjonelle effekter.

Hvilke institusjonelle forhold eksisterte og eksisterer i dag i den aktuelle saken?
Første delproblemstilling har både et historisk perspektiv og et nåtidsperspektiv. Her undersøkes hvilke institusjonelle rammevilkår som var årsak til at bruken av utmarksområdet fungerte så lenge. Videre undersøkes hvorfor rettighetssituasjonen ikke fungerte lenger, og hvilke årsaker det var for at partene valgte å gå til jordskifteretten.

Vi var interesserte i å finne ut hvordan rettighetstilstanden var før saken ble krevd. Vi spurte derfor intervjuobjektene spørsmål om de kunne se for seg hvordan rettighetstilstanden hadde fungert og hvorfor den ikke fungerte lenger. Videre spurte vi om hva som var det utjenlige i situasjonen og deres formening om hvordan rett til dyrkningsparseller og hyttetomter var stiftet, for å kaste lys over hva hver enkelt part mente om situasjonen før og etter saken.

4.2.1 Den utjenlige situasjonen

Dette spørsmålet føltes som et naturlig utgangspunkt ettersom det ofte er dette partene ønsker

avklart og fastlagt i en sak for jordskifteretten.

De to rekvirentene, part 1 og 2, mente det utjenlige var det at det var lagt beslag på en del arealer i sameiet som ikke lenger kunne benyttes av de andre andelshaverne. Dette arealet kunne ikke lenger nyttes til sameiets to hovedfunksjoner; beiteformål, og jakt og fiske. De mente brukerne av arealene hadde tatt seg til rette og utøvde en bruk de ikke hadde rett på. Her var det særlig to hovedmomenter som ble ansett som utjenlig hos rekvirentene; det tidligere grunneierlaget hadde etablert en praksis og myndighetsutøvelse som manglet hjemler og kompetanse, i tillegg til at utmarka steg i verdi slik at potensiell inntekt for sameiet rant ut som fra et hull i en sandsekk.

Part 1 viser til at da det tidligere grunneierlaget styrte hadde hvert gårdsbruk én stemme fremfor å stemme etter andel, noe som førte til mye konflikt. Enkelte, og herunder de som hadde størst andeler, følte seg overstyrt av de som hadde mindre andeler. Det kunne eksempelvis gå slik for seg at sameiet stemte over om det skulle gis 10.000 kroner til de som kjørte opp skiløypene. Part 2 forteller om den samme problematikken, og at det for en som hadde 8 % av sameieandelene kostet det vedkommende 800 kroner å gå på ski, og for en annen som hadde 1 % kostet det 100 kroner. Det var derfor flere som mente at de økonomiske investeringer startet i feil ende og opplevde prosessen som urettferdig. Rekvirentene viste også til at det ikke ble tatt riktig betalt for jakt- og fiskekort, i tillegg til at de mente at brukere av dyrkningsparseller, hytter og setre brukte arealene på feilaktig grunnlag. De krevde også at det skulle fastsettes en leieavgift for arealene.

Når det gjelder de øvrige partene, anfører alle i intervjuene med oss at det ikke forelå noen tilsvarende utjenlighet ved det rettighetsmessige som rekvirentene fortalte om. De anså heller sameiets kontraktsforslag som problemet og selve grunnen til at det ble jordskiftesak. *"Problemet var at sameie hadde sakens mest aktive personer, der noen plutselig kom på døra og ville ha oss til å skrive under på en kontrakt og betale festeavgift",* uttaler part 5.

Part 3 anfører at det ikke var noen problemer overhodet før jordskiftesaken ble krevd. Parten utbroderte videre om at de som drev dyrkningsparsellene som ble utparsellert på 60- og 70-tallet, ikke skjønte hva det dreide seg om. Det hadde aldri blitt krevet eller betalt noe for arealene, og det hadde ikke vært noe snakk om at noen andre eide der setrene lå, ei heller at dyrkningsparsellene lå i sameiet. Det hadde aldri vært snakk om at folk ikke eide grunnen

selv. Behovet for å få avklart dette kom opp etter det ble stiftet hvem som hadde sameierett. Da ville sameiet arbeide for å få utlagt hyttefelt og skaffet inntekter, og da dukket det opp at folk ikke betalte noe for å drive dyrkningsparsellene som ligger i sameiet. "*Det mente sameiet at var urettferdig, at vi la beslag på areal og at sameiet ikke fikk noe tilbake for det",* sier part 3.

Part 6 uttaler at det tidligere hadde vært litt fritt frem med tanke på bruk og utnyttelse av arealene i høyfjellet/sameiet. Hun mente det var den nye generasjonen som var ute etter å tjene penger, der den forrige var opptatt av å gi ressurser til dem som ikke hadde så mye.

Når det gjelder hvordan stemmegivningen ble organisert under grunneierlagets tid og under sameiestyrets tid viser part 4 til et viktig poeng. Problematikken med at det ikke er en stemme per bruk, men at man heller fikk en andelsfordeling er at makten blir fordelt på få personer, når fem av sameierne eide 40 % til sammen, og de resterende 70 andelshaverne delte de resterende 60 %.

4.2.2 Hvilken hensikt skulle avgiften fastsatt i bruksordningen tjene?

Jordskifteretten fastsatte denne til 5 kr, basert på en verdsetting som innebar at arealene som ble lagt beslag på ikke kunne nyttes av alle til virksomhet som kunne drives på sameiets grunn. Verdsettingen berodde på en objektiv vurdering av de to eneste sannsynlige bruksområdene for arealene, hvis man så bort ifra bruken som dyrkningsparsell; enten kunne man bruke arealene til å beite, eller så kunne man bedrive jakt og fiske der. Beite ble verdsatt til 1-2 kr/daa, og jakt og fiske til 1-3 kr/daa, og 5 kroner totalt ble fastsatt av retten.

Nok et viktig moment her er hva slags jordsmonn dyrkningsparsellene blir ansett å være. Da arealene ble tatt i bruk til dyrking fom. 1857, var jordsmonnet brakk skogsmark. Brukerne av dyrkningsparsellene, part 3, 4 og 5, fortalte at de hadde opparbeidet grunnen og satt den i stand som dyrka mark på egen hånd. Et spørsmål i jordskiftesaken ble dermed hvem som skulle ha fordelen av verdiøkningen opparbeidelsen hadde medført. Var det brukerne selv som hadde opparbeidet den, eller sameiet? Skulle man fastsette verdien til brakk skogsmark, eller som dyrka mark? Brukerne hadde opparbeidet marka for eget tiltak og hadde båret alle kostnadene selv. De kjørte gjødsel opp på fjellet selv, slo selv og foresto alt arbeid og alle kostnader ved opparbeidelsen.

Her var begge rekvirentene klare på at de mente avgiften skulle fastsettes på et nivå som

kompenserte for at sameiet ble forringet. De viste til sameieloven, og at ingen skal bruke sameiets ressurser slik at de andre rettighetshaverne i sameiet lider tap. De ville at det til de arealene som ble brukt til dyrkningsparseller, setre og hyttetomter skulle fastsettes en leiepris på som erstattet at arealene ikke lenger kunne benyttes av sameiet.

For de øvrige partene var formeningen omkring denne avgiften delt. For part 6 ble avgiften i utgangspunktet ansett som feilaktig å kreve, ettersom vedkommende hevdet å ha overdratt eiendomsretten for lenge siden. Part 4 mente at grunnen til at partene representert ved advokat mente den skulle settes til 0 kr var fordi man så at de aktuelle områdene ikke hadde noen verdi. De så på arealene som bare kratt og stein, og mente at arealene ikke hadde noen beiteverdi. I tillegg var det nok av andre beiteområder å ta av, så det var ikke manko på beite. Videre hadde det vært mye jobb med å opparbeide jorda for de som hadde brukt den enkelte dyrkningsparsell. Parten understreker også at jorda er mager, det er knytta utgifter til å kjøre ressurser inn for å drive jorda, og dette er grunnen til at de mente at leieavgiften skulle settes til 0 kr. Dersom de hadde betalt mer hadde det nesten ikke vært noe å tjene på det. Dessuten regulerer punkt 4 i slutningen i rettsboka datert traff 25.11.2015, som nevnt at dersom parsellene ikke ble brukt til landbruksformål skulle arealene gå tilbake til sameiet. Brukerne av dyrkningsparseller er dermed nødt til å drive dem til landbruk, eller så får de ikke beholde dem lenger.

Part 3 fortalte at dersom man har en leieavgift på dyrka mark for 50 kr målet er dette billig, men det var ikke det det dreide seg om. Saken var den at sameiet ikke hadde hatt noen kostnader med dette i det hele tatt, så det være den som har opparbeidet parsellen og som har hatt utgifter med den, som skal ha fordelen av verdistigningen. *"Og da er det klart at man ikke skal betale for dyrka mark, man skal betale for jorda slik den var fra før"*.

4.2.3 Stiftelsesgrunnlaget til dyrkningsparseller og hyttetomter

Dette var et spørsmål som, i likhet med det forrige, ble spurt for å klarlegge hvordan partene mente rettighetssituasjonen hadde oppstått.

Part 2 forteller om en lokal tradisjon om at man kunne sette inn et avertissement i avisen hvor man ga uttrykk for at man ønsket å dyrke i utmarka. Man gjorde her rede for hvor man ville dyrke, og hvor lenge man skulle dyrke og la ved et kart. Kom det ingen innsigelser til det, kunne man bare gå i gang, men kom det innsigelser ble det ingen dyrking. Slik har folk fått

holde på i fred, og har fortsatt å dyrke de samme arealene. Rekvirentene mener dyrkningsparsellene har oppstått slik, nemlig med en kontinuerlig dyrking av de samme arealene i gjerne flere generasjoner, og at det ikke har skjedd noen konkurrerende bruk av de samme arealene. Part 1 forteller at ettersom parsellene ikke hadde egne gårds- og bruksnumre, satte folk gårds- og bruksnumrene på gårdene de hadde i bygda på dyrkningsparsellene. Slik kunne de gå til jordstyrekontoret og hente ut areal- og kulturlandskapstillegg til arealene, selv om hverken ett av to krav om hjemmel til arealet eller 10 års leiekontrakt til arealet var oppfylt. Dette var også godtatt fra grunneierlagets side, og i tillegg fikk folk lov til å sette opp en *kvilebu med overnattingsmulighet* som kun skulle dekke overnattingsbehov. Part 1 og 2 mener *kvilebu* eller *overnattingsmulighet* har blitt oversett, og at det som de ulike aktørene nå i realiteten sitter på er setre og hytter. Når det gjelder opprinnelsen til hyttetomtene mener rekvirentene at dette er grunneierlagets feilaktige utøvelse av makt, og at de ikke hadde noen hjemmel til å dele ut arealene til sameiet.

Part 3, 4 og 5, som selv drev parseller, forteller at drivingen av parsellen har hele tiden vært smertefritt og problemløst, de har brukt jorda som sin egen. De hadde brukt eiendommen i lang tid, da det er så lenge siden den oppstod at man ikke har papirer på det. Enkelte av partene hadde en gammel kontrakt med grunneierlaget, hvor det var fastsatt en årlig avgift på 1 krone, men denne var i følge partene med slik avtale aldri blitt krevet inn, og det var heller ikke meningen. Summen hadde vært symbolsk og antagelig kun satt for at vedkommende kunne få ta ut areal- og kulturlandskapstillegg tilknyttet dyrkningsparsellen.

Part 5 hadde arvet eiendommen etter sin bestefar og forteller at på hans eiendom ble det først dyrket opp en bit og satt opp ei seter. Deretter ble setra bygget opp bit for bit, litt hvert år. Dette førte til at bestefaren hadde en fullt utrusta seter som han hadde fått tillatelse til å etablere og som han var sikker på at var sin eiendom. "*Likevel forelå det ingen eiendomspapirer på dette her, som vi fikk svi for etterhvert. Men alt det formelle var gjort på den måten som var vanlig på tiden det ble gjort. Bestefar trodde jo derfor at alt var i orden",* sier part 5.

Part 6 som er den eneste av våre intervjuobjekter som har hytte, påstår at de som hadde hyttetomt forstod det slik at med engangssummen på 50 kr var tomta kjøpt, og eiendomsretten til tomta overdratt. Derfor ble parten overrasket og lite fornøyd med at retten kom til at tomta kunne innløses.

4.2.4 Hvorfor rettighetssituasjonen fungerte før, og hvorfor den ikke lenge fungerte
Dette er spørsmålet vi stilte som besvarer hovedproblemstillingen vår; hvorfor var det behov for at det skulle ryddes opp i rettighetssituasjonen?

Part 1 mener det var de personlige tingene som var grunnen til at det både ble krevd jordskifte og grunnen til at situasjonen hadde fungert i fortiden. Helt i begynnelsen av sakens historie, i 1857 da skogen ble skiftet ut, hadde de gårdene som var selvstendige bruk seter og sameieandel. I nyere tid, i forbindelse med at hyttebygging blir et tema, når jakt og fiske blomstret, delte grunneierlaget ut midler til lag og foreninger i bygda. Grunnen til dette var en *ta fra de rike og gi til de fattige*-mentalitet. Det var alltid overvekt av de som hadde lite. Dårlig økonomisk styring fra grunneierlaget, sammen med fravær av kompetanse og hjemmel til å utøve den myndighet de gjorde, krevde rekvirentene sak for å kartlegge hvem som hadde retten på hva, hvilke rettighetsforhold som eksisterte og få det stadfestet for alle og enhver. Part 2, den andre rekvirenten, mente situasjonen hadde fungert så lenge fordi utmarka ikke hadde noen særlig verdi, og derfor fantes ikke insentiver for å få klarhet i rettighetssituasjonen, selv om de mente at folk benyttet seg av rettigheter de ikke hadde.

Part 3, 4, 5 og 6 kan ikke vise til en like utjenlig situasjon som part 1 og 2, ei heller mener de at det var behov for noen jordskiftesak. Part 4 uttaler at grunnen til at det ikke lenger fungerte var at det begynte å handle om penger. Videre, da saken ble krevd for jordskifteretten, var det flere av partene som reagerte med vantro. De kunne ikke forstå at det sameiet mente var at partene ikke eide arealene de hadde brukt som sine egne i mange år. Den måten det har vært før har fungert, og da part 4 var yngre fungerte det fint. Det var samarbeid om det aller meste og det var tillit mellom alle som brukte ressursene i sameiet. Alle passet på at de ikke overbrukte ressursene, slik at de andre også kunne bruke dem, forteller part 4.

Her ser vi at konflikten mellom de to *sidene* i stor grad handlet om at rekvirentene ønsket å formalisere bruken av sameiets arealer, ved å matrikkelføre teigene og opprette egne grunnboksblad til den enkelte eiendom. De øvrige partene mente på sin side det var tilstrekkelig med de uformelle institusjonene til å regulere bruken av sameiet, og at ingen brukte mer enn andre. Følgelig blir det det dette som blir fokus når vi ser på hvilke økonomiske motiver og muligheter partene hadde ved sakens kravstidspunkt og for videre framdrift etter at saken var krevd.

4.3 Økonomiske effekter

Hvilke økonomiske forhold og verdier, herunder motiver, kostnader og muligheter, ligger i sakskomplekset.

Her var det interessante for oss å finne ut av partenes individuelle motiver for å kreve sak, og om de hadde noe å gjøre med hvorfor det ble krevd sak for jordskifteretten. Hadde partene noe å vinne på å kreve sak, og hadde noen noe å tape på det?

4.3.1 Den utjenlige situasjonen; utmarka stiger i verdi.

De fleste partene mener at et av hovedmotivene til at jordskiftesaken krevd i 1997 var økonomiske årsaker. Nesten alle partene gir uttrykk for at utmarka har steget i verdi og dette var et av hovedmotivene til at saken ble krevd for retten. Uttalelsene til rekvirentene bekrefter dette. Part 2 sier at hovedproblemet var at utmarka ble mer verdt i senere tid. Parten viser videre til et eksempel med elg, og forteller at før betalte de 4-5 kroner per kg, mens nå kan de ta over 150 kr. Videre uttaler part 1 at *"Jakta tjener vi veldig mye penger på nå om dagen, (...). Vi har en av de beste jaktterrengene i Norge og dette blir det penger av. Nå i år har vi virkelig gjort penger på jakta."*. Han forteller at det har utgjort en samlet inntekt på 270.000 kr. Av rettsboka fremkommer det også at det var økonomiske motiver for å kreve saka, her uttaler advokaten til part 1 at *"hittil har jakt vore den økonomiske interessa i området, men at det no også kjem inn utnytting av grunnen til bl.a. hyttebygging"*.

Motpartene har også fått inntrykk av at det var denne verdiøkningen i utmarka som var årsaken til saken. Part 5 sier at *"Jeg følte ikke at det var noen problemer, men jeg tror det har skjedd det samme som har skjedd i flere andre deler av distriktet. Det har blitt mer fokus på å hente ut verdier av utmarka og det er dette som har vært motivet bak"*. Derimot er ikke part 4 enig i at utmarka har steget i verdi og uttaler at det ikke er store nok inntekter fra utmarka herunder salg av hyttetomter generer nok penger til at det skulle være nødvendig å ta det til retten.

Et av hovedmotivene i saken som ble krevd i 2013 var også økonomiske. At utmarka har steget i verdi ligger også som et bakteppe i denne saken, selv om flere parter uttrykket at det nå var mer preget av grådighet. Part 2 sier at "*der det ikke er mulig å drive jakt, fiske og beite som sameiet kan ta betalt for, er utmarka begrenset til privat bruk. Dette skal sameiet kompenseres for*". Av rettsboka fremkommer det at part 1 og 2 sier *"det er feil at brukerne ikke betaler avgift for bruk av sameiets grunn. Alle sameieparten skal dra nytta av ressursene,*

og ha sin del av disse".

Part 5 uttaler at i den første jordskiftesaken avsluttet i 2002 var det viktig å finne ut av hvem som hadde sameierett. I sak 2 avsluttet i 2015 ville de som hadde sameierett og de som satt i styret kreve inn festeavgift for den jorda som var beslaglagt og hvor bruker ikke kunne vise til dokumentasjon på at vedkommende hadde eiendomsrett til arealet. Etter spørsmål om hva parten trodde at motparten så på utjenlig svarer part 3 at behovet kom opp etter at det ble fastslått hvem som hadde sameieandel. Sameiet ville deretter arbeide for å få lagt ut hyttefelt og inntekter av å selge hyttetomter. Det var da det dukket opp at brukerne ikke betalte noe for å bruke dyrkningsparsellene og det var urettferdig at de som har dyrkningsparsell legger beslag på et areal og sameiet ikke får igjen noe for det. Ut ifra disse partsutsagnene kan vi se at det blir mer konkurranse om bruken av utmarka. Hardere konkurranse vil igjen føre til at utmarka stiger i verdi.

4.4 Konflikt som saksutløser, og konflikt som følge av sakene Sødorp sameie

4.4.1 Hvilken rolle spilte konflikt ved krav om sak?

Rekvirent part 2 mente på sin side at det ikke var noen konflikt før det ble krevd sak for jordskifteretten. Parten mente heller at spørsmålet om eierskap og rettigheter til hyttetomter og dyrkningsparseller var noe som automatisk med i saken når folk ikke hadde papirer og dokumentasjon på påstått rettighetsforhold. Part 2 mente videre at det var motstrid mellom de som ønsket å tjene penger på å ha en sameieandel, de som ønsket å ha dyrene sine der og hvem som skulle holde sameiets arealer i stand.

De øvrige partene var klare på at konflikt var en av de utløsende faktorene i saken avsluttet i 2015. Blant annet peker part 3 på at det var forholdet partene hadde til hverandre som utløste jordskiftesaken. *"Med tanke på hvem som satt i styret i sameie den gang tror jeg ikke det hadde vært noen vei utenom jordskifteretten. Det er personavhengig dette, og jeg tror ikke vi hadde kommet til enighet om avtalen utenfor jordskifteretten."* På spørsmål fra oss om det hadde blitt jordskiftesak om det ikke hadde vært konflikt avkreftes dette av part 5; *"Formålet til styret var å få oss til å skrive under på kontrakten slik at vi var forpliktet til å betale. Hadde de oppnådd dette hadde det ikke blitt jordskiftesak"*. Festeavgiften på dyrkningsparsellene på 25 kr var ikke til å diskutere for sameiestyrets del, og de kom derfor fort frem til at dette var en sak for jordskifteretten. Dette utsagnet oppsummerer godt hvordan

de øvrige partene så på sakens begynnelse.

4.4.2 Hvordan fungerer det i området i dag?

Spørsmålet om dagens situasjon var viktig for oss for å forstå jordskiftesakens ettervirkninger for partene og om jordskifterettens løsning hadde fungert som kun en problemløser eller både som en problemløser og en konfliktløser.

De to rekvirentene mener begge at det fungerer bra i sameiet i dag. Part 2 trekker dog frem en følelse av *å konstant sitte i et glasshus* og å bli *uglesett* rundt omkring i bygda som en direkte konsekvens av hans rolle i jordskiftesaken.

De øvrige partene var samstemte i at det å få formelle papirer på sine respektive eiendommer er det mest positive med saken og også noe de var fornøyd med å få på plass. Likevel ser de ganske annerledes på dagens situasjon. Part 3 beskriver en svært splittet bygd hvor partene som har vært med i saken ikke hilser på hverandre selv om det har gått ti år siden saken ble rettskraftig. *"Det som står igjen nå er at de følelsesmessige sårene til partene skal gro",* sier part 5, og part 4 uttalte at *"så lenge man ikke prater med hverandre, går det greit"*. Vi oppfattet derfor partene som fornøyd med det rent saksmessige. De hadde fått sine rettigheter kartlagt og var fornøyde med det. Likevel viser uttalelsene fra partene på dette spørsmålet at en jordskiftesak ikke bare omfatter det rent saksmessige, den omfatter også en mer mellommenneskelig nyanse, noe som kommer klart frem i denne saken. Det er ikke saken som sådan som har splittet bygda i to, det er de mellommenneskelige faktorene.

5. Drøftelse

5.1 Innledning

Vi skal i det følgende se at delproblemstillingene henger tett sammen, og at det til tider er vanskelig å skille mellom institusjonelle følger, økonomiske følger og det konfliktmessige i saken. Vi opplever at alle delproblemstillingene henger tett sammen med hverandre og at de avhenger av hverandre. Hadde det ikke vært konflikt hadde det ikke blitt matrikulert, og da hadde utmarksressursene muligens ikke kunne blitt utnyttet til sitt fulle potensiale. Hadde det ikke vært noe å tjene på å få det matrikulert, hadde det ikke blitt reist sak, og dermed hadde det ikke vært konflikt mellom partene.

5.2 Hvilke institusjonelle forhold eksisterte og eksisterer i dag i den aktuelle saken?

5.2.1 Eiendomsforholdene

Flere av partene opplyste at det tidligere ikke hadde vært noe problem med eiendomsforholdene. Når vi spør hytteeiere, setereiere og brukere av dyrkingsparseller om hva som var problemet er svaret relativt enkelt; det var ikke noe problem å leve med rettighets situasjonen helt fram til sameiestyret gjorde det til et problem. Det kunne dermed se ut som eiendomsforholdene var klare for dem som bodde i bygda. For en tredjemann var det derimot svært vanskelig å få rede på hvem som eide hvor, hva og hvor mye fordi det var beskjedent hva som var opplyst i matrikkel og grunnbok. Ettersom tidene forandret seg og nye folk kom til sameiet kan det virke som det ble mer usikkerhet over hvem som hadde hvilke rettigheter og hvor omfattende de var. Da de aktive driverne av dyrka mark og beiteområdet flyttet fra, forsvant også mye av kunnskapen som de tidligere driverne hadde om eiendommene; kunnskap blir nødvendigvis ikke overført når det ikke er klare formelle rettighetsforhold, noe det ellers ville vært om dette hadde vært registrert matrikkelen og grunnboka (Mjøs og Sevatdal, 2011, s. 167). Nedleggelse av gårder har vært en trend over hele landet siden 1950 tallet (Korsvolla mfl. 2004 s. 29). Om en avgrenser seg og ser isolert på Oppland har vært en nedgang på 12, 28 % på antall søkere til jordbruksstøtte fra 2010 til 2016 (Landbruksdirektoratet, uten årstall). I Nord-Fron kommune har det vært en nedgang på 18 søkere for jordbruksstøtte fra 2010 til 2013 (Landbruksdirektoratet, uten årstal). Dette gir oss en indikasjon på at mye av denne kunnskapen om eiendomsforholdene i Sødorp kan ha kommet bort opp gjennom tiden.

5.2.2 Institusjoner

Det var flere forhold som blir tatt opp som utjenlige i saken. I intervjuet uttalte representantene for sameiet at det de ønsket var at *det som blir tatt ut av sameiet skal kompenseres.* De mente Grunneierlaget hadde vært romslige i sin utdeling av sameiets grunn, med tvilsom myndighetsutøvelse og tvilsomme hjemler.

Derimot var hytteeiere, setereiere og brukere av dyrkningsparseller uenige i dette. De mente at det ikke var noe problem å leve med rettighetssituasjonen helt fram til sameiestyret gjorde det til et problem. Dette sammenholdt med de tilsvarende partenes beretning om at det var *fryd og gammen* før i tiden, og at alle delte på godene som var, gir oss en indikasjon på at disse partene mente at alt det formelle var kommet i orden fra før – selv om ingenting var registrert i matrikkelen, offisielt kartfestet eller sendt til tinglysing. På tross av at ingen av rettighetene var gjort gjeldende ovenfor tredjemann, mente de at det holdt at folk i bygda var klar over hva som var tilfellet. Dette medfører likevel ikke at det aldri har foreligget reguleringer om bruk av utmarksområdet. De uformelle institusjonene hadde regulert bruken og som Groenewegen mfl. (2010, s. 97) beretter, kan de uformelle institusjonene være nok i små samfunn. Håndhevelsen følger av reglene satt av de lokale kulturene og normene.

Ettersom det eksisterte tillit som kontrollerte bruken av områdene, var det ikke behov for formelle institusjoner til å regulere utnyttelsen. Det var tilstrekkelig at tilliten og normene som eksisterte i bygda var med på å styre det samme og hadde den samme funksjonen som matrikkelen og grunnboka har i dag i dag. Tidligere trengte man ikke matrikkelen, men når utmarka steg i verdi var det behov for klarere rettighetsforhold, strengere utnyttelsesgrad i utmarka og mer formelle institusjoner.

5.2.3 Fritt gode

Representantene fra sameiet presenterte at det var et problem at utmarka ble sett på som ingenmannsland. Det at folk kunne utnytte utmarka på den måten de selv ønsket, medførte at det var et behov for en matrikulær opprydning for å kunne klarlegge hvem som hadde rett til hva. Motpartene, herunder hytteeiere, setereiere og brukere av dyrkningsparseller, presenterte at dette aldri hadde vært et problem tidligere, og at de som var en del av sameiet kunne stå fritt til å disponere utmarka slik de ønsket. Fra sameiets side kom det hovedsakelig frem at utmarka ikke ble utnyttet til sitt fulle potensiale og at bruken av utmarka ikke var rettferdig fordelt.

Vi har ser at sameiet har beveget seg fra et fritt gode, til et felles gode, og etter matrikulering og oppklaring i rettighetsforholdene, videre til noe som i økonomisk teori minner om privat gode. Dette til tross for at det juridisk er organisert som et sameie. Sødorp sameie har nå mulighet til å ekskludere alle som ikke har en eierandel eller en bruksrett. Det har også blitt klart at den som har en størst eierandel nå kan ta ut mest av sameiet og stemmer på avgjørelser etter andelsprosent.

Rent teoretisk kunne Sødorp sameige bevege seg inn i en tilstand som kan minne om utviklingen som skisseres i allmenningens tragedie. Ikke fordi beite er en knapp ressurs i sameiet, men den utviklingen som tidligere var praksis med utdeling av hytte- og dyrkningsparseller kunne forringe det åpne viddelandskapet som i dag er der. Muligens har utmarksområdet i Sødorp sameie allerede sparsomt med disponibelt areale når det kommer til hyttebygging og annen lignende utnytting av arealet ettersom det ligger i randsonen av Rondane Nasjonalpark. Vi vil likevel påstå at det er naivt å tro at arealet og ressursene ikke kommer til å få økt konkurranse når de kommer til andre utnyttelsesmåter.

5.3 Hvilke økonomiske forhold og verdier, herunder motiver, ligger i sakskomplekset

Når det gjelder det økonomiske aspektet opplyste både saksdokumentene og intervjuene at mye av motivasjonen for uenigheten om bruken av sameiet, både i saken krevd i 1997 og i sak krevd 2013, var en økt økonomisk verdi av utmarka i sameiet. Dette fordi både verdien av jakt og fiske hadde steget, og noen av partene så også muligheter for hyttebygging. Som Røsnes (2014 s. 31) sier vil *"Samfunnsendringer som skjerper konkurransen om arealenes bruk og utnyttelse, (…) forstås som drivere av behovet for registrering av eiendomsretter og for eiendoms- og arealinformasjon generelt"* . Flere av partene opplyste om at sameiet tidligere hadde blitt sett på som et areal med fritt leide, slik at alle i bygda kunne nærmest ta for seg som de ville. Da ressursene i sameiet ble knappere og verdien av hytteutbygging, jakt og fiske steg ble det viktigere med formelle institusjoner og muligheten for å kunne ekskludere andre fra å kunne utnytte disse ressursene. I denne sammenheng tør vi påstå at den økonomiske verdiøkningen i Sødorp sameige har vært avgjørende for at sakene ble krevd for jordskifteretten. I denne sammenheng kan man også trekke paralleller fra jordskiftesaken i 1887 da skogen lengre nede i dalen ble skiftet ut. Uten at vi har spurt partene om dette er det

naturlig å anta at skogen steg i verdi og for best å utnytte denne ressursen ble sameiet oppløst og oppdelt i egne private eiendommer.

5.4 Konflikt som saksutløser og konflikt som en følge av jordskiftesaken Sødorp sameie, en matrikulær ryddejobb.

Jordskiftesaken Sødorp sameige har helt siden den første saken ble avsluttet i 2002 vært preget av konflikter. Dette spilte også en stor rolle for at saken ble krevd, selv om det her også var snakk om kollisjon og misforståelser. Fra start til slutt har konfliktene vært sentrert mellom styret i sameiet og partene med setre, hytter og dyrkningsparseller. Dette underbygges av svarene til samtlige intervjuobjekter. På spørsmål fra oss om det hadde blitt jordskiftesak om partene hadde kommet til enighet i møte før jordskiftesaken startet, uttaler bla annet part 5 følgende: *"Nei, det hadde det ikke blitt. Formålet til styret var å få oss til å skrive under på kontrakten slik at vi var forpliktet til å betale. Hadde de oppnådd dette hadde det ikke blitt jordskiftesak"*

Flere av partene har uttrykt at det til tider har vært høylytte diskusjoner, både på rettsmøtene og til det daglige. Slik har det også vært i det senere etter jordskitesakens slutt. Part 5 oppsummerte hvordan han ser på saken i dag; *"I ei lita bygd så setter slikt sine spor. Vi hilser ikke på hverandre enda, på tross av at det er mer enn to år siden. Det går nok over, men det er en sår prosess som vil ta tid"*.

Jordskiftesaken har angivelig delt bygda i to, og ført til en splittelse blant partene som tok del i saken. Det kommer klart frem at de uformelle institusjonene som tidligere regulerte bruken av utmarksområdet ikke lenger er tilstede. Saken har nærmest knust tilliten mellom flere av partene og bruken av sameiet blir nå i hovedsak regulert av formelle institusjoner. Likefremt har partene en klar oppfattelse av at det også er fordeler. Samtlige av de nevnte intervjuobjektene har uttalt at det beste med saken er at de har fått bindende juridiske dokumenter på rettighetene de besitter. Dette konstaterer en slags "holdningsendring". Eiendom kan vanskelig anvendes til investeringer, så lenge den ikke er formalisert og registrert i matrikkelen. Dette bygdesamfunn som tidligere ble regulert av uformelle institusjoner, kultur og normer har gått over til å bli et samfunn som krever klare regler som vil ha trygghet og klarhet for å minske risiko for å miste det de har. Dette gir oss også indisier på at jo flere klare, faste regler vi mennesker har, jo mindre er behovet for den

mellommenneskelige tilliten.

5.5 Belyse motiver, følger og effekter av matrikulær rydding i saken Sødorp sameie

Vi har i denne rapporten forsøkt å kaste lys over hvilke følger matrikulær rydding kan få i en rettsfastsettende sak for jordskifteretten ved å bruke Sødorp sameie som et eksempel. Vi har sett at de tre delproblemstillingene henger tett sammen. Hadde lokale institusjoner fungert hadde det ikke vært behov for matrikulering, og dermed hadde man ikke kunnet utnytte sameiets økonomiske potensiale, og igjen; ingen konflikt.

Det viktigste vi har oppdaget i vårt arbeid er hvordan det institusjonelle rammeverket har endret seg signifikant etter at det ble krevd jordskifte. Det hadde jo blitt avgjort i den første jordskiftesaken hvem som hadde sameieandel og hvem som ikke hadde det, og dermed hvem som hadde rett på å utnytte ressursene i sameiet. Det som skjer når man oppretter grunnboksblader for eiendommene, skaper nye matrikkelenheter, skriver under leiekontrakter og måler opp tomtene er at de uformelle institusjonene smadres. De formelle institusjonene grunnbok, matrikkel og oppmålingsforretning tar over reguleringen av det som før har vært regulert av lokale skikker, normer og tradisjoner, og med det forsvinner også tilliten og evnen til å stole på hverandre.

Vi har sett at det har vært flere motiver for å kreve disse jordskiftesakene. Likevel har vi sett at dersom alle parter hadde blitt enig hadde den matrikulære ryddingen mest sannsynlig ikke kommet i gang. Mjøs og Sevatdal (2011, s. 169-170) skriver *"På lengre sikt må vi ta utgangspunkt i at matrikkelen er eit offentleg system, som skal tene eit mangfald av offentlege og private interesser, og at incentivstrukturen for dei ulike aktørane er og vil vere viktig. For oss ser det ut til at dei som utviklar system og lovreglar korkje kjenner eller tillegg dette tilstrekkeleg vekt. Kva er det ein grunneigar, ein eigedomsutviklar, ein panthavar, ein kommune, eit skattevesen, eit vegvesen osv. eigentleg etterspør, og korleis kan slike ønskjer transformerast til verksam incentivstruktur for dei som formar og/eller er i systemet? Her er det viktig å vere klar over at incentiv kan bestå både i det å unngå ulemper og det å oppnå fordelar. "*. I denne saken har vi erfart at flere av partene har hatt klare insentiver for å gå til sak og alle partene uttrykker at de var fornøyd med å få *juridiske papirer* som stadfester deres rettigheter. På den andre siden kan det virke som noen partene likevel ikke var klar over

fordelene med å få eiendommene matrikulert. Det kan også påpekes at insentivene kanskje ikke foreligger før det skjer en endring eller en verdiøkning av det aktuelle området.

I våre samtaler med Einar Bergsholm kom vi i tale om at vi nordmenn har en tilnærming til eiendomsrett som ikke nødvendigvis knytter seg til en grunnbokshjemmel. Man har også en tanke om eiendomsrett som knytter seg til ressursene som finnes på den aktuelle eiendommen, nemlig dette knippet med rettigheter som kan fordeles mellom flere individer, og konseptet med kløyvd eiendomsrett. På sett og vis kan vi mennesker ha et sett eierbeføyelser til eiendommen som går ut på å bruke ressursene som finnes der, som vi selv oppfatter som et eierskap, selv om vi ikke har grunnbokshjemmel til det. Denne bruken og følelsen forsterkes trolig når det ikke skjer noen konkurrerende bruk, når andre ikke er interessert i samme aktivitet eller utnyttelse, og i hvert fall når ingen protesterer på bruken man gjør.

På en annen side kan vi si at en eiendom er like fullt en eiendom på tross av at den ikke er innført i matrikkel og grunnbok, da det like fullt er mulig å benytte ressursene som finnes på den og føle og utøve eierbeføyelser til den. (Røsnes, 2014, s. 30).

6. Avslutning

6.1 Avsluttende refleksjoner

6.1.1 Jordskifteretten og disposisjonsprinsippet

Jordskifterettens kompetanse kunne blitt brukt mer på andre saker, men er begrenset av disposisjonsprinsippet og at det er en domstol som tar objektive beslutninger i subjektive saker.

I saken Sødorp sameie er det ingen tvil om at matrikulering og stadfesting av rettighetsforholdene har hjulpet dem til å skape en mer gunstig, økonomisk situasjon for sameiet. Matrikulering og rettens avgjørelse har nå også en sikkerhet for hytteeiere som har fått innløst og individualisert sin eiendom, setereiere og brukere av dyrkningsparseller, at de nå har fått stadfestet rettigheter og at alle har papirer og dokumentasjon på rettighetsforholdet.

Det var særlig under vårt siste intervju at vi begynte å stusse over dette med de formelle reglene rundt å holde et jordskifte. En av partene vi intervjuet hadde seter, men hadde under et rettsmøte påstått at dette ikke var en eiendomsseter. Etter en kort befaring ville det ikke herske noen ingen tvil om at byggene på tomten til parten ble brukt som hytter, og ikke som seter. Dette ble da et definisjonsspørsmål som retten måtte ta stilling til for flere av eiendommene. Var den aktuelle eiendommen å anse som seter eller hytte? Seter med dyrkningsparsell, eller hytte og dyrkningsparsell? Den matrikulære konsekvensen var at partene med hytte enten fikk innløst tomtene sine, eller fikk inngå en tomtefestekontrakt med fastsatt årlig avgift. For de som hadde dyrkningsparseller med tilliggende seter fikk en ordning med at de skulle 1500 kr per bygg per *beboerlige bygning* og 5 kr per dekar per år. I bruksordningen fastsatt i bruksordningen i 2015-saken regulerer også en av vedtektene at dersom arealene ikke ble brukt til landbruksformål skulle de tilfalle sameiet Dette ville i praksis innebære at setrene ville bli revet, og jorda brukt til beite eller falle under jaktområdene.

Disposisjonsprinsippet begrenser altså rettens mulighet til å skape gode løsninger for fremtiden, ettersom rettens handlingsrom er bundet og begrenset av partenes påstander, på tross av at det mest hensiktsmessige for kommende generasjoner ville vært å også gi setereiere et valg om en form for innløsning. Man differensierer man hytteier og setereier, når bruken i praksis er nokså lik. Det hele kom ned til et definisjonsspørsmål, og husene til de

som hadde dyrkningsparseller ble ansett å være setre, ikke hytter, selv om bruken muligens ville vært den samme.

I tillegg er vel vi neppe de første som har tenkt på at jordskifteretten sitter på kompetanse, myndighet og verktøy til å løse mange av de matrikulære utfordringene vi har her til lands, men det er en forutsetning at det blir krevd jordskiftesak for å ordne opp i det.

6.2 Egen kritikk av oppgaven

Som nevnt under metodekapittelet er det noen fallgruver med tanke på etterprøvbarheten til intervjuene. På grunn av ulike bakgrunn og kunnskap hos partene ble vi nødt til å omformulere spørsmålene våre noe fra part til part, noe som gjør at vi i realiteten muligens har spurt forskjellige spørsmål. Vi mener vi har fått svar på det vi ønsker fra partene når vi har spurt spørsmålet, men mener også at det hadde vært gunstig å ordrett ha spurt alle om det samme. Det var også en liten utfordring under intervjuene at partene ikke alltid klarte å skille de to jordskiftesakene fra hverandre, herunder hvor den første hvor sameieberettigede ble klarlagt og i den andre hvor det ble ryddet i det matrikulære og rettighetsmessige, samt fastsatt en bruksordning.

Videre var saken og rettsboken så omfattende og komplisert at vi ikke hadde full oversikt på det tidspunktet vi dro ut for å intervjue partene, slik at vi ikke hadde rukket å satt oss nøye nok inn i saken til at vi hadde formulert problemstillingene slik de står i dag da vi dro ut for å holde intervjuer. I ettertid har vi kommet opp med flere interessante ting vi kunne spurt partene om, og vi skulle gjerne hatt mer empiri. Vi har likevel tilpasset problemstillingene godt til den empirien vi har, slik at empirien belyser de spørsmål vi har stilt i oppgaven.

Referanser

Bilder:

Bilde 1: Forsidebilde tatt av Morten Nordahl Ellingsen: Bildet tatt i forbindelse med artikkelen *Den beste måten å lære seg eiendomsfaget på*, tilgejngelig på: https://www.nmbu.no/fakultet/landsam/institutt/eiejus Dato: 11.10.17

Bilde 2: Utmark og dyrkningsparseller i Sødorp sameige

Bilde 3: Utmark i Sødorp sameige

Bilde 4: Dyrkningsparsell i Sødorpsameige

Bøker og skriftlige kilder:

Backer, I.,L. (2015) *Norsk sivilprosess.* Universitetsforlaget: Oslo

Bergsholm, E. (2016) *Rettigheter i fast eiendom - En innføring i tingsrett*, Vigmostad & Bjørke AS: Bergen

Bjerva, Ø. J., Holt, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven (kommentarutgave)*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. J. og Sevatdal, H. (2009) *Jordskifte i et teoretisk perspektiv.* I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 65-91: Gyldendal.

Bull, K. S. og Winge, N. K. (2011) *Fast eiendoms rettsforhold Kort og godt.* 2 opplag, Universitetsforlaget: Oslo

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013) *Tingsrett.* 7. utgave, Universitetsforlaget: Oslo

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2016) *Tingsrett*, 8. utgave, Universitetsforlaget: Oslo

Groenewegen, J., Spithoven, A. og Van den Berg, A. (2010) *Institutional economics an introduction.* Palgrave Macmillian: London

Hegstad, E. (2007). Eiendomsregistrering og økonomisk utvikling. I: Ravna, Ø. (red.) Areal og eiendomsrett, s. 223-238. Universitetsforlaget: Oslo

Jacobsen, Dag Ingvar (2005) *Hvordan gjennomføre undersøkelser?*, 2. utgave, Høyskoleforlaget AS – Norwegian Academic Press: Kristiansand

Johannesen, A., Tufte, P.A., Christoffersen, L. (2010) *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode*, 4. utgave, Abstrakt forlag AS: Oslo

Korsvolla, K., Steinsholt, H., Sevatdal, H. (2004) *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. NLH

Langbach, T. (2009). *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene–likheter og ulikheter*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 35-49: Gyldendal.

Langnes, M. (2009) *Frå utskiftningsvesen til jordskifterett - jordskifterettane si historie frå 1800-talet og fram til i dag*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 93-138: Gyldendal.

Mjøs, L. B., Sevatdal, H. (2011) *Eigedomstvistar og matrikkelsystem.* Kart og plan, Vol. 71, pp. 151–171, Ås, ISSN 0047-3278

Nygard, M.S. (1974) Ting og rettar, Oslo

Rognes, J. K. (2015) *Forhandlinger*. 4. Utg., Universitetsforlaget: Oslo

Røsnes, A. E., (2014) *Areal-administrasjonen*. Universitetsforlaget: Oslo

Sevatdal, H. (2014) *Forelesningsnotater i emnet EIE200 Eiendomshistorie*, NMBU, ikke publisert.

Sevatdal, H. og Sky, P. K., (2003) *Eigedomsteori*: NLH

Figurer:

Figur 1: Kapittel 1.3 Kort redegjørelse for saken. Tidslinje i forbindelse med sakene knyttet til Sødorp sameie.

Figur 2: Kapittel 3.2 Eiendomsregisteret og registrering av eiendom. Figur i forbindelse med trinn for registrering av eiendom.

Internettkilder:

De nasjonale forskningsetiske komiteene (sist oppdatert 15.01.2010) *Kvalitative og kvantitative forskningsmetoder – likheter og forskjeller*, lokalisert på: https://www.etikkom.no/forskningsetiske-retningslinjer/Medisin-og-helse/Kvalitativ-forskning/1-Kvalitative-og-kvantitative-forskningsmetoder--likheter-og-forskjeller/ Dato: 11.10.2017

Domstol administrasjonen (2016) *Domstolene i Norge - Årsrapport 2016*. Trondheim. Lokalisert på: https://www.regjeringen.no/contentassets/bae078d2e3f44d97bafd4f2af5e07614/arsrapport-2016-domstoladministrasjonen.pdf Dato: 09.10.17.

Kartverket (sist oppdatert 16.05.2017) *Hva er grunnboken?* Lokalisert på: https://www.kartverket.no/eiendom/eiendomsinformasjon/grunnboken/ Dato: 10.10.2017

Landbruksdirektoratet (Uten årstall) lokalisert på: https://www.landbruksdirektoratet.no/no/statistikk/utvikling/jordbruksforetak Dato: 11.10.17

Onsrud, Helge (2008) *Eiendomsregistreringen i Norge – bra nok for markedet?* Lokalisert på: http://www.maankaytto.fi/arkisto/mk2a08/mk208a_1156_onsrud.pdf Dato: 10.10.2017

Vestoppland og Sør-gudbrandsdalens jordskifterett (2015) *Årsmelding 2015*. Lokalisert på: https://www.domstol.no/globalassets/upload/jordskifte/jlhm/arsmelding/jlhm-arsmelding2015.pdf Dato: 09.10.17

Lover, forskrifter og forarbeider:

Domstolloven. (1915). *lov om domstolene, lov av 13.08.1915 nr. 5.*

Tinglysingslova (1935). *Lov om tinglysning, lov av 07.06.1935 nr. 2.*

Sameielova (1965). *Lov om sameige, lov av 18.06.1965 nr. 6.*

Delingsloven (1978) *Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom, lov av 23.06.1978 nr. 70*

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a. lov av 21.12.1979 nr. 77*

Tomtefestelova. (1996). *Lov om tomtefeste lov av 20.12.1996 nr. 106*

Matrikkellova. (2005). *Lov om eigedomsregistrering, lov av 17.06.2005 nr. 101*

Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetting og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m av 21. juni 2013 nr 100.*

(Ot.prp.nr.50 (1977-1978) Om lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom (delingsloven)

Ot.prp.nr.57 (1997-1998) Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a. og endringar i einskilde andre lover

Prop.101 L (2012-2013)Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven
NOU 2002:9 Jordskifterettenes stilling og funksjoner

Rettsbøker

Sak nr.: 13/1994-5.30, Sødorp sameige, Nord-Gudbrandsdal Jordskifterett

Sak nr.:0530-2009-0014 Sødorp sameige i Nord Fron, Nord-Gudbrandsdal Jordskifterett

I. BRUKSORDNING FOR SØDORP SAMEIGE.

VEDTEKTER

§ 1. SØDORP SAMEIGELAG

Sødorp Sameigelag, nedanfor kalla Sameiga, er eit organisert fellesskap av dei eigedommane som har medeigedomsrett i Sødorp sameige. Sameiga er ei realsameige, organisert ut frå Sameigelova(Lov av 18. juni 1965 nr. 6 om sameige).
I forhold som desse vedtektene ikkje har reglar om, gjeld Sameigelova slik denne til kvar tid lyer.

Sameigeområdet ligg på austsida i Nord-Fron kommune, og er avgrensa slik:
I vest langs bygdegrensa mot Kvam frå Skårålia til Bergemillomdalen, i nord mot utskifta teigar i Lyslia/Frydalen, i aust langs kommunegrensa mot Sør-Fron frå Fiskedalen til Kollberg, og i sørvest mot utskifta teigar og setrer tilbake til utgangspunktet ved Skårålia.
Innafor dette området ligg det ein del eineeigde seterkveer og hyttetomter.
I tillegg ligg ikkje utskifta vatn og vassdrag innafor det utskifta området i Sødorp under Sameiga.

§ 2. ANSVAR

Sameiga er eit eigarlag og har delt ansvar i samsvar med andelene, jf. § 4 (proratarisk ansvar).

§ 3. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Sameiga sitt formål er å samle medeigarane i området for i fellesskap å forvalte ressursane og utnytte sameiga til formål sameiga er vanleg brukt til, og til anna som høver med tid og tilhøve, i samsvar med Sameigelova (jf. §§ 3 og 4). Forvaltinga bør skje på ein måte som skapar auka grunnlag for arbeid og inntekt til beste for medeigarane, men innanfor ramma av langsiktig og bærekraftig forvaltning, gjeldande lover og reglar og godkjente arealplaner.

Sameiga skal innanfor sitt område bl.a. arbeide for:

- ein langsiktig ressursforvaltning.
- å forvalte viltet, viltet sitt leveområde og jakta.
- å forvalte fiskevatn og fiske.
- å legge til rette for seterdrift og utnytting av beiteressursane.
- ei forsvarleg utnytting av grunn, bl.a. til turistmessig utnytting.

Gnr	Bnr	Eigar	skyld i skilling	andel %
286	17	BJØRG HAUGEN	51	0,24
	18	ARNE BYRLØKKEN	17	0,08
	27	OLAUG HALSTEINRUD OG JAN BRENDE	28	0,13
287	1	WENKE OG ARNE H. STØ	569	2,63
	3	RUNE BEITMYREN	51	0,24
288	2 og 4	OVE BYRHAGEN OG IRENE M. NYSTAD	155	0,72
	5	OLE MARTINSHEIMEN	49	0,23
289	1	NORD-FRON KOMMUNE	22	0,10
	2	KRISTIN N. BYRLØKKEN	42	0,19
	4	JAN ERIK STUEN	41	0,19
289/5, 288/18 og 290/10		EVA GRÅSLETTEN OG ARNHILD GRÅSLETTEN	57	0,26
290/1, 288/1og 6 og 289/3		RØNNAUG HVATTUM	1475	6,82
290/2, 3 og 8 og 296/1		KÅRE UHLEN	114	0,53
290	4	GERD UHLEN	24	0,11
	5	ODD MYHRE	23	0,11
	26	TORE SÆTERSMOEN	20	0,09
291	1	OLE KR. EINLIEN	143	0,66
292	1	RAGNHILD GREEN	96	0,44
293	1	IVAR MORTEN BAKKEN	143	0,66
294	1	MAGNE FJELLSETH OG ASTRID M. FJELLSETH	120	0,56
295	1	GUNNAR FOSSEN	182	0,84
297	1	ELSA RUSTBAKKEN	120	0,56
		SUM	**21621**	**100,00**

Følgjande eigedomar har **beiterett** i Sameiga utan å vera medeigarar:

Gnr./bnr.	Eigedom	Eigar
275/4	Brandvoldenget	Halvdan Haanshus
286/7	Gilje	Halvdan Haanshus
279/18	Sulseter	Halvdan Haanshus
277/15, 17	Lysaaker	Bredo Hvattum
278/3	Berget	Rolf Krogh
278/6	Hageseteren	Hans Hage
279/5	Kvernhusløkken	Marthe Dypdalen
279/6	Hagen	Bjørner Byrløkken
279/11	Hagesæteren	Harald Lindviksmoen
279/19	Sulseter nordre	Aslaug Sandbakken
281/11	Hagen	Kåre Veikleenget
281/20, 39, 79, 83	Hagen nedre m.fl.	Else Skreden
282/10	Hagen nedre	Else Skreden
281/24	Fjelstad	Harald Haugen
286/2	Fiskedalen	Magne Bakken
286/5	Braget	Ingrid Brandstad
286/28	Beitmyrstulen	Øyvind og Randi Berg

Berre medlemene har rett til å delta på årsmøtet. Eit medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt. Ingen kan møte med meir enn to fullmakter.
Årsmøtet blir kalla inn av leiaren.
Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga.
Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovleg måte, og minst 5 medlemmer møter og minst 20 % av sameigeandelene er representert.
Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.
Saker som eit medlem vil ha behandla på årsmøtet, må vera innkomne til styret innan 1. februar.

2. Fleirtalsvedtak
Ved avstemning på årsmøtet har kvart medlem stemme i høve til storleiken på dei sameigeandelene han representerer, jf. § 4.
Dersom alle er einige om det, kan avstemning skje ved at kvart medlem har ei stemme.
Det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanleg fleirtal(simpelt relativt fleirtal, dvs. at eit forslag må ha meir stemmer enn andre forslag).

Ved skriftleg avstemming blir blanke stemmer rekna som ikkje avgitte stemmer.
Likt stemmetal ved val blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikheit elles har møteleiaren dobbeltstemme.

Fleirtalsvedtak bør ikkje påføre noko medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Dersom eit fleirtalsvedtak likevel påfører ein sameigar skade, skal han ha vederlag for tapet, jf. § 4 siste ledd i Sameigelova. Fleirtalsvedtak må ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikkje gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet. Medlem som meiner eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra, kan bringe spørsmålet opp for rettsleg skjønn. Dersom medlemmene er samde om det, kan vedtaket overprøvast av sakkunnig nemnd etter § 14.

Det skal førast protokoll over forhandlingane i årsmøtet og for styremøta, som skal underskrivast av samtlege møtedeltakarar. Protokollen skal vera tilgjengeleg for alle medlemmene i laget.

3. Årsmøtet ***skal:***
- Velja møteleiar og protokollførar.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Behandle styret si årsmelding og den reviderte rekneskapen, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.

Styremøte skal haldast så ofte leiaren finn det nødvendig eller når eitt av styremedlemmene krev det.

2. Etter retningsliner frå årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, leggje fram årsmelding og revidert rekneskap for forrige år, og leggje fram forslag til budsjett og arbeidsplan for inneverande år.
- Arbeide for ei rasjonell drift og utnytting av Sameiga i samsvar med formålsparagrafen.
- Administrere jakt og fiske innan området i samsvar med vedtektene og retningsliner frå årsmøtet.
- Vera medlemmene sitt talsorgan overfor offentlege og private organ i areal-, jakt- og friluftsspørsmål vedr. Sameiga.
- Utføre andre oppgåver som blir pålagt av årsmøtet.

§ 9. FAGUTVAL

Det kan opprettast fagutval på tre medlemmer for aktuelle fagområder.

§ 10. JAKT

Sameiga har ansvar for viltstell og organisering av jakt innan området, etter gjeldande lover og reglar. Årsmøtet kan gje retningsliner for organisering av jakt og viltstell, eller vedta samarbeid om dette over større områder, t.d. gå i samarbeid med Sødorp grunneigarlag.

§ 11. FISKE

Sameiga har ansvar for fiskestell og administrasjon av fisket innan området, etter gjeldande lover og reglar. Årsmøtet kan gje retningsliner for organisering av fiske og fiskestell, eller vedta samarbeid om dette over større områder, t.d. gå i samarbeid med Sødorp grunneigarlag.

§ 12. DISPONERING AV GRUNN.

Sameiga har ansvar for for utnytting av grunn i området til oppføring av buer, hytter eller anna utnytting, ut frå gjeldande lover, reglar og godkjente arealplaner.
Årsmøtet kan vedta utarbeiding av planer for arealutnytting og søke få dei godkjent.

§ 13. INNTEKTER OG UTGIFTER

Det skal førast nødvendig regnskap over økonmisk aktivitet i Sameiga, og sørgast for revisjon. Netto inntekter kan disponerast til felles formål innafor Sameiga, eller fordelast på medlemmene i samsvar med sameigeandelene, jf. § 4, med utbetaling så ofte årsmøtet finn høveleg.

06.03.2001:	2 697,00	
22.10.2002:	2 678,00	
13.11.2002:	1 671,00	
17.12.2002:	617,00	
Sum rettsmøter:	14 424,30	14 424,30
Statsarkivet utskrifter:		2 877,00
Sum kostnader:		54 351,30

Kostnadene blir no fordelt på partane etter reglane i jordskifteloven, som seier at fordelinga skal vera etter nytte. Kostnader til rettsmøter m.m. direkte knytta til behandlinga av tvistar, er alt fordelt på partane i tvistane i dommen. Kostnader til innhenting av dokument som gjeld enkelteigedommar blir belasta den parten det gjeld. Partsgebyret blir belasta kvar part direkte. Resten av kostnadene blir så fordelt på partane etter sameigeandelen.

Grunngebyret i saka var innbetalt av Ole Brandvold, og er no betrakta som forskott i saka, og blir trekt frå utlikna beløp. Dei beløp som tidlegare er utlikna for tvistebehandling og innbetalt, er også ført opp som forskott. Vidare har Sødorp grunneierlag betalt inn eit forskott på kr. 8000. Dette blir betalt tilbake når alle kostnader på saka er innbetalt.

I tabellen nedafor er fordelinga av kostnadene sett opp. Det går fram kva som er innbetalt i forskott og kva som står til rest og skal betalast inn.

FORDELING AV SAKSKOSTNADENE:

Gnr	Bnr	Eigar	Parts-gebyr	Kostn. tvistar og dok.	Andel i %	Generel. kostnad.	Utlikna pr. part	Forskot	Å betale Kr.
243	1	KARI KLEVSTADBAKKEN	475		0,11	12,39	487,39		**487,39**
271	1	ALICE KILLI LUND	475		2,60	292,81	767,81		**767,81**
	6, m.fl.	BERIT OG MORTEN VÆRET	475	69	0,04	4,50	548,50		**548,50**
272	1	SIMEN OG ANNE SOLBRAA	475		1,11	125,01	600,01		**600,01**
273	1	MARIANNE DYPDALEN	475		0,34	38,29	513,29		**513,29**
	5	OLE JOHAN KOLSETH	475		0,02	2,25	477,25		**477,25**
274	1	HANS BRANDVOLD	475	135	3,57	402,05	1012,05	135	**877,05**
	9	REIDAR HØLMEN	475		1,26	141,90	616,90		**616,90**
275	1	OLE BRANDVOLD	475		3,97	447,10	922,10	1900	**-977,90**
276	1	JOHANNES BRANDVOL	475		4,61	519,18	994,18		**994,18**
	2	THORBJØRN NYMOEN	475		0,11	12,39	487,39		**487,39**
	10	MORTEN SANDBAKKEN	475	100	0,28	31,53	606,53		**606,53**
277	1	SVEIN LILLEGÅRD	475	135	3,32	373,90	983,90	135	**848,90**
	4	PAUL LILLEGÅRD	475	69	0,65	73,20	617,20		**617,20**
	15, 17	BREDO HVATTUM		135			135,00	135	**0,00**
278	1	CHRISTIAN M. DOBLOUG	475		4,76	536,07	1011,07		**1011,07**
	2, m.fl.	ARILD HAUGEN	475	135	0,11	12,39	622,39	135	**487,39**
	8	KJELLFRID NORDBERG	475		0,21	23,65	498,65		**498,65**
279	1, m.fl.	HANS HAGE	475	1140	3,69	415,57	2030,57	1090	**940,57**
	2	MAGNUS ØDEGÅRDEN	475		0,43	48,43	523,43		**523,43**
	3, 6	BJØRNER BYRLØKKEN	475	150	0,18	20,27	645,27		**645,27**
	5, m.fl.	MARTHE DYPDALEN	475	455	0,13	14,64	944,64	455	**489,64**
	7	BRYNJULV AARTUN	475	640	0,07	7,88	1122,88	640	**482,88**

Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

Til parter/andre i jordskiftesakene:

0500-2010-0003 Ersgårdsvingen
0500-2008-0026 Langsetlia velforening
0500-2013-0002 Skjærenbrua
0500-2012-0011 Nordsinni østre sameie
0500-2013-0005 Nordsinni østre sameie
0500-2011-0029 Ringvold
0500-2011-0025 Nordre Lia seterveg
0500-2012-0020 Bjørnstulen Fagerhøi
0530-2009-0014 Sødorp sameie

Dato
22.08.2017

Institutt for Eiendom og juss ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet utdanner jordskiftekandidater.

Hvert år har vi et feltkurs med øvelser for studentene i siste studieår. I år er kurset lagt til Oppland i perioden 28. august – 1. september. Hovedtema for årets feltkurs er jordskifte. Studentene skal ta utgangspunkt i ni ulike jordskiftesaker, blant annet saken nevnt ovenfor som du/dere var part i.

Formålet er læring, og en viktig del av læreprosessen er samtale med utvalgte parter og andre som var involvert i sakene. Tema for samtalene vil bl.a. være problemer, muligheter, gjennomføring og resultater/effekter av disse sakene. Utover høsten skal studentene lage en rapport.

På denne bakgrunn håper vi at du er positiv til en eventuell henvendelse fra studentene i det nevnte tidsrom, med forespørsel om en samtale.

Instituttet har et samarbeid med den lokale jordskifteretten om avvikling av feltkurset, men gjør oppmerksom på at vi ikke representerer de eller andre interesser. Vårt mål og hensikt er læring.

Ansvarlig lærer for kurset er: Einar Hegstad, einar.hegstad@nmbu.no

Med vennlig hilsen

Einar Hegstad

Postboks 5003
NO-1432 Ås

www.nmbu.no
post@nmbu.no

Einar A. Hegstad

1430 ÅS

Vår dato: 22.08.2017	Vår ref: 54829 / 3 / STM	Deres dato:	Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 21.06.2017.
Meldingen gjelder prosjektet:

54829	*Feltarbeid i eiendomsfag*
	Ca. 30 siste-års studenter på master i Eiendom, gruppearbeid, der hver gruppe tar utgangspunkt i hver sin reelle case, i årets feltarbeid; hver sin avsluttede jordskiftesak fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.
Behandlingsansvarlig	*Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder*
Daglig ansvarlig	*Einar A. Hegstad*

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 13.10.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Siri Tenden Myklebust

Kontaktperson: Siri Tenden Myklebust tlf: 55 58 22 68 / Siri.Myklebust@nsd.no
Vedlegg: Prosjektvurdering

Personvernombudet for forskning

Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 54829

Dette er en felles tilbakemelding til studentene som følger kurset Feltarbeid i eiendomsfag. Daglig ansvarlig for det innmeldte prosjektet er Einar A. Hegstad.

Studentene tar utgangspunkt i avsluttede jordskiftesaker fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Studentene intervjuer utvalgte parter, jordskiftedommer og andre aktører knyttet til sakene.

Vi minner om at daglig ansvarlig har ansvaret med å sikre at studentene etterfølger institusjonen sine retningslinjer for datasikkerhet og internkontroll. Videre må daglig ansvarlig sørge for at studentene mottar klare instruksjoner når det gjelder innhenting av gyldige samtykker, datasikkerhet, og rutiner for sletting av persondata ved prosjektslutt.

Ifølge prosjektmeldingen skal utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykke til deltakelse. For å tilfredsstille kravet om et informert samtykke etter loven, må utvalget informeres om følgende (enten muntlig eller skriftlig):

- hvilken institusjon som er ansvarlig (NMBU)
- prosjektets formål / problemstilling
- hvilke metoder som skal benyttes for datainnsamling (intervju, observasjon, internett)
- hvilke typer opplysninger som samles inn
- at opplysningene behandles konfidensielt og hvem som vil ha tilgang
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg når som helst uten begrunnelse
- dato for forventet prosjektslutt og at data anonymiseres ved prosjektslutt
- hvorvidt enkeltpersoner vil kunne gjenkjennes i resultatene
- kontaktopplysninger til student og daglig ansvarlig

Det behandles enkelte opplysninger om tredjeperson. Det skal kun registreres opplysninger som er nødvendig for formålet med prosjektet. Opplysningene skal være av mindre omfang og ikke sensitive, og skal anonymiseres i publikasjon. Så fremt personvernulempen for tredjeperson reduseres på denne måten, kan prosjektleder unntas fra informasjonsplikten overfor tredjeperson, fordi det anses uforholdsmessig vanskelig å informere.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Vi legger til grunn at bruk av privat pc er i tråd med disse.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne

opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 13.10.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)

Vedlegg 3

Intervjuguide

Du mottar denne intervjuguiden fordi du har vært part i en sak vi er tildelt i forbindelse med feltkurs ved NMBU. I denne forbindelse ønsker vi å møte deg på en egnet plass i løpet av de to neste dagene for et intervju. Intervjuet vil være et semistrukturert intervju. Det vil si at vi vil holdes oss til spørsmålene i intervjuguiden, men vil stille fordypende og oppklarende spørsmål underveis.

Vi skrive en rapport som vil legges ut til offentlig innsyn. Innholdet, heriblant dine svar og utsagn, vil bli anonymisert. Rapporten vil ha en kvalitativ tilnærming, og vi vil bruke innholdet i svarene under intervjuet til å belyse problemstillingen vår.

Intervjuene vil med din tillatelse tatt opp på lydbånd og bli slettet etter at rapporten er ferdigstilt. Ønsker du ikke at intervjuet blir tatt opp på lydfil, vil vi gjerne notere underveis.

Vi er interessert i å finne ut av hva som var utjenlig i situasjonen for de ulike ”sidene” av jordskiftesaken Sødorp Sameie, hvordan jordskifterettens regulering av rettighetsforholdene har fungert i ettertid og hvorfor situasjonen før jordskifteretten ble involvert en gang i tiden har vært en god løsning.

Vi syns at saken er både kompleks og interessant, og ønsker å komme til bunns i hvordan rettighetsforholdene var før saken og er blitt i ettertid. I tillegg ser vi mange spennende avtalerettslige aspekter i saken som vi vil undersøke nærmere.

Vennlig hilsen

Sølvi Blindheim, Nora Bakke, Iselin Simensen og Jakob Bjørnstad

Intervjuspørsmål

Hva var det utjenlige med situasjonen?

Vi er interessert i å se på det tingsrettslige aspektet i saken deres. Altså hvordan eieformene, bruk, rettigheter og bygging har oppstått. På hvilket grunnlag tror du dyrkningsparsellene har oppstått? Hva ser du for deg har skjedd her?

Hadde det blitt reist sak/registrert/matrikulert om det ikke hadde vært konflikt?

Hvordan har jordskifterettens løsning fungert i området i ettertid? Er det konflikt eller problematikk her nå?

Hvilken hensikt var det avgiften som skulle fastsettes etter din mening skulle tjene/fungere som?

Dette er jo en tilstand som har eksistert og til dels fungert i 160 år. Kan du se for deg at dette er en tilstand som har fungert?

Hva har konflikt hatt å si for at man har latt ting ligge eller tatt det til retten?

Hva tenker du om jordskifteretten som konflikthåndteringsinstans i deres sak?

Spørsmål Sødorpsameie

Hvordan har jordskifterettens løsning fungert i ettertid?	
Hva var hensikten med avgiften på kr 50, 5, 0?	
Hvordan mener du jordskifteløsninga har fungert i ettertid?	
Er det fortsatt problematikk i område?	