

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne oppgaven, på 30 studiepoeng, skulle egentlig være avslutningen på mine studer på linja Eiendomsfag på UMB. Ideen for dette temaet kom fra professor emeritus Hans Sevatdal som fortalte om denne saken i en forelesning. Senere sa han noe som at denne saken egnet seg som tema for masteroppgave og jeg grep sjansen.

Ellers vil jeg takke min veileder førsteamanuensis Einar Hegstad for god veiledning og korrekturlesing, professor emeritus for god hjelpeveiledning og korrekturlesing, førsteamanuensis Håvard Steinsholt, universitetslektor Fredrik Holdt, ansatt i Bærum kommune Roar Askeland og eiendomsutvikler Eivind Buckner for gode innspill. Videre vil jeg takke partene jeg var i kontakt med som alle var imøtekomende med mine henvendelser og min kusine Ellen Hougsrud for korrekturlesing. Vil også takke eventuelle personer jeg har glemt.

Ås, den 12te mai 2011

student Svend M. Oppegaard

Sammendrag

Denne oppgaven er en analyse av en konkret case i Indre Hallangspollen om anleggelse av vann- og avløpsanlegg. Saken hadde to sider, en paraplyorganisasjon over vellene i området – kalt IHVA – og to grunneiere med hver sin store eiendom. IHVA ville anlegge vann- og avløp, mens grunneierne krevde å få en ordning på båt plassene som var på deres eiendom og de ville dimensjonere anlegget slik at de kunne bygge ut hytter på sine arealer. Grunneierne bor selv ikke i området. Siden de ikke ble enige anla IHVA sak til jordskifteretten.

Hovedproblemstillingen er kort sagt bruksordning og fellestiltak, som studeres her. Dette detaljeres ved disse seks underproblemstillingene:

1. Hvordan var/er avhengighetsforholdet mellom eiendommene i Indre Hallangspollen?
2. Hvorfor gikk partene til jordskifteretten istedenfor å ordne infrastrukturen på egen hånd?
3. Hvordan gikk prosessen med å få anlagt infrastrukturen ved jordskifte?
4. Hvilke andre kostnadsfordelingsmodeller, enn den som ble valgt, kunne jordskifteretten brukt til å fastsette andelene?
5. Hvilke alternative måter enn ved jordskifte kunne partene ha brukt for å løse problemet med å få anlagt infrastrukturen?
6. Hvilke positive og negative effekter hadde jordskiftet sammenlignet med de alternative måtene?

Avhengighetsforholdet mellom eiendommene og rettighetshaverne er sterkt. IHVA får ikke anlagt rør uten grunneiernes tillatelse og grunneierne får ikke ordnet opp i båtforholdene uten samarbeid med visse medlemmer i IHVA som allerede har båtrett. Grunneierne får heller ikke koblet seg på vann- og avløpsnettet uten IHVAs tillatelse.

Årsaken til at saken havnet i jordskifteretten kan kort sies å være at partene ikke klarte å forhandle konstruktivt og ikke klarte å lage en vann/vinn-situasjon på egenhånd, selv om forholdene lå til rette.

Jordskiftedommeren dannet en arbeidsgruppe bestående av styret i IHVA og grunneierne og deres advokat. Denne gruppa diskuterte problemene de hadde, og ble til slutt enige om et resultat som sa at IHVA kunne anlegge vann- og avløpsanlegg mot at grunneierne kunne koble seg på dette anlegget ved utbygging av sine arealer. Grunneierne kunne også utnytte de øvrige båtplassene som ikke var utleid. Videre ble det også enighet om at IHVA skulle betale jordskiftekostnadene og disse delte IHVA likt på alle sine medlemmer.

De alternative kostnadsmodeller enn det som ble resultatet, nemlig helt lik fordeling, er bare av teoretisk interesse siden ingen andre fordelingsmåter var oppe til diskusjon. Med det tas likevel opp noen drøftelser av mulige alternativer.

De alternative måter saken kunne vært løst på er videre forhandlinger og ekspropriasjon og refusjon hva angår tilbakebetaling. Avtaler synes vanskelig da partene ikke klarte dette i i begynnelsen og ekspropriasjon og refusjon var uaktuelt siden Frogn kommune ikke ville bidra.

Til slutt drøftes effektene av jordskiftet opp mot effektene av alternativene. Her kommer det frem at jordskiftets effekter er bedre enn effektene av alternativene, både når det gjelder tidsbruk og økonomi.

Abstract

This case is an analysis of a case in Indre Hallangspollen regarding constructing of water pipes and sewage. There were two groups, two landowners and a group consisting of the houses- and cottages owners in the area, called IHVA, that couldn't come to an agreement. Therefor the case came to the land consolidation court. My task is to answer six problems: the dependence of the various properties, why the case came to the land consolidation court, the process, the sharing of costs, the alternative methods to solve this, and the effect of land consolidation combined with the alternative methods.

The dependence of the various properties are strong, neither can do what they want without cooperation. At the beginning they had a bad relationship so it was hard to get an agreement, the essence of the process was a working group consisting of each side. This working group made each side work together to get a common solution. The sharing of the costs was divided equally, but other methods to share the costs could be used. Other methods, like compulsory purchase and agreement can be used to solve the problem. To get the expenses back, they could use reimbursement. The problem though, is that the local government did not want to make the necessary acceptance. The result shows that the effect of land consolidation is the best alternative, regarding time to use and costs.

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1: Innledning.....	8
1.1 Tema for oppgaven.....	8
1.2 Presentasjon av bakgrunnen for saken.....	9
1.3 Problemstilling.....	19
1.4 Fremgangsmåte.....	21
1.5 Oppbygning av oppgaven.....	24
Kapittel 2: Teori	25
2.1 Innledning.....	25
2.2 Institusjoner	27
2.3 Transaksjonskostnader.....	28
2.4 Spillteoretisk tilnærming	30
2.4.1 Innledning.....	30
2.4.2 Fangens dilemma.....	31
2.4.3 Uthalerspillet og gratispassasjerer	32
2.5 Vilkårene for å holde jordskifte.....	33
2.5.1 Vilkåret om skiftegevinst	33
2.5.2 Garantien mot tap	34
2.6 Jordskiftets virkemidler	35
2.6.1 Innledning.....	35
2.6.2 Bruksordning.....	36
2.6.3 Fellestiltak	37
2.7 Lag stiftet av jordskifteretten.....	38
2.8 Investeringsparagrafen.....	39
2.9 Forhandlingsteori.....	40
2.9.1 Innledning.....	40

2.9.2	Fordelingsforhandlinger	41
2.9.3	Integrasjonsforhandlinger.....	42
2.9.4	Megling	43
2.10	Kostnadsfordeling	44
2.10.1	Litt om kostnadsfordeling i denne sammenheng.....	44
2.10.2	Hedemarksmodellen.....	45
2.10.3	Tonn-km-metoden.....	47
2.10.4	Nytte	50
2.11	Refusjon	51
2.11.1	Innledning.....	51
2.11.2	Refusjonsberettigede tiltak	52
2.11.3	Refusjonspliktig areal.....	52
2.11.4	Fordelingsfaktorene.....	53
2.12	Ekspropriasjon	56
2.12.1	Innledning.....	56
2.12.2	Definisjon	56
2.12.3	Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan	56
2.12.4	Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.	56
2.12.5	Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde.....	57
2.12.6	Andre former for ekspropriasjon.....	57
Kapittel 3: Presentasjon og drøfting av innsamlet materiale.....		58
3.1	Innledning.....	58
3.2	Avhengighetsforholdet mellom eiendommene.....	59
3.3	Hvorfor klarte ikke partene å løse saken på egenhånd?	61
3.4	Jordskifteprosessen	64

3.5	Alternativ andelsfordeling	69
3.6	Alternative måter	72
3.6.1	Fortsatt forhandling	72
3.6.2	Refusjon	72
3.6.3	Ekspropriasjon.....	72
3.7	Effektene av jordskifte sammenlignet med mulige effekter av alternativene	74
Kapittel 4: Avsluttende refleksjoner		79
Litteraturliste:		83
Rettsavgjørelser		84
Personlige meddelelser og intervjuer		84
Vedlegg		85
Vedlegg 1: Eksempel på en spørreguid		85
Vedlegg 2: Standardoppsett på brev til partene		87
Vedlegg 3: Utrekninger for tonn-km-metoden.....		88
Vedlegg 4: Veiskjønn over veiene i Indre Hallangspollen		91
Vedlegg 5: Utdrag fra rettsboken		96

Kapittel 1: Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Temaet for denne oppgaven er bruksordning og fellestiltak ved jordskifte. Vi kunne kalle det etablering med videre av felles privat infrastruktur. Oppgaven tar utgangspunkt i et konkret case om anleggelse av vann, avløp og en del annen infrastruktur som er egnet til å ligge under bakken. Caset er fra Frogn kommune og ble avsluttet ved Akershus og Oslo jordskifterett i 2010. Bakgrunnen for valg av akkurat denne saken er at den har en del momenter som det er interessant å studere nøyere. I en del sammenhenger er denne saken populært blitt omtalt som “kloakkjordskiftet”.

Fremføring av slike tiltak som vei, vann og avløp, kan føre til at noen grunneiere må avstå grunn til de som fremfører og trenger anlegget. Det å gi fra seg grunn ufrivillig er det som kjent mange som misliker. Derfor er det også mange personer som er villig til å arbeide hardt for at det ikke skal skje. De kan ty til rettssaker og folkelige protester som bidrar til at tiltakshaver ikke tør eller rett og slett velger å la prosjektet ligge.

En måte å løse dette på, er nettopp å gå til jordskifteretten som har hjemmel i jordskifteloven til å løse slike problemer vedrørende bruksordning og fellestiltak.

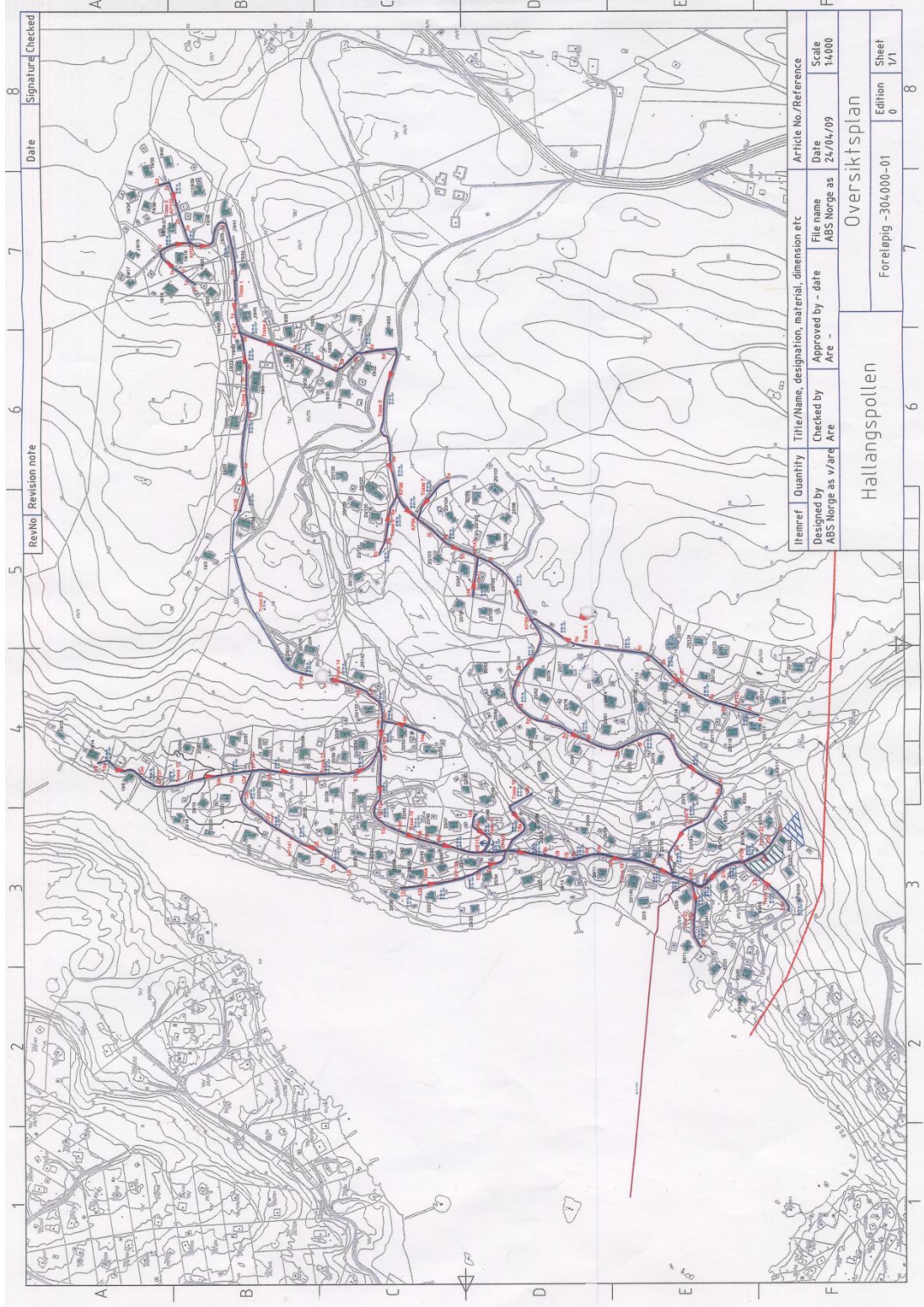
En bruksordning kan holdes i et område der det er sambruk mellom flere eiendommer, som for eksempel vei, beite eller lignende. Foruten at jordskifteretten kan holde bruksordning i slike rettslige fellesskap, kan retten også holde bruksordning i områder der det ikke er sambruk mellom eiendommer (geografisk fellesskap) når det foreligger særlige grunner. I slike bruksordninger endres ikke eiendoms- og rettighetsforholdene, men jordskifteretten gir regler om hvordan rettighetshaverne skal utøve sin rett. I tilfeller der eiendommene må gjøre felles investeringer for å utnytte eiendommene på en mer tjenlig måte, kan jordskifteretten holde en sak om felles tiltak. Slike saker med felles tiltak kan typisk gå ut på å bygge en ny vei, dam eller lignende som alle eiendommene må bli med på. Innholdet i bruksordning og fellestiltak ved jordskifte kommer jeg nærmere tilbake i kapittel 2.

Parter kan løse slike problemer på egenhånd også, for jordskifterettens kompetanseområde innebærer at den ikke kan gjøre mer enn det partene kunne ha gjort selv, forutsatt at de alle var enige, og var i stand til å etablere en ordning ved avtale, basert på denne enigheten.

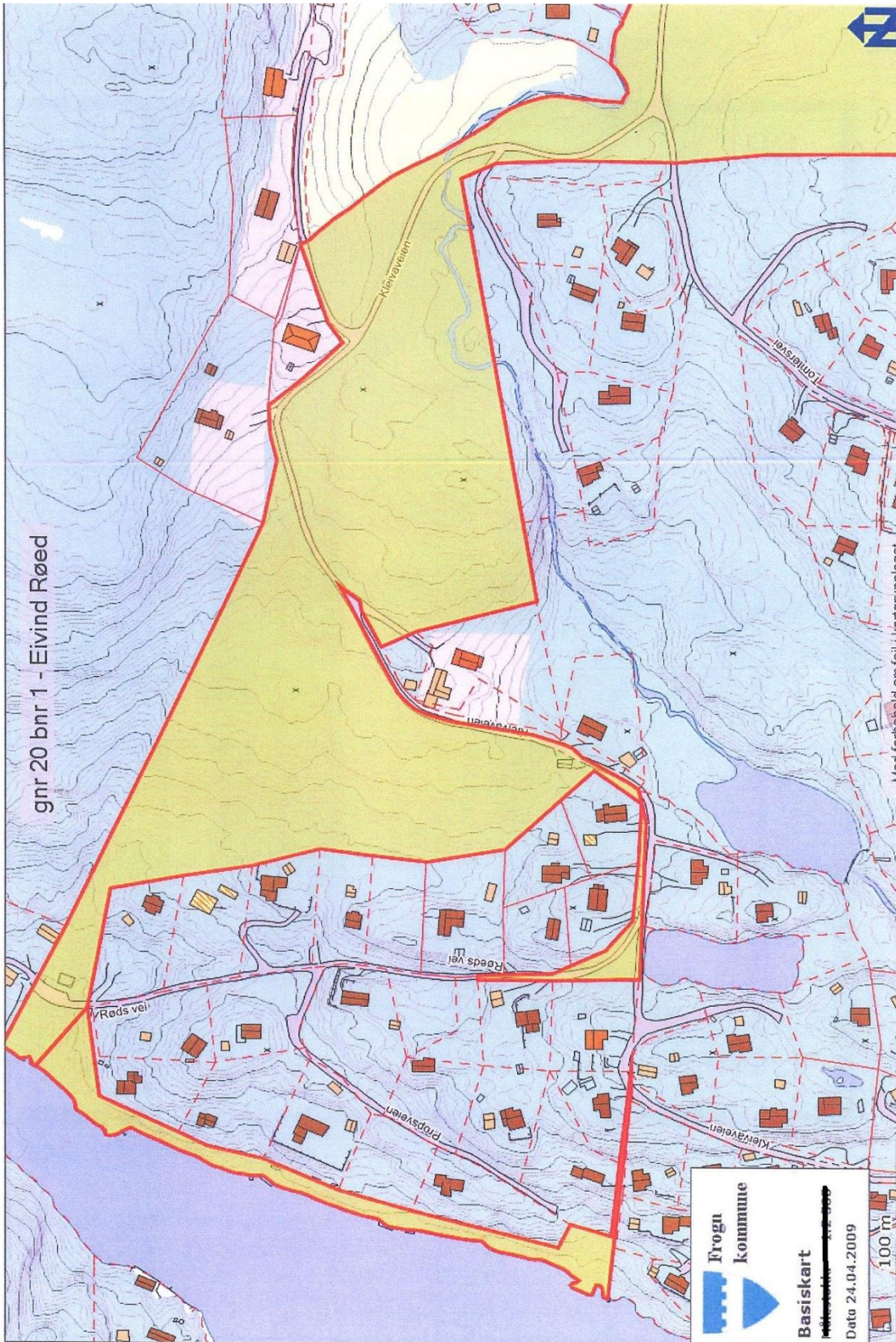
Foruten at partene ordner saken selv, eller at det ordnes som en sak for jordskifteretten, kan framføring av infrastruktur som vann og avløp over privat grunn også løses ved ekspropriasjon og tilbakebetalingen av utgiftene kan løses gjennom refusjon. Også mulighetene å gjøre det på denne måten kommer jeg tilbake til i kapittel 2.

1.2 Presentasjon av bakgrunnen for saken

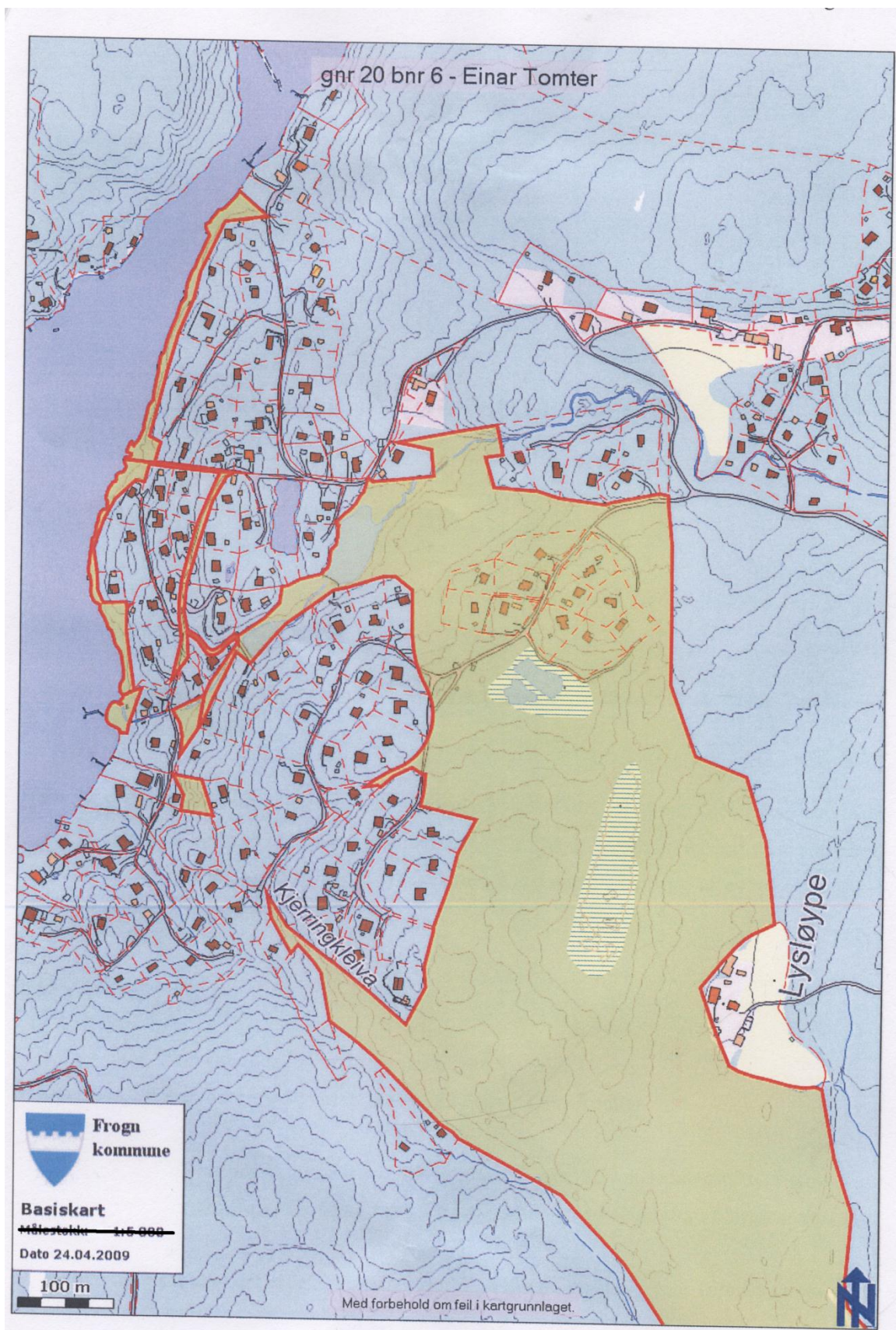
Caset jeg har som utgangspunkt er som nevnt en jordskiftesak fra Frogn kommune og som er løst av Akershus og Oslo jordskifterett. Området er bebygd og ligger i Indre Hallangspollen og består av fem vel; Sperviken, Tomters Østre Felt, Tomters Nedre Felt, Røed Felt og Kleiva velområde, til sammen ca. 160 eiendommer, se figur 1.



Figur 1: Kartskisse over Indre Hallangspollen (ABS Norge as 2009)



Figur 2: Kartskisse over Eivind Røeds eiendommer (Frogn kommune 2009)



Figur 3: Kartskisse over Tomters eiendommer (Frogn kommune 2009)

Flesteparten av disse eiendommene er fritidsboliger, mens noen er helårsboliger og området er også i kommuneplanen markert som eksisterende fritidsbebyggelse, noen eksisterende boligområder og LNF. Disse eiendommene har blitt fraskilt fra to eiendommer i Indre Hallangspollen, disse eiendommene er nå eid av Eivind Røed, se figur 2 og Einar Tomter, se figur 3. Det er dels festetomter og dels eiendomstomter. I jordskiftesaken hadde Einar Tomter overlatt det meste av arbeidet til sønnen sin, André Tomter. Det er også André Tomter jeg i all hovedsak jeg var i kontakt med. Det er også André Tomter jeg sikter til når jeg bare skriver om Tomter.

I denne situasjonen er det ikke uten videre enkelt å finne en dekkende og korrekt benevnelse for de ulike partene. Det er altså to store grunneiere som har skilt ut mindre eiendommer for å selge dem eller feste dem bort. De fraskilte eller bortfestede eiendommene er mest bebygget med hytter, men det er også noen få helårsboliger. Å sette skille mellom Tomter og Røed som grunneiere og resten som hytteeiere blir misvisende. Tomter og Røed eier riktig nok hver sin store eiendom, men flere av de fraskilte eiendommene er jo også grunneiendommer. Å kalle de andre enn Tomter og Røed for hytteeiendommene blir også misvisende, siden flere av dem altså er helårsboliger. For å forenkle dette en viss grad, vil jeg kalle Tomter og Røed for grunneiere og de som har hytter eller bolig i området vil jeg kalle for medlemmene i IHVA, som står for Indre Hallangspollen vann og avløpslag.

Da forgjengerne til dagens grunneiere begynte å feste bort tomter, fulgte det også med en rett til å ha båt plass ved stranden. Båt plassavgiften var i følge grunneiernes advokat en del av festeavgiften. Ettersom tiden gikk begynte hytteeierne å danne et vel i området, cfr de fem tidligere nevnte vel som Indre Hallangspollen består av. Ifølge advokaten tok det ene vellet seg for mye til rette. De begynte å leie ut båt plassene ved stranden. Dette var grunneierne ikke tilfreds med. For det første strekker dette vellet seg ikke ned til sjøen. Det er et timeters belte langs sjøen som tilhører grunneierne, så vellet hadde ikke rett til å leie ut plassene. For det andre mistenkte grunneierne at det aktuelle vellet leide ut båt plasser til andre enn de som hadde fått båtrett i skjøtet eller festekontrakten.

I forbindelse med et lensmannskjønn om veiene i området i 1970, ble det stiftet en paraplyorganisasjon for de fem vellene, det er denne som er kalt Indre Hallangspollen Velforenings Representasjon (IHVR). Lensmannskjønnen ga regler om at alle hytte- og boligeiere i området skulle betale en viss prosent av vedlikeholdskostnadene, se vedlegg 2. Hvordan skjønnsretten har kommet fram til denne prosentsatsen sies det ikke noe om i dokumentene. Skjønnen sier at grunneierne har fri veirett fordi de eier grunnen under veien, men ved uttak av tømmer skal de likevel betale en avgift pr. kubikkmasse til IHVR. Det er IHVR som eier veilegget. Denne avgiften var i 1970 satt til to kr pr. kubikkmasse.

Staten har gjennom en forskrift i forurensningsloven krevd opparbeidelse av vann- og avløpsforholdene i hele Norge. Denne forskriften, forurensningsforskriften, gir også kommunene rett til å lage lokale forskrifter som erstatter den statlige forskriften. I Frogn kommunes lokale forskrift står det at de har denne hjemlet i forurensningsforskriften av 1. januar 2006. Forurensningsforskriften er av 1. juni 2004, og det antas at det er denne forskriften Frogn kommune sikter til. Datoen det henvises til er kanskje en av mange endringer gjort i denne forskriften. Det virker rimelig ettersom Frogn kommune henviser til § 12-6 i sin lokale forskrift, og i forskriften fra staten fra 2004 er det nettopp en regel som gir kommunene hjemmel til å lage lokale forskrifter. Forurensningsforskriften fra 2004 er sist endret i 2010, så det antas at den også har vært endret i 2006.

Kommunen påla i IHVR å lage en rammeplan for forbedring av vann- og avløpsforholdene i Indre Hallangspollen. De brukte selskapet Multiconsult til å gjøre denne oppgaven. I Indre Hallangspollen gjorde Multiconsult registreringer av hvordan vann- og avløpsforholdene var da pålegget fra kommunen ble gitt, og de kom med forslag på hvordan de skulle løse problemet i henhold til kravene gitt i den lokale forskriften. I denne forbindelse dannet IHVR et eget selskap som skulle stå for planleggingen og anleggingen av vann- og avløpsanlegget. Dette selskapet heter IHVA, Indre Hallangspollen vann og avløpslag.

De viktigste kravene i den lokale forskriften er som følger (Multiconsult 2006):

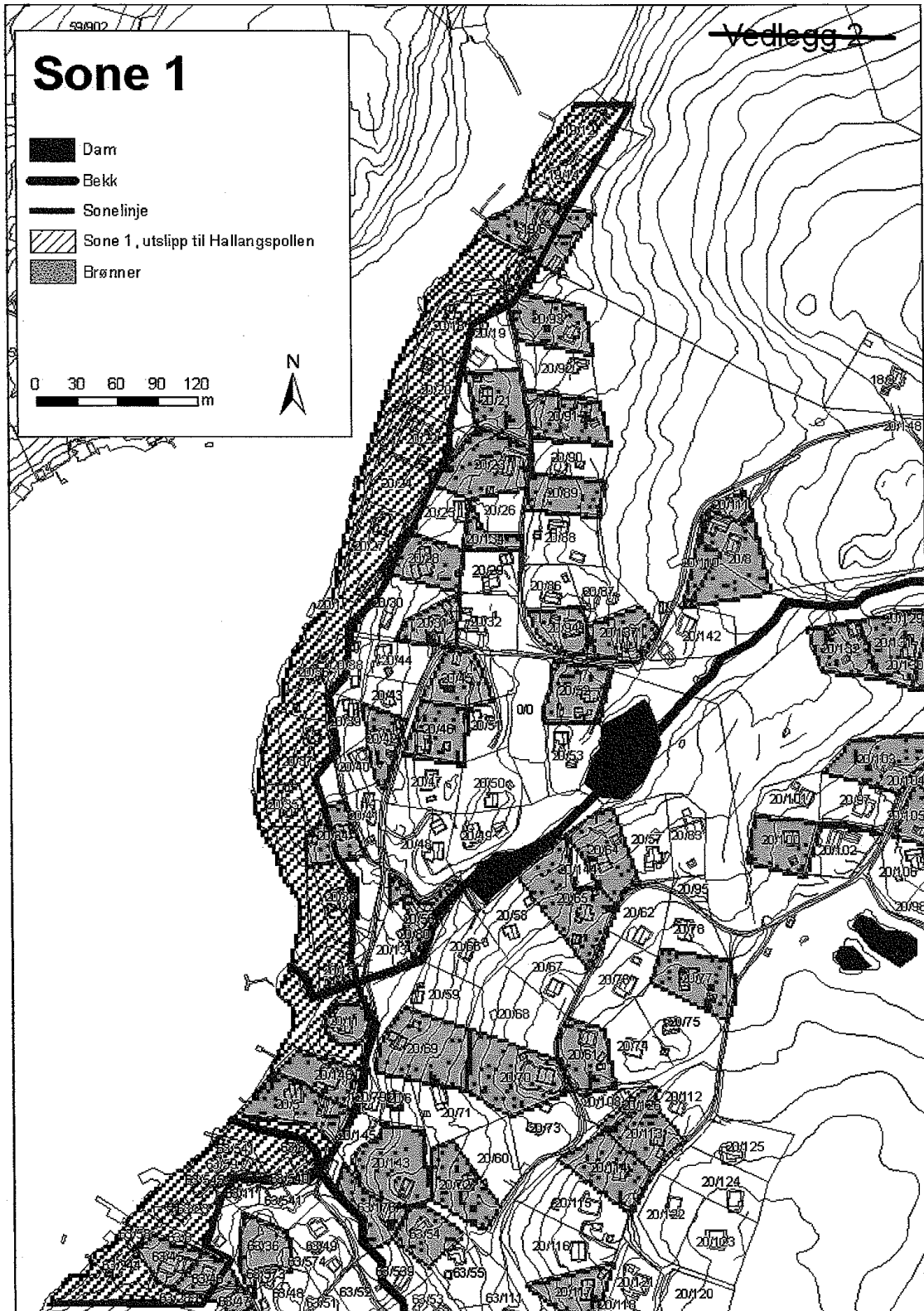
- For fritidsbebyggelse med innlagt vann tillates bare kildeseparerende avløpsløsninger der svartvann (avløp fra WC) ledes til vakuumtoalett med tett tank, vannseparerende toalett med tett tank, urinseparerende toalett med tett tank og biologiske toaletter.
- Gråvann (vann fra vask, dusj, badekar og lignende) skal renses etter den lokale forskriften.
- Fritidsbebyggelse uten innlagt vann er ikke pålagt avløpsanlegg.

På det tidspunktet da pålegget fra kommunen ble gitt, hadde ca. 135 av de bebygde eiendommene innlagt vann fra egen brønn. Multiconsult hadde også registrert en brønn som forsynte over 20 eiendommer, mens 14 brønner forsyner omtrent ti naboeiendommer med vann. (Multiconsult 2006).

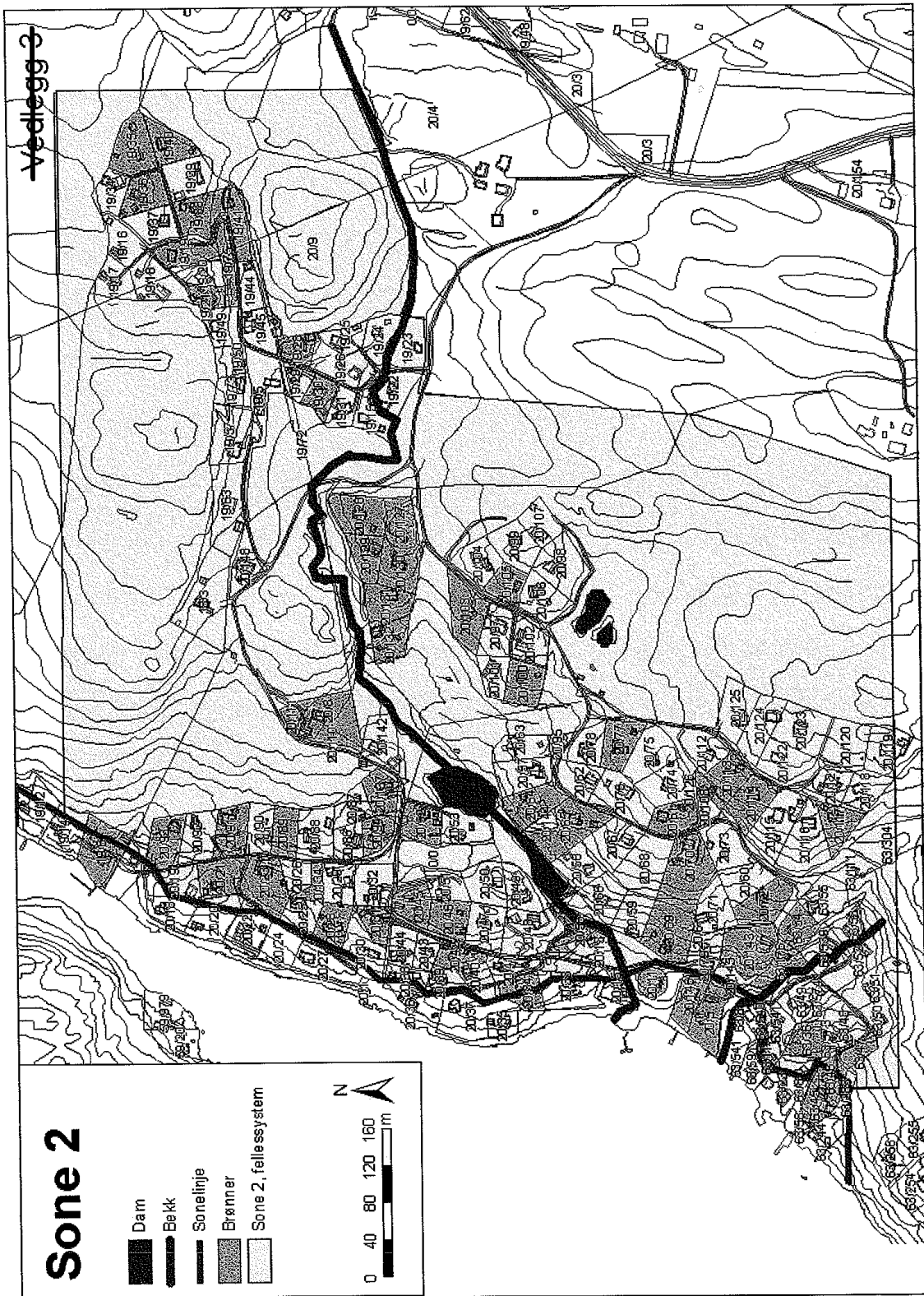
De eksisterende avløpsanleggene i området ble også registrert. Multiconsult kategoriserte avløpsanleggene etter kategoriene som “godkjent”, “ikke godkjent” og “tvilsomt”. Multiconsult brukte miljødepartementets tidligere forskrift T – 616 Utslipp fra separate avløpsanlegg som veileder. Resultatet var at 77 % hadde ikke godkjent avløpsanlegg, mens 19 % hadde godkjent og 4% var tvilsomme (Multiconsult 2006).

Ingen av hyttene hadde WC med utslipp i lukket tank, de fleste benyttet biodo, utedo eller annen type separat toalettssystem. De fleste slapp også urensset gråvann ut i terrenget og ting tydet ifølge rapporten på at uregelmessige utslipp av svartvann forekom, da noen hytteeiere hadde kjent kloakkluft. Men dette kan også komme av kommunal tømning eller inspeksjon av tette tanker.

Rammeplanen til Multiconsult delte Indre Hallangspollen inn i to soner. Sone 1, se figur 2, var eiendommene mot sjøen og uten naboer foran seg. De kunne ha egne gråvannrenseanlegg og svartvannet skulle i egne tanker. Der var kravet at de kunne lage egne gråvannrenseanlegg og svartvann i egne lukkede tanker. Sone 2, se figur 3, var resten av området. De måtte ha et felles rensesanlegg.



Figur 4: Kartskisse over sone 1 (Multiconsult 2006)



Figur 5: Kartskisse over sone 2 (Multiconsult 2006)

Styret i IHVA gikk så i gang med å planlegge trasevalg og lete etter tomter de kunne ha renseanlegget på. Flere av medlemmene i IHVA sa seg også villige til å ha disse anleggene på sin eiendom. Når det gjelder traseen, er det mest hensiktsmessig å ha disse i eksisterende veier.

På dette stadiet var det en liten konfliktsituasjon mellom IHVA og de før to nevnte grunneierne, Tomter og Røed. Det viste seg at det er grunneierne som eier grunnen under veien, og da må IHVA ha deres godkjenning for å anlegge rørledningene der. Men i følge grunneierne selv var IHVA ikke opptatt å respektere dem som grunneiere. Røed fortalte at han var med i begynnelsen av planleggingen av prosjektet, men han hadde den oppfatning at styret ikke brydde seg om grunneierens rettigheter. Da trakk han seg ut av samarbeidet. Tomter fikk vite om prosjektet et halvt år etter at IHVA hadde startet planleggingen, i forbindelse med at de trengte hans tillatelse. Dette gjorde han lite begeistret for IHVA. Det var også noen hytteeiere som mente at grunneierne ikke ble tatt nok på alvor. Grunneierne hadde, ifølge dem selv, i lengre tid forsøkt å få orden på båtplassene, cfr. om dette over. Da IHVA ønsket å ha rørene i grunneierens grunn, nektet de derfor å godta det før dette med båtplassene var ordnet. Dette var vanskelig og saken havnet da i jordskifteretten. Hvordan dette endte kommer jeg tilbake til.

Det er riktig nok en del temaer som jeg ikke tar opp i denne oppgaven. I en slik sak kunne langtidsvirkningene av saken vært interessant å studere. Men denne saken er forholdsvis ny, avsluttet i februar 2010, og anlegget er heller ikke ferdigstilt. De mangler en påkobling av sjøkabel. Å begynne å undersøke langtidseffektene er derfor litt tidlig, så det får heller andre gjøre senere.

Et prosjekt som det i Indre Hallangspollen har en del økonomi i seg. Det kan gå ut på budsjetter og økonomiske kalkyler. Dette blir litt på siden av studiet, så det er også en del av saken som jeg ikke går nærmere inn på.

1.3 Problemstilling

Ut i fra det jeg har presentert over har jeg laget en hovedproblemstilling for oppgaven som kort sagt er å studere ulike sider ved bruksordning og fellestiltak. For å gjøre vil jeg bruke en konkret sak som casestudie. og dette er, som nevnt, saken fra Indre Hallangspollen.

Hovedproblemstillingen er egentlig bare et utgangspunkt, den må detaljeres og presiseres. I samarbeid med min veileder har jeg laget noen underproblemstillinger som jeg skal svare på. Underproblemstillingene lyder som følger:

1. Hvordan var/er avhengighetsforholdet mellom eiendommene i Indre Hallangspollen?
2. Hvorfor gikk partene til jordskifteretten istedenfor å ordne infrastrukturen på egen hånd?
3. Hvordan gikk prosessen med å få anlagt infrastrukturen ved jordskifte?
4. Hvilke andre kostnadsfordelingsmodeller, enn den som ble valgt, kunne jordskifteretten brukt til å fastsette andelene?
5. Hvilke alternative måter enn ved jordskifte kunne partene ha brukt for å løse problemet med å få anlagt infrastrukturen?
6. Hvilke positive og negative effekter hadde jordskiftet sammenlignet med de alternative måtene?

Det selvsagte utgangspunktet for enhver jordskiftesak er avhengigheten mellom eiendommer og rettighetshavere til eiendommene. Jeg sier her uttrykkelig både eiendommer og rettighetshavere, fordi begge er relevante. Det er vanskelig å tillegge "eiendommene" en slags egeninteresse løsrevet fra eierne.

For å få et godt grunnlag og forståelse av saken vil jeg derfor i underproblemstilling nr. 1 beskrive avhengighetsforholdet mellom eiendommene, altså beskrive hvordan og hvor

avhengige de var av hverandre for å få anlagt infrastrukturen. Her vil jeg trekke inn eierne, ved å spørre de forskjellige partene i saken. Jeg velger å tro at de har forskjellig syn på dette.

En naturlig følge etter å ha studert avhengighetsforholdet er å finne ut av hvorfor partene ikke løste anleggingen av infrastrukturen på egenhånd, altså utenom gå veien om en jordskiftesak. Dette undersøkes nærmere som ledd i underproblemstilling nr. 2.

I underproblemstilling nr. 3 skal jeg undersøke hvordan prosessen med bestemmelsene av anleggingen av infrastrukturen gikk for seg. Her skal jeg fokusere på tiden fra saken ble bragt inn til jordskifteretten og til beslutningen falt. Jeg skal belyse hvordan partene og dommeren agerte for å få til den avgjørelsen som til slutt ble resultatet. Et annet viktig moment her er kommunens ageringer. Det vil være viktig å undersøke hvilken påvirkning kommunen hadde for hele saken og prosessen som sådan. Her er det viktig å se på utsagn kommunen har kommet med i forbindelse med dette. I tillegg vil jeg under denne problemstillingen undersøke omfanget av prosessen og kostnadene som saken medførte.

I denne saken fikk alle parter like andeler med hensyn til kostnads- og en eventuell overskuddsfordeling. Her kunne en tenke seg at dette hadde blitt annerledes. Det ville ikke vært unormalt om avstanden var avgjørende for fordelingen, eller verdiøkning på tomta. Derfor synes jeg det er interessant å undersøke hvordan andelene alternativt kunne ha sett ut. Det er også interessant å høre hva partene selv synes om den valgte andelsfordelingen og det skal jeg svare som ledd i underproblemstilling 4. Det er på dette punktet jeg vil “skeie ut” noe i forhold til infrastrukturen i denne saken, på den måten at jeg belyser kostnadsfordeling ve felles vei. Dels fordi en har en mengde studier av dette, dels fordi parallellene er åpenbare. Der er med andre ord en overføringsverdi mellom vei og kloakk.

I underproblemstilling 5 skal jeg undersøke alternativer måter IHVA kunne brukt enn jordskifte. Disse alternativene er det flere av. Den ene måten kunne vært at partene forhandlet fram en løsning seg imellom. Den andre er at kommunen foretok et refusjonsvedtak der IHVA kunne starte anleggingen for så å få utgiftene tilbakebetalt fra de berørte partene gjennom refusjonen. En tredje variant er ekspropriasjon, enten gjennom plan- og bygningsloven, oreigningslova eller kanskje til og med etter veiloven. Det er vært å merke seg at de siste

alternativene, refusjon og ekspropriasjon, kun er av teoretisk interesse. Kommunen sa veldig klart ifra at både refusjon og ekspropriasjon var uaktuelt. Kommunen ville nemlig ikke blande seg inn i dette. Alle disse alternativene skal jeg likevel drøfte som ledd av underproblemstilling nr. 5, også de to siste metodene siden de sett fra et overordnet plan kunne vært brukt. Det kan tenkes tilfeller der kommuner vil agere annerledes en Frogn i dette tilfellet.

I den siste underproblemstillingen vil jeg undersøke jordskiftets positive og negative effekter og sammenligne disse med mulige effekter av alternative måter saken kunne blitt løst på, som jeg nevnte over.

Jeg har begrenset oppgaven noe med hensyn til tidsaspektet.. Det kunne vært interessant å vurdere de langsiktige virkningene av saken og vedtektene som ble lagt til grunn i avgjørelsen til jordskifteretten. Men i saken er fersk, fra februar 2010, og i skrivende stund er ikke anlegget helt ferdigstilt. Av disse årsakene vil jeg ikke drøfte dette i oppgaven.

1.4 Fremgangsmåte

Jeg anser caset i Frogn kommune for å være en interessant sak som er godt egnet til å belyse jordskifterettens kompetanse til å utføre bruksordning og fellestiltak og hvordan denne kompetansen kan vise seg i praksis. For å få en bredere analyse av bruksordning og fellestiltak enn akkurat hva denne saken presenterer, vil jeg også intervjuere andre jordskiftedommere.

Det jeg i hovedsak har valgt å bygge oppgaven på er intervjuer. Jeg har intervjuet parter, dommeren i den aktuelle saken og en annen dommer, kommunen og grunneiernes advokat. Ved utvelgelsen av parter har jeg ikke valgt tilfeldig, men jeg har prøvd å velge et bredt spekter av personer som kan belyse problemstillingene jeg har utarbeidet. Jeg valgte ut partene etter om de var på IHVAs side eller grunneiersiden. Dette synes jeg var logisk, ettersom jeg tidlig hadde forstått at det var to sider av saken. Under dette valgte jeg styret i det som nå heter IHVA, men som under sakens gang het IHVA, og grunneierne og deres advokat. Det var også noen av hytteeierne som var på grunneiersiden og jeg intervjuet en av disse også.

Ved utvelgelsen av partene hadde jeg også et kriterium å intervjuer både de som brukte en lang strekning av ledningsnett og de som brukte en kort. Dette var for å få svar på problemstilling nr. 4 og høre hva de syntes om den fordelingen som ble brukt. Denne utvelgelsen falt av seg selv, fordi det var de samme personene som passet under dette kriteriet som under de andre kriteriene jeg har nevnt over. For å få svar på de to siste problemstillingene har jeg i tillegg intervjuet fagpersoner som jobber med anlegging og kostnadsfordeling av infrastruktur til daglig.

I selve utvelgelsesprosessen ba jeg jordskiftedommer i saken, Harald Haraldstad, om hjelp til å plukke ut partene som ville belyse saken på en bredest mulig måte. Det var han som tipset meg om Olaf Holmsen, styremedlem i IHVA, og pekte på at det var Holmsen som var primus motor i saken. Mitt første intervju var derfor med styremedlemmet. I tillegg til spørsmål om saken spurte jeg ham også om andre parter jeg kunne intervjuer, parter som passer etter de kriteriene jeg har beskrevet over. De første påfølgende intervjuene ble valgt tilfeldig, men jeg syntes de falt ut på en måte jeg vil fortsette med. Det første intervjuet var som sagt med Holmsen. Det neste ble av den ene grunneieren. Etter grunneieren intervjuet jeg en av hytteeierne som motsatte seg prosessen i starten. Da jeg var ferdig med disse forøkte jeg å få et intervju med en av de andre i styret. Forsøket var å få intervjuet hver side av saken annen hver gang, de tre i styret i IHVA på den ene siden og de to grunneierne og deres advokat på den andre siden. På denne måten ble det enklere å komme med oppfølgingsspørsmål til begge sider av saken. Poenget mitt er at jeg ville prøve å høre hver side av saken annenhver gang i intervjuerekkefølgen. Ettersom jeg skrev oppgaven var det fremdeles noen ubesvarte spørsmål som jeg ville få klarhet i. Da forsøkte jeg å kontakte Holmsen og Tomter på nytt for et annengangs intervju. Dette fikk jeg av Holmsen, men Tomter var vanskelig å få tak i, men jeg fikk til et lite intervju med faren hans. Og han kunne svare på spørsmålene.

Når det gjaldt selve intervjuene laget jeg først en spørreguide med spørsmål som jeg håpet ville gi svar på problemstillingene. Denne spørreguiden ble presentert for både veilederen min og jordskiftedommeren i saken. Hensikten var at de kunne komme med kommentarer og korrigere før den ble brukt i intervjuene. For enkelthets skyld delte jeg denne spørreguiden opp i flere deler slik at jeg satt med én spørreguid med passende spørsmål til det intervjuobjektet jeg intervjuet, se et eksempel i vedlegg nr. 1. Spørreguidene var i all

hovedsak for min egen del. Det har ikke vært til hensikt å sende denne til partene på forhånd slik at de kunne forberede seg på spørsmålene. Det var mitt ønske at partene skulle si det første de tenkte på, uten at de skulle få tid til å kamuflere det på noen måte. En part spurte om han kunne svare på e-post, men jeg fortalte ham at det var mest ønskelig med et personlig intervju. Da synes jeg det blir en egen atmosfære, ikke så stivt og mye enklere å komme med oppfølgingsspørsmål. Ved personlig intervju ville intervjuobjektet også kunne snakke en del rundt spørsmålene slik at jeg kunne fange opp mulige nyttige aspekter ved saken som jeg ikke hadde tenkt på før. Den parten som spurte om å få spørsmålene på e-post hadde forståelse for dette. Men hadde han krevd å bare svare på e-post ville jeg ha godtatt det. Det er etter min mening bedre å få svar på e-post enn ikke noe svar i det hele tatt.

Jeg kontaktet partene i to trinn. Først sendte jeg et brev, se eksempel på ett av dem i vedlegg nr. 2, hvor jeg fortalte hvem jeg var og hva jeg holdt på med. Jeg skrev hva oppgaven handler om og at jeg kom til å kontakte dem pr. telefon i løpet av noen dager. Dette var for å forberede dem på hvorfor jeg ringte. Deretter ringte jeg til dem for å avtale et møte. Bak på konvolutten skrev jeg navn, adresse og telefonnummer. Det gjorde jeg mest for å være åpen om meg selv, men også for at partene kunne kontakte meg hvis de ville det. Det var det også noen av dem som gjorde.

Responser på mine henvendelser synes jeg var veldig god. Alle jeg ønsket å intervju fikk jeg intervjuet. Både Røed, Tomter og ordføreren i Frogn tilbød seg å komme til Ås for å bli intervjuet. Det ble også tilfellet med de to førstnevnte, mens jeg avtalte å møte ordføreren i Frogn herredshus. De andre intervjuene ble holdt i hjemmet eller på kontorstedet til intervjuobjektene.

Jeg regnet med at ikke alle innenfor de to gruppene var er enige, så derfor ville jeg intervju i hvert fall to i samme gruppe.

1.5 Oppbygning av oppgaven

Oppgaven begynner med et innledende kapittel 1. Dette tar for seg presentasjon av caset jeg studerer, problemstillingene og en den fremgangsmåten jeg har brukt.

Kapittel 2, har jeg kalt “teori” og presenterer de mer teoretiske begrep som jeg vil bygge empirien på i kapittel 3. Her er det vært å merke seg at jeg kun presenterer den teorien som jeg for bruk for senere. Siden denne jordskiftesaken ble holdt som en fellestiltaks- og en bruksordningssak presenterer jeg disse sakstypene. Jordskifterettens andre hjelpemidler som oppløsning av sameie, arealbytte m.m. og grensegang og rettsutgreiing holder jeg helt utenfor.

Det fremgår av problemstillingene mine at jeg skal studere alternative måter saken kunne ha blitt løst på. Ekspropriasjon og refusjon er i teorien klare alternativer. Selv om kommunen sa det var uaktuelt med ekspropriasjon og refusjonsordning er vil jeg drøfte disse, da de, som sagt, er mulige alternativer, mer generelt. Refusjon dreier seg om bare å få tilbakebetaling av utgiftene, ikke om det å skaffe seg rett til å gjøre et tiltak. I dette tilfellet vil refusjon også strandepå dette skjæret, men som sagt – de har likevel interesse.

I kapittel 3 vil jeg drøfte det innsamlede materialet. I samarbeid med min veileder kom vi fram til at det var best å drøfte materialet samtidig som jeg presenterte det.

Det siste kapittelet, kapittel 4, vil være mine avsluttende refleksjoner. Og helt til slutt er selvfølgelig litteraturlisten.

Kapittel 2: Teori

2.1 Innledning

Dette kapittelet skal presentere den teori som er relevant for innsamling, forståelsen og drøftelsen av materialet som jeg vil presentere senere i oppgaven. Først presenteres er såkalt institusjonell teori for å undersøke hvilke rammer det danner rundt temaene som drøftes senere. Etter dette presenteres begrepet transaksjonskostnader som er en viktig del av jordskiftefaget og deretter presenterer jeg noen spillteoretiske elementer, knyttet til velkjente metaforer. Disse teoriene bidrar til å forklare hvordan aktører kan opptre i gitte situasjoner. Disse gitte situasjonene er ikke så ulike situasjonen i Indre Hallangspollen, som altså er mitt case. Spillteoriene som tas opp, er fangens dilemma og uthalerspillet. Disse er egnet til å belyse min studie av Indre Hallangspollen. Fangens dilemma handler om informasjonsdeling og avtaleinngåelse. Uthalerspillet handler om at noen aktører sitter i en så sterk posisjon at de kan påvirke prosessen slik at de selv kommer bedre ut av situasjonen enn andre aktører. Jeg sier ikke her at noen aktører i mitt case har gjort dette, men de har en slik posisjon.

Utgangspunktet er en jordskiftesak om etablering av vann- og avløpsanlegg som fellestiltakssak og bruksordningssak. Derfor er viktig å presentere vilkårene for å holde jordskifte og de aktuelle virkemidlene retten kan benytte seg av, siden dette er en lite kjent problemstilling. I Indre Hallangspollen ble det i forbindelse med jordskiftesaken også stiftet et lag. Det vil derfor også bli beskrevet hvordan jordskifteretten stifter lag. Her vil det også kort bli fortalt om forskjellen mellom såkalte *eierlag* og *driftslag*.

I mitt case var det noen forhandlinger før saken kom inn til jordskifteretten. Også videre forhandling var et alternativ til jordskifte, cfr problemstilling nr. 5 For å drøfte en videre forhandling vil jeg presentere litt forhandlingsteori. I tillegg hadde jordskifteretten en meglerfunksjon, og av den grunn vil det også bli presentert teori om megling i forbindelser med forhandlingskapittelet.

I min sammenheng er kostnadsfordeling et særdeles viktig tema, og jeg vil presentere en del modeller for kostnadsfordeling. Utfordringen i denne sammenheng er at det er en del teori å finne om kostnadsfordeling av veier, men ikke av vann- og avløpsanlegg, som er mitt tema.

Det jeg har gjort er å presentere modellene for veier, for deretter å tilpasse disse til nettopp vann- og avløpsanlegg. Som tidligere nevnt mener jeg at modellene over kostnadsfordeling av felles vei har overføringsmuligheter til kloakk. Det er i begge tilfeller snakk om fordeling etter nytte for eiendommene.

Som det fremgår av problemstillingene ønsker jeg også å belyse alternative måter partene kunne ha brukt for å ordne i de forholdene som i mitt case ble løst med jordskifte som virkemiddel. Herunder ønsker jeg å belyse de alternative måter opp imot jordskifte som virkemiddel.

Det kan godt tenkes at forhandlinger ikke fungerer, partene blir rett og slett ikke enige. I min case førte dette til at grunneierne ikke tillot anleggelse av vann- og avløpsnett i de eiendommene de hadde. IHVA kunne i en slik situasjon bedt kommunen om hjelp og gått veien om ekspropriasjon og kanskje til og med veien om refusjon.

Ved refusjon kan tiltakshavers utgifter tilknyttet anlegget han bygger, kreves tilbakebetalt av de som får nytte av dette anlegget. I mitt case kunne tiltakshaver faktisk vært både kommunen selv, IHVA og grunneierne. Dog er refusjon lite aktuelt for den grunneierne siden de kunne tjent inn utgiftene de hadde, gjennom påkoblingsavgift. Kommunen ville ikke stå for anlegget så da står vi igjen med IHVA som mulig tiltakshaver. Tiltakshaver kunne altså begynne å anlegge rørene, for så å kreve utgiftene tilbakebetalt i form av et refusjonskrav når anlegget ville stått ferdig. Uansett hvem som står for tiltaket må refusjonskravet komme med aktiv medvirkning fra kommunen gjennom et refusjonsvedtak.

Ekspropriasjon av rett til å anlegge, er et alternativ til jordskifte i de tilfeller grunneiere ikke tillater bygging av anlegg på sine eiendommer. IHVA måtte da be kommunen om å få ekspropriert en rett etter plan- og bygningsloven. Da trengte de en reguleringsplan som var godkjent av kommunen og et ekspropriasjonsvedtak, som også må komme fra kommunen. Det hadde også vært en mulighet å ekspropriere etter oreigningslova § 2 strekpunkt 47 om vassforsyning og avløp. Jeg vil bemerke at kommunen i denne aktuelle saken ikke var noe interessert i å bidra med ekspropriasjon på grunn av at det ikke var politisk flertall til dette.

Refusjon var heller aldri oppe til diskusjon. Likevel – i det generelle mulighetsbildet hører dette absolutt med.

Steinsholt (pers. med.) funderer over om det hadde vært en mulighet for IHVA å ekspropriere etter veilova § 53, enten ekspropriert en utvidet rett eller ekspropriert selve grunneiendommen der veien ligger. Etter § 53 må det tas en vurdering mellom behovet til ekspropriert og ulempene til ekspropriert. Denne vurderingen vil i så fall bli gjort av en skjønnsrett, uten noen medvirkning av kommune eller annen offentlig myndighet.

2.2 Institusjoner

Det mange vil forbinde med termen institusjoner er offentlige anstalter og etater. En kan tenke seg at et sykehjem er en institusjon, universitetet jeg studerer på er en institusjon osv. Den profesjon jeg er i, har imidlertid en litt annet forståelse om hva meningsinnholdet i en institusjon er. Institusjon i den betydningen vi bruker det kan sies å være: “*rammer, “reglar”, eller “samfunnsmessige arrangement” som styrer adferd*” (Sevatdal & Sky 2003 s. 44). Dette kan være så mangt. Det kan være juridiske lover som sier at du ikke skal kjøre over fartsgrensen, såkalte *formelle* institusjoner. Jordskifteloven er også en slik formell lov som påvirkers aktøres adferd. Eller det kan dreie seg om sosiale normer som sier at du ikke skal ljuge eller rett og slett generelle regler om skikk og bruk, det vi kaller *uformelle* institusjoner. Alt i alt er institusjoner de regler eller normer som føyer oss mennesker til å oppføre oss på en bestemt måte.

Institusjonell økonomi er institusjoner satt inn i økonomisk teori. Sevatdal og Sky (2003 s. 45) sier at man: “*analyserer kva institusjonane har å seie for økonomisk tilpasning og adferd*”. Det interessante for meg er eiendomsretten. Eiendomsrett er en form for makt til å kontrollere bruken av knappe goder. Såsom dyrkbar jord, skog, jakt, fiske eller et gode om å kontrollere arealet. Eiendomsretten kan sies å være en institusjon som reguler/styrer adferd med hensyn til slike goder.

Institusjonen eiendomsrett operasjonaliseres via mange sett normer og regler. De eldste av dem kan sies å være en slags naturlov: best i tid – best i rett. Det betyr at den som kom i

besittelse av godet, har rett til den. Gjennom regler om arv, kjøp/salg og andre transaksjoner overføres retter til etterfølgere. En annen slags norm, en som skal forklare eiendomsrett, er den som sier at de som jobber, sliter og svetter for jorda, har rett til å besitte den. Dette er såkalte uformelle institusjoner.

Institusjoner kan altså deles inn i to grupper, *uformelle* og *formelle* institusjoner. Førstnevnte gruppe finner vi i alle samfunn og kjennetegnes best ved at det ikke er vedtatt av politiske organ, som formell lov. Det finnes heller ingen veldefinert statsmakt som kan garantere gjennomføring, men tvangsmekanismer kan i høy grad finnes likevel. Den andre gruppe institusjoner, de formelle, omfatter politiske og økonomiske lovregler og kontrakter (Sevatdal & Sky 2003), og mekanismer for gjennomføring

2.3 Transaksjonskostnader

Institusjonene som er beskrevet over, står i en sammenheng til transaksjonskostnadene i den måte at institusjonene påvirker transaksjonskostnadene. Meningsinnholdet i termen transaksjonskostnader deles inn og omtales på ulike måter i ulik faglitteratur, men kan enkelt sakt sies å være: "*kostnader forbundet med å gjennomføre transaksjoner, i betydningen overføring av rettigheter mellom aktører – kjøp/salg, etablering av leieforhold, pantsetting osv.*" (Bjerva & Sevatdal 2009 s. 77).

Bjerva og Sevatdal (2009) nevner at transaksjonskostnadene hovedsakelig omfatter all slalgs informasjonsinnhenting om et gode samt kostnader og inntekter for forhandlingspartene ved ulike løsninger. Forhandlingskostnader omfatter alle kostnader ved å få alle til forhandlingsbordet og det å forhandle. Transaksjonskostnader omfatter også kostnadene med å gjennomføre avtalen og kontrollere at den overholdes. Selve kjøpesummen av et gode er imidlertid ikke en del av transaksjonskostnadene.

Transaksjonskostnadene består av det som Sevatdal og Sky (2003) kaller for *målekostnader* og *tryggingskostnader*. Den førstnevnte er kostnadene ved å måle de verdifulle egenskapene ved et aktuelt gode. Den andre er kostnader ved å sikre rettighetene og kostnadene ved å få avtalene oppfylt, herunder også tvangsmidler.

Jeg vil gå litt nærmere inn på målekostnadene. I et objekt som blir utvekslet, en eiendom eller, rettighet eller tjeneste, ligger verdien for en aktør i objektets egenskaper. Sevatdal og Sky (2003 s. 69) skriver at det: *“krevst ressursjar for å måle desse eigenskapane, og det krevst ressursjar for å definere og måle dei rettane som blir overførte. Og ikkje berre det, verdien av eigenskapane vil ofte variere frå aktør til aktør, den er subjektiv”*. Ved transaksjoner mellom to aktører, en kjøper og en selger, vil det ofte være asymmetri. Den ene aktøren vet mer om objektet enn den andre aktøren. I situasjoner der begge aktørene tenker rasjonelt nyttemaksimering, vil den aktøren som vet mest holde igjen informasjon, for å komme bedre ut av handelen. Han forteller det som gjør at han selv kommer i en gunstig situasjon, noe som vil gå på bekostning av den andre aktøren.

Når det gjelder tryggingkostnadene er dette et problem som oppstår som følge av måleproblemen. *“Dersom det var enkelt og greitt å måle eigenskaper ved goder, ville det og vere nokså enkelt og billig å lage system som sikrar gjennomføringa (oppfyllinga) av transaksjonen. Vidare ville det ikkje vere noko problem dersom det var i eigeninteressa til motparten å oppfylle transaksjonen”* (Sevatdal & Sky 2003 s. 70). Uten institusjonene ville aktørenes egoistiske adferd hindret kompliserte transaksjoner. Dette ville igjen ført til liten økonomisk vekst.

Videre vil jeg gi et par eksempler på institusjoner og transaksjonskostnader. Det første eksempelet er et helt generelt eksempel hentet fra Sevatdal og Sky (2003) og gjelder generasjonsskifte på et gårdsbruk. Det andre eksempelet er om en form for infrastruktur som går over flere eiendommer, for eksempel vei eller vann- og avløpsanlegg.

I det første eksempelet skal “nåværende” eier slutte som bonde og overdra gården til sønnen. Institusjonene knyttet rundt denne overdragelsen er skikk og bruk, avtalerett, odel, åsete, konsesjon, bo- og driveplikt, arveregler og –avgifter. Den første av de nevnte institusjonene er en såkalt uformell institusjon, mens de andre er såkalte formelle institusjoner.

Det er flere typer transaksjonskostnader knyttet til denne overdragelsen. Den ene er informasjonskostnader. I dette tilfellet er disse ganske små, siden den som skal overta et

gårdsbruk etter faren sin ofte kjenner både faren og gården godt. I forhold der kjøper og selger ikke kjenner hverandre eller kjøper ikke kjenner eiendommen, vil kjøper gjøre det klokt i å undersøke litt om både selger og eiendommen. Dette vil altså koste. I tillegg er det kontraktskostnader. Dette er kostnadene ved å fastsette prisen, inngå kjøpekontrakt og kostnadene ved en eventuell kåravtale. I tillegg kommer kostnadene ved tinglysning som en del av kontraktskostnadene.

Så til det andre eksempelet. Her bruker jeg eksempler med en type infrastruktur som er lang og strekker seg over flere eiendommer og som noen aktører ønsker å opprette. Denne infrastrukturen kan være vei eller vann- og avløpsanlegg. Institusjonene rundt dette kan blant annet være avtalerett, offentlig godkjenning og eventuelt refusjon og ekspropriasjon eller jordskifte. Også her er det flere typer transaksjonskostnader. Det er informasjonsinnhenting, der den som er tiltakshaver bør undersøke reguleringsplaner og sjekke ut eiendommene. Kanskje det er annet anlegg under bakken som tiltakshaver må passe seg for. Fornminner kan det også være. Da er det i så fall ikke lov å anlegge noe på den eiendommen. Alt dette er lurt å sjekke ut på forhånd, og det faller da innunder undersøkelseskostnadene. I tillegg til informasjonskostnadene kan transaksjonskostnadene bestå av kostnader ved å inngå grunneieravtaler og det kan bestå av offentlige gebyrer. Tyggingskostnadene vil i denne sammenheng kostnadene og trygge en rett tiltakshaver har ervervet. Også her vil kostnadene til tinglyse rettighetene man har fått, spille en rolle.

2.4 Spillteoretisk tilnærming

2.4.1 Innledning

Spilteoriene jeg skal skrive om er såkalte metaforer, det vil si språklige bilder eller enkle eksempler på få forstå hvordan mennesker kan agere under visse forhold. Årsaken til at jeg har dem med i denne oppgaven er at dette kan være med på å forstå hvorfor partene i mitt aktuelle case handlet slik de gjorde. Spillteoriene jeg kommer med har jeg hentet fra Sevatdal og Sky (2003).

Spillteoriene som presenteres er fangens dilemma og uthalerspillet/spillet om gratispassasjeren. Det er ikke uvanlig å ha med en tredje type spillteori når spillteorier

presenteres; nemlig allmenningens tragedie. Spillet om allmenningens tragedie handler kort sagt om mange aktørers adferd med hensyn til et felles gode og om hvordan én aktørs overutnyttelse av sin del av fellesgode gjør at godet kollapser. Spillet om allmenningens tragedie har lite å bidra med i mitt case, så jeg har valgt å ikke presentere det. Derimot har fangens dilemma og uthalerspillet innsikt å bidra med. De handler henholdsvis om viktigheten av bindende avtaler og om hvordan noen aktører kan presse andre aktører til å betale mer enn sin “rimelige andeø”. Når partene i mitt case skulle forhandle var det viktig at de hadde bindende avtaler. Hvis den noen skulle trekke seg, ville det kunne velte prosjektet. Grunneierne satt også i en slik situasjon at de kunne komme gratis ut av prosjektet. Mer om dette under.

2.4.2 Fangens dilemma

Teorien om fangens dilemma kan belyses med et eksempel om to kjeltringer som tilfeldigvis har møttes og gjort ugagn sammen. Begge blir tatt av politiet og sitter isolert og de har ingen muligheter til å kommunisere. Siden ugjerningen var tilfeldig har de heller ikke hatt mulighet til å forme en slags strategi seg imellom. Politiet har ingen sikre bevis for at det var de som gjorde ugagnet. I en slik situasjon har fangene to muligheter: De kan tyste på den andre og få lavere straff, eller så kan de blånekte å gå fri. Her er det to strategier og tre utfall. Hvis begge tyster, får begge lave straffer. Hvis begge tier, slipper begge fri, noe som ville vært det beste for begge. Hvis kun den ene tyster og den andre tier, får den ene lang straff og den andre kort straff.

I følge Sevatdal og Sky (2003 s. 56) handler dette spillet om åpenhet og informasjonsutveksling mellom involverte aktører: *“det å samarbeide, dvs handle på grunnlag av informasjon på ein måte som gir gjensidig nytteauke”*. For fangene ville nytteøkningen vært å avtale å nekte for alt de har gjort. Hvis fangene i denne spillteorien hadde kommunisert med hverandre og hatt bindende avtale om å ikke tyste på hverandre, hadde de kommet godt fra det, de hadde begge sluppet fri. Ifølge Sevatdal og Sky (2003 s. 56) er moralen at: *“dei baa vil velje slik at resultatet samla sett blir dårlegare enn det kunne ha blitt (...) Rasjonalitet på indiviplanet m.o.t. val av strategi gir urasjonell løysning for alle på samfunns- eller gruppeplanet”*.

Hva har dette med mitt case å gjøre? Helt enkelt at partene gjennom kommunikasjon og avtaler kan maksimere nytten både på individplan og gruppeplan. Og motsatt at det er fullt mulig med urasjonelle løsninger. Dette peker på kjernen i jordskiftearbeidet, om hvordan gå fra en vinn/tap-situasjon til en vinn/vinn-situasjon.

2.4.3 Uthalersspillet og gratispassasjeren

I dette spillet, også hentet fra Sevattal og Sky (2003) er det ikke bare to aktører, men mange. Det kan være flere hundre aktører. I dette spillet har alle aktørene et avhengighetsforhold til hverandre. Dette kan de være naboer i et boligfelt som trenger opprustning av felles vei eller vann og avløpsanlegg. De kan rettighetshavere i et vassdrag eller sameiere i et fjellområde.

Vi tenker oss én av disse aktørene i fellesskapet er i en posisjon der han ikke er så avhengig av anlegget som det naboene er, eller at han later som at han ikke er så avhengig av anlegget. Hvis området der anlegget skal ligge er veldig bratt og ulendt og anlegget må ligge på akkurat hans eiendom, vil han havne i *denne* sterke posisjonen. Hvis dette er tilfellet kan denne aktøren sette sterke krav for å tillate anlegget. Han kan si at han ikke vil ha anlegget på hans eiendom, men han kan godta det hvis han får del i gevinsten, men sin andel. Hvis de andre aktørene har stor nytte av anlegget, vil de godta aktørens stive krav, dersom de er rasjonelle aktører. En person som agerer slik kalles *uthaleren*. Hvordan han lykkes kommer an på nytten av tiltaket, arten av avhengighet mellom aktørene og spillereglene. Hvis aktøren lykkes blir han kalt gratispassasjeren.

Det kan også være andre årsaker til at uthaleren handler slik han gjør. Det kan være at han rett og slett ikke ønsker anlegget. Denne type aktør må skilles fra den *egentlige* uthaleren fordi uthaleren i utgangspunktet vil ha fellesløsningen, men haler det ut for å tjene mer på det enn de andre. Aktøren som rett og slett ikke ønsker anlegget kaller vi den uvillige. Man kan ha en aktør som motsetter seg fellesanlegget, ikke av rasjonelle grunner, kun av vrangvilje og han kalles vriompeisen.

Det er likevel et middel som vil hindre gratispassasjeren, den uvillige og vriompeisen i sine spill; nemlig jordskifte. Jordskifteretten kan nemlig tvinge aktører med i opparbeidelsen av slike anlegg som vei, vann og avløp m.m. og alle andre former for jordskifte etter

jordskifteloven § 2, så lenge han har nytte av det. Teori om nettopp jordskifte kommer i de følgende delkapitler.

2.5 Vilkårene for å holde jordskifte

2.5.1 Vilkåret om skiftegevinst

Før jeg drøfter de ulike former for jordskifte som er relevant for min casestudie, bruksordning og fellestiltak, vil jeg presentere de generelle vilkårene for å holde en jordskiftesak. Det første vilkåret for å holde en jordskiftesak står i jordskifteloven § 1 første ledd. Det sier at *“Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.”*

Eiendom i denne sammenheng trenger ikke å være en registerenhet. Flø (2009 s. 1) skriver at *“Det fremgår av forarbeidene at “eigedom” ikke er knytt opp til den enkelte registerenhet, men til driftsenheten”*. Reiten (2009 s. 241) skriver, med henvisning til (NOU 1976: 50 s. 8) at *“det lovgivar siktar til med uttrykket eigendom, er den eigninga som jordskiftet primært gjeld”*.

Stikkord som kan utypes nærmere i § 1, er *teneleg* og *tida og tilhøva* og lovforarbeidene har satt opp følgende momenter til vurderingen (Flø 2009 s. 1):

- Forholdene på én eller flere eiendommer må være utjenlige
- Utjenligheten må sees i forhold til aktuelle påregnelige bruksmåter
- Tilhøva må kunne gjøres bedre med ett eller flere virkemidler i § 2

Det er ikke et krav at forholdet må være utjenlige på alle eiendommene. Det holder at den ene eiendommen i jordskiftetfeltet er utjenlig. Det skal her skapes en netto-nytte i skiftetfeltet (Flø 2009).

Det er heller ikke noe krav i loven at utnyttningen er utjenlig ved fremme av saken. Det kan også holdes jordskifte hvis den påregnelige bruken kommer til å forandre seg, og at eiendomsforholdene hindrer eller vanskeliggjør denne bruket. *“Tid og tilhøve” uttrykker at*

forholda forandrar seg, slik at nye utnyttingsmåtar stadig blir aktuelle, og også nye måtar å løyse problem på etter jorskiftelova (Austenå & Øvstedal 2000 s. 26).

Lovens uttrykk om å “nytte ut” trenger ikke bety at eieren må bruke eiendommen aktivt. Det kan også holdes jordskifte ved passiv bruk. Slik passiv bruk kan være å “*verne og utvikle kulturlandskapet*” eller “*kombinasjoner av vern, produksjon og utbygging*” (Austenå & Øvstedal 2000 s. 27).

Vurderinga av jordskifteloven § 1 er objektiv, ikke subjektiv (Flø 2009). Reiten (2009 s. 242) skriver at det blir “*retten som her må vurdere kva ein normalisert eigar av ein slik eigedom objektivt sett vil sjå på som teneleg eigedomstilhøve*”. Det samme gjelder ved vurderingen om hva som skal legges til grunn. Her må også jordskifteretten bruke skjønn.

2.5.2 Garantien mot tap

Jordskifteloven § 3 bokstav a sier at jordskifte ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene er større en nytten for hver eiendom.

Denne regelen er en garanti mot tap. Det vil si at ingen av eiendommene i jordskiftesaken skal lide tap. Med dette menes at nytten skal være enten like stor eller høyere enn kostnadene og ulempene. Denne regelen er altså ingen garanti for gevinst. I teorien kan en tildele all gevinst i skiftplanen til en eiendom, så lenge ingen av de andre lider tap (Reiten 2009 s. 243).

Kostnadene i en jordskiftesak er alle kostnader som følger av jordskiftesaken (Austenå & Øvstedal 2000 s. 45). Kostnadene kan deles inn i flere grupper. Det er jordskiftekostnader, investeringskostnader, kostnader til sakkyndige m.v. Jordskiftekostnader er også gebyrer til staten og lønn, diett og skyssgodtgjørelse til meddommerne eller det tekniske personellet (Flø 2009 s. 2).

En jordskiftesak er i prinsippet en sak mellom eiendommer, ikke mellom personer. Av den grunn skal man ikke beregne kostnadene for eieren, men eiendommen. Det heter at en “*eit stykke på veg må sjå bort frå aktuell eigar (...) og velge løysningar som normalt ville vere*

tenelege for den konkrete egedomen på den aktuelle staden” (Austenå & Øvstedal 2000 s. 45).

Med nytte menes ikke bare kvantifiserbar nytte, men også ikke-kvantifiserbar nytte. Den ikke-kvantifiserbare nytten kan være juridisk, sosial, estetisk nytte og nytte ved å få klarlagt eiendomsforholdene (Flø 2009). Den ikke-kvantifiserbare nytten skal en dog bruke med forsiktighet. Den kan trekkes inn i grensetilfellene mot null-løsninger. Austenå og Øvstedal (2000) skriver at nytte blant annet kan være at arbeidet på gården blir enklere, gjerdelengden blir kortere, bedre veier og kortere avstand og at det blir lettere å vanne og drenere.

Det er etter mitt syn viktig å nevne at garantien mot tap i jordskifteloven § 3 bokstav a gjelder kun saker fremmet etter jordskifteloven § 2 bokstavene a til g. Garantien for gevinst i jordskifteloven § 3 bokstav b, som ikke drøftes i denne oppgaven, gjelder kun for saker fremmet etter jordskifteloven § 2 bokstavene h og i, såkalt urbant jordskifte. I saker som skjønn, grensegangssaker og rettsutgreiingssaker, som jordskifteretten også holder, gjelder ikke jordskifteloven § 3.

2.6 Jordskiftets virkemidler

2.6.1 Innledning

Her vil jeg først påpeke at virkemidlene jordskifteretten har til rådighet i jordskifteloven § 2, også fungerer som vilkår for å holde jordskifte, på lik linje som det jeg beskriver over. Det er fordi jordskifteretten er en særdomstol, cfr. domstoloven § 2, og må ha positiv lovhjemmel for å kunne fremme en sak og disse hjemlene finner vi i jordskifteloven § 2. Men for å få bedre oversikt har jeg virkemidlene som eget underkapittel.

Virkemidler jordskifteretten har til disposisjon er listet opp i jordskifteloven § 2.

Jordskifteretten kan blant annet løse opp sameier, bytte grunn mellom eiendommer, holde bruksordning og fellestiltak, som er det jeg studerer i denne oppgaven, avløse bruksretter og de kan dele en eiendom. Selv om partene bare skulle ha krevd saken ved henvisning til bare ett av disse hjelpemidlene, kan jordskifteretten kombinere flere eller alle hjelpemidlene i § 2,

alt ettersom hva jordskifteretten finner mest hensiktsmessig. Det sentrale er hvilke problemer partene ønsker å få løst.

Siden min casestudie handler om en sak fremmet som bruksordning og fellestiltak og kun ble løst som dette, vil jeg bare presentere disse virkemidlene og ikke de andre virkemidlene jordskifteretten har til disposisjon.

2.6.2 Bruksordning

Bruksordning er et virkemiddel jordskifteretten har for å ordne bruken av fast eiendom. Det er to former for bruksordning; bruksordning i såkalt *rettslig* fellesskap og bruksordning i *geografisk* fellesskap.

Bruksordning i rettslig fellesskap er hjemlet i jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1 hvor det heter at jordskifte kan gi regler om bruken i område der det er *sambruk* mellom eiendommer. Et slikt sambruk som beskrevet i denne paragrafen blir også kalt for rettslig fellesskap. Det kan være at en person har grunneiendomsretten, det vil si én type rettslig interesse, mens en annen for eksempel har beiterett, en annen type rettslig interesse. Et slikt rettslig fellesskap beskrevet i jordskifteloven eksisterer også i sameier der alle rettighetene er felles. Eiendommen eies i fellesskap. Det kan være at rettighetene på eiendommen brukes i fellesskap også, men det mest vanlige er likevel individuell bruk, men under “avhengighet”

La oss ta et par korte eksempler på hva en bruksordning kan gå ut på. Det første med et sameie. I sameie vil jordskifteretten kunne gi bestemmelser om hvor mye hver part kan bruke og når. Et annet kort eksempel kan være en eneeid eiendom hvor det går en vei som andre har rettigheter i. Her kan jordskifteretten gi regler om og hvor mye og hvordan hver av rettighetshaverne skal utøve bruken og bidra med i vedlikehold.

Bruksordning i geografisk fellesskap er hjemlet i jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 2 og her heter det at jordskifteretten kan gi regler om bruken i område der det ikke er sambruk mellom eiendommer, når jordskifteretten finner særlige grunner til det. Dette er en unntaksregel. Denne er til bruk i områder hvor det ikke er et rettslig fellesskap, men i områder der eiendomsforholdene gjør det vanskelig å utnytte eiendommen alene. Stikkordet er

avhengighet med hensyn til rasjonell utnytting. Et eksempel kan være der en skog er sterkt teigdelt og drift på bare en teig ikke blir lønnsomt. Et annet eksempel er der det kan være ønskelig å opprette vei, vann eller avløp som strekker seg over flere eiendommer og som alle tilgrensende eiendommer har nytte av. I disse tilfellene kan jordskifteretten ordne en bruk mellom eiendommene resursen ligger på. Vilkåret for å bruke denne regelen er altså at det må foreligge “*særlige grunner*”. Denne unntaksregelen er drøftet av Høyesterett, Rt. 1995 s. 1474

2.6.3 Fellestiltak

Det fremgår av jordskifteloven at jordskifteretten kan “*skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a*”.

Slike fellestiltak er ganskebeslektet med bruksordning. Et fellestiltak er tiltak der flere må gå sammen om å anlegge og bygge noe. Det kan være en felles vei, kraftverk, havn, felles vann- og avløpsanlegg m.m. Når en har med fellestiltak å gjøre, må man åpne lommeboka for å investere, i motsetning til bruksordning der det bare gis bestemmelser om hvem som skal bruke rettighetene, når de skal bruke rettighetene og i hvilket omfang de skal bruke rettighetene og når de skal bruke rettighetene. I fellestiltakssaker må man altså ty til investeringer for å få tiltaket i gang. I slike saker bygger man noe eller endrer antallet på et allerede eksisterende anlegg.

Loven bruker uttrykket å skipe. Dette uttrykket har to betydninger (Flø 2010 s. 1):

1. “*Flere eiendommer går sammen om å investere, bygge, få i stand et felles tiltak, f. eks: Privat veg, marina, parkeringsplass, lekeplass, utleie hytter, hotell osv.*”
2. “*Utenforstående, tredje personer som ikke var med i det opprinnelige fellestiltaket kan kreve å gå inn i et eksisterende tiltak, jf. Rt. 1987 s. 595. Høyesterett uttaler at “skipe” omfatter endringer på og omforming og utforming av eksisterende tiltak, men også det å endre tallet på deltagere i laget. Høyesterett uttaler med støtte i forarbeidene (Ot. prp. nr. 56 (1978-79)) slik at den omfatter krav til fysiske endringer, men også “krav om at ytterligere eiendommer skal gis adgang til å bruke veien slik den allerede ligger””*”

Flø (2010 s. 2) skriver at fellestiltak etter rettspraksis ikke bare går ut på å få anlegget gjennomført, men at det også går ut på å gi regler om bruk, vedlikehold, kostnadsfordelinger, opprettelse av lag og gi administrative bestemmelser om årsmøte, mindretallsverna m.m.

2.7 Lag stiftet av jordskifteretten

I bruksordningssaker og fellestiltakssaker er det ofte at jordskifteretten oppretter lag i forbindelse med ordningen eller tiltaket. Denne hjemmelen ligger i jordskifteloven § 34b. Dens første ledd sier jordskifteretten kan stifte de lag som er nødvendig.

Det jordskifteretten noen ganger gjør i bruksordningssaker er å danne et grunneierlag der alle grunneierne i saken har plikt til å være medlem i. Her setter jordskifteretten opp vedtekter. Disse vedtektene kan blant annet gi regler om flertallsvedtak, eierpåvirkning og mindretallsvern. Lagene stiftet av jordskifteretten har et såkalt pro-rata- ansvar. Det vil si at de hefter for selskapets forpliktelser etter andelen de eier. Dette blir en begrenset ansvarsform.

Lagene stiftet etter denne bestemmelsen står i en særstilling i forhold til selskapslovgivningen. Den er en såkalt *lex specialis* (Flø 1996). Årsaken til det er at disse lagene ikke alltid tilfredsstillende definisjonen i selskapsloven. Selskapslovens § 1-1 sier at: “ *Loven gjelder når en økonomisk virksomhet utøves for to eller flere deltakers felles regning og risiko...* ”. Lag stiftet av jordskifteretten er ofte ikke en økonomisk virksomhet, men driver enten en passiv kapitalforvaltning eller er en hjelpefunksjon til annen drift (LMD 2004 s. 16).

Når det kommer til registrering av lagene i enhetsregisteret, er det i enhetsregisterloven § 4 listet opp fire former som kan registreres, nemlig: 1) Staten, fylkeskommunene og kommunene, 2) Selskaper, samvirkeforetak, foreninger, stiftelser, verdipapirfond, bo og andre juridiske personer. Dødsbo og felleseiebo som identifiseres ved fødselsnummer, og indre selskaper, er likevel ikke registreringspliktige, 3) Enkeltpersonsforetak og 4) Tingsrettslige sameier som opptrer som sådanne utad. Lag stiftet av jordskifteretten bør registreres som tingsrettslig sameie selv om det ikke er det. Årsaken er at tingsrettslig sameie er det nærmeste alternativet en kan komme i alternativene i enhetsregisterloven.

Jordskifteloven § 34b tredje ledd sier at: *“Tiltak som kan innebere stor risiko, kan berre gjennomførast av eit driftsselskap. Laget tek avgjerd om gjennomføring ved fleirtalsvedtak. Kvar av deltakarane har rett til å vere med i driftsselskapet så langt det svarar til høvetalet...”*

Dette leddet uttrykker egentlig at eierlaget, som alle parter har medlemsplikt i, ikke kan gjøre tiltak med stor risiko, det vil si tiltak der kan gå i tap. Tiltak det her er snakk om er såkalte fellestiltak, som jeg har nevnt over. Slike tiltak kan altså være bygging av kraftstasjon, havn m.m. Slike risikofylte tiltak må opparbeides og driftes av et driftsselskap som medlemmene i eierselskapet ved flertallsvedtak kan velge å opprette. Alle medlemmene i eierlaget har rett, men ikke plikt til å bli med i driftsselskapet.

Bakgrunn for denne regelen er at jordskifteretten ikke kan tvinge partene inn i prosjekter som kan gå med tap. Dette setter nemlig jordskifteloven § 3 bokstav a en stopper for. Som nevnt før er denne paragrafen nettopp en garanti mot tap. Da kan ikke deltagerne tvinges med i et risikofylt prosjekt. Derfor må dette gjøres av et driftsselskap som det for partene er frivillig å være med på.

2.8 Investeringsparagrafen

Jordskifteloven § 42 kalles ofte investeringsparagrafen. Den gir regler for investeringer i jordskiftesakene. Ausetnå og Øvstedal (2000 s. 220) deler investeringene inn i to grupper:

1. Felles investeringer
2. Investeringer på hver enkelt eiendom.

Fellesinvesteringer som er nødvendig for skifte, kan jordskifteretten påby og de kan fordele kostnadene på eiendommene innenfor skiftefeltet. Investeringene på hver enkelt eiendom derimot, kan jordskifteretten ikke påby. Disse investeringene har ingen påvirkning på fellesskapsløsningene. Hvis det er nødvendig for saken, kan jordskifteretten forutsette at investeringene gjøres (Austenå & Øvstedal 2000). Da er det opp til den enkelte part om han faktisk vil det.

Paragrafens første ledd sier at *“Jordskifteretten skal ta med i skifteplanen nødvendige investeringer”* Dette er et påbud, det fremgår av ordet *skal*.

Paragrafens andre ledd sier: *“Under vurderinga av om investerigane skal gjerast, skal jordskifteretten leggje vekt på den framtidige utnyttinga av eiendommen, men han kan og ta omsyn til partane si økonomiske stilling”* Som leddet sier er det eiendommenes fremtidige utnytting som skal legges til grunn ved investeringsvurderingen. Men den sier også at partenes økonomiske stilling kan tas med. Dog skal jordskifteretten først se på *framtidig bruk* og så i andre rekke skal de vurdere *partenes økonomiske evne*

Tredje ledd sier at *“kostnadene med det einskilde investeringstiltaket skal retten dele etter den nytten den einskilde parten har av det, ellers tar dei avgjerdene som er nødvendige for gjennomføring av framtidig bruk”*. Denne gjelder kostnadsfordeling og gjennomføring. Den sier og at kostnadene skal fordeles etter nytte. Ausetenå og Øvstedal (2000 s. 222) sier at alt i alt *“skal nytten samla for kvar eigedom gi grunnlag for kostnadsfordelinga”*, men med utregning av nytte og kostnader må jordskifteretten også ta *“omsyn på investeringar på den enkelte eiendomen, som må gjerast for å få nytte av jordskifte”*.

Fjerde ledd sier at: *“Derom det er uråd å skaffe midlar eller investeringa av andre grunnar ikkje let seg gjennomføre på jordskiftetida, kan jordskifteretten likevel legge tilhøva til rette slik at tiltaket seinare kan gjennomførast”*. Kort sagt er dette en regel der en ikke kan foreta investeringene på jordskiftetidspunktet, men at jordskifteretten likevel skal kunne ta det med i beregningene for at partene senere skal kunne fullføre arbeidet.

2.9 Forhandlingsteori

2.9.1 Innledning

Nå som jordskifteteorien er presentert, beveger jeg meg mot å presentere et annet viktig tema for oppgaven; forhandlinger. I min case var det nemlig en del forhandlinger før jordskifteretten kom inn i bildet, det var en forhandlinger under jordskiftets gang og fortsatt forhandling ville vært et alternativ til å gå til jordskifteretten, cfr problemstilling 5. Dessuten vil det fremgå forhandlinger i jordskifteretten også. For å få et grunnlag å bygge min senere

drøfting på, vil jeg presentere litt teori om forhandlinger. Dette kapittelet bygger jeg i all hovedsak på Rognes (2008). Jeg vil starte med å presentere såkalte fordelingsforhandlinger og integrasjonsforhandlinger.

Da jordskifteretten kom inn i i min aktuelle sak kom jordskiftedommeren med et forslag om å danne en arbeidsgruppe som skulle forhandle seg frem til en løsning. I denne gruppa var også jordskiftedommeren som da var ordstyrer. Denne arbeidsgruppa ble et meglingsorgan. For å få grunnlag til å drøfte denne prosessen senere i oppgaven, cfr. problemstilling nr. 3, vil jeg også presentere litt teori om nettopp megling. Dette er også hentet fra Rognes (2008).

2.9.2 Fordelingsforhandlinger

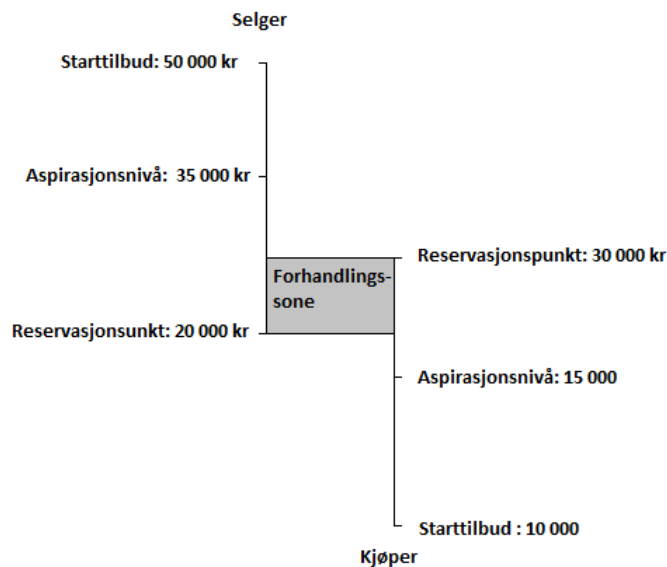
For å forklare en fordelingsforhandling, kan vi tenke oss en kjøp- og salgssituasjon. Det er to parter, kjøper og selger som skal forhandle om et objekt. De diskuterer pris, der den ene må gå til fordel for den andre. Rognes (2008 s. 39) sier at: *“dess bedre resultatet blir for den ene parten, dess dårligere blir det for den andre. Dette er fordelingsforhandlinger”*. Hvis kjøperen pruter ned 20 000 kr, vil disse 20 000 kronene komme til hans gunst, mens de samtidig kommer i selgerens ugunst. I slike situasjoner må begge parter gå og ta for å komme frem til et salg.

For lettere å forstå gangen i en fordelingsforhandling har jeg laget et lite eksempel om noe så enkelt og som kjøp og salg av bil. Selgeren setter en høy pris, 50 000 kr i håp om å få så høy pris som mulig. Hans ambisjon (aspirasjonsnivå) er likevel å få 35 000 kr for bilen. Selgeren vil selge bilen, men ikke for en hver pris. Derfor har han et reservasjonspunkt på 20 000 kr. Hvis han ikke får dette eller mer selger han ikke. Dette vises i figur 4 nedenfor.

Kjøper har en lignende tankegang. Han starter med å by 10 000 kr. Hans ambisjon (aspirasjonsnivå) er likevel å kjøpe bilen for 15 000 kr eller lavere. Men hvis selgeren er hard, så er kjøperen villig til å betale 30 000 kr, men ikke mer enn dette. De 30 000 konene er kjøpers reservasjonspunkt.

Som vi ser av figur 4, overlapper reservasjonspunktene til kjøper, og selger og denne overlappingen blir partenes forhandlingssone. Tatt reservasjonspunktene i betraktning, skal

salgssummen bli et sted mellom 20 000 og 30 000 kr som er de respektive aktørenes reserveringspunkt. Selger vil ikke godta en sum under 20 000 kr og kjøper vil ikke godta sum over 30 000 kr. Hvis reserveringspunktene ikke overlapper hverandre skal det i en slik situasjon ikke bli en handel.



Figur 6: Fordelingsanalyse (Rognes 2008)

2.9.3 Integrasjonsforhandlinger

Integrasjonsforhandlinger handler om å få til “ *avtaler som er bedre enn kompromisser på enkeltsaker*” (Rognes 2008 s. 59). I integrasjonsforhandlingene må en blant annet identifisere interessene til hver part slik at en part kan oppnå det den ønsker og den andre parten kan oppnå hva den ønsker, en såkalt vinn/vinn-situasjon. Skoleeksempelet til integrasjonsforhandlingene er om to personer som begge ønsker seg en appelsin. I en fordelingsforhandling ville de to personene antagelig delt appelsinen på midten og tatt en halvdel hver. Hvis man hadde analysert interessene til disse partene, ville man funnet ut at de er ganske forskjellige. For den ene av partene ønsker appelsinen for å spise selve fruktkjøttet. Den andre parten ønsker appelsinskallet for å bake kake. I en integrasjonsforhandling vil de komme frem til at den parten som vil spise appelsinen får fruktkjøttet og kakeparten får

skallet. På denne måten har de skapt en vinn/vinn situasjon, der begge partene fikk hva de ønsket.

2.9.4 Megling

Megling er assisterte forhandlinger der en tredjeperson skal hjelpe partene med å utforske en positiv forhandlingszone (Rognes 2008). Megling er mest nyttig i situasjoner der partene ikke klarer å komme til enighet på egenhånd. Det er noen årsaker som forkalrer hvorfor megling er nødvendig. En av årsakene er at konflikten kan *“simpelthen ha blitt så opptrappet over tid at partene ikke makter å kommunisere sammen på en konstruktiv måte”* (Rognes 2008 s. 96). En annen årsak er at partene mangler forhandlingskompetanse. En tredje årsak Rognes (2008) kommer med er at partene ønsker at beslutningen skal tas av utenforstående. Dette kan føre til at partene blir litt late, der de skyver avgjørelsene på tredjemannen.

I vanskelige og fastlåste forhandlingssituasjoner står meglere til tider for vanskelige oppgaver. For å få løst konflikten er det fire trinn han kan gå igjennom:

- etablere kontakt med partene
- utvikle et konstruktivt klima mellom partene
- håndtere selve konflikttemaet
- etablere press for avtaleinngåelse

Det første punktet bør meglere etablere et forhold til partene og motivere dem til å delta til meglingen. Her kan han fremheve sin upartiske rolle og klargjøre for hvordan prosessen vil gå.

Når en forhandlingssituasjon er kommet til megling har partene vanligvis prøvd å forhandle på egenhånd, men mislykkes. Forhandlingsklimaet kan være vanskelig og partene kan være frustrerte. Meglere må skape et godt klima for forhandlingene videre. Han må ofte forholde seg til følelsesmessige forhold mellom partene og legge forholdene til rette for å kunne håndtere disse. Ofte vil det være påtrengende å lufte disse følelsene og dette kan meglere bidra med, enten i fellesmøter eller separate møter. I fellesmøter må meglere sørge for at konflikten ikke eskaleres.

Megleren kan også bidra med å bygge opp tilliten mellom partene. Dette kan blant annet gjøres ved å få de til å komme med symbolske innrømmelser, bidra med at partene forstår felles interesser, bidra til at partene vil akseptere sanksjoner hvis de ikke holder ord, få de til å akseptere motpartens interesser selv om de ikke er enige og bidra til at partene kommer i gang med avtalebygging.

Det er ulike måter meglere håndterer saken. Noen meglere er passive og legger forholdene til rette for forhandlingen, mens noen er veldig aktive og prøver å påvirke kommunikasjonen. Uansett er utfordringen for en megler: *“(a) å avdekke en eventuell positiv forhandlingszone, og bidra til at partene enes om et kompromisspunkt innen sonen, eller (b) å bidra til å skape en positiv forhandlingszone ved å omdefinere konflikten ved hjelp av integrativ logikk”* (Rognes 2008 s. 105).

I visse tilfeller setter megleren press på partene for at de skal komme frem til en løsning. Dette kan for eksempel være at de må være klare med en løsning innen en viss tidsfrist. I lønnsforhandlinger er dette brukt. Generelt sett er det diskutabelt om man skal bruke press. Noen mener det vil danne dynamikk i forhandlingene, mens andre mener man skal overlate dette til partene selv.

I alle typer forhandlinger og meglinger får vi tenke oss at eksisterer “spilleregler!”. Dett akn vi oppfatte som del av de institusjonelle rammevilkårene.

2.10 Kostnadsfordeling

2.10.1 Litt om kostnadsfordeling i denne sammenheng

Kostnadsfordelinger blir i bruksordninger og fellestiltakssaker alltid fordelt i en eller annen form. I Indre Hallangspollen ble fordelingen imidlertid delt helt likt mellom alle eiendommene. Grunneierne får faktisk ingen andeler, men eiendommer de utnytter vil få det når de kobler seg på vann- og avløpet. I underproblemstilling nr. 4 skal jeg drøfte hvilke alternative kostnadsfordelingsmodeller som kunne ha blitt gitt i denne aktuelle saken fra Indre Hallangspollen. I jordskifteloven § 42 tredje ledd, sier bestemmelsen at kostnadene skal deles etter den nytten hver enkelt har av tiltaket, så her blir det en drøfting på hva som er nytten for

den enkelte eiendom. Meg bekjent finnes det ingen kostnadsfordelingsmodell til vann og avløp som skal regne ut nytten. Men det finnes en god del litteratur om kostnadsfordelingsmodeller av veier. Jeg vil ta utgangspunkt i disse modellene bygge videre på dem slik at de likevel kan brukes i en eller annen form i ved fastsettelse av andeler ved vann og avløp. Modellene jeg tar utgangspunkt i finner jeg i kompendiet *Jordskifte i skog* (Enger 1992) og masteroppgaven *Kostnadsfordelinger ved felles veier - prinsipper og jordskifterettens praksis* (Sunde 2006).

De modellene som jeg skal presentere er den såkalte Hedemarksmodellen og Tonn-km-modellen,

2.10.2 Hedemarksmodellen

Hedemarksmodellen er en modell som beregner kostnadsfordelingen av skogsbilveier. Modellen legger vekt på å karakterisere nytten en part har av veien og nytteareal, volum i hogstklasse IV og V. I tillegg beregner man fordelingen etter tilknytningsavstanden og avstandsfaktor (Enger 1992 s. 88).

Hedemarksmodellen ble utviklet av Hedemarks fylkesskogskontor, bl.a. av fylkesskogsmester Ingvald Pedersen, men det var statskonsulent Bjørn Akre som begynte å kalle den for Hedemarksmodellen (Enger 1992 s. 88).

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)
Part	Vegens Nytteareal dekaae	Hogst- klasse IV og V m ²	Tilk- nytn ing- avst and, km	Av- stan ds- fakt or	Plasse ring	Adkomst-vurdering		Transport- vurdering		Totalfordeling: Adkomst 35% Transport 65%		
						(2) · (5) · (6)	For-delning %	(3) · (5) · (6)	For- deling %	Korrigert fordeling		Sum %
										Adkoms t (8) · 0,35	Trans- port (10) · 0,65	
A	1000	5000	1,8	0,61	1,0	610	52	3050	65	18	42	60
B	600	1500	0,8	0,41	0,7	172	15	431	9	5	6	11
C	800	2500	1,4	0,53	0,9	382	33	1193	26	12	17	29
Sum						1164	100	4674	100			100

Figur 7: Kostnadsfordeling etter Hedemarksmodellen (Enger 1992)

Kolonne 2 viser hvor stort areal som får nytte av veien.

Kolonne 3 viser mengde skog man har i kogsklasse IV og V. De andre hogstklassene regnes ikke med, siden man ikke får brukt veien på dette uttaket før lagt inn i fremtiden.

Kolonne 4 viser tilknytningsavstand. Den regnes fra der veien starter til det punktet på veien man tar ut tømmeret.

Kolonne 5 viser avstandsfaktoren. Det er en faktor på hvor mye man skal betale i forhold til hvor på veien man bor. Men er dog korrigert slik at den som bor innerst i veien ikke skal betale 100% og den ytterste 0%. Derfor er det begrenset til et intervall. Ofte er dette intervallet mellom 25 til 75%

Kolonne 6 vurderer man teigens plassering i forhold til tiltaket. Har teigen full nytte av tiltaket setter vi karakteren 1, har den ingen nytte setter vi karakteren 0. Hver teig blir altså vurdert med karakterene fra 0 til 1. Denne vurderingen vurderes etter skjønn.

Kolonnene 7 og 8 er en beregning av hvor mye en betaler etter adkomsten.

Kolonnene 9 og 10 er beregning etter transport.

Kolonnene 11 og 12 er en utjevning av 7 og 8 og 9 og 10 og hvor mye hver av dem skal vektet. Her henholdsvis 35 og 65%.

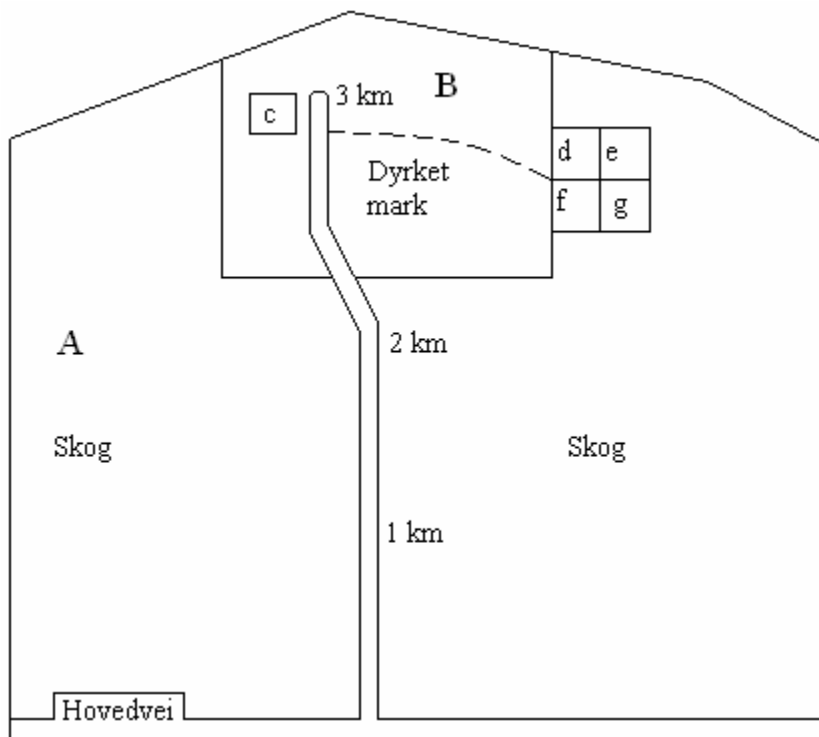
Kolonne 13 er totale prosenten hver part blir belastet av kostnadene.

2.10.3 Tonn-km-metoden

Tonn-km-metoden er en annen modell som man kan bruke for å regne ut kostnadsfordeling på veier. Den fordeler kostnadene etter partenes bruk. Som navnet sier baserer fordelingen etter den mengden man transporterer på veien og hvor langt man transporterer det. Lengden regnes fra der veien begynner til punktet der hver enkelt part knytter seg på. For å regne det ut ganger man vekten av det man transporterer med lengden en transporterer. Da får man en såkalt samlet *transportarbeid*. Dette transportarbeidet blir fordelingsgrunnlaget for fordelingen (Sunde 2006).

Tonn-km-metoden er praktisk å bruke der veien skal betjene flere sektorer. I dette eksempelet er det skogbruk, jordbruk, helårsbolig og fritidsbolig. For å fordele kostnadene etter disse sektorene må man på forhånd ha visse forutsetninger om kjørelengde og kjørevekt for hver sektor. En vanlig bil er for eksempel vanlig å regne som ett tonn og man regner som regel med at i boligeiere kjører en gang om dagen tur- retur. For antagelsene og utregninger for jord- og skogbruk, se vedlegg 3. Det er for eksempel vanlig å forutse at en helårsbolig kjører tur/retur hver dag i hele året. Da blir transportlengden doblet i forhold til avstand på veien begynnelse og til tilknytningspunktet. Slike antagelser gjør modellen sårbar hvis man har forutsetninger som ikke alltid er i tråd med virkeligheten (Sunde 2006).

Under følger et eksempel som skal belyse tonn-km-metoden. Dette eksempelet er hentet fra Sunde (2006) og Enger (1992). I dette eksempelet er det fire forskjellige sektorer; jordbruk, skogbruk, bolig og hytter. Det er gjort en del utregninger knyttet til hvor mange tonn hver sektor har og disse er gjengitt i vedlegg 1. Man har kommet til at skogbruket bruker 1 km av veien og har snitt tyngde på 380 tonn. Det såkalte transportarbeidet blir da 380 tonn-km. På bolig har man kommet til at transportmengde er 360 tonn og de har en transportlengde på 3 km. Transportarbeidet blir 1080 tonn-km. Tilsvarende finner man transportarbeidet for jordbruk som blir 1163 tonn-km. Hyttene regnes som en tiendedel av boliger og blir 108 tonn-km. En grundigere begrunnelse på disse utregningene finnes i vedlegg nr. 3. Den prosentvise fordelingen finnes imidlertid i den siste kolonnen i tabell 6.



Figur 8: Kartskisse over sektordelene etter tonn-km-modellen (Sunde (2006) og Berentsen (2006))

Part	Bolig/hytte				Skog				Jordbruk					
	Antall bolig	Hytte	Transportmengde tonn	Avstand km	Antall teiger	Areal daa	Balansekvantum	Transportmengde Tømmer	Admin	Avstand km	Arealbruk	Areal daa	Transportmengde, tonn	Avstand km
A skog					1	1000	300	300	80	1				
B jord											Korn	135	270	2,5
B jord											Gress	65	195	2,5
C bolig	1		360	3										
D1 hytte		1	36	3										
D 2 hytte		1	36	3										
D 3 hytte		1	36	3										
D 4 hytte		1	36	3										

Figur 9: Tonn-km-metoden: Fordeling etter transportmengde pr. sektor (Sunde 2006 og Berentsen 2006)

Part	Bolig/hytte			Skog			Jordbruk			Sum transportarbeid	Fordeling %
	Transportmengde	Transportavstand	Transportarbeid	Transportmengde	Transportavstand	Transportarbeid	Transportmengde	Transportavstand	Transportarbeid		
A skog	-	-	-	380	1	380	-	-	-	380	12,4
B jord	-	-	-	-	-	-	465	2,5	1163	1163	38,1
C bolig	360	3	1080	-	-	-	-	-	-	1080	35,4
D1 hytte	36	3	108	-	-	-	-	-	-	108	3,5
D2 hytte	36	3	108	-	-	-	-	-	-	108	3,5
D3 hytte	36	3	108	-	-	-	-	-	-	108	3,5
D4 hytte	36	3	108	-	-	-	-	-	-	108	3,5
Sum										3055	100

Figur 10: Sammenheng av tonn-km-metoden, etter sektor og part (Sunde 2006 og Berentsen 2006)

2.10.4 Nytte

Jordskifteretten skal etter loven fordele kostnader etter nytte. Nytten kan bli vurdert etter forholdene før og forholdene etter jordskiftet. Ved en gård kan men se på nytten som kortere transportavstand som igjen reduserer arbeidstiden og lavere administrasjonskostnader. Nytte kan også måles sosialt og estetisk.

I caset jeg studerer er det ikke en gård eller et foretak som er innblandet. Her er det bare boliger og fritidsboliger. Det er altså boligfunksjonen av eiendommene som er aktuell. Hvordan måle nytte da? Det er vanskelig å se at denne skulle være ulik for de enkelte, men andre komponenter som avstand kan komme inn. Imidlertid er dette eiendommer som omsettes i et fritt marked og verdi eignes som et fornuftig og rimelig utgangspunkt. I så fall vil det bli å måle nytten etter verdiøkning på eiendommen, noe jeg har gjort i eksempelet under.

Disse tallene om verdistigning har jeg valgt helt tilfeldig, men la oss likevel tenke oss at eiendom A stiger fra 4 mill. til 6 mill., B fra 2 mill. til 3 mill. og C fra 2 mill. til 2,5 mill.

Utrekningen blir som i skjemaet under.

(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
Part	Skiftegrunnlag (før skiftet) mill kr	Verdi etter skiftet mill kr	Netto skiftegevinst mill kr	Skiftegevinst: $\frac{\text{Netto total skiftegevinst}}{\text{Total skiftegrunnlag}} \cdot X's \text{ skiftegrunnlag}$	Prosentvis andel av skiftegevinsten	Veikostnad på 500 000 kr * (6) kr
A	4	6	2	1,75	50	250 000
B	2	3	1	0,875	25	125 000
C	2	2,5	0,5	0,875	25	125 000
Sum	8	11,5	3,5	3,5	100	500 000

Figur 11: Kostnadsfordeling etter verdiøkning

For å regne ut skiftegevinsten henter jeg en formel fra Ove Flø (pers. med.).

$$X's \text{ skiftegevinst} = \frac{\text{Netto skiftegevinst}}{\text{Total skiftegrunnlag}} \cdot X's \text{ skiftegrunnlag}$$

I mitt eksempel må A betale halvparten på 250 000 kr og B og C 125 000 kr hver.

2.11 Refusjon

2.11.1 Innledning

Fra å se på alternative måter kostnadene skal fordeles, se problemstilling nr.4, skal jeg bevege meg over til å undersøke hvilke alternativer som kunne ha blitt brukt for å løse saken, se problemstilling nr. 5. Ett av alternativene som jeg har tenkt ut er blant annet refusjon.

Refusjon er en form for finansiering av fellesanlegg eller teknisk infrastruktur ved etterbetaling. Hovedregelen er at refusjon bare kan brukes i regulerte områder, cfr. plan- og bygningsloven § 18-1, men et unntak i § 18-1 fjerde ledd sier at opparbeidelse av infrastruktur også kan settes som vilkår i områder avmerket til utbygging i kommuneplanen. Refusjon går ut på at en tiltakshaver bygger og betaler for anlegget, men får pengene betalt tilbake ved refusjon (Røsnes 1992). I tillegg til at det kreves en reguleringsplan, må det ligge ett refusjonsvedtak fra kommunens side. Dette vedtaket kan gi kommunen selv rett til å kreve refusjon eller det kan gi private aktører rett til å kreve refusjon. Dette samtykket fra kommunen må komme før tiltaket starter. Tiltakshaver skal gi kommunen kalkyler og kostnadsoverslag som kommunen skal godkjenne før godkjennelse om refusjon gis.

Etterbetaling vil si at *“de som skal være med på å bekoste investeringene først betaler når anleggene er fullført”* (Røsnes 2003 s. 45). Reglene for refusjon står i plan- og bygningsloven. Røsnes (2003) skriver at den norske versjonen av refusjon bygger på det prinsippet at hver eiendom som får en verdiøkning av anlegget, kan tiltakshaver kreve refusjon fra. Refusjon handler utelukkende om penger, der noen skal betale for anlegget med penger (Holth pers. med.).

Ingen borger kan tvinge en annen borger til å betale for noe. Derimot kan myndighetene gjøre det. Derfor kan ingen utbygger kreve refusjon fra en borger med mindre de har avtalt det eksplisitt eller at det er hjemlet i lov. Refusjonskrav må ha hjemmel i norsk lov (*Ot. prp. nr. 57 (1985-86) s. 27*), og i den nye plan- og bygningsloven er denne lovhjemmelen i kapittel 18.

2.11.2 Refusjonsberettigede tiltak

En utbygger kan ikke kreve refusjonbidrag for alt han bygger. Plan- og bygningsloven § 18-3 gir en uttømmende liste over hva en utbygger kan kreve refusjon for. Det er vei, vann og avløpsanlegg og fellesarealer. Det er en sammenheng mellom refusjonsplikten og de krav om teknisk infrastruktur som kan stilles ovenfor den enkelte etter § 18-1. Refusjon *“kan derfor bare kreves for opparbeidelse av hovedledningsanlegg som er pålagt av kommunen”* (Tyrén et al. 2010 s. 317). Bestemmelsen i § 18-3 gir også bestemmelser om at både private og det offentlige kan kreve refusjon for tiltak de bekoster.

Det er en viss forskjell på refusjon i henhold til § 18-3 første ledd og annet ledd. For å kunne kreve refusjon etter paragrafens første ledd må det være satt et krav fra kommunen at slike anlegg skal gjennomføres. Det kan for eksempel settes krav om vei og vann- og avløpsanlegg for at kommunen skal kunne regulere området til boligområde. For å kreve refusjon etter paragrafens annet ledd, må tiltaket være fastlagt i reguleringsplanen (Tyrén et al. 2010 s. 318).

2.11.3 Refusjonspliktig areal

Som det fremgår av Tyrén et al. (2010 s. 327) er utgangspunktet slik at *“alle de som får nytte av et vei-, vann- eller avløpsanlegg, har fått en verdistigning på sin eiendom som det er naturlig at de må betale for”*. Etter et møte med Holth (pers. ned.) ble jeg gjort oppmerksom på at nytte i refusjonssammenheng ikke forstås som nytte i jordskiftesammenheng. I refusjonssammenheng er det kun de eiendommene som grenser til tiltaket som har nytte av det. De eiendommene som ikke grenser til anlegget, er heller ikke refusjonspliktige.

Videre er det slik at kun ubebygd eiendom eller ubebygd del av eiendom som kan bebygges selvstendig som er refusjonspliktige, og her er reguleringsplanen viktig. Begrepet *ubebygd areal* har her to betydninger. Eiendom som ikke er bebygd, men som reguleringsplanen gir tillatelse til å bygge, er refusjonspliktige. Refusjonspliktig blir også bebygde eiendommer som reguleringsplanen tillater fortettet (Holdt pers. med.). Loven opererer også med regelen som sier at eiendom som har utnyttet 2/3 av eiendommen ikke blir refusjonspliktige, se plan- og bygningsloven § 18-6 første ledd.

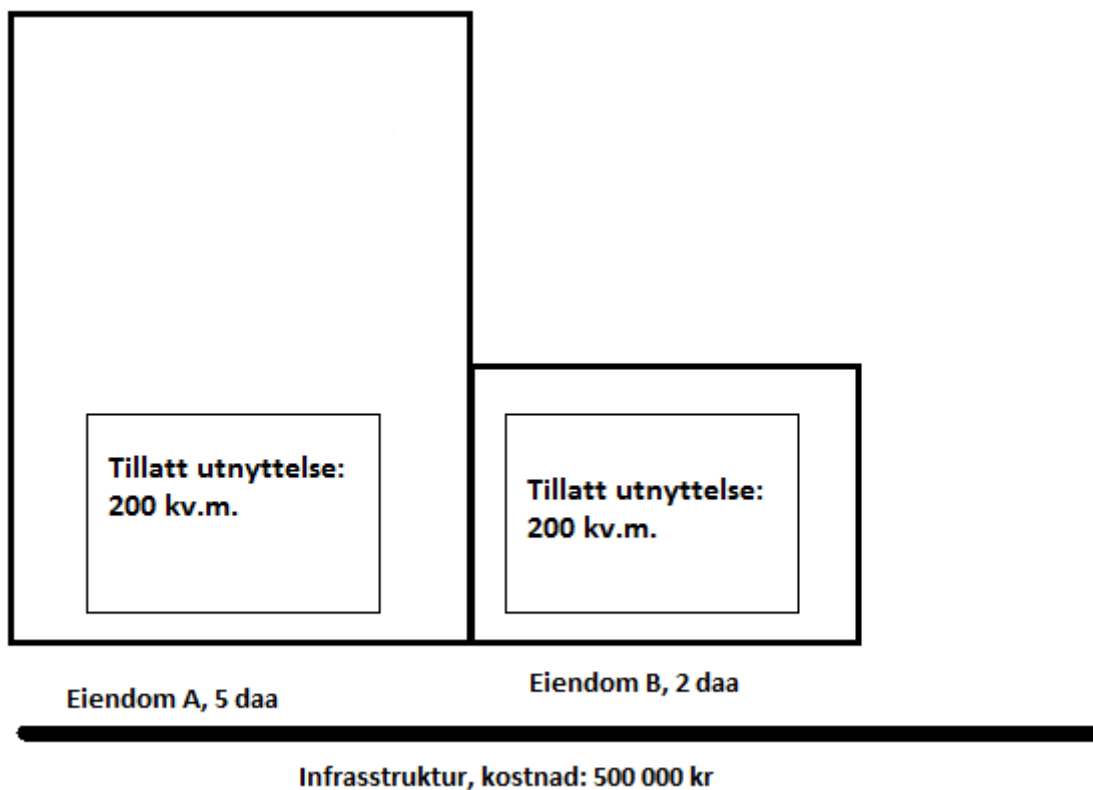
Et annet kriterium for at arealet skal kunne bli refusjonspliktig, er at det må bli byggeklart. Er arealet regulert til boligområde og har opparbeidet vei, vann og avløp, er arealet byggeklart. Er det regulert til friluftsliv, er det ikke byggeklart. Det er ikke lov å bygge på arealer som er regulert til friområde. Hvis arealet er regulert til byggeformål og det skal slippe å bli refusjonspliktig, må det ligge sterke holdepunkter for at planen skal bli endret, til for eksempel friområde (Tyrén et al. 2010 s. 327). Tyrén et al. (2010) skriver på side 328: *“Forutsetningen for at arealet skal kunne belastes med refusjon, er at det kan bygges. I dette ligger det at det ikke må være rettslig hindringer til stede som forbyr oppføring av bygning”*.

2.11.4 Fordelingsfaktorene

Fordelingsfaktorene er hjemlet i plan- og bygningsloven § 18-7. Paragrafens første ledd, første punktum sier: *“De utgifter som kan kreves refundert, fordeles mellom de refusjonspliktige areal med en halvpart på hver av faktorene tomteareal og tillatt utnyttning”*

Tyrén et al. (2010 s. 331) skriver at halvparten av refusjonsbeløpet skal fordeles etter tomtens størrelse og den andre halvparten skal fordeles på eiendommens tillatte utnyttelse. Utnyttelse menes her tillatt bruksareal som kan oppføres i forhold til tomtens størrelse.

Jeg har laget et lite eksempel på fordeling av kostnader. I dette eksempelet er det to eiendommer som skal påkobles infrastrukturen som legges forbi. Eiendom A er på 5 dekar og har en samlet tillatt utnyttelse er 200 m². Eiendom B er bare 2 dekar og har en tillatt utnyttelse på 200 m² den også, se figur 10.



Figur 12 Prinsippskisse for kostnadsfordeling ved refusjon

Vi begynner først å fordele kostnadene etter tomtestørrelse. Som plan- og bygningsloven § 18-7 sier skal halvparten av kostnadene deles på tomtestørrelse, og fordelingen vil se slik ut:

$$\text{For eiendom A: } 250\,000 \text{ kr} \frac{5 \text{ daa}}{7 \text{ daa}} = 178\,571,43 \text{ kr}$$

$$\text{For eiendom B: } 250\,000 \text{ kr} \frac{2 \text{ daa}}{7 \text{ daa}} = 71\,428,57 \text{ kr}$$

Formlene over er altså kostnadsfordeling etter tomtestørrelse basert på halvparten av anleggskostnadene til infrastrukturen, som i dette eksempelet er 250 000 kr. ($500\,000 \text{ kr} / 2 = 250\,000 \text{ kr}$). Den andre halvparten av anleggskostnadene skulle altså fordeles etter tillatt utnyttelse på tomta. I mitt eksempel vil kostnadene etter tillatt utnyttelse se slik ut:

$$\text{Eiendom A: } 250\,000 \text{ kr} \frac{200 \text{ kv.m.}}{400 \text{ kv.m.}} = 125\,000 \text{ kr}$$

$$\text{Eiendom B: } 250\,000 \text{ kr} \frac{200 \text{ kv.v.}}{400 \text{ kv.m.}} = 125\,000 \text{ kr}$$

Nå er den ene halvparten av anleggskostnadene fordelt på tomtestørrelse og den andre halvparten av anleggskostnadene fordelt etter tillatt utnyttelse. Til slutt må man legge sammen kostnadene for hver eiendom. Dette vil i mitt eksempel se slik ut:

$$\text{Eiendom A: } 178\,571,43 \text{ kr} + 125\,000 \text{ kr} = 303\,571,43 \text{ kr}$$

$$\text{Eiendom B: } 71\,428,57 \text{ kr} + 125\,000 \text{ kr} = 196\,428,57 \text{ kr}$$

Legger vi sammen hver eiendoms utgift får vi 500 000 kr som er hva anlegget koster. Utbygger vil altså få igjen utgiftene sine.

Refusjonsbeløpet for en enkelteiendom kan ikke overstige verdiøkningen denne eiendommen får av tiltaket. Hvis eiendom A i mitt eksempel kun hadde steget med en verdi på 100 000kr, kunne ikke denne belastes med mer enn 100 000 kr. Det kommer fram av § 18-7 annet ledd, første punktum: *“Refusjonsbeløp som kan pålegges den enkelte eiendom, skal være begrenset til den verdiøkning som tiltaket antas å føre med seg for eiendommen”*. Hvis en eiendom helt eller delvis blir fritatt for refusjon på grunn av manglende verdiøkning, kan refusjonskreditor kreve restbeløpet fordelt på de andre eiendommene etter de samme prinsippene som i paragrafens første ledd. Vilkåret er da at resteiendommene har en verdistigning lik eller høyere enn de samlede utlignede refusjonsbeløp (Tyrén et al. 2010 s. 332). Hvis utbygger ikke får kan få igjen utgiftene han får ved anleggingen på grunn av eiendommenes manglende verdistigning må han slev dekke tapet (Askeland pers. med).

2.12 Ekspropriasjon

2.12.1 Innledning

Når man anlegger infrastruktur må man ofte over annenmanns grunn. Det er ikke sjeldent at denne “annenmann” ikke ønsker å ha et slikt anlegg over sin grunn. Han vil i i slike tilfeller nekte anleggingen i å bli gjennomført. I slike situasjoner kan tiltakshaver bruke ulike former for ekspropriasjon og ekspropriere grunn og rettigheter. Dette skal jeg presentere her.

2.12.2 Definisjon

Det er en liten forskjell i definisjonene av ekspropriasjon etter oreigningslova og plan- og bygningsloven. Definisjonen i oreigningslova strekkes litt lenger ved å regne ekspropriasjon også å gjelde forbud mot å bruke eiendommen på en viss måte. Definisjonen etter plan- og bygningsloven derimot, står i denne lovs § 16-1 og lyder: *“Ekspropriasjon foreligger etter denne loven når eiendomsretten til fast eiendom eller til bygning eller annet som har fast tilknytning til slik eiendom, blir ervervet ved tvang mot erstatning etter skjønn, eller når bruksrett, servitutt eller annen rett til, i eller over fast eiendom blir ervervet, endret, overført eller avløst ved tvang mot erstatning etter skjønn”*.

2.12.3 Ekspropriasjon til gjennomføring av reguleringsplan

Plan- og bygningsloven § 16-2 gir kommunen og staten rett til å ekspropriere til gjennomføring av reguleringsplan. Det er ingen begrensinger på hvor lite eller hvor stort arealet som eksproprieres skal være og paragrafen gjelder så vel bebygd som ubebygd grunn (Tyrén et al. 2010 s. 259). Paragrafens fjerde ledd gir regler om saksbehandling i forkant av ekspropriasjonen. Ekspropriaten skal blant annet få tid til å utale seg om ekspropriasjonen.

2.12.4 Ekspropriasjon til vann- og avløpsanlegg mv.

Når kommunen har ekspropriert til vei etter § 16-2 kan de samtidig legge vann- og avløpsnett i veitraseen. Dette er helt legitimt siden de da eier veien og grunnen til veien. Men det hender at en må legge vann- og avløpsanlegget utenfor eksisterende veg og da kommer § 16-4 inn i bildet. Men området som den skal ligge under må som hovedregel være regulert til dette formålet. Unntaket er når det er nødvendig å føre ledningen til nærmeste resipient (sjø, vassdrag og lignende). Da kan det eksproprieres etter denne lov uten

reguleringsplan, men kommunen må da ha godkjenning fra fylkesmannen (Tyrén et al. 2010 s. 283).

2.12.5 Grunneiers rett til ekspropriasjon til atkomst, avløpsanlegg og fellesareal samt parkbelte i industriområde

Grunneiers rett til ekspropriasjon, er hjemlet i § 16-5. Den gir andre enn kommunen adgang til å *“foreta eiendomsinngrep når dette er nødvendig, enten for å kunne etterkomme vilkår som er fastsatt for fraskillelse eller bebyggelse av tomt (første ledd), eller til gjennomføring av visse fellestiltaki henhold til reguleringsplan (annet ledd)”* (Tyrén et al. 2010 s. 283). For å ekspropriere etter denne paragrafen må det alltid foreligge en reguleringsplan og det gjelder formål der kommunen ellers har direkte ekspropriasjons-hjemmel (Tyrén et al. 2010 s. 283).

2.12.6 Andre former for ekspropriasjon

Steinsholt (pers. med.) kom med tre alternativer til ekspropriasjon til løsning av min case. To av dem var å fortsette å forhandle og de andre var ekspropriasjon etter oreigningslova og plan- og bygningslova.

Å ekspropriere etter plan- og bygningsloven er den dyreste måten. I første omgang trenger man en reguleringsplan. Dette koster. Utgiftene til dette går til gebyrer og arkitekter bak planen.

Det er hjemmel til å ekspropriere til vannforsyning og avløp etter oreigningslova, § 2 strekpunkt 47. Fordelen er en ikke trenger reguleringsplan oreigningslova, men man trenger en redegjørelse for grunneiers problemer. Man trenger også et ekspropriasjonsvedtak. Denne metoden er noe billigere, da man ikke trenger å gå gjennom reguleringsplanprosessen.

Steinsholt var også inne på tanken om ekspropriasjon etter vegloven. Hvis dette går, er dette den billigste måten. Denne metoden har ingen offentlig behandling, det er en ren privatrettslig affære. Det skal gjøres en vurdering i forhold til grunneierens problemer. Vegloven § 53 sier at inngrepet klart må være mer til gang enn til skade.

Kapittel 3: Presentasjon og drøfting av innsamlet materiale

3.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg drøfte og tilnærme meg problemstillingene i kapittel 1. Drøftelsen og tilnærmingen av problemstillingene setter jeg i samme rekkefølge som problemstillingene selv. Altså, drøftelsen og tilnærmingen til problemstilling nr. 1 kommer først, deretter drøftelse og tilnærming av problemstilling nr. 2 osv.

Videre kan det være greit med en liten repetisjon om de forskjellige partene. Vi har altså en paraplyorganisasjon for de fem vellene i området, IHVR, Indre Hallangspollen Velforeningers representantskap som dannet selskapet IHVA, Indre Hallangspollen vann og avløpslag BA.

Under IHVA var det som sagt fem vel med til sammen ca. 160 eiendommer, dels egne bruksnummer eller festetomter. Alle disse ble parter i jordskiftesaken. For ordens skyld vil jeg kalle disse partene for medlemmene i IHVA.

I tillegg har vi to store grunneiere i Indre Hallangspollen. I oppgaven vil jeg benevne dem som grunneiere, selv om flere av hytteeierne også er grunneiere. Det blir litt misvisende, men jeg mener at det blir den mest ryddige måten å skille partene på. Alle eiendommene eller festetomtene i Indre Hallangspollen er skilt ut fra disse to grunneierens eiendommer.

Til slutt i denne innledningen vil jeg gjøre oppmerksom på at partene jeg har intervjuet har en litt annen forståelse av termene enn fagpersoner i jordskifte har. Partene bruker en litt mer dagligdags forståelse, og dette kan komme til uttrykk i oppgaven. Når jeg skal referere en part må jeg skrive det han sa. For å få uttryksmåtene riktig, vil jeg komme med oppklarende tilleggsopplysninger som retter opp misforståelser i stedet for å endre på partenes forklaringer

Til sist i innledningen tas det med en kort oppsummering av resultatet i jordskifteretten. Tidsbruken var ca. ni måneder. Saken ble påbegynt den 20. mai 2009 og avsluttet den 24. februar 2010. Antall parter var litt i overkant av 160 rettighetshavere til eiendommer eller festetomter i Indre Hallangspollen samt to andre grunneiere. Grunnlaget for beslutningen om å gjennomføre tiltaket og var en enighet mellom IHVA og grunneierne. Jordskifteretten lagde

et vedtak som skulle være vedtektene til IHVA. I disse vedtakene, som ligger i jordskifterettens avgjørelse, sies det at alle kostnadene skal fordeles likt mellom medlemmene av IHVA. Dette var tuftet på en enighet mellom partene. Sakskostnadene ble til sammen i underkant av 37 000 kr, som skulle betales av IHVA. Dette var også tuftet på enighet mellom IHVA og grunneierne. I tillegg ble IHVA og grunneierne enige om å ordne opp i båtforholdene.

3.2 Avhengighetsforholdet mellom eiendommene

Under dette punktet vil jeg drøfte og nærme meg den første problemstillingen min. For ordens skyld gjengir jeg den her: *Hvordan er avhengighetsforholdet mellom eiendommene?*

IHVA ville altså føre vann og- avløpsanlegget frem til eiendommene i sine vel. De ønsket videre å legge det i veiene, hvis grunn er eid av grunneierne Tomter og Røed. I Norge er det privat eiendomsrett, kunne grunneiernes advokat fortelle og han kunne også fortelle meg at den sto ganske sterkt i Norge. For at vellet skal kunne føre anlegget i grunnen til grunneierne, må grunneierne normalt gi tillatelse til dette.

IHVA på sin side mente i første omgang at det ikke var nødvendig med grunneierens tillatelse. Argumentet deres var at de hadde rett til dette utfra festeavtalene og kjøpsavtalene til henholdsvis festetomtene og tomtene som ble solgt. Lensmannskjønnen som kom i 1970 , se vedlegg 3, mente IHVA også ga dem rett til anleggelsen. IHVA tolket kjønnen og avtalene dit hen at de kunne fremføre denne infrastrukturen uten grunneierens protester.

Grunneierens advokat mente imidlertid ganske tidlig at IHVA hadde feiltolket lensmannskjønnen. Han mente riktignok at kjønnen ga IHVA rett i å eie veilegget, men han mente at det ikke ga rett til å grave og legge rørledninger under veien.

Hvis vi tenker oss at kjønnen hadde gitt rett til anleggelsen av vann- og kloakkledningene, da hadde IHVA ikke vært særlig avhengige av grunneierne på samme måte. I dette tilfellet ville lensmannskjønnen gitt en utvidet rett til anleggelse av vann- og avløpsanlegget i tillegg til

veiretten. Hvis IHVA hadde hatt denne retten, kunne grunneierne ikke hindret dem i å bruke den retten de hadde til å anlegget vann- og avløpsnett.

Hvis så rettighetene i lendsmannskjønnen begrenset seg til kun å gjelde veirett og ikke mer enn det, ville i hvert fall IHVA og eiendommene de representerer, vært veldig avhengige av grunneierne. Men spørsmålet om avhengighet kommer litt an på hvordan partene oppfører seg og, og hvilke måter de går frem på. IHVA kunne i teorien bare begynt å bygge anlegget, uansett om de hadde rett til det eller ikke, altså en form for selvtakt. Dette alternativet ble visstnok også løst diskutert i IHVA. Her kunne IHVA spekulert i om grunneierne ville ha resurser for å gripe inn mot dette. På en annen side er denne metoden dristig og risikabel. Å begynne å bygge et slikt anlegg er dyrt og hvis grunneierne hadde oppdaget dette, kunne i de gått til retten og lensmannen for å få stoppet det. Da ville IHVA ha kastet bort mange penger og de måtte startet prosessen på nytt. Det ville antagelig blitt en dårlig forhandlingsstemning etter dette. Man kan si at institusjonen om skikk og bruk og institusjonene rundt rettsapparatet hadde en innvirkning på dette.

I denne saken var det enighet mellom begge sider at det var nødvendig med vann- og avløpssystem. Uenigheten var bare om hvordan og hvem som skulle stå for byggingen og driften. Her sa Røed at de helt klart var avhengige av hverandre siden de hadde felles interesser. Som nevnt tidligere hadde grunneierne også planer om å anlegge vann og avløp til eiendommene og andre hytter/boliger i området som ikke var medlem av IHVR. Slik jeg ser det hadde det blitt en vanskelig situasjon, om ikke umulig, hvis grunneierne og IHVA skulle anlegge hvert sitt vann- og avløpssystem. Jeg mener også at de faktisk var veldig avhengige av hverandre.

3.3 Hvorfor klarte ikke partene å løse saken på egenhånd?

Problemstilling nummer 2 gjentas og den lyder slik: *Hvorfor gikk partene til jordskifteretten istedenfor å ordne infrastrukturen på egen hånd?*

Hvorfor partene ikke ble enige kan være vanskelig å forstå. Før jordskifteretten kom inn i bildet hadde partene forhandlet i ca. ett år uten å komme til enighet. Da jordskifteretten ble involvert ble partene til slutt enige om et forlik som jordskifteretten bygde avgjørelsen på.

Jeg vil skrive litt om disse forhandlingene knyttet opp mot forhandlingsteorien som jeg skrev om kapittel 2. Forhandlinger i Indre Hallangspollen er ikke uten videre greit å karakterisere som fordelingsforhandlinger. I alle fall som en endimensjonal fordelingsforhandling. Som jeg skrev i kapittel 2 opererer parter i fordelingsforhandlinger med starttilbud, aspirasjonsnivå og reservasjonspunkt. I denne aktuelle saken fra Indre Hallangspollen handlet spørsmålet primært om å anlegge vann- og avløpssystemet i grunnen til grunneierne. I en fordelingsforhandling ville dette kun dreid seg om en pris, og eventuelle andre vilkår. Hva grunneierne krever for dette og hva IHVA ville vært villige til å gi. Denne aktuelle saken hadde også mange andre aspekter, som båtplasser, fortetting m.m., som man i en endimensjonal fordelingsforhandling ikke får tatt med. Her er det åpenbart flere dimensjoner. Dersom man ikke får trukket inn disse er det også større sjanse for at forhandlingene ryker. Dette er trolig et viktig element som forklarer hvorfor fordelingsforhandlinger ikke førte fram, slik opplegget var omfattet det ikke de viktige delene av problemkomplekset.

Under punktet om integrasjonsforhandlinger i kapittel 2 skrev jeg om at man måtte ha en interesseanalyse. Grunneierne var i likhet med IHVA også interessert i å ha vann- og avløpsanlegg, men dette skulle skje på grunneiernes premisser. Grunneierne ville også tjene penger på dette anlegget samt at de ville ordne opp i båtforholdene i Indre Hallangspollen. Som jeg har skrevet før har vellene under IHVR urettmessig leid ut disse til hytte og boligeierne. De plassene er ikke en del av vellene i IHVR, men er et leieforhold mellom de aktuelle festerne og grunneierne . På grunn av dette ville grunneierne få en ordning på dette. Grunneierne ville også omregulere området til fortetting, slik at grunneierne kunne fortette og bygge arealene de hadde igjen i pollen.

IHVAs interesser var i hovedsak følgende: De var interessert i å anlegge vann- og avløpsanlegg til hytter og boliger i Indre Hallangspollen. De ville også ha et såkalt non-profit-anlegg, et anlegg de ikke tjente penger på.

IHVA mente at det også var viktig med en rettskraftig “dom” (avgjørelse). Her kommer vi imidlertid inn i problemet med de dagligdagse uttrykkene brukt av personer som ikke er veldig kjent i fagterminologien, opp imot faguttrykkene. Jordskifteretten avsa ikke dom, men et gjorde et vedtak som hadde virkninger som rettskraftig dom. Det er viktig å skille mellom dette. Jordskifteloven §§ 17 og 17a har bestemmelser om når man bruker dom og når man bruker vedtak. Dom skal brukes ved tvist om grense, eiendomsrett eller bruksrett der det er nødvendig med hensyn til skiftet, cfr. jordskifteloven § 17 første ledd. Dom skal også brukes ved tvist i rettsutgreiingssak og grensegangssak, jordskifteloven § 17 annet ledd. Vedtak skal derimot brukes ved avgjørelse om grenser, rettigheter eller plikter for partene der retten ikke skal bruke dom, jordskifteloven § 17a første ledd.

Uten at noen i IHVA nevnte dette direkte til meg, spiller transaksjonskostnadene inn i vurderingen hvorvidt man skulle gå til jordskifteretten eller ei. Det som var viktig med dom, som styret i IHVA sier, eller et vedtak med virkninger som en rettskraftig dom, er at det gjelder hele Indre Hallangspollen. Ved en slik avgjørelse slipper IHVA å inngå avtaler med hver enkelt av de ca 160 eiendommene i Indre Hallangspollen. På sin side slipper og de enkelte eiendommene å inngå kontrakt med IHVA om å få koble seg på ledningsnettets hvis de skulle ønske det. Kostnadene med å inngå avtaler, er en del av transaksjonskostnadene. En kan tenke seg prosessen med å måtte inngå avtaler med hver enkelt én. Man må muligens sitte i møter, avtale frem og tilbake, og så kan det hende at noen krever mer, andre mindre osv. Og så kan det hende at noen ikke vil bli med. Noe som Tomter og Røed ikke ville i starten. I en slik situasjon vil transaksjonskostnadene øke. Kanskje de ville ha økt så mye at prosjektet måtte skrinlegges.

Et annet aspekt i forbindelse med transaksjonskostnadene, er som jeg beskrev i kapittel 2, dette med å sikre rettighetene. Hvis de hadde fått avtaler med alle de ca. 160 eiendommene måtte IHVA ha tinglyst hver enkelt avtale på hver enkelt eiendom. Det skulle bli ca. 160 tinglysninger. Tinglysning er ikke gratis, så også her ville transaksjonskostnadene økt. Dette

var noen av grunnene til at IHVA mente det var viktig med å ha en avgjørelse som har virkninger som rettskraftig dom, og som gjaldt alle parter. Ved jordskifte er det jordskifteretten som sørger for tinglysning, og den er gratis.

Til tross for at de hadde en stor fellesinteresse, å anlegge vann- og avløpsanlegg, klarte partene altså ikke å bli enige. Generelt kan man si at årsaken til at parter ikke blir enige i forhandlinger, kan komme av at hver deres ønsker og interesser hverken overlapper hverandre, eller utfyller hverandre. Det virker ikke som om det var tilfellet i denne saken. Som sagt ønsket begge parter vann- og avløpsanlegget bygget, og da skulle en kanskje tro at det var lett å bli enige, men som sagt, forholdet/saken hadde flere dimensjoner.

En medvirkende årsak til at de ikke ble enige kan ha vært at forhandlingsatmosfæren ikke var helt på topp. Det hadde gjennom lengre tid oppstått et motsetningsforhold mellom IHVR og de underliggende vellene på den ene siden og grunneierne på den andre siden. Som beskrevet tidligere har vellene tatt kontroll over båtblestene og IHVR har utvidet veien uten tillatelse fra grunneierne. Grunneierne har følt at grunneierrettighetene ikke er blitt tatt på alvor. Dette kommer også frem av et intervju jeg hadde med en hytteeier i området. Han var skeptisk til IHVAs håndtering av denne saken. Ett av momentene han la frem var nettopp at grunneierne ikke ble tatt på alvor. Dette kommer også til uttrykk av Røed, den ene grunneieren. Han var med i en gruppe om dette anlegget, men trakk seg fordi han følte at grunneierrettighetene ikke ble respektert. Tomter, den andre grunneieren, fikk ikke vite om prosjektet før et halvt år etter at planleggingen hadde begynt. Han fikk først vite om prosjektet da IHVA skjønnte at de var nødt til å ha hans godkjenning, fortalte Tomter. Dette var han ikke glad for. Rognes (2008) sier at irritasjon mellom partene som har bygget seg opp over lengre tid kan være en årsak til at de ikke blir enige, selv om de skulle ha felles interesser. Dette mener jeg er tilfelle i denne saken. Det flerdimensjonale problemkomplekset, med tilhørende dårlig forhold, tror jeg er en av grunnene til at partene ikke klarte å bli enige. Noe som var med på å føre saken inn for jordskifteretten.

Grunneierne og deres advokat har også en "teori" om hvorfor de ikke ble enige, og om hvorfor saken gikk til jordskifteretten. I fordelingsforhandlinger er det slik at en part må ofre det som betyr lite og kreve det som betyr mye. Vi husker eksempelet med appelsinen, der den

ene personen ville lage kake av appelsinskallet, mens den andre ville spise fruktkjøttet. I det tilfellet måtte den som ville ha fruktkjøttet ofre skallet og den andre personen som ville ha skallet måtte ofre fruktkjøttet, en typisk fordelingsforhandling. Grunneierne i min case mente at IHVA ikke var interessert i en slik forhandling. De mente at IHVA gikk til jordskifteretten for å få vinne sine synspunkter, uten at de selv måtte gi noe. Dette er vel også en ganske normal begrunnelse til å gå til domstolene, i hvert fall de de ordinære domstolene.

Grunneiernes advokat mente også at IHVA gikk til jordskifteretten på grunn av press fra medlemmene i vellet. Han trodde at styret i IHVA ikke ville bære ansvaret med å inngå en avtale der de måtte ofre for mye, for eksempel båtplassene. Advokaten mente at det da var lettere å komme tilbake til sine medlemmer å skylde på en rettsavgjørelse hvis resultatet ikke ble som de opprinnelig hadde ønsket.

Summa summarum tror jeg forhandlingene strandet fordi man ikke klarte å inkludere alle dimensjonene i prosessen, og dermed klarte partene ikke å komme inne i integrasjonsforhandlinger. De ble værende i vinn/tap situasjonen å klarte ikke å komme over til vinn/vinn-potensialet som var tilside.

3.4 Jordskifteprosessen

Som jeg skrev i kapittel 1 skulle denne delen av oppgaven ta for seg prosessen fra saken ble bragt inn for jordskifteretten og ikke den delen av saken som lå i front. IHVA prøvde flere ganger å få hjelp av kommunen da forhandlingene med grunneierne ikke førte frem, men kommunen var uvillig. Men en ansatt i Frogn kommune kom med et tips om at denne saken måtte være noe for jordskifteretten. Olaf Holmsen i IHVA hadde aldri hørt om jordskifteretten, men tok kontakt. Her starter jordskifterettens befatning med saken.

Jordskiftedommeren hjalp IHVA med kravskjemaet, og etter dette ble alle partene kalt inn til rettsmøte. Parter i denne saken er alle som har eiendom i Indre Hallangspollen. Ikke alle møtte, men en god del. I dette møtet fortalte jordskiftedommeren om jordskifterettens virke, med spesiell vekt på bruksordning og fellestiltak.

Under dette møtet la Holmsen fra IHVA fram sin sak og ba om at saken skulle fremmes. Grunneiernes advokat, Dag Robertsen, la imidlertid ned en påstand om at hans klienter skulle bli holdt utenfor. Hans begrunnelse for det var at de ikke hadde nytte av tiltaket, cfr. jordskifteloven § 3 bokstav a. Hans videre begrunnelse var at grunneierne ikke hadde noen interesser i området slik situasjonen var da og at de derfor ikke ville ha nytte av prosjektet.

Før jordskiftedommeren og resten av retten avgjorde fremmingspørsmålet, gjorde de noe interessant. Jordskiftedommeren i den aktuelle saken har ved andre anledninger opprettet såkalte arbeidsgrupper i saker der det er mange parter. Disse gruppene skal, etter det han selv påpeker, gjøre det enklere å forhandle seg frem til en løsning. Det er enklere for jordskiftedommeren å få til forhandling med ei gruppe på en håndfull personer enn å til en forhandling med over 100 personer. En slik gruppe dannet han også i denne saken. Foruten retten besto denne gruppen av de to grunneierne og deres advokat og styret i IHVA. Denne arbeidsgruppa besto altså av tre personer som representerte hver side av saken, styret i IHVA og grunneierne og deres advokat. Til sammen besto gruppa altså av seks parter samt retten.

For denne arbeidsgruppa var det visse regler (institusjoner) som danner rammer rundt forhandlingene. Disse institusjonene, eller rammene, var nok litt annerledes enn hva de var under forhandlingene de hadde før jordskifteretten kom inn i bildet. Av de samme institusjoner kan vi nevne skikk og bruk og avtalerett. I arbeidsgruppa hadde en og i tillegg de institusjonelle rammer rundt jordskifte. Under selve forhandlingene dannet reglene for jordskifte rammer på den måten at institusjonen lå som et bakteppe under forhandlingene. Et viktig poeng var at hvis partene ikke ble enigegjennom forhandlingene, ville jordskifteloven slo inn med full tyngde og jordskifteretten ville avsagt et vedtak som partene ikke ville få noen påvirkning på. Institusjonen jordskifte la altså rammer på forhandlingsprosessen, som på en måte var fri, men på grunn av konsekvensene av å ikke komme til enighet var forhandlingen på en måte ikke så fri likevel.

På en måte er ikke forskjellen så stor fra prosessen før jordskiftesaken og prosessen under jordskiftesaken. Det var i begge tilfellene forhandlinger mellom grunneierne og IHVA. Men samtidig var det også en vesentlig forskjell. I forhandlingene i arbeidsgruppa hadde man som oftest jordskiftedommeren som møteleder og han ble også da en megler mellom partene. Det

er for så vidt også en av hensiktene med jordskifteretten. Jordskifteretten skal ikke bare avgjøre saker som kommer inn, men den skal også være en profesjonell problemløser, herunder konfliktløser. Det vil jeg si at jordskifteretten var i disse forhandlingene i arbeidsgruppa.

Jeg skrev i kapittel 2.9.4, om megling, og med henvisning til Rognes (2008), at megling er nødvendig når konflikten har blitt så opptrappet over tid at partene ikke klarer å kommunisere sammen. Dette mener jeg var tilfellet i denne saken. Vi kan blant annet nevne at vellene i Indre Hallangspollen har tatt seg til rette med å leie ut båtplassene. De har også tatt seg til rette med å utvide veien. Dette kom frem fra grunneierne. Holmsen i IHVA sa også at det var en del motsetninger som nettopp hadde bygd seg opp over tid. Videre kan jeg nevne at grunneierne, med støtte fra den en hytteeier, følte at IHVA ikke tok grunneierne og grunneierrettighetene på alvorlig. Alt dette er med på å forsure forhandlingsklimaet og har gjort forhandlingene vanskelig uten en megler.

En annen grunn til at parter tyr til meglinger, som jeg også skrev i kapittel 2.9.4 var mangler på forhandlingskunnskap. Dette tror jeg er ikke er tilfellet i denne saken. På IHVAs side av forhandlingene hadde vi Olaf Holmsen. Han er en gammel politiker og jeg vil regne med at han i dette yrket har vært gjennom mange forhandlinger før. Dette er ikke nytt for han. Jordskiftedommeren (pers. med.) mener at Holmsen var veldig flink til å fremlegge sin sak. På den andre siden, på grunneiersiden, var det en advokat. Advokater kan vi også regne med har kunnskap om forhandlinger. Så i denne aktuelle saken var det i hvert fall en på hver side som man kan anta har erfaring med forhandlinger, så det kan ikke være årsaken til at forhandlingene ikke lykkes i første omgang. Men på en annen side; advokaten selv tvilte på at forhandlingene i arbeidsgruppen ville blitt noe særlig bedre om IHVA også hadde stilt med advokat. Han nevnte at det ble mer praktiske løsninger i stedet for fokus på de rettslige elementer når det ikke var advokat på begge sider. I tillegg ble de mer løsningsorienterte i stede for å ha fokus på hva man kunne kreve av hverandre.

En meglers første steg er å skape et forhold til partene og informere og diskutere prosedyrer i meglingen, cfr. kapittel 2. Dette kan man si at jordskiftedommeren også gjorde. Det er ikke alle som har hørt om jordskifteretten, så på første rettsmøte holdt han en liten leksjon om

jordskifteretten. Her fortalte han om jordskifterettens virke generelt og bruksordning og fellestiltak spesielt. Dette er også notert i rettsboka (rettsbok sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen) på side 8: *“Jordskiftedommeren orienterte generelt om jordskifteretten og om bruksordning og fellestiltak spesielt”*.

Det er videre viktig å skape et godt klima, cfr. kapittel 2.9.4. Et av punktene jeg nevnte der var at meglere måtte forholde seg til følelser, og følelser var det mange av i denne saken. Holmsen, styremedlem i IHVA, sa at de var ikke bedre i Indre Hallangspollen enn andre steder og at det også der var nabokrangler. Vi vet jo også at grunneierne var ganske irriterte på IHVAs håndtering av saken og håndtering av grunneierne. Dette skaper en del følelser. Jeg skrev også i kapittel 2.9.4 at megler kunne bidra med dette. Om jordskiftedommeren aktivt gjorde det er ikke sikkert, men det som er sikkert er at denne arbeidsgruppa ble en arena for nettopp utlufing av følelsene. Holmsen kunne fortelle meg at de fikk høre mye negativt om dem selv. Dette sa han var sårt, men ifølge han selv så tok de det til seg og prøvde å ta det til etterretning. Da de hadde gjort det kom også de med kritikk av grunneierne. Da de hadde luftet dette ut mot hverandre var de ferdig med det og kunne fortsette forhandlingene. På denne måten fikk man lettet trykket og det ble skapt et bedre klima. Dette kunne dog ha gått ganske galt. Man kan tenke seg at partene ble så irriterte av kritikken de fikk av motparten, at de ikke ville fortsette forhandlingen. Hvis det hadde skjedd ville jordskifteretten også i dette tilfellet laget avgjørelse som partene ikke hadde fått rå over. Igjen ser vi at institusjonen jordskifte kan danne rammer på aktørenes adferd. Grunneierens advokat nevnte faktisk at begge parter var redde for dette, og at denne fryktet på en måte tvang partene til enighet.

Det er flere aspekter som har bidratt til et bedre klima. Advokaten og Per Østmark, styremedlem i IHVA, mente begge det var positivt at rettsmøtene ble holdt i lokaler i lokalmiljøet. Dette er forståelig. Når man møter i en ordinær domstol, i dens lokaler, kan stemningen fort bli formell. Når rettsmøtet blir holdt i lokaler partene kjenner, og på steder som de kjenner er det ikke er rart at de føler seg litt roligere og mer veltilpass. Befaringer var også med på å bedre klimaet, ifølge advokaten. Han sa at det første folk sammen og at de der fikk avklart partenes interesser.

Når det gjelder sakshåndteringen får jordskiftedommeren skryt fra alle hold. Han blir beskrevet som en mann med mye autoritet og Østmark fortalte at jordskiftedommeren fikk partene til å forhandle konstruktivt og at arbeidsgruppa ikke ville fungert uten ham. Advokaten fortalte at

jordskiftedommeren fikk partene inn på andre spor enn det formelle. Dette kan da sees på som en saksorientert megler.

Under forhandlingene i arbeidsgruppa la grunneierne fram sine krav. De kunne akseptere renseanlegg og stille med grunn til røranlegget hvis det hele anlegget ble dimensjonert til 60 ekstra hytter som grunneierne skulle bygge ut på sine resterende areal i Indre Hallangspollen. Grunneierne ville at IHVA ikke skulle stikke kjepper i hjulene for en slik utbygging og fortetting, og til sist ville de ordne opp i problemene med båt plassene.

IHVA var litt skeptiske til hytteutbyggingen. De var redde for at anlegget ikke var dimensjonert for så mange bo/hytteenheter. Men de fant ut at kostnadene ikke ville øke all verdens. Så de godtok det. Grunneierne krevde også kompensasjon ved å få gratis påkobling på alle de 60 hyttene de kunne bygge ut. Dette sto de dog ikke så steilte på, men de fikk gratis påkobling på en hytte hver, mens resten kunne koble seg på etter selvkost. Det vil si at IHVA ikke skal kunne gå i overskudd på disse påkoblingene. Det største stridstemaet, og det som var vanskeligst å godta for IHVA, var båt plassene. Her mente advokaten at årsaken til denne motvilje var at mange av båteierne var redde for å miste sin båt plass. Holmsen sa at i denne saken måtte partene samarbeide. Grunneierne kunne ikke gjort noe med båt forholdene uten at i hvert fall de med rett til båt plass var med. Årsaken var at disse hadde en rett til å ha båt feste der. Det skal visstnok også stå i grunnboka. For å få til noe med båt plassene måtte de samarbeide. De ble enige til slutt. De kom frem til at de båteierne som hadde båt plass til nå skulle få beholde den. Resten av båt plassene skulle grunneierne drive på kommersiell basis. Det som bør nevnes er jordskifteretten fremmet saken og avgjørelsen var kun endring av vedtekter samt ilegging av jordskiftekostnader. Avtalene med blant annet båt plassene hadde jordskifteretten ikke noe med (Haraldstad pers. med.) Dette var det partene selv som avtalte. Dette tror jeg ikke hadde godt uten arbeidsgruppa. Som før skrevet, lærte partene å kommunisere og finne praktiske løsninger i denne gruppa.

Jeg har reflektert litt rundt denne forhandlingssituasjonen og sammenligner den med uthalerspillet som jeg har gjengitt i kapittel 2.4.4, men jeg synes ikke det er helt lett. Som vi så i dette spillet, denne lignelsen, er uthaleren en person som sitter i en sterk situasjon og som haler ut og trenerer saken for at han selv skal få mer ut av tiltaket enn andre. Han vil få en urettmessig stor nytte sammenlignet med andre aktører. Det som er sammenlignbart i denne saken er at grunneierne vi en sterk posisjon. De sitter på eiendommene og kunne i prinsippet

nektet anleggingen, noe de også gjorde en god stund. Men jeg tror ikke denne nekten skyltes et ønske om å sette seg i en urettmessig gunstig posisjon, men heller et ønske om å komme i en possisjon. Grunneierne sier at de ikke ble tatt på alvor og at de ikke ble tatt med på prosjekteringen. Grunneierne ville også at denne prosjekteringen skulle skje på deres premisser, og i samtale med grunneiernes advokat kommer det frem at det et av disse premissene at anlegget også skulle dimensjoneres til de 60 hyttene de ville utbygge i tillegg til de hyttene og boligene som allerede var der. Er dette uthalerspill? Det kommer an på om det var et urimelig krav. Grunneierne har eiendommer der, som kan utbygges. Å sette et slikt krav er jeg tilbøyelig til å si ikke er urettmessig. Nå vet jeg ikke hva som er rett erstatning for å anlegge rørene i veiene, men den erstatningen fikk de ved en gratis påkobling, resten av eiendommene må betale påkoblingsavgift til IHVA. IHVRA går altså ikke i minus med dette. Dette tatt i betraktning vil jeg si at grunneierne ikke drev med slikt uthalerspill som beskrevet i kapittel 2.4.4, de utnyttet helt enkelt sin posisjon på en rimelig måte.

3.5 Alternativ andelsfordeling

For å undersøke hvordan andeler alternativt kunne blitt utregnet har jeg hatt intervjuer og drøftet med en annen jordskiftedommer enn jordskiftedommeren i den aktuelle saken, en eiendomsutvikler fra Sørlandet ved navn Eivind Buckner og jeg har drøftet med veilederen min og en professor emeritus på UMB.

I kapittel 2 nevnte jeg at komponenter i den såkalte “hedemarksmodellen” og “tonn-km-modellen” kunne bli brukt til fastsettelse av andeler ved vann- og avløpsanlegg.

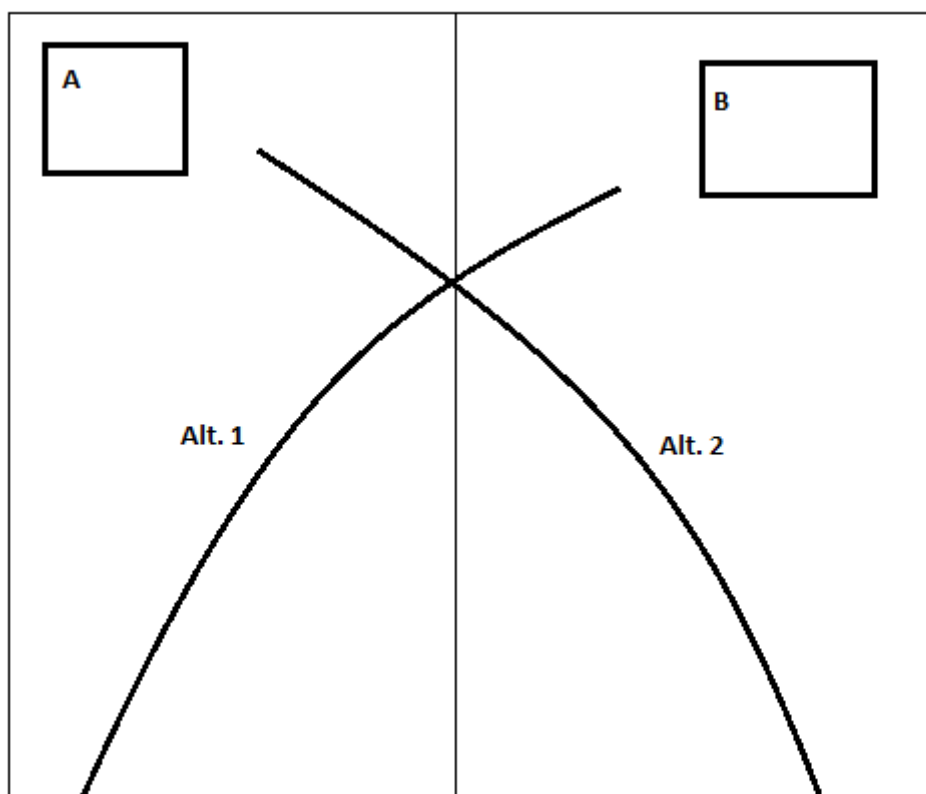
Hedemarksmodellen har med faktorene om skogens og skoggrunnens størrelse. Dette passer ikke inn. Tonn-km-metoden har med faktoren om vekt. Det passer heller ikke inn i min case. Infrastruktur som ligger under bakken blir ikke i den grad slitt av vekten på kjøretøyer som infrastruktur som det veier blir. Det det hele koker ned til, når man fjerner de unyttige komponentene i begge modellene, er avstandsfaktoren I hendemarksmodellen slått ikke avstanden inn med full tyngde; den modifieres og denne modifikasjonen er et resultat av forhandlinger av rimelighetsbetraktninger.

Den andre jordskiftedommeren, Per Kr. Riseng, jordskiftedommer i Østfold jordskifterett, påpekte at å regne etter antall meter i hvert fall var et alternativ, som jeg også skrev både hedemarksmodellen og tonn-km-modellen koker ned til. Kort sagt vil det si at den eiendommen som har kort avstand fra hus til rense- eller pumpestasjon betaler mindre enn den eiendommen som har lang avstand.

I planleggingsfasen er det også en del fellesutgifter, i følge Riseng. Det er blant annet utgifter med planer, firma som prosjekterer og advokater som setter opp vedtekter og avtaler. Disse utgiftene kan være rettferdig å dele likt, mens selve anleggingskostnadene deles etter lengde hver eiendom bruker av anlegget. Det blir da en fordeling fordelt etter to komponenter. I mitt aktuelle case er det styremedlemmet i IHVA, Olaf Holmsen, som vil få en kort avstand og som etter denne tankegangen skulle betale for fellesutgiftene på lik linje som alle andre, men betaler mindre i lengdeutgifter siden han har kort avstand.

Løsningen med å fordele etter lengde er ikke uten svakheter. Dette påpekte også Riseng. Det kan tenkes at den eiendommen med lengst avstand har en mulighet å koble seg på andre steder og på den måten å få en kort avstand. Hvis dette er mulig er Riseng åpen for at lik fordeling likevel er rettferdig.

Sevatdal (per. med.) drøftet på en veiledning med meg, at hvis det er tilfeldig hvor anlegget skal ligge er det gode argumenter for at andelene skal være like. For enklere å drøfte dette følger jeg skissen til Sevatdal, se figur 12.



Figur 13: Skisse der infrastrukturens trase er tilfeldig (Sevatdal pers. med. 2011)

I dette tankeeksperimentet er eiendommene A og B helt identiske og partene bruker anlegget akkurat likt. Det er tilfeldig hvor anlegget skal ligge. Ved alternativ 1 får part B den lengste avstanden og etter avstandsfaktoren skulle han ha hatt flest kostnadsandeler. Ved alternativ 2 ville A fått flest andeler siden han da får den lengste strekningen. Disse partene kan av denne grunn argumentere for hver sitt alternativ, etter hva som passer dem best. I dette eksempelet kan det være mest rettferdig å dele kostnadene likt, uavhengig hvem som får den lengste biten av anlegget. Årsaken er at det er tilfeldig hvor anlegget skal ligge, og at avstandene i den realiserte lokaliseringen ikke uten videre bør legges til grunn.

I Indre Hallangspollen er det derimot ikke tilfeldig hvor vann- og avløpsnett skal ligge. Området er meget bratt og det eneste stedet som egner seg for anleggelsen er de eksisterende

veier. Av den grunn er det ikke urettferdig å ha fordeling etter lengde infrastruktur man bruker.

3.6 Alternative måter

3.6.1 Fortsatt forhandling

Et av alternativene til jordskifte som partene kunne brukt var å fortsette forhandlingene. Forhandlingene gikk ikke bra så det kan være tvilsomt om de ville fungert videre. Hvis partene virkelig ønsket et anlegg burde de bli enige, men som jeg skrev i kapittel 3.4, cfr kapittel 2.9.4, var det så dårlig atmosfære at en enighet var vanskelig. Det var ikke ønsket om å ikke lykkes som var problemet, men en aggresjon og misnøye til hverandre som hadde bygd seg opp over tid.

3.6.2 Refusjon

Refusjon viste seg å ikke være så godt alternativ til jordskifte som først antatt. Etter hvert som jeg har studert fenomenet, har jeg skjønnet at refusjon er veldig sterk knyttet opp mot utbygging eller fradeling av eiendommer. Normalsituasjonen er at en utbygger søker om å fradele eller bygge en eiendom og han får da krav om å opparbeide infrastruktur som vei, vann og avløp. I mitt case er det speilvendt. Det var i utgangspunktet ingen som skulle bygge ut, bare legge vann- og avløpsanlegg. Men ved å speilvende hovedmålet, kan refusjon likevel bli brukt. Hvis IHVA virkelig hadde lyst å bruke reglene om refusjon etter plan- og bygningsloven, kunne en av medlemmene i vellene søkt om å dele en eiendom, for så å få krav om opparbeidelse av vann og avløp. Dette blir en tungvint prosess, men det er likevel mulig. Untaket i § 18-1 fjerde ledd kan lette på noe av det. Den sier som nevnt at i områder som allerede er avsatt til utbygging i kommuneplanen kan bli pålagt opparbeidelse av infrastruktur, uavhengig om det reguleringsplan eller ikke.

3.6.3 Ekspropriasjon

Når det gjelder ekspropriasjon har IHVA to kanskje tre muligheter. Det som er sikkert er at de kan ekspropriere etter plan- og bygningsloven og oreigningslova, men det er usikkert om de kan ekspropriere etter veilova.

Ved ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven måtte IHVA først ha laget en reguleringsplan der vann- og avløpsanlegget var innarbeidet. Deretter måtte de ha klarlagt saken og gitt grunneierne mulighet for å uttale seg og til slutt kunne kommunestyret vedtatt ekspropriasjonen gjennom et ekspropriasjonsvedtak. IHVA kunne også ekspropriert etter oreigningslova. Hjemmelen er i denne lovs § 2 strekpunkt 47.

Ved ekspropriasjon etter veiloven, kan man både ekspropriere veirett eller ekspropriere vei og grunnen under veien. Som det fremgår av veiloven § 53 skal man veie grunneier ulemper mot brukers fordeler. Det står i paragrafen at fordelene med inngrepet må være klart mer til gang en til skade. Hvis man også eksproprierer grunnen under veien kan man kan man legge vann- og avløpsnett i veiene i kraft av eiendomsretten man har ekspropriert. I Indre Hallangspollen er dette ikke tema. Der har allerede eiendommene rett til å bruke veien, cfr. lensmanskjønnen fra 1979, vedlegg 2. Spørsmålet er om IHVA kunne ekspropriert en utvidet rett iht veiloven. Steinsholt fortalte meg at der grunneiers eiendom under andres veilegemet er en død eiendomsrett siden grunneierne ikke får brukt den. Jeg personlig tviler på om det går. Uten å vite det sikkert, kan det tenkes at grunneiere kunne ha gravd opp veien lagt vann- og avløpsledninger og lagt veien tilbake. Det som taler imot er at grunneierne ikke kan fjerne noe som ikke er deres. Hvis eiendomsretten er død, vil en ekspropriasjon ikke komme til skade for dem. Noe jeg mener taler imot er nettopp det at eiendommene allerede var veirett. Et ingrep vil av den grunn heller ikke komme dem til fordel. Man kan også lure på hensikten med inngrepet. Jeg mener at en eventuell ekspropriasjon etter veiloven må gjelde ekspropriasjon av vei. I saken i Indre Hallangspollen er det liten tvil om at inngrepet faktisk gjelder vann og avløp. Av den grunn synes jeg veiloven ikke kan brukes. Man bør ta saken for hva det er og i dette tilfellet er det vann og avløp. Jeg mener derfor at veiloven ikke kan brukes.

3.7 Effektene av jordskifte sammenlignet med mulige effekter av alternativene

I henhold til problemstilling nr. 6 skal jeg drøfte effektene av jordskifte og sammenligne dem med mulige effekter av de alternative måter IHVA kunne brukt for å legge frem vann- og avløpsanlegget.

En av effektene av jordskiftet var at partene til slutt fikk et vann- og avløpsanlegg og de fikk det gjennom avtale og enighet. Grunneierne Tomter og Røed tillot at vann- og avløpsanlegget kunne ligge over deres eiendommer. I gjengjeld fikk grunneierne en ordning på båt plassene og grunneierne kunne utvikle de resterende eiendommene de hadde i området og de kunne koble disse på IHVAs vann- og avløpsanlegg, til selvkost samt at grunneierne fikk en gratis påkobling hver av eiendommene de fradeler. I tillegg betalte IHVA grunneiernes advokat imot at de kunne utvide veien litt mer. Gjennom avtaleprosessen fikk partene også blåst ut motsetningene og irritasjonen de hadde mot hverandre. Røed sier at tonen ble lettere og Holmsen sier at partene lærte å snakke sammen.

Som en del av effektene kan vi nevne at behandlingstiden var kjapp. Jordskifteretten fikk saken inn den 20. mai 2009 og de var avsluttet den 24. februar 2010. Det skulle bli ca. ni måneder. Røed sier at kort behandling sparer både tid (ligger i ordet) og penger. De samlede jordskiftekostnader ble på 36 761 kr.

Som jeg skrev tidligere i oppgaven var fortsettelse av forhandlingene et mulig alternativ til jordskifte. Hvis vi ser på dette alternativet i lys av de forhandlingene i de i starten av saken, vil effektene av dette blitt at saken ville trekke ut i tid. Det er ingen ting som tyder på at partene ville få inn en megler, så da er det ingen uavhengig person som kunne lede partene inn i konstruktiv forhandling. Det er ikke umulig at partene hadde låst seg enda mer enn de allerede hadde gjort og det ville tatt enda lenger tid til å få til en løsning. En forsinket løsning mente Røed ville føre til prisstigning på prosjektet og økte administrasjonskostnader.

På Sørlandet var jeg i kontakt med en fagmann og eiendomsutvikler, Eivind Buckenr, som fortalte meg hvordan han ville ha gått frem overfor grunneiere hvis han var i IHVAs situasjon. Siden grunneierne ville få muligheten til å bygge ut sine arealer, ville han kommet med et tilbud der grunneierne tillot vann- og avløpsanlegget, mens IHVA sto for alle kostnadene.

Grunneierne skulle altså ikke betale noe for dette. Men i det øyeblikket de kom til å utbygge, skulle de betale en vis sum i påkobling. I den aktuelle saken er kostnadsrammen i underkant av 200 000 kr pr. eiendom. Når grunneierne en gang i fremtiden ville fortette ville denne eiendomsutvikleren på Sørlandet ta 200 000 kr for hver påkobling. Hvis grunneierne ikke ville godta tilbudet kunne man senke påkoblingssummen. Om disse grunneierne er uthalere og hadde blitt gratispassasjerer bryr Buckner seg ikke noe om. Det viktigste mener ha er at prosjektet kan gjennomføres.

Avtalen som denne eiendomsutvikleren ville inngått er ikke ulik den avtalen som i min case til slutt faktisk ble inngått. Her skulle ikke grunneierne betale noe for opparbeidelsen av vann- og avløpsanlegget før de koblet seg på. Den største forskjellen tror jeg er at sørlendingen kunne slukt flere kameler enn det IHVA kunne ha gjort.

Det virker også som at dette med frie forhandlinger ikke uten videre har det samme riset bak speilet som forhandlingene i jordskifteretten hadde kan ha hatt betydning. Som jeg skrev under drøftelsen av prosessen, var partene kanskje redde for å få en avgjørelse i jordskifteretten de ikke selv rådde over. Jeg skrev at dette var en av årsakene til at partene ble enige. I frie forhandlinger har man ingen slik frykt. Hvis man ikke blir enige skjer det ingenting, det blir stillstand. For noen er dette bedre enn at det skjer mye som de ikke har kontroll på. Dette kan medføre at partene ikke er like interessert i å komme til en enighet i frie forhandlinger enn forhandlinger under jordskifteretten.

Med litt arbeid kunne IHVA fått en sterk forhandlingsposisjon ved frie forhandlinger. Buckner (pers. med.) fortalte at han bruker utbygningsavtaler og detaljerte rekkefølgebestemmelser for å få med uvillige parter i utbyggingsprosjekter. De som er villige til å samarbeide om utnytting av arealene går sammen i et infrastrukturselskap. Disse lager reguleringsplan med detaljerte rekkefølgebestemmelser og skaffer utbygningsavtaler. Hvis en av eierne i et slikt område ikke vil være med, blir han holdt utenfor. Men den dagen denne uvillige vil utbygge sin eiendom og søker kommunen om tillatelse gir de ikke godkjennelse før han er påkoblet infrastrukturen. Da må denne uvillige aktøren spørre infrastrukturselskapet om tillatelse, men da sier de nei fordi han ikke var med på å ta utgiftene det var med å bygge infrastrukturen. Da sitter den uvillige med en eiendom han ikke får utnyttet. Gjennom bruk av

utbyggingsavtaler og rekkefølgebestemmelser for utbyggeren et forhandlingskort mot grunneierne. Men problemet i Indre Hallangspollen er likevel at IHVA ikke kan klare seg uten grunneierne tillatelse. Så uansett med rekkefølgebestemmelser eller ikke ville en avtale i frie forhandlinger enten sett ut som beskrevet to avsnitt over eller den avtalen som faktisk ble avtalt.

Effektene av refusjon blir at tiltakshaver får tilbakebetalt sine utgifter for anlegget de har etablert, ikke at de får rettigheter. Hvis dette skal gå, er det et problem at prosessen, med refusjon, vil være lang og resurskrevende. I kapittel 2 skrev jeg at refusjon er veldig tett knyttet opp mot utbygging og fradeling. Hvis refusjon skulle brukes i Indre Hallangspollen måtte noen søke om utbygging eller fradeling av eiendommene. Dette kan selvfølgelig gjøres. Siden utbygging og fradeling ikke er hovedhensikten i denne saken, ville det kanskje vært enklest å søke om fradeling. En eier av eiendom i Indre Hallangspollen kunne søkt om dette, og på denne måten fått krav fra kommunen om å opprette vann og avløp til denne eiendommen han fradeler. Tiltakshaver burde i denne aktuelle saken blitt IHVA, og eieren som søker om fradeling blir da en slags stråmann, der stråmannen inngår avtaler med IHVA om at de skal være tiltakshaver. Hovedregelen i plan- og bygningsloven i § 18-1 sier at det må være regulert strøk, men unntaket i fjerde ledd sier at område avsatt til bebyggelse i kommuneplanen ikke trenger dette.

Jeg mener at IHVA i dette tilfellet burde laget en reguleringsplan, uansett om de må det eller ikke, cfr. plan- og bygningsloven § 18-1. Refusjonspliktig areal er ubebygde tomt som kan bygges, eller del av bebygde eiendom som kan bygges selvstendig, cfr. plan- og bygningsloven § 18-6. I et slikt tilfelle ville det være lurt av IHVA å lage en reguleringsplan med bestemmelser om mer utbygging og fortetting, slik at de på denne måten kan få refundert utgiftene til vann- og avløpet av disse eiendommene. Og siden situasjonen i Indre Hallangspollen var at grunneierne ikke tillot bygging av vann- og avløpsnett på sin eiendom, kunne IHVA også søkt om å ekspropriere rettigheter til dette. Da har man laget en reguleringsplan til to ulike prosesser.

Effektene av en søknad om fradeling vil ta tid og penger i det kommunen skal behandle søknaden. Tiltakshaver må også bruke resurser på å lage et kostnadsoverslag av anlegget som

kommunen skal godkjenne. Når saken endelig ville blitt en refusjonssak måtte kommunen også undersøkt hvilke eiendommer som er refusjonspliktige etter plan- og bygningsloven § 18-6 (Askeland pers. med). Dette ville blitt en undersøkelse av alle de ca. 160 eiendommene i Indre Hallangspollen. Her må det undersøkes hvilken utnyttingsgrad som er på tomta og om den utnytting som faktisk er der, er lovlig, cfr. plan- og bygningsloven 18-7.

Dette vil være en lang og tidkrevende prosess. Askeland (pers. med.) fortalte at de i Bærum brukte ca. ett år på å gjøre seg ferdige med refusjonsbehandlingen. Det kom selvfølgelig an på omfanget av behandlingen. Askeland fortalte også at de i Bærum tok tre prosent av kostnadsoverslaget i gebyrer. I Indre Hallangspollen er kostnadene til anleggingen beregnet til mellom 30 og 40 millioner kroner. Hvis Frogn kommune skulle ta like mye ville det blitt mellom 900 000 kr og 1,2 millioner. Man må huske at dette gjelder kun refusjonsbehandlingen. Søknader om fradeling og annen saksbehandling i forbindelse med dette kommer i tillegg. Dette blir uansett ganske høye kostnader i forhold til jordskifterettens ca. 36 000 kr.

En av de andre alternativene jeg skulle drøfte er ekspropriasjon. Siden jeg i kapittel 3.6.3 kom fram til at det var problematisk å ekspropriere til vann- og avløpsanlegg etter veiloven, vil jeg her bare drøfte effektene av ekspropriasjon etter plan- og bygningsloven og oreigningslova.

Reint praktisk er den største effekten av å anlegge vann- og avløpsanlegget etter ekspropriasjonsbestemmelsene at det ikke blir gjennomført. Frogn kommunes ordfører Thore Vestby (pers. med) sier at det ikke er politisk flertall i kommunen til å foreta ekspropriasjon. Så rent praktisk er dette den aller dårligste veien å gå sammenlignet med de andre alternativene. Men ser man denne muligheten i et fugleperspektiv drøftes likevel ekspropriasjon som en mulighet.

Hvis kommunen var villig til å ekspropriere er den ene effekten at anlegget etter hvert ville stått ferdig. En annen effekt er at de ville brukt lang tid. Ekspropriasjon er en tidkrevende prosess. Hvis det skulle eksproprieres etter plan- og bygningsloven måtte de laget en reguleringsplan. Dette er i seg selv en lang prosess. I tillegg må det ekspropriasjonsvedtak til. Dette blir en enda lenger prosess.

I kjølevannet av ekspropriasjonen kunne det blitt rettsak og skjønnsprosess. Dette vil ha dratt saken enda lenger ut i tid, og det ville kanskje blitt enda mer kostnader med advokater. Her er det også en risiko med anke, der hele saken blir behandlet på nytt. Det ville tatt mange år og partene ville blitt påført økte kostnader ved en lik prosess. Det var også en risiko på at den aktuelle saken ville blitt anket til jordskifteretten, men den risikoen er liten. Årsaken til det er at partene høyst sannsynlig ikke vil anke en enighet de selv har kommet til. Alle partene ble fikk mulighet til å uttale seg om resultatet før det ble vedtatt.

Som jeg skrev tidligere var en av effektene av jordskiftesaken at partene ble enige og det i ettertid ble en lettere tone mellom partene. Det er ikke like trolig at denne effekten ville kommet i en ekspropriasjonssak. Saken ville blitt løst, men det er tvilsomt om konflikten ville blitt løst. Hvis saken hadde gått gjennom alle stegene som beskrevet over, ville antagelig partene bare blitt enda mer bitre på hverandre. Det at partene lærte å snakke sammen er noe begge sider av saken nevnte som positivt.

Kapittel 4: Avsluttende refleksjoner

I kapittel 3 har jeg ført drøftingene fram med utgangspunkt i problemstillingene. Jeg gjorde rede for avhengighetsforholdet mellom eiendommene og deres rettighetshavere, hvorfor de valgte jordskifteretten, alternativene og effektene av alternativene. Jeg mener at partene var avhengig av hverandre. IHVA kunne ikke anlegge vann- og avløpsanlegget uten grunneierens tillatelse. Grunneierne kunne ikke ordnet og utviklet båt plassene og sine arealer uten samarbeid med visse rettighetshavere innenfor IHVA og IHVA selv. Årsaken til at partene gikk til jordskifteretten mener jeg er at de ikke klarte å skape god forhandlingsatmosfære på egenhånd, og at de ikke klarte å skyve prosessen i en vinn/vinn-situasjon.

Hovedpunktene i prosessen er utvilsomt arbeidsgruppen med dens sammenheng av de ulike grupper, dens ledelse og forhandlingene de gjorde der. Når det gjelder andelsfordelingen virker det ikke som om noen aktuelle alternativer kom på bordet. Alternativene til jordskifte var heller ikke framme, da egne forhandlinger ikke førte frem og at Frogn kommune ikke ville ta del i prosessen. Jeg har likevel drøftet alternativene prinsipielt, men de var aldri aktuelle. Det samme gjelder kostnadsfordelingen av investeringene. Den siste problemstillingen, positive og negative effekter av jordskiftet, sammenlignet med alternative måter har på en måte blitt skjøvet i bakgrunnen, ettersom disse fremsto som urealistiske. Noen refleksjoner vil jeg uansett til slutt reflektere.

Jeg tror det er flere grunner til den store grad av enighet som til slutt ble oppnådd. Den ene var at de som var medlemmer i IHVA stort sett stod samlet. Dette gjorde det lettere for IHVA å forhandle på vegne av sine medlemmer. Den andre årsaken mener jeg var arbeidsgruppa som ble opprettet av jordskiftedommeren. Her ble det luftet ut mishag mot hverandre. Dette gjorde at trykket letnet. En tredje årsak kan være at partene var redde for å få en avgjørelse som de selv ikke hadde påvirkning på. De ønsket trolig å ha kontroll. Dette virkes rimelig siden jordskifteretten måtte ha kommet med ett eller annet resultat, hvis partene ikke ble enige. Jordskifteretten hadde da tatt hånd om eventuelle uthalere og gratispassasjerer og dette vil igjen påvirket forhandlingssituasjonen. De institusjonelle rammevilkårene jordskifteretten arbeider innenfor, vil klargjøre forhandlingssonen og den vil være med på å utvide partenes reservasjonspunkter, som igjen fører til at forhandlingssonen utvides.

Ved å opprette arbeidsgruppe ble forholdene lagt til rette for å finne en løsning som var innenfor forhandlingssonen. Gruppen besto av representanter fra hver side av saken og jordskiftedommeren fungerte som megler. I meglerrollen kunne jordskiftedommeren hjelpe partene med å komme til en løsning. På denne måten kan jordskifteretten hjelpe partene til en løsning de er enige om.

En videre refleksjon i denne sammenheng, er at arbeidsgruppa danner et godt grunnlag for etterlevelse av jordskifte og fremtidig naboforhold. Her fikk partene selv avtalt en løsning som de selv er fornøyd med. Dette medfører en større interesse av å etterleve den. Motsatt kan vi tenke oss at en avgjørelse fra jordskifteretten som partene ikke hadde kontroll på, ville blitt litt vanskeligere å godta og dermed litt mindre vilje til å etterleve. Denne saken vil jeg regne som en suksess og denne måten å arbeide på kan også gunstig i andre jordskiftesaker. Jordskiftet løste ikke bare saken, men også konflikten.

I avsnittet over er det beskrevet en effekt av å arbeide i arbeidsgruppe. En annen effekt av arbeidsgruppa var at det ble lettere å samhandle med partene, noe jordskiftedommeren hadde erfaring med. Dette hadde jordskiftedommeren erfaring med fra andre saker. Et eksempel på hvor nyttig en slik arbeidsgruppe kan være fikk jeg fra jordskiftedommer Riseng fra Østfold jordskifterett. I en sak de hadde, med ca. 130 parter, var det snakk om å lage vedtekter til et vel i et hyttefelt. I den saken fikk retten innsendte veldig mange e-poster fra parter med synspunkter om hvordan vedtektene skulle være. Problemet var at alle forslagene var nesten identiske. Men alle e-postene måtte likevel leses gjennom i tilfelle det var noen viktige nyanseforskjeller. Med en arbeidsgruppe som i saken i Indre Hallangspollen slipper man det problemet da retten er i direkte kommunikasjon med denne arbeidsgruppa. En forutsetning er likevel at arbeidsgruppa reflekterer partenes syn og holdninger.

Et annet tema jeg reflekter litt over er kostnadsfordelingen. De ble som kjent delt likt på alle eiendommene i Indre Hallangspollen. Dette ble aldri noe stort tema til diskusjon, og jeg skjønner enda ikke helt hvorfor. Jeg synes ikke det hadde vært rart om en slik diskusjon hadde vært oppe. Østmark, styremedlem i IHVA, forklarte at en av årsakene kan ha vært at det var Holmsen og han selv, som tidlig i prosessen la dette forslaget frem, hadde kort avstand til

pumpestasjon, eller rensesstasjon som det var snakk om i starten. Hvis man skulle ha fordelingen etter lengde ville disse fått en mindre andel enn andre. Det at akkurat disse fremla forslag om lik andel mente Østmark kunne være en årsak må at det var liten diskusjon. En av hytteeierne diskuterte ikke dette for han sa at han hadde så mye annet å tenke på når det gjaldt prosessen. Men jeg ser argumentet til Østmark. Hadde det vært slik at Holmsen og han hadde lang avstand og presentere en lik kostnadsfordeling, er det ikke utenkelig at andre medlemmer hadde vært litt mer høylytte om saken. Men det kommer frem av alle intervjuene jeg hadde at det ikke var noen stor diskusjon rundt andelsfordelingen.

En annen refleksjon jeg har rundt andelene er at dette resultatet er det beste resultatet. Uansett om ulike kostnadsmodeller som hedemarksmodellen, tonn-km eller andre grundige modeller, ville kommet frem til at et annet resultat, var partene innstilt på lik andel i denne saken. Hvis de selv vil ha det slik, er det det beste. Et problem her er likevel ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a, om at ingen eiendom skal lide tap. Dette går på eiendommen og ikke eieren. Hvis ingen av eiendommene vil lide tap med avtalen som ble inngått i den aktuelle saken, mener jeg det må være greit å ha lik kostnadsfordeling, selv om det kan virke rart. Men et problem oppstår vis avtalen går på bekostning av ikke-tapsgarantien. Partene kan ikke avtale seg vekk fra denne regelen. Det må forutsettes av en slik avtale ligger innenfor de institusjonelle rammevilkårene jordskifteretten arbeider innenfor. Et alternativ kunne i så fall vært at man tok utgangspunkt i at alle eiendommene belastet likt, men de eiendommene som ville gå i tap, ville blitt fritatt akkurat så mye at de går i en nulløsning. Dette “underskuddet” kunne så fordeles likt på eiendommene som gikk med gevinst. Om en slik deling blir brukt i jordskifteretten vet jeg ikke, men min umiddelbare tanke er at denne fordelingen må komme gjennom enighet mellom partene, selv om jordskifteretten i teorien kunne fordelt kostnadene på en slik måte.

Når det gjelder alternativene var ekspropriasjon uaktuelt på grunn av Frogn kommunes manglende politisk vilje, og jeg tror også at dette ville eskalert konflikten. Refusjon er basert på at noen i utgangspunktet ønsker å bygge for da å få pålegg om opparbeidelse av vei-, vann- og avløpsforholdene, en speilvendt situasjon av situasjonen i Indre Hallangspollen. Skulle refusjon bli brukt ville det blitt en veldig tung prosess. De beste mulighetene var i dette tilfellet etter min vurdering frie forhandlinger eller jordskifte. Forholdet mellom IHVA og

grunneierne var på det tidspunktet så kjølig at avtale virket nesten umulig. Da tror jeg de måtte ha svelget en del kameler de ikke kunne, for å få til en avtale. Et annet moment er også transaksjonskostnadene. Siden det ble en avgjørelse av jordskifteretten slipper IHVA å tinglyse rett til alle i vellet. De ville ikke holdt å ha avtale med de to grunneierne, men alle som skulle ha rørnett på sin eiendom, uavhengig om de tillot dette fra starten av eller ikke. Jeg er tilbøyelig å si at i akkurat denne saken var jordskifte den beste løsningen.

Saken fremstår som en suksesshistorie, i alle fall så langt, og jeg har forsøkt å finne ut hvorfor og hvordan. Man kunne tenke seg å studere saker som på ulike vis framstår som fiaskoer også, for å finne ut hvordan og hvorfor. Et systematisk opplegg for denne type casestudie burde kunne tilføre faget nyttig lærdom. Og det får bli min ærbødige avslutning.

Litteraturliste:

- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforl. 443 s. s.
- Berentsen, R. (2006). Notat til foredrag om kostnadsfordeling på private veier. *Dømmesamling i Agder jordskiftedømme, 10. – 12.mars 2006*.
- Berg, L. H. (2004). Vegkost – brukerhåndbok. Brukerhåndbok laget for jordskifterettene i 2004.
- Bjerva, Ø. J. & Sevatdal, H. (2009). Jordskifte i teoretisk perspektiv. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norske Forlag AS.
- Enger, J. (1992). *Jordskifte i skog*. Ås: Landbruksbokhandelen. 130 bl. s.
- Flø, O. (1996). *Bruksordninger etter jordskifteloven*. Oslo: Jordskifteverket. 75 s. s.
- Flø, O. (2009). *Disposisjon Jus331 UMB - Jskl §§ 1 første ledd og 3a*.
- Flø, O. (2010). *Juss 331 UMB - Disposisjon sams tiltak Jskl. § 2 bokstav e*.
- LMD. (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999. Oslo: Landbruks- og matdepartementet. 49 s.
- Multiconsult. (2006). *Rapport*. Tilgjengelig fra: <http://www.frogn.kommune.no/Documents/Organisasjon/Milj%C3%B8kontoret/Rammeplan%20for%20IHVR.pdf>.
- NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven.
- Ot. prp. nr. 56 (1978-79).
- Ot. prp. nr. 57 (1985-86).
- Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskifte. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal.
- Rognes, J. K. (2008). *Forhandlinger*. Oslo: Universitetsforl. 214 s. s.
- Røsnes, A. (2003). *Lovrelatert verktøy for bytransformasjon*. Prosjekt PBL-2000. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH.
- Røsnes, A., m. fl. (1992). Planbehandling, planforvaltning og plangjennomføring.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori: innføring i samfunnsvitenskapleg teoritilfang for utøving av eigedomsfag*. Rapport, Serie D, b. 1/2003. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s. s.

Sunde, S. (2006). *Kostnadsfordelinger ved felles veier: prinsipper og jordskifterettens praksis*. Ås: [S. Sunde]. III bl., 211, [ca 30] s. s.

Tyrén, C. W., Schulze, E. & Ditlefsen, J. L. (2010). *Plan- og bygningsloven: lov 27. juni 2008 nr. 71, sist endret ved lov 25. juni 2010 nr. 48 : kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforl. 908 s. s.

Rettsavgjørelser og rettsbok fra jordskifteretten

Rettsbok sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen, Akershus og Oslo jordskifterett

Rt. 1987 s. 1475

Rt. 1996 s. 595

Personlige meddelelser og intervjuer

Askeland, Roar, Bærum kommune

Flø, Ove, jordskiftedommer i Akershus og Oslo jordskifterett og foreleser i jordskifteprosess ved UMB

Indregård, Sturla, styreleder i IHVA

Haraldstad, Harald, pensjonert jordskiftedommer i Akershus og Oslo jordskifterett

Holmsen, Olaf, styremedlem i IHVA

Holth, Fredrik, Universitetslektor ved UMB

Robertsen, Dag, grunneiernes advokat, advokatfirmaet LundeRobertsen & Co,

Røed, Eivind, grunneier i Indre Hallangspollen

Sevatdal, Hans, professor emeritus i jordskifte ved UMB

Steinsholt, Håvard, førsteamanuensis ved UMB

Tomter, Andre, grunneier i Indre Hallangspollen

Vestby, Thore, ordfører i Frogn kommune

Østmark, Per, styremedlem i IHVA

Vedlegg

Vedlegg 1: Eksempel på en spørreguid

Spørsmål til Holmsen

Om avhengighetsforholdet

- Ble alle eiendommene med i saken?
- Var det nødvendig for sakens gang at alle eiendommene ble med?
- Hvor stor avhengighet hadde styret i IHVA til grunneierne Røed og Tomter?
- Hvilke konsekvenser ville det hatt om styret ikke kom til enighet med Røed og Tomter? I så fall, hva ville dere da gjøre?

Om hvorfor de ikke ordnet det selv?

- Kunne dere ordnet opp i dette på andre måter?
- Kan dere gi en utfyllende forklaring på hvorfor dere gikk til jordskifteretten.
- Hadde dere transaksjonskostnader i tankene?
- Hadde jordskifteretten en kompetanse dere så var nyttig?
- I saksmappen sto det om viktigheten av rettskraftig dom som gir fremtidige rett til tilkobling. Hva er betydningen av dette?
- Kan ikke det også bestemmes i vedtektene?

Om gjennomføringen, prosessen.

- Hva gjorde dere for å drive saken fremover?
- Jeg har hørt at dere gjorde et grundig forarbeid, hva gjorde dere?
- Var det noen andre parter som var delaktige i prosessen?
- Hva gjorde i så fall de?
- Hvor mange andre var det som deltok i prosessen?
- Var det noen som prøvde å spolere prosessen?
- Hvor viktig var denne arbeidsgruppa for prosessen?
- Hvor store kostnader var involvert i saken?
- Kan dere si litt om nytten dere fikk?

Om alternative måter

- Så dere noen muligheter å gå løst problemet på andre måter?
- Hvilke hadde dere i så fall i tankene?
- Var disse reelle? I så fall hvorfor eller hvorfor ikke?
- Hvar det noen som heller ville gjøre det annerledes?

Om andelsfordelingen

- Hva synes dere om andelsfordelingen?
- Kunne dere godtatt alternativer?
- I så fall, hvilke alternativer?
- Var det noen som mislikte denne andelsfordelingen? Hvordan ville i så fall de ha det?

Om effektene

- Hvilke positive effekter ser dere av saken?
- Hvilke negative effekter ser dere?
- Hvordan tror dere effektene ville vært i alternative måter å gjennomføre dette?
- Hva kunne blitt gjort bedre?
- Hvor mye må nye medlemmer betale ved tilknytning?
- Hva er forskjell andelsinnskudd og kapitalinnskudd?

Vedlegg 2: Standardoppsett på brev til partene

Ås, den XX. januar 2011

N.N.

Det har kommet meg til kunnskap at du er ... i Indre Hallangspollen (...) og har vært deltager i en jordskiftesak for å fremføre en infrastruktur på dette stedet. Jeg er en student fra universitetet på Ås og studerer jordskiftesfag og er i gang med min masteroppgave som tar utgangspunkt i denne saken. I oppgaven skal jeg studere ulike sider ved denne jordskiftesaken med hensyn på fellestiltaket og bruksordningen. Mer spesifikt skal jeg da skrive om avhengighetsforhold mellom eiendommene, hvorfor dere brukte jordskifteretten for å løse saken, prosessens gang, alternative måter å løse den på, andelsfordelingen og effektene av jordskiftesaken.

I samarbeid med min veileder og dommeren som hadde saken, har jeg plukket ut en håndfull personer som jeg gjerne vil intervju. Jeg håper at du ikke har noe imot at jeg kontakter deg pr. telefon for å prøve å avtale et intervju med deg angående det jeg har skrevet over.

Med vennlig hilsen

masterstudent Svend M. Oppegaard

veileder Einar Hegstad

Vedlegg 3: Utrekninger for tonn-km-metoden

Dette vedlegget er vedlegg til tonn-km-metoden i kapittel 2.10.3 og viser en utfyllende utregning på hvordan man kommer frem til tallene i tabellene 7 og 8

“For skog er det gjort følgende forutsetninger

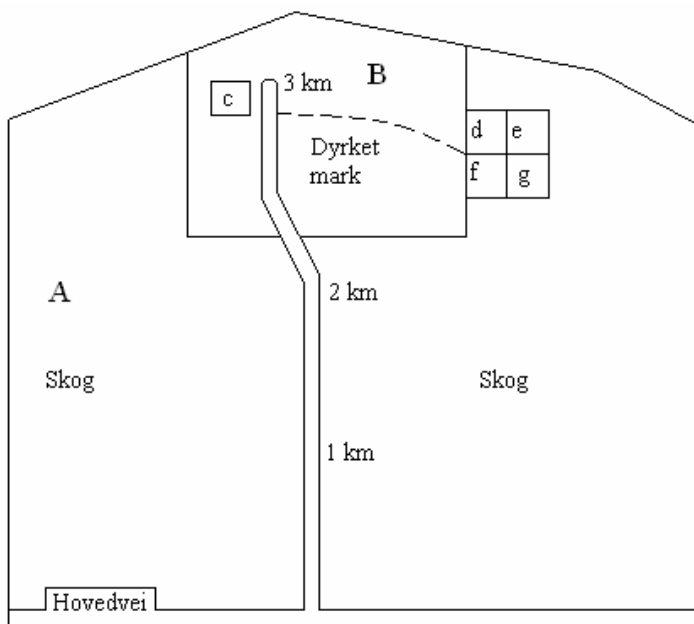
- *1 m³ tømmer veier 0,85 tonn*
- *Vogntog uten last veier 12 tonn*
- *Nyttelast for vogntog 30 m³*
- *Tonn·km/år for adkomst/skjøtsel = 30 % av tømmertransport”*(Sunde 2006 s. 53) og (Berg 2004 s. 21).

For jordbruk er forutsetningene dette (Sunde 2006 s. 54) og (Berg 2004 s. 21-22):

- *“produksjonsavkastning (mjølk, kjøtt, korn)*
- *innsatsfaktorene (gjødsel, kraftfor)*
- *jordbearbeiding*
- *tomvekt av lastebil/mjølkebil*
- *annet”*

For bosetting er det slik:

- *“for hver bolig regnes en kjøretur tur/retur hver dag hele året*
- *En personbil 1 t*
- *Rene boligveier antas å ha noe lavere standardkrav enn skogsbilvei kl. III, og kostnadene settes til 2/3 av skog/jordbruksinteressene”* (Sunde 2006 s. 54) og (Berg 2004 s. 23).



I dette eksempelet, hentet fra Sunde (2006 s. 54) består området av en landbrukseiendom, en boligeiendom og fire fritidsboliger. Veiens lengde er 3 km og har en årlig vedlikeholdskostnad på 21 000 kr. D.v.s. 7 kr pr meter vei.

Boligen er helårsbolig, så vi regner med én tur/retur-reise pr dag i hele året, cfr over. Når en forutsetning var at en bil veide ett tonn blir det 1 tur á 1 tonn pr. døgn gjennom hele året (365 dager). Det blir 365 tonn.

For fritidsboliger blir ferdselen satt til 1/10 en boligs ferdsel. Det blir 36 tonn

For å finne tonn på skogeiendommer bør man finne ut av hvor mye skog det er på eiendommen. Man kan bruke en skogbruksplan der det foreligger eller så kan man også bruke økonomisk kartverks markslagsbonitering til å fastsette balansekvantum.

For skogeiendommen i dette eksempelet forutsetter man at den har et balansekvantumet er på 300 m^3 . Gjennomsnittlig tilknyttingsavstand er på 1 km og vekten pr. m^3 er 1 tonn, som

skissert over. I tillegg kommer annen kjøring i forbindelse med kulturarbeid, administrasjon og skogdrift (Sunde 2006).

Transportmengden regnes da ut slik (etter Sunde (2006 s. 55) og Berentsen (2006 s. 5)):

- Drift. Gjennomsnittlig avvirkning (hogst/kjøring) er 10 m^3 hver dag. Med et balansekvantum på 300 m^3 blir dette 30 dager med traktor som veier 2 tonn. Årlig transportmengdedrift er derfor $30 \text{ dager} \cdot 2 \text{ tonn} = 60 \text{ tonn}$.

- Administrasjon/skogkultur med mer:

Administrasjon og skogkultur	= 12 tonn
Diverse kjøring i tilknytning til drift	= 8 tonn
Sum	= 20 tonn

Total transportmengde blir: $300 \text{ tonn} + 60 \text{ tonn} + 20 \text{ tonn} = \underline{\underline{380 \text{ tonn}}}$

For jordbruket, også hentet fra Sunde (2006) og Berentsen (2006), er gjennomsnittlige transportlengde 2,5 km. Det forutsettes vekselvis dyrking av kras og korn, der en forutsetter fire års grasproduksjon og åtte års kornproduksjon. Videre regnes det årlig brukes 65 daa til gress og 135 daa til korn (Sunde 2006) og (Berentsen 2006).

Avling: 400 kg korn pr daa
 800 kg høy pr. daa.

Gjennomsnittlig transportmengde for traktor og redskap er 5 tonn pr. tur (Sunde 2006 s. 56).

Transport korndyrking:

Innkjøring av gjødsel og såkorn	90 kg pr. daa
Utkjøring av avling	400 kg pr. daa
Jordarbeid og transport	1,5 tonn pr. daa

Transport grasdyrking:

Innkjøring av gjødsel og såfrø	80 kg pr. daa
Utkjøring av avling	800 kg pr. daa
Jordarbeid og transport	2 tonn pr. daa

U T S K R I F T
av skjønnsboka for lensmannen i Frogn.

---//---

År 1970 den 9. november blei skjønnsforretning holdt på Folkvang i Frogn.

Styrer: Lensmann M. Tandstad, Frogn.

Skjønnsmenn: Tømmermester Karl And Abrahamsen, Drøbak
Bonde Martin Holsen, Frogn.

Saksøker: Indre Hallangspollen Velforeningers representantskap v/Einar Holstad.

Saksøkt: Brukerne av vegen Dammen- Kleiva i Frogn.

Saka gjelder: Fastsetting av vedlikeholdsutgiftene for vegen Dammen- Kleiva.

Til stede: Halvor Andersen, Walther Berthelsen, Halvor Fehn
Arne Furuseth, v/H. Fehn, Torolf Gulliksen, Leiv Haga, Einar Holstad, Finn Hystad, Frithjof Johannessen, Gunnar Johannessen, Kåre Mikaelson Johan Røed, Hans Stenrud, Bjarne Tomter og Arne Vilbo.

Skjønnsstyreren gjorde skjønnsmennene merksam på at de var utelukket fra å gjøre tjeneste dersom de var i noe høve som nemnt i domstol-lova §§ 106 og 107 eller skjønnslova § 16, og bad skjønnsmennene og partene si fra om så var tilfelle.

Skjønnsstyreren bad videre partene si fra dersom noen av skjønnsmennene var i noe høve som nemnt i domstoll. § 103.

Det blei ikke satt fram noen merknad mot mennene, og skjønnsretten erklærte seg habil. Skjønnsmennene har avgitt forsikring før.

Partene fikk deretter ordet.

Einar Holstad framstilte saka på vegner av representantskapet for vellene, og bad om at skjønnet måtte bli fremma. Han opplyste at forutsetningene for skjønnet var at det kunne skrives ut nok vedlikeholdsutgifter slik at vegen fra Dammen fram til Brua i Kleiva kunne bli lagt med oljegrus. Dette arbeidet ville så bli satt i gang straks.

De svrige fram møte fikk høve til å uttale seg og det var ingen som sa seg uening i det syn formannen i velforeningene la fram. (formannen i representantskapet).

Skjønnsretten sammen med partene tok deretter synfaring på vegen.

Etter synfaringa blei skjønnsretten satt på nytt på Folkvang og partene fikk høve til å uttale seg.

År 1970 den 12. november blei skjønnsretten satt på nytt på lensmannskontoret i Frogn med samme styrer og skjønnsmenn.

Etter rådslåing for stengde dører blei det avgitt

S k j ø n n.

Vegen fra Dammen til Kleiva i Frogn er en privat veg bygd for en del fastboende samt en del bøtter.

Vegen har vært holdt vedlike av disse felleskap. Etter som trafikken auker blir det vanskeligere og vanskeligere å holde vegen i god stand til en hver tid av året, og de 5 velforeninger i området har gått sammen om å velge et representantskap. Representantskapet har som ~~fast~~ formål ivareta felles interesser for de fastboende og alle som har hytte i området. For at vegen skal være i så god stand som det er mulig å få den, har representantskapet vedtatt å legge oljegrus på vegen. Etter skjønnsrettens vurdering vil dette være til nytte for alle som bruker vegen, og er enig med representantskapet i at det kan utliknes så store vedlikeholdsutgifter at det dekker kostnadene med legging av oljegrus.

Når det gjelder grunneierne Johan Røed og Einar Tomter, er det opplyst at disse har fri vegrett for sin trafikk- bortsett fra framdrift av tømmer med bil-. Skjønnsretten har drøfta på hvilken måte de to grunneiere skal være med på vedlikeholdet av vegen for sin tømmertransport med bil. Skjønnsretten er kommet fram til at den mest rettferdige ordning vil være at de to grunneiere betaler ei avgift pr. m³ tømmer som blir kjørt fram med bil. De to grunneiere skal hvert år sende inn til formannen i Representantskapei oppgave over antall m³ som er kjørt fram i løpet av året innen utgangen av januar måned hvert år. Denne oppgave skal være stadfest av herredsskogmesteren, eller en annen person som partene blir samde om. Skjønnsretten finner at denne avgift passende kan settes til kr. 2,- pr. m³.

En del grunneiere har planer om å legge ut nye hyttefelter/ Boligfelter, og dersom det blir godkjent av Frogn kommune, må de nye feltene få komme inn på denne vegen. Skjønnsretten finner derfor alt nå å kunne fastsette ei tilknytningsavgift for nye bolig- eller hyttebyggere i området og som må nytte vegen. Denne avgift settes til kr. 500.- en gang for alle. De nye bolig- og hytteeiere må være med i det framtidige vedlikehold av vegen, på samme vilkår som de tidligere oppsittere.

Saksøkte Johan Petter Tomter vil etter dette gå ut av skjønnet.

Adele Sandsdalen har over skjønnsretten opplyst at hun har vært fritatt for vedlikeholdsutgifter, men hun har ikke dokumentert denne opplysning. Skjønnsretten er derfor kommet til at hun må være med på det framtidige vedlikeholdsutgifter på samme vilkår som de øvrige oppsittere.

S L U T N I N G.

De enkelte oppsittere til vegen Dammen-Kleiva i Frogn svarer følgende framtidige vedlikeholdsutgifter (herunder utgifter til legging av oljegrus 1970/71).

Utgiftene er fastsatt i prosent for den enkelte oppsitter:

1. Adelsen, Per	0,56
2. Akervoll, Hertha	0,64
3. Allum, Anna	0,74
4. Andersen, Arne	0,65
5. Andersen, Halvor	0,64
6. Andersen, Tor	0,65
7. Andersen, Willie	0,56
8. Andersen, Sigurd	0,55
9. Arnhjell, Arne	0,74
10. Belsbye, Knut	0,74
11. Bergh- Smith, Sverre	0,56
12. Berg, Rolf	0,64
13. Bergen, Arne	0,56

14	Bjørnholt, Arne og Rolf	1.48
15	Bergersen, Johan	0.64
16	Berntzen, Arvid	0.56
17	Berthelsen, Thorstein	0.65
18	Berthelsen, Walter	0.65
19	Boklund, John	0.56
20	Brekke, Arnt	0.55
21	Bråthen, Gudrun	0.55
22	Busch, Asbjørn	0.65
23	Bårdsen, Hugo	0.56
24	Borgersen, Leif	0.55
25	Carlsen, Erling	0.56
26	Castracane, Nikolai	0.56
27	Dahl- Nielsen, Gunnar	0.56
28	Djupedal, Kjell	0.56
29	Edge, John	0.56
30	Eisvold, Ragnar	0.56
31	Eker Petter	0.65
32	Ekern, Hans ..	0.55
34	Endresen, Johan	0.64
35	Enger Sigrid	0.56
36	Enger, Oddvar	0.65
37	Enger, Reidar	0.64
38	Eriksen, Martha	0.56
39	Eriksen, Viktor	0.74
40	Eriksen, Arne	0.56
41	Fehn, Halvor	0.74
42	Floer, Erling	0.74
43	Fjøs, Lillemor og Bjarne	0.74
44	Fredriksen, Trygve	0.64
45	Frogner, Per	0.56
46	Frogner, Thor	0.56
47	Frogner, Bjarne	0.56
48	Frøshaug, Rolf	0.56
49	Furuseth, Arne	0.74
50	Garty, Georg	0.56
51	Gitlevåg, Rikard	0.55
52	Gløersen, Sigrid	0.55
53	Gulliksen, Torolf	0.65
54	Gundersen, Arne Sten	0.64
55	Gundersen, Per	0.55
56	Gundersen, Aage	0.55
57	Gustaffson, Olaf	0.64
58	Haga, Harald	0.56
59	Haga Leiv	0.56
60	Halvorsen, Arild	0.56
61	Hansen, Arne	0.56
62	Hansen, Harry W.	0.56
63	Hauga, Ivar	0.55
64	Haugen, Jonn (2 tomter).....	1.12
65	Haver, Arne	0.65
66	Heggelund, Arne	0.56
67	Hegglihaugen, Harald	0.55
68	Helleberg, Olav	0.74
69	Henriksen, Roald	0.65
70	Holmsen, Olaf (2 tomter)	Ø. 1.48
71	Holstad, Einar	0.74
72	Hystad, Finn	0.56

73	Isaksen, Ragnar	0.64
74	Iversen, Sverre	0.74
75	Jacobsen, K.B.	0.56
76	Johannessen, Frithjof	0.56
77	Johannessen, Gunnar	0.74
78	Johansen, Asbjørn	0.65
79	Johansen, Ingmar	0.55
80	Johansen, John	0.65
81	Johansen, Jørgen	0.64
82	Kaland, Ragnar (2 tomter) ..	1.48
83	Klausen, Bjørn	0.64
84	Knudsen, Egil	0.56
85	Kolden, Erland	0.65
86	Kristiansen, Kåre	0.56
87	Kværnstrøm, Alf	0.56
88	Larsen, Bjørn	0.56
89	Larsen, Olaf	0.56
90	Lauritzen, Kåre	0.74
91	Lømo, Odd	0.74
92	Løvås, Trygve	0.65
93	Magnusson, Willy	0.64
94	Marcussen, Kristian	0.65
95	Marman, Fritz	0.55
96	Martinsen, Lauritz	0.65
97	Mathisen, Knut	0.55
98	Melkestadvik, Odd	0.64
99	Mentzoni, Kasper	0.56
100	Hiltfjeld, Harry	0.56
101	Michaelsen, Bjørn	0.56
102	Mikaelson, Hans	0.74
103	Mikaelson, Henry	0.74
104	Mikaelson, Kåre	0.65
105	Mordal, Kåre	0.74
106	Mørk Arne	0.55
107	Nilssen, Karl	0.55
108	Nordstrand, Thorstein	0.74
109	Olaussen, Aage	0.56
110	Olsen, Aksel	0.55
111	Olsen, Bengt G.	0.74
112	Olsen, Ivar T.	0.64
113	Olsen, Leif	0.56
114	Olsen, Ragnar	0.65
115	Ottesen, Normann	0.55
116	Pedersen, John	0.64
117	Pedersen, Per	0.56
118	Pedersen, Tormod	0.56
119	Petterson, Leif	0.56
120	Petterson, Wilhelm	0.55
121	Piltvedt, Klaus	0.56
122	Randsted, Trygve	0.56
123	Rød, Walter	0.56
124	Rød, Gunnar Sverre	0.74
125	Samuelsen, Sverre	0.74
126	Sandsdalen, Adèle	0.56
127	Sandberg, Kåre	0.55
128	Schou, Birger	0.64
129	Segelcke, Nelly,	0.56
130	Selnes, Hilberg	0.64
131	Skarning, Roald	0.65

132	Skjønhaug, Asbjørn	0.55
133	Stenerud, Hans	0.55
134	Storebø, Per	0.55
135	Stranden, Roy	0.56
136	Strømberg, Rolf	0.74
137	Svendsen, Arnt	0.74
138	Svendsen, Roald	0.74
139	Syversen, Leif	0.55
140	Syvertsen, Leif Rolf	0.64
141	Sørli, Jac.	0.64
142	Stangeland, Karl	0.56
143	Tharaldsen, Kåre	0.55
144	Thoresen, Harald	0.65
145	Tolleshaug, Erther	0.56
146	Tomter, Bjarne	0.65
147	Tomter, Einar	0.56
148	Torper, Håkon	0.74
149	Tyrhjell, Kari	0.56
150	Vangsøy, Knut	0.74
151	Vilbo, Arne	0.56
152	Wachelin, Edgar	0.65
153	Wigert, Rolf	0.56
154	Wulf, Kjerwan	0.55
155	Østby, Knut	0.56
156	Østlie, R.	0.56
157	Aadne, Reidar	0.56
158	Alerus, Gunnar	0.65
157	Aastorp, Erling	0.74

Nye oppsittere betaler ei tilknytningsavgift stor kr. 500.-
en gang for alle. Avgifta betales fra den tid arbeidet på
grunnmuren tar til.

De to grunneierne Johan Reed og Einar Tomter betaler kr. 2.-
pr. m³ tømmer som kjøres fram med bil.

Nye oppsittere betaler vanlige vedlikeholdsutgifter.

Skjønnsutgiftene reknes som vedlikeholdsutgifter.

Skjønnen er enstemmig.

Skjønnsboka lest opp. Ingen av partene tilstede.

M. Tandstad.

Karl And Abrahamsen

Martin Holsen.

Bettfarskrift.



Akershus og Oslo jordskifterett

Rettsbok

Sak: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen

Gnr. 19 m.fl. i Frogn kommune

Påbegynt: 20.05.2009

Avsluttet: 24.02.2010

Akershus og Oslo jordskifterett - org.nr. 874 721 972

INKAMINASJONSMØTE

Rettsmøtedag: 20.05.2009
Sted: Folkvang Selskapslokaler, Drøbak i Frogn Kommune
Sak nr.: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 e

Jordskiftedommer: Harald S. Haraldstad

Jordskiftemeddommere: Nina Katrine Ødegård, Fartein Valens vei 47, 1410 Kolbotn
Knut Kr. Presterud, Løkenvegen 40 A, 1408 Kråkstad

Protokollfører: Overingeniør Sigmund Skard

Saken er krevd av: Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA

Til behandling: Klarlegge kravet
Avklare parts- og rettsforhold
Fremming av saken

Parter:

Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Eier av gnr. 20/1, Eivind Røed, Skagen, 1540 VESTBY
Eier av gnr. 20/6, Einar Tomter, Tomter, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 18/3, Eva Hjelden og Kjetil Kvalvik, Kleivavn. 29, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/4, Hans Christian Aasheim, Gustav Vigeland's vei 44, 0264 OSLO
Eier av gnr. 19/6, Bjørn Michaelsen, Røeds vei 15, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/12, Tove Walczyk, Biskop Jens Nilssøns gt. 15 A, 0659 OSLO
Eier av gnr. 19/14, Erling Furulund, Raukvn. 10, 0680 OSLO
Eier av gnr. 19/15, Jon Heggelihaugen, Vogtsgt. 61 B, 0477 OSLO
Eier av gnr. 19/16, Mohandas Olav De Leon, Østerli Terrasse 7, 1185 OSLO
Eier av gnr. 19/17, Åse Bergheim, Nøklevn. 4, 0689 OSLO
Eier av gnr. 19/18, Bente Unstad, Lindebergvn. 65 E, 1069 OSLO
Eier av gnr. 19/19, Bjørn Bjerke, Haneborgvn. 24 B, 1470 LØRENSKOG
Eier av gnr. 19/20, Bjørn Amdahl, Flyvn. 9, 0770 OSLO
Eier av gnr. 19/21, Sturle Myhre Tollaksen, Spervikvn. 26, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/22, Sturla Indregård, Lindebergåsen 32 A, 1068 OSLO
Eier av gnr. 19/23, Tom Espeland, Grevlingvn. 1, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 19/24, Jorun Skjelvand, St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO
Eier av gnr. 19/25, Rolf Erik Nygård, Ullernvn. 63, 0381 OSLO
Eier av gnr. 19/26, Mette Aakre, Spervikavn. 7, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/28, Lill-Ann Myhren Solli, Spervikavn. 9, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/30, Turid Ekern, Sagdalsvn. 19 A, 2010 STRØMMEN
Eier av gnr. 19/31, Karin og Bjarne Hagen, Kongletoppen 2, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 19/34, Anne Katrine Bøgeberg, Spervikvn. 25 Dammen, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/35, Britta Bøhn Asmyhr, Smestadvegen 18, 2008 FJERDINGBY, Håvard Asmyhr og Unni Renate Stenerud, Raknes Vei 6, 1473 LØRENSKOG
Eier av gnr. 19/36, Bjørn Odden, Antennevn. 7, 1154 OSLO
Eier av gnr. 19/37, Arthur Schöpflin, c/o Henning Børke, Frognerstetervn. 1 B, 0775 OSLO
Eier av gnr. 19/38, Arne Finn Mørchs dødsbo, ved advokat Annette J. Musæus, advokatfirmaet Hjort DA, Pb 471 Sentrum, 0362 OSLO
Eier av gnr. 19/39, Hege Kvikne Skogsletten og Svein Roar Holt, Belsethgrenda 62, 1348 RYKKINN

kjent med pliktene som meddommer og skrev under følgende

”Forsikring

Jeg forsikrer at jeg i denne saken og i alle fremtidige jordskiftesaker med troskap og redelighet vil oppfylle de plikter som påhviler med som jordskiftemeddommer.

20.05.2009 Nina Ødegaard/sign”

Underskrevet forsikring legges ved saksdokumentene.

Jordskiftedommeren orienterte om habilitetsreglene i domstolloven § 106 – 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Ingen hadde merknader til rettens sammensetning.

Partene tilstede på rettsmøtet ble registrert.

Følgende dokument ble framlagt:

1. Krav om jordskifte fra Indre Hallangspollen Vann og Avløp av 24.02.09
 - vedlegg 1: Vedleggsoversikt
 - vedlegg 2: Firmaattest
 - vedlegg 3: Vedtekter for Indre Hallangspollen Vann- og Avløp
 - vedlegg 4: Nøkkelopplysninger fra Enhetsregisteret
 - vedlegg 5: Liste over berørte hjemmelshavere – naboer
 - vedlegg 6: Protokoll fra styremøte 05.02.09
 - vedlegg 7: Rammeplan for avløp fra Frogn kommune 24.04.06
 - vedlegg 8: Vedr. søknad om dispensasjon til utslipp fra Multiconsult 01.06.07
 - vedlegg 9: Kleivaposten av 01.10.1960
 - vedlegg 10: Utskrift av skjønnsboka for lensmannen i Frogn 07.11.1967
 - vedlegg 11: Utskrift av skjønnsboka for lensmannen i Frogn 09.11.1970
 - vedlegg 12: Plikten til å inngi byggeanmeldelse fra Frogn Bygningsråd 195?
 - vedlegg 13: Brev fra Spervikstrand Vel til tomteeiere langs veien Dammen – Kleiva, av 16.03.1956
 - vedlegg 14: 3 kart
 - vedlegg 15: Informasjon vedrørende avløpssaken til oppsittere Indre Hallangspollen Andelslag av 10.02.09
2. Krav om sak/Innkalling til rettsmøte 20.05.09, sendt partene 17.03.09
Oppnevning og innkalling av meddommere 17.03.09
Melding om sak til Frogn Kommune av 17.03.09
3. Advokat Dag Robertsen melder seg som prosessfullmektig for Eivind Røed, av 23.03.09
4. Brev fra advokat Musæus, bobestyrer for boet etter Arne Finn Mørch 19/38, med fullmakt for Atle Mørch, av 25.03.09.
 - vedlegg 1: Bostyreattest fra Oslo Byfogdembete av 02.02.09
5. Tilleggsdokumenter til sak 2009/11 Indre Hallangspollen fra Sturla Indregård 12.05.09
 - vedlegg 1: Skjøte: 20/102 til Marit Gulli tinglyst 16.08.91
 - vedlegg 2: Tilknytningsavtale: avtale vedr. tilknytning til Indre Hallangspollen vann- og avløpslag.

vedlegg 3: Kart over rørtraseer og plassering av rensesanlegg og vannverk.
Kartet består av 3 deler.

6. Prosesskrift fra advokat Dag Robertsen av 12.05.2009.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Jordskiftedommeren orienterte generelt om jordskifteretten og om bruksordning og fellestiltak spesielt.

Olaf Holmsen fikk ordet og redegjorde for kravet. Holmsen er styremedlem i Indre Hallangspollen vann- og avløpslag BA. Sturla Indregård er styreleder. Disse sammen med Per Østmark har skrevet under kravet. De er alle hjemmelshavere til eiendommer som berøres av saken.

Han la fram:

7. Referat fra et møte 28.6.59. Ikke underskrevet.
8. Avtale - Indre Hallangspollen vann- og avløpslag og Eivind Røed. Ikke underskrevet.
9. Avtale – Indre Hallangspollen vann- og avløpslag og Tomter. Ikke underskrevet
10. Grunneieravtale med Røed og Tomter fra IVHR v/Sturla Indregård til Loe Utvikling AS datert 24. oktober 2008.
11. Vedr. grunneieravtaler med Røed og Tomter fra LOE UTVIKLING AS. Datert 15. oktober 2008.
12. E-post fra Dag Robertsen av 28.september 2008 til Sturla Indregård. Vedlegg Avtale.
13. Lokal forskrift om utslipp fra mindre avløpsanlegg. Frogn kommune. Ikrafttreden 01.01.2007.
14. Nytt vann- og avløpsanlegg for Hallangspollen, 18. mars 2009. Fontillen Invest Vann- og avløpselskap.

Holmsen ba om at jordskifteretten tok saken opp til behandling.

Prosessfullmektig for Eivind Røed og Einar Tomter, advokat Dag Robertsen fikk ordet og redegjorde for disse grunneieres syn. Med forbehold om ytterligere bevis og anførsler la han ned slik

Påstand

1. Eivind Røed's eiendom – gnr 20 bnr 1 - holdes utenfor jordskiftet
2. Einar Tomter's eiendom – gnr 20 bnr 6 – holdes utenfor jordskiftet
3. IVHR dømmes til å erstatte Eivind Røed og Einar Tomters omkostninger i anledning saken, med tillegg av lovens rente fra forfall til betaling finner sted.

Øvrige parter fikk anledning til å uttale seg.

Disse uttalte seg. André Tomter, Lise Lotte Hvalsbråten og Eivind Røed.

Henning Ottarsrud ba om at han ble registrert som part.

Etter noe drøfting ble partene enige om at det skulle settes ned ei arbeidsgruppe med tanke på å finne fram til en omforent løsning.

Det var enighet om slik sammensetning av arbeidsgruppa:
Fra Indre Hallangspollen vann- og avløpslag (IVHA):
Sturla Indregård, Olaf Holmsen og Per Østmark.

Fra gnr.20/1 og gnr. 20/6:
Eivind Røed og Einar Tomter og deres prosessfullmektig, advokat Dag Robertsen.

Arbeidsgruppa vil selv avtale tid og sted for møte.

Jordskifteretten venter med å behandle spørsmålet om fremme til etter drøftingene i arbeidsgruppa. Ingen hadde merknader til dette.

Neste møte i jordskifteretten ble avtalt til **onsdag 19. august 2009**. Dette er et møte retten har med det nedsatte arbeidsutvalget. Befaringen utsettes til dette møtet. Ingen hadde merknader til dette.

Ingen hadde merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Retten hevet.
Frogn, 20.05.2009

Harald S. Haraldstad/s

Protokollfører: Sigmund Skard/s

Det var enighet om slik sammensetning av arbeidsgruppa:
Fra Indre Hallangspollen vann- og avløpslag (IVHA):
Sturla Indregård, Olaf Holmsen og Per Østmark.

Fra gnr.20/1 og gnr. 20/6:
Eivind Røed og Einar Tomter og deres prosessfullmektig, advokat Dag Robertsen.

Arbeidsgruppa vil selv avtale tid og sted for møte.

Jordskifteretten venter med å behandle spørsmålet om fremme til etter drøftingene i arbeidsgruppa. Ingen hadde merknader til dette.

Neste møte i jordskifteretten ble avtalt til **onsdag 19. august 2009**. Dette er et møte retten har med det nedsatte arbeidsutvalget. Befaringen utsettes til dette møtet. Ingen hadde merknader til dette.

Ingen hadde merknader til forhandlingene.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Retten hevet.
Frogn, 20.05.2009

Harald S. Haraldstad/s

Protokollfører: Sigmund Skard/s

En kopi av partslista ble delt ut. Jordskiftedommeren ba om at denne ble gjennomgått og at retten fikk melding om eventuelle feil i den.

På forespørsel fra jordskiftedommeren var det ingen som visste om forhold som kunne gjøre noen av rettens medlemmer inhabile.

Jordskiftedommeren opplyste at spørsmålet om sakens fremme vil bli tatt opp etter at avtaler og vedtekter var gjennomgått.

Framlagte dokumenter:

- [15. Fullmakter levert og fremlagt på rettsmøte 20.mai.2009, jf. rettsboken fra møtet].
- 16. Innkalling til rettsmøte 19.08.09, sendt 6 parter og meddommerne 28.07.09
- 17. Prosesskrift m/3 bilag fra advokat Dag Robertsen, dat. 17.08.09
- 18. Kopi av korrespondanse, brev til Frogn kommune fra IHVA datert 01.07.09, m.m.
- 19. Innkalling til rettsmøte 26.11.09. Brev og vedlagt utkast til vedtekter, dat. 17.11.09.
- 20. Fullmakter levert i rettsmøtet i dag 26.11.2009: Stian Frogner for Julie Frogner, Roy D. Gulli for Marit B. Gulli, Per Østmark for Wenche Larsen, Lise Lotte Hvalsbråten for Turid Olaisen, Mona H. Andersen og Jørn Svendsen for Eva Svendsen.

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

På inkaminasjonsmøte den 20.05.2009 ble det avtalt med partene at det skulle settes ned ei arbeidsgruppe som skulle arbeide videre med sikte på å finne en løsning på en del spørsmål knyttet til vann og avløpsspørsmålet. I tillegg til retten har den bestått av Sturla Indregård, Per Østmark og Olaf Holmsen fra Indre Hallangspollen vann-avløpslag og Eivind Røed og Einar Tomter sammen med sin advokat Dag Robertsen. Det har vært to møter i arbeidsgruppa med retten. Partene har forhandlet seg fram til en avtale når det gjelder spørsmålet knyttet til eiendommene til Røed og Tomter. Avtalen ble inngått på møte den 11. september 2009.

- 21. Avtale mellom Einar Tomter og Eivind Røed og Indre Hallangspollen Vann og Avløpslag BA. Avtalen er datert 11. september 2009 og underskrevet av Einar Tomter og Eivind Røed, og Sturla Indregård og Olaf Holmsen fra IHVA.

Kopi av avtalen ble delt ut.

Olaf Holmsen fikk ordet. Han gikk først igjennom avtale som IHVA har inngått med Røed og Tomter den 11. september 2009. Videre orienterte han om behandlingen i Frogn kommune når det gjaldt tilkoplingen av det private avløpsanlegget til det kommunale rensesanlegget. Så gikk han igjennom avtale med Røed og Tomter når det gjelder areal til riggområde m.m. Avtalene vil bli ettersendt til jordskifteretten.

Advokat Dag Robertsen fikk ordet for å supplere Holmsens gjennomgang.

En gikk så over til en gjennomgang av forslag til vedtekter som var sendt ut sammen med innkallingen. Jordskiftedommeren gikk igjennom vedtektene. Han gjorde oppmerksom på at teksten i § 2 Medlemskap 5. avsnitt skal endres til:

” For å bli medlem i selskapet må det innbetales et andelsinnskudd på kr. 5 000,-.
Årsmøtet eller styret etter fullmakt fra årsmøtet fastsetter hvilke kapitalinnskudd

medlemmene skal yte. Det kan fastsettes kapitalinnskudd utover andelsinnskuddet som tegner medlemskapet. Innskuddet skal søke fastsatt slik at kostnadene forbundet med etablering og bygging av vann- og avløpsanlegget, administrasjonsutgifter og lignende dekkes.”

Partene fikk anledning til å komme med spørsmål og merknader i forbindelse med gjennomgang av avtalene og vedtektene.

Lill Ann Solli hadde ordet. Hun etterlyste kopi av avtalene Holmsen hadde referert.

Rune Torseth hadde ordet. Han hadde spørsmål til styret i IHVA om tilkøpling for eiendommer som så langt ikke er med i IHVA.

Pieter Hoebeke hadde ordet. Han hadde spørsmål til styret i IHVA om detaljer i trasevalg over hans eiendom.

Sakens fremme

Jordskiftedommeren orienterte om vilkårene for at en sak skal kunne fremmes. Han orienterte bl.a. om bestemmelsene i §§1 og 3 a i jordskifteloven og §§ 2 bokstav c og bokstav e i jordskifteloven som gjelder bruksordning og fellestiltak.

Ingen hadde merknader til at saken ble fremmet.

Videre framdrift

Retten vil først behandle spørsmålet om fremme.

En kopi av avtalene vil bli sendt partene.

Jordskiftedommeren minnet om fristen den 10.12.2009 for å komme med skriftlige merknader til vedtektene. Etter fristens utløp vil retten gå igjennom vedtektene på grunnlag av de merknadene som er kommet inn.

Jordskiftedommeren orienterte om at det ikke vil bli flere rettsmøter med partene tilstede. På bakgrunn av avtalen som ble referert av Olaf Holmsen mellom IHVA og grunneierne Tomter og Røed når det gjelder riggområder og utbedring av Kleivaveien på en del strekninger, kan det bli aktuelt at jordskifteretten utfører en del måle- og kartarbeid. Videre orienterte han om bestemmelsene om jordskiftekostnader, om forkynning, om eventuell bruk av rettsmiddel og tinglysing.

Retten hevet.
Frogn, 26.11.2009

Harald S. Haraldstad/s

Protokollfører: Sigmund B. Skard/s

JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 24.02.2010
Sted: Jordskifterettens kontor
Sak nr.: 0200-2009-0011 Indre Hallangspollen

Saken gjelder: Krav om sak etter jordskifteloven § 2 e

Jordskiftedommer: Harald S. Haraldstad

Jordskiftemeddommere: Nina Katrine Ødegård, Fartein Valens vei 47, 1410 Kolbotn
Knut Kr. Presterud, Løkenvegen 40 A, 1408 Kråkstad

Protokollfører: Jordskiftedommeren

Saken er krevd av: Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA

Til behandling: – Regulerende vedtak
– Avslutning av saken

Parter:

Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Eier av gnr. 18/3, Eva Hjelden og Kjetil Kvalvik, Kleivavn. 29, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/4, Hans Christian Åsheim, Gustav Vigelands vei 44, 0264 OSLO
Eier av gnr. 19/6, Kari Tollefsen og Bjørn G. Michaelsen, Røeds vei 15, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/12, Tove Walczyk, ved Rune Walczyk, Biskop Jens Nilssons gt. 15 A, 0659 OSLO
Eier av gnr. 19/14, Erling Furulund, Raukvn. 10, 0680 OSLO
Eier av gnr. 19/15, Jon Heggelihaugen, Vogtsgt. 61 B, 0477 OSLO
Eier av gnr. 19/16, Mohandas Olav De Leon, Østerli Terrasse 7, 1185 OSLO
Eier av gnr. 19/17, Åse Bergheim, Nøklevn. 4, 0689 OSLO
Eier av gnr. 19/18, Bente Unstad, Lindebergvn. 65 E, 1069 OSLO
Eier av gnr. 19/19, Bjørn Bjerke, Haneborgvn. 24 B, 1470 LØRENSKOG
Eier av gnr. 19/20, Bjørn Amdahl, Flyvn. 9, 0770 OSLO
Eier av gnr. 19/21, Sturle Myhre Tollaksen, Spervikvn. 26, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/22, Sturla Indregård, Lindebergåsen 32 A, 1068 OSLO
Eier av gnr. 19/23, Tom Espeland, Grevlingvn. 1, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 19/24, Jorun Skjelvand, St. Jørgens vei 59, 0662 OSLO
Eier av gnr. 19/25, Anne Kristine Hognestad og Roøf Erik Nygård, Ullernveien 63, 0280 OSLO
Eier av gnr. 19/25, Anne Kristine Hognestad, Ullernveien 63, 0280 OSLO
Eier av gnr. 19/26, Mette Aakre, Spervikavn. 7, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/28, Lill-Ann Myhren Solli, Spervikavn. 9, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/30, Turid Ekern, Sagdalsvn. 19 A, 2010 STRØMMEN
Eier av gnr. 19/31, Karin og Bjarne Hagen, Kongletoppen 2, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 19/34, Anne Katrine Bøgeberg, Spervikvn. 25 Dammen, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/35, Britta Bøhn Asmyhr, Smestadveien 18, 2008 FJERDINGBY
Eier av gnr. 19/35, Unni Renate Stenerud Håvard Asmyhr, Raknes vei 6, 1473 LØRENSKOG
Eier av gnr. 19/36, Bjørn Odden, Antennevn. 7, 1154 OSLO
Eier av gnr. 19/37, Arthur Schöpflin, c/o Henning Børke, Frognerstervn. 1 B, 0775 OSLO
Eier av gnr. 19/38, Arne Finn Mørchs dødsbo, ved advokat Annette J. Musæus, advokatfirmaet Hjort DA, Pb 471 Sentrum, 0362 OSLO
Eier av gnr. 19/39, Hege Kvikne Skogsletten og Svein Roar Holt, Belsethgrenda 62, 1348 RYKKINN
Eier av gnr. 19/40, Gerd A. Isaksen og Jens Levi Moldstad, Karl Sigurds gt. 18, 2315 HAMAR
Eier av gnr. 19/41, 19/75, Geir Texnes, Kirkevn. 37, 1480 SLATTUM
Eier av gnr. 19/44, Gunnar Borgersen, Tverrbakken 1, 0475 OSLO
Eier av gnr. 19/45, Leif Syversen Ekenes, Spervikavn. 11, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 19/49, Aasa J. Skjønhaug, Svendsemarka 41, 3408 TRANBY

Eier av gnr. 63/23, Ellen Sandberg, Thomas Hefteys gate 23, 0264 OSLO
Eier av gnr. 63/25, Anne Karin M. Gjesteland, Løvlivn. 14 A, 3470 SLEMMESTAD
Eier av gnr. 63/36, 63/48, Jan Kalland, Eyvind Alnæs vei 18, 1410 KOLBOTN
Eier av gnr. 63/36, 63/48, 63/573, Erik Kalland, Røsslyngveien 5, 1412 SOFIEMYR
Eier av gnr. 63/45, 63/46, 63/47, 63/283, Olaf Holmsen, Pt. Kleivavn. 96, 1440 DRØBAK
Eier av gnr. 63/45, 63/46, 63/47, 63/283, Randi Holmsen Halvorsen, Mellombølgen 18, 1157 OSLO
Eier av gnr. 63/45, 63/46, 63/47, 63/283, Eva Svendsen, v/Mona Heidi Andersen og Jørn, Skedsmogt. 16, 0655 OSLO
Eier av gnr. 63/49, Halfrid Haneborg, Josefinesgt. 22 C, 0256 OSLO
Eier av gnr. 63/50, 63/51, Sølvi Margrete Hansen, Bjørnebærstien 6, 1348 RYKKINN
Eier av gnr. 63/50, 63/51, Turid Wencke Larsen, Hauger Terrasse 11, 1480 SLATTUM
Eier av gnr. 63/50, 63/51, Siv Tone Gran, Kringenveien 15, 1900 FETSUND
Eier av gnr. 63/52, Inger Lovise Vatne, Vardeheimvn. 2 B, 1088 OSLO
Eier av gnr. 63/53, Monica Arntsen og Ståle Etland, Lettvintveien 33 A, 0487 OSLO
Eier av gnr. 63/54, Aud og Leif Aspegren, Tandbergvn. 34, 1929 AULI
Eier av gnr. 63/55, Per Christian Ellefsen, Midtodvn. 7 A, 0494 OSLO
Eier av gnr. 63/111, Torbjørg Anita Byklund, Midtskogen, 2060 GARDERMOEN
Eier av gnr. 63/244, Trude og Dag Andresen, Prestenga 39, 3470 SLEMMESTAD
Eier av gnr. 63/304, Siv Brun og Tore Stein Hansen, Vollstubben 7, 1430 ÅS
Eier av gnr. 63/539, Eva Elisabeth og Kjell Nilsen, H. Nestens vei 4 B, 2050 JESSHEIM
Eier av gnr. 63/541, Magne Johnsen, Karjolkroken 181 - 183, 1820 SPYDEBERG
Eiendommene ligger i Frogn kommune.

Prosessfullmektig:

Lunde Robertsen & co, v/advokat Dag Robertsen, Postboks 245, 1501 MOSS, representerer Eivind Røed og Einar Tomter

Ingen av partene var innkalt.

Framlagte dokumenter:

22. Avtale av 26.11.2009 mellom Einar Tomter og Eivind Røed og Indre Hallangspollen Vann og Avløpslag BA, angående omkostningene med jordskiftesaken og areal som Tomter/Røed stiller til disposisjon i anleggsperioden, mellomlagring av masser og utbedring av Kleivaveien.
23. Brev fra jordskifteretten av 09.12.2009 til partene. Utsending av dokumenter og frist for å komme med merknader til forslag til vedtekter.
24. Brev fra Lill Ann Solli av 08.12.2009.
25. E-post fra advokat Dag Robertsen av 8. januar 2010 hvor han opplyser at grunneierne Tomter/Røed ikke har innvendinger eller bemerkninger.
26. Brev fra retten til Vidar Sørensen og Bjørg Thoresen, oversendelse av dok.23.

Retten vil først behandle spørsmålet om fremme og gjør slikt

vedtak:

Den 24. februar 2009 krevde Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA (IHVA) sak for jordskifteretten. Kravet gjalt opprydding i vann- og avløpsforhold i bolig-/hytteområdene i Indre Hallangspollen, nærmere bestemt velområdene Sperviken, Øvre Tomters felt, Nedre Tomters felt, Røeds felt og Kleiva. I planen til IHVA er det foreslått og legge Hovedtraseene for rør i eksisterende veier. Deler av veiene ligger på Eivind Røed og Einar Tomters grunn. Det er videre opplyst at en gjennom sak for jordskifterettens ønsker å sikre alle parters fremtidige rettigheter og plikter. Kravet er

I e-post fra advokat Dag Robertsen av 8. januar 2010 opplyser han at hans klienter grunneierne Tomter og Røed ikke har innvendinger eller bemerkninger.

Retten har mottatt brev av 08.12.2009 fra Lill Ann Solli. Det kan være spørsmål om de forhold hun tar opp er ment som spørsmål eller merknader. Retten har uansett kommet til at brevet ikke vil føre til endringer i vedtektene som nødvendiggjør noen ny høring blant de øvrige parter. Brevet behandles i det følgende.

Det er helt alminnelig i organisasjonslivet at vedtekter kan endres. Dette gjelder også for lag stiftet etter reglene om bruksordning i jordskifteloven. Erfaring tilsier at det med tiden oppstår endringer og forhold som man ikke forutser i dag. Adgang til vedtektsendringer er en nødvendig forutsetning for en smidig og varig bruksordning.

For lag som drifter en type anlegg det ikke er uvanlig med en kommunal overtagelse av, er det vanlig med bestemmelser om oppløsning. Typisk vil dette gjelde veg, vann og avløp. Normalt vil lavere kostnader for medlemmene kunne være en grunn for kommunal overtakelse.

Det har for øvrig ikke kommet merknader til forslaget. Det kan dermed fattes endelig vedtak om vedtektene.

Slutning:

Det fastsettes slike vedtekter for Indre Hallangspollen vann- og avløpslag BA som inntatt nedenfor.

Vedtekter for Indre Hallangspollen vann- og avløpslag BA

§ 1. Formål og ansvar

Selskapet er et selskap med begrenset ansvar med navn Indre Hallangspollen Vann- og Avløpslag BA.

Formålet med laget er å etablere, anlegge, eie, vedlikeholde og drifte ledningsnett for vann og avløp, kabler for bredbånd og strøm for lagets medlemmer og ivareta medlemmenes behov og interesser. Formålet omfatter også andre nødvendige arbeider tilknyttet virksomheten.

Når det private ledningsnett for vann og avløp og kabel for bredbånd er bygget ut, skal laget ivareta driften, administrere vedlikehold og fastsette vilkår for nye eiendommer som ønsker å knytte seg til ledningsnett og bredbånd.

Laget skal kunne overdra det private ledningsnett til andre lag og/eller slå seg sammen med andre lag i tilstøtende områder med samme formål, når dette er formålstjenlig for medlemmene.

Avslutningen av selskapets utbygging av fellesnett skal gå ved det enkelte medlems hytte/bolig, nærmere bestemt pumpekum.

Selskapet skal stå som eier av det private vann- og avløpsnettet fra og med utslippsledning med hovedledninger og stikkledninger og tilhørende tekniske anlegg til og med pumpekum/-kvern og vanntilkopling ved hytte/bolig.

§ 2. Medlemskap

Laget har medlemmer fra følgende velområder:

- Sperviken Velområde
- Tomters Øvre Felts Velområde
- Tomters Nedre Felts Velområde
- Røed Felts Velområde
- Kleiva Velområde

En fullstendig og oppdatert oversikt over medlemseiendommene skal følge vedtektene som vedlegg.

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Medlemskap følger den tilknyttede eiendommen enten de er medlemmer etter § 2 eller blir tatt opp som nye medlemmer etter § 3.

Dersom en medlemseiendom skifter eier/fester, har den nye eieren de samme forpliktelser og rettigheter som den forrige. Det skal snarest gis informasjon til styret om ny eier.

For å bli medlem i selskapet må det innbetales et andelsinnskudd på kr. 5 000,-. Årsmøtet eller styret etter fullmakt fra årsmøtet, fastsetter hvilke kapitalinnskudd medlemmene skal yte. Det kan fastsettes kapitalinnskudd utover andelsinnskuddet som tegner medlemskapet. Innskuddet skal søkes fastsatt slik at kostnadene forbundet med etablering og bygging av vann- og avløpsanlegget, administrasjonsutgifter og lignende dekkes.

Hvis et medlem ønsker å knytte seg til anlegget må det inngås en egen tilknytningskontrakt mellom det enkelte medlem og selskapet.

§ 3. Opptak av nye medlemmer

Hvis en eier av en eiendom nevnt i partsoversikten i denne saken ønsker å bli medlem i laget, må det inngås en egen tilknytningskontrakt mellom det enkelte medlem og laget.

Det kan også tas opp eiere av eiendommer fra nye hytte- og boligområder som medlemmer.

Etter skriftlig søknad kan styret avgjøre opptak av nye medlemmer. Vedtaket kan påklages og avgjøres endelig av årsmøtet. Styret fastsetter tilkoplingsavgiften for nye medlemmer.

§ 4. Arbeidsår og forpliktelse

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av leder og ett styremedlem.

§ 5. Årsmøte

1. Konstitusjon

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen utgangen av mai måned hvert år. Bare medlemmene har rett til å delta på årsmøtet. Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Årsmøtet blir innkalt av lederen.

Innkallingen skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal stå i innkallingen. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en vil ha behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret innen utgangen av februar måned.

2. Flertallsvedtak

Ved avstemming har hvert medlem én stemme.

Ved skriftlig avstemming blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

Flertallsvedtak må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usaklig forskjell på rettighetene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Det tilligger årsmøtet å:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer blant medlemmene som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styret sin årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Fastsette hvilke kapitalinnskudd medlemmene skal yte. Det kan fastsettes kapitalinnskudd utover andelsinnskuddet.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge revisor.
- Velge valgkomité.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre tilligger det årsmøtet dersom noen ønsker det bl. a. å:

- Delegere annen myndighet til styret.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 15.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg.

- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som vedkommer laget.

Det skal føres protokoll for årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og to personer valgt på møtet.

§ 6. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for minst 1/3 av medlemmene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte.

§ 7. Styret

1. Sammensetning

Laget blir ledet av et styre på fem medlemmer, ett fra hvert velområde, med personlige varamedlemmer. Styret er vedtaksfør når minst 3 medlemmer er tilstede. Når bare 3 styremedlemmer er tilstede, må vedtak være enstemmige.

Styremøtet skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at to medlemmer (etter loddtrekning) står på valg etter ett år.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles raskt kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Styrets oppgaver:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett for inneværende år.
- Lede driften av laget.
- Kreve innbetaling av eventuell avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet føring av regnskapet og revisjon.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.
- Legge fram prinsipper for tilknytning for nye medlemmer herunder utarbeide standard tilknytningskontrakt.
- Fastsette og endre tilknytningskontraktens innhold.

3. Protokoll

Det skal føres møteprotokoll for styremøtene. Protokollen skal være tilgjengelig for samtlige medlemmer.

§ 8. Framføring av vann- og avløpsledning og kabel for strøm og bredbånd

Laget har når det anses nødvendig rett til å fremføre sitt ledningsnett vederlagsfritt over medlemmenes eiendommer. Dette skal skje i samråd med det enkelte medlem og en skal forsøke å finne trasevalg som er minst mulig til ulempe for det enkelte medlems eiendom. Dette skal gjøres i god tid før arbeidet starter opp.

§ 9. Tiltak på den enkelte eiendom

Før graving eller andre tiltak på den enkelte eiendom plikter eieren å gjøre seg kjent med plasseringen av ledningene til laget. Skader på ledningsnett som forårsakes av tiltak på den enkelte eiendom må utbedres for den enkeltes regning.

Kostnader som forårsaker skader på kvern eller stikkledning på grunn av feil bruk, for eksempel ved at fremmedlegemer kommer i avløpet, må betales av den enkelte eier.

Et medlem har ikke rett til å videreføre ledningsnett og kabel til andre eiendommer eller nye hytte-/boenheter på egen eiendom uten styrets tillatelse. Styret kan sette vilkår for slik tillatelse. Styrets vedtak kan overprøves av årsmøtet.

§ 10. Flytting av fellesanlegget over en eiendom

Dersom en eier ønsker å flytte fellesanlegget på enkelte strekninger kan dette gjøres dersom styret godkjenner det. Kostnaden med flyttingen må betales av eieren.

§ 11. Over - og underskudd

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes likt på medlemmene. Eventuelt overskudd som ikke skal gå til drift av laget, skal fordeles likt på medlemmene.

§ 12. Investeringer

Anleggskostnader, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes likt på medlemmene.

§ 13. Tvister

Oppstår det tvister mellom laget og medlemmene eller mellom medlemmene innbyrdes om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, skal en forsøke å få tvisten minnelig avgjort. Hvis ikke det lykkes, kan tvisten avgjøres av de alminnelige domstoler.

§ 14. Utmelding

Eier av en eiendom som er medlem av laget kan ikke melde seg ut.

§ 15. Vedtektsendring og oppløsning av laget

For å endre disse vedtektene kreves det 2/3 flertall av de frammøtte på årsmøtet. Ved andre gangs behandling kreves det likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Laget kan oppløses når de forhold laget skal ivareta etter § 1 ikke lenger er aktuelle, for eksempel at kommunen overtar anlegget. Oppløsningen skal behandles og vedtas på årsmøte. Vedtak om oppløsning krever 2/3 av de avgitte stemmene på to etterfølgende årsmøter, hvor det første skal være et ordinært årsmøte.

Avsluttende bestemmelser

Jordskiftekostnader

Jordskiftekostnadene i denne saken består av gebyr og godtgjørelse til jordskiftemeddommerne, jfr. § 74 i jordskifteloven. Gebyrene består av et grunngebyr på kr. 4 300 og et gebyr på kr. 1 548,- pr. part. I forhold til partsantallet har arbeidsmengden med saken vært vesentlig mindre enn vanlig, jfr. § 74 åttende ledd.

Retten finner å bruke denne bestemmelsen og setter ned gebyrene. De samla gebyrkostnadene settes til kr. 20 000,-. Møte- og reisegodtgjørelse til jordskiftemeddommerne utgjør kr. 16 761. De samla jordskiftetekostnadene blir kr. 36 761,-. IHVA har tidligere betalt et forskudd på kr 5 000,-, og skal betale kr 31 761,-.

I henhold til avtale mellom Einar Tomter, Eivind Røed og IHVA datert 26. november 2009 skal IHVA dekke jordskiftetekostnadene.

Forkynning

Saken blir forkynt ved brev med mottakskvittering til sakens parter.

Anke og ikrafttreden

Saken kan ankes etter reglene i kap. 7 i jordskifteloven. Ankefristen er 1 –en– måned regnet fra forkynning. Forutsatt at saken ikke blir anket, trer den i kraft straks ankefristen er utløpt.

Tinglysning

Når saken er rettskraftig vil den bli tinglyst på følgende eiendommer i Frogn kommune:

Gnr. 18, bnr. 3.

Gnr. 19, bnr. 4, 5, 6, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 28, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 44, 45, 49, 50, 57, 63, 72, 73, 75.

Gnr. 20, bnr. 1, 5, 6, 8, 11, 13, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 137, 142, 143, 146, 148, 184.

Gnr. 63, bnr. 8, 11, 23, 25, 36, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 111, 244, 283, 304, 539, 541, 573.

Retten hevet saken avsluttet
Lillestrøm 24.02.2010

Nina Katrine Ødegård/s

Harald S. Haraldstad/s

Knut Kr. Presterud/s

Rett utskrift: