

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Dette er en masteroppgave utformet ved Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap våren 2011. Oppgavens arbeidsramme tilsvarer 30 studiepoeng, og med dette prosjektet avsluttes min mastergrad i eiendomsfag og min studenttilværelse på Ås.

Oppgavens tema er bruksordning og etablering av veglag som fellesløsning for samarbeid om private veger. Gjennom studietiden har jeg utviklet en stor interesse for jordskifte, og det falt meg naturlig å skrive avsluttende oppgave innenfor dette fagområdet. Bakgrunnen for valg av tema er at jeg i høst kontaktet ulike fagpersoner i jordskiftemiljøet ved UMB og fikk anbefalt veglag og vedtekter som et interessant utgangspunkt for problemstilling og nærmere studier. Ved valg av tema var det et poeng for meg at oppgaven også skulle ha en viss praktisk nytteverdi.

Private veger har, gjennom arbeidet, vist seg å være et komplekst tema sammensatt av mange ulike komponenter. Selv om det til tider har vært utfordrende har dette først og fremst vært et lærerikt og interessant arbeid, både med tanke på den faglige tilnærmingen, men også i forhold til prosessen og oppgaveskrivingen i seg selv.

Jeg ønsker å takke professor Erling Berge som har vært min veileder. Videre vil jeg takke Hans Sevatdal for interessante innspill til problemstillingen og Einar Hegstad for konstruktiv og hjelpsom veiledning. Jeg vil rette en takk til Ove Flø og Sigmund Skar ved Akershus og Oslo jordskifterett for nyttig materiale fra relevante jordskiftesaker og for tilbakemelding underveis. Alle informanter som har stilt opp på intervju og bidratt med sine synspunkter rettes også en spesielt stor takk. Til slutt vil jeg takke Anne Katrine Laskemoen og Ina Lystad Jacobsen for intense og produktive arbeidsuker i fjellheimen, og mine kjære medstudenter, særlig ”samboer” Hanne Litleré, for beroligende samtaler i en stressende tid.

Ås, 13. mai 2011

Ingunn Andersen

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg temaet bruksordning som løsning av utfordringer knyttet til bruk og drift av felles private veger. Innfallsvinkelen til tema er hvordan jordskifterettens virkemidler tjener til å håndtere samarbeidsvansker mellom vegens brukere, med fokus på etablering av veglag samt regler og vedtekter for utnyttning og virksomhet. Bruksordning og sams tiltak er en veletablert måte å organisere bruk og sambruk på, både sett ut fra historisk utvikling av lovverket og praksis. Hensikten med denne oppgaven er å belyse sider ved forholdet problem – løsning – virkning i slike saker, ved å se på situasjonen for vegfellesskapet før og etter gjennomført jordskifte, for så å sette fokus på *hvordan* slike fellesløsninger virker i henhold til å løse de vanskene som søkes løst gjennom jordskiftesaken, sett fra partenes ståsted.

For tilnærming til tema har jeg benyttet kvalitativ metode. Jeg har brukt en kombinasjon av litteraturstudium, case-studie og intervjuer. Teoridelen er en viktig del av oppgavas helhet og danner en bakgrunn som den praktiske delen av oppgaven har forankring i. Gjennom case-studiene har jeg gått gjennom 28 jordskiftesaker om bruksordning, hvorav fire saker presenteres direkte i oppgaven. Disse virker å være representative for denne sakstypen, og har til hensikt å belyse ulike arealbruksvansker knyttet til felles private veger og jordskifterettens konkrete løsning. Videre har jeg forholdt meg til sakenes parter som intervjuobjekter, for best mulig å klarlegge hvordan de forholder seg til bruksordningen og den konkrete løsningen som ble etablert gjennom jordskiftesaken. Det har også vært et mål å få fram deres meninger og betraktninger rundt effekten av saken, med tanke på det helhetlige vegfellesskapet og – samarbeidet før og etter jordskiftet.

Det viser seg av undersøkelsene at etablering av veglag og regler/vedtekter er en veletablert måte å organisere samarbeid gjennom jordskifte, og dette bekrefter de holdepunkter som legges til grunn som et utgangspunkt ut fra teorigjennomgangen. Virkemidlene i jordskifteloven har tjent til å løse de konkrete bruksvansker som var knyttet til den private vegen, i de tilfellene som er undersøkt i denne oppgaven. Gjennom saken tar jordskifteretten stilling til rettslige uklarheter rundt vegens grenser samt klarlegging av spørsmål knyttet til vegrett og eventuelle ”innpåkjøp” i privat veg, som partene selv ikke har klart å komme til enighet om. Jordskiftesaken legger også til rette for fellestiltak som er nødvendige i forbindelse med påkrevde utbedringer av vegen. Dette mener partene at har en direkte

nytteverdi i forhold til å regulere de rent bruksrelaterede sidene ved fellesskapet. Vedtektene for veglaget har funksjon som et prosessuelt styringsverktøy for partene slik at de, gjennom en mer formalisert ordning, skal være bedre rustet til å håndtere vegutnyttingen, herunder drift og vedlikehold, på egen hånd. Partene i sakene som presenteres i denne oppgaven mener at vedtektene har en slik prosessuell betydning for veglagets virksomhet, men at de så langt ikke har kommet til anvendelse i større grad. Dette kan blant annet skyldes at bruks- og brukersituasjonen ikke er særlig endret i etterkant av jordskiftesaken, slik at vedtektenes dynamiske funksjon ikke har materialisert seg, så langt.

Av intervjuene kommer det klart fram at samarbeidet har flere sider. Særlig legges det vekt på relasjonene mellom partene, og den betydning slike forhold har for det totale bruksfellesskapet og dermed også på oppfattelsen av jordskifteprosessen og løsningen som etableres her. Slike dimensjoner ved samarbeidet håndteres ikke tilstrekkelig gjennom fellesløsningen i de sakene som har vært gjenstand for undersøkelse her. I saker hvor graden av konflikt er høy har partene derfor et negativt inntrykk av den totale bruksordningssaken, fordi det virker som at konfliktelementet overskygger løsninger for den faktiske bruken. Ut fra denne oppgaven kan det dermed antas at jordskifteretten burde legge mer vekt på konflikthåndtering og megling ved etablering av slike fellesløsninger ved jordskifte.

Videre reflekteres det avslutningsvis rundt selve undersøkelsen av slike effekter av bruksordning. Det har vist seg vanskelig å undersøke dette, hvert fall ut fra en slik innfallsvinkel som legges til grunn for denne oppgaven, blant annet fordi løsningen er mer indirekte enn det som er tilfellet for ved andre former for jordskifte og dermed ikke materialiserer seg i like stor grad. Effekten av de konkrete vedtekter og regler kan dermed være vanskelig å måle og vurdere.

Abstract

The cooperation on common private roads is a topic of current interest within our field. In the theory part of this paper methods and principles used by the land consolidation court for organizing common use of private roads are presented. Through a presentation of relevant cases from the land consolidation court and interviews, various aspects of such joint solutions are illustrated.

Innholdsfortegnelse

FORORD	1
SAMMENDRAG	2
ABSTRACT	3
DEL 1: INTRODUKSJON	7
1. INNLEDNING	8
1.1 INNLEDENDE OM OPPGAVENS FAGLIGE TEMA – BAKGRUNN OG MOTIVASJON	8
1.2 INNLEDENDE REFLEKSJONER OM BEHOVET FOR DENNE OPPGAVEN	11
1.3 PROBLEMSTILLINGER	12
1.4 AVGRENSNING.....	12
1.4.1 Avgrensning av oppgavens faglige tema	12
1.4.2 Avgrensning for tilnærming til tema	13
1.5 FREMGANGSMÅTE OG METODER FOR TILNÆRMING	14
1.5.1 Nærmere om kvalitativ metode	14
1.5.2 Reliabilitet og validitet.....	15
1.5.3 Fremgangsmåte	16
1.6 OPPGAVENS VIDERE STRUKTUR OG OPPBYGGING.....	17
DEL 2: TEORI OG TEORETISKE BETRAKTNINGER	19
2. OM PRIVATE VEGER	20
2.1 HVA ER EN PRIVAT VEG?	20
2.2 OMFANGET AV PRIVATE VEGER	22
2.3 RETTSLIG GRUNNLAG.....	23
2.3.1 Nærmere om vegrett og vegrettens innhold.....	23
2.3.2 Andre rettslige utgangspunkt.....	24
2.4 AKTØRER.....	24
2.5 FELLESKAP OG SAMARBEID	25
2.5.1 Foreløpige betraktninger om utgangspunkt for bruk og sambruk.....	25
3 LOVGRUNNLAG	26
3.1 BRUKSORDNING OG SAMS TILTAK – BAKGRUNN OG UTVIKLING	26
3.2 NÆRMERE OM BRUKSORDNING ETTER JORDSKIFTELOVEN § 2 BOKSTAV C.....	27
3.2.1 Gjeldende rett.....	27
3.3 "SAMS TILTAK" ETTER JORDSKIFTELOVEN § 2 E.....	29
3.3.1 Gjeldende rett.....	29
3.3.2 Forholdet til § 2 c.....	30
3.4 JORDSKIFTERETTENS ROLLE OG KOMPETANSE	31
3.5 TJENELIGHET OG GARANTI MOT TAP	32
3.5.1 Forholdet til jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a.....	32
3.6 ANDRE FORUTSETNINGER VED ORDNING AV PRIVATE VEGER	33
3.6.1 Jordskifte og private vegger	33
3.6.2 Kort om skiftegrunnlaget i vegsaker	34
4 OM VEGLAG STIFTET AV JORDSKIFTERETTEN	36
4.1 LAG STIFTET VED JORDSKIFTE –INNLEDENDE OM VEGLAG.....	36
4.2 AVGRENSNING MOT SELSKAP	36
4.2.1 Selskapsbegrepet og vilkår etter selskapsloven.....	37
4.3 FORHOLDET TIL DET TINGSRETTLIG SAMEIE	39
4.4 RETTSLIG REGULERING AV SAMARBEIDET - ORHOLDET MELLOM SELSKAPSLOVEN, SAMEIELOVEN OG EIERLAG STIFTET VED JORDSKIFTE	40
4.4.1 Rettslig grunnlag: sameie.....	40

4.4.2 Rettslig grunnlag: eieie eller bruksrett	41
4.5 LAG STIFTET VED JORDSKIFTE – EN EGEN ORGANISASJONSFORM?	41
4.6 JURIDISK KONSTRUKSJON – FORELØPIG OPPSUMMERING	43
4.7 NÆRMERE OM EIERLAG OG DRIFTSSELSKAP	43
5 BRUKSORDNINGSREGLER OG VEDTEKTER FOR VEGLAGET	46
5.1 INNLEDENDE	46
5.2 PRINSIPPER FOR UTFORMING: "STATISKE" OG "DYNAMISKE" REGLER.....	46
5.3 GENERELLE KRAV TIL INNHOLD	48
5.3.1 Veglagets formål og avgrensning.....	49
5.3.2 Arbeidsår og forpliktelse.....	50
5.3.3 Ansvar.....	50
5.3.4 Årsmøte.....	51
5.3.5 Styret.....	51
5.3.6 Medlemskap.....	51
5.3.7 Nærmere om vilkår for medlemskap og styrerepresentasjon i veglag	52
5.3.8 Andeler og stemmerett.....	52
5.3.9 Flertallsvedtak.....	53
5.3.10 Endring av vedtekter.....	54
5.3.11 Oppløsning	55
DEL 3: JORDSKIFTERETTENS PRAKSIS	56
6 PRESENTASJON OG STUDIE AV JORDSKIFTESAKER.....	57
6.1 INNLEDENDE	57
6.2 SAK 12/2000 LYNES I EIDSVOLL	59
6.3 SAK 25/2004 RUSTADHAUGVEGEN.....	61
6.4 SAK 24/2005 ELDORLIA.....	63
6.5 SAK 5/2005 VOLDENGVEIEN	66
6.6 KOMMENTARER TIL BRUKSORDNINGSREGLENE I FORHOLD TIL PRINSIPPER FOR UTFORMING	69
6.6.1 Utgangspunkt for krav om bruksordning.....	69
6.6.2 Bruksordningsreglene	70
6.6.3 Vedtektene.....	71
7 ORGANISERING AV INTERVJUER	73
7.1 INNLEDENDE	73
7.2 VEIEN FRAM TIL INFORMANTENE.....	73
7.3 UTFORMING AV INTERVJUGUIDE OG SPØRSMÅL.....	74
7.4 GJENNOMFØRINGEN AV INTERVJUENE.....	74
7.5 PRESENTASJON AV INTERVJUMATERIALET	76
8 RESULTATER AV INTERVJUENE.....	77
8.1 INNLEDENDE	77
8.2 OM BRUKSORDNINGSSAKEN	77
8.3 OM ORGANISERINGEN AV VEGLAGET	79
8.4 OM VEDTEKTENE.....	80
8.5 OM FRAMTIDIG HÅNDBLING.....	81
DEL 4: SAMMENFATTENDE DRØFTING OG KONKUSJON.....	82
9 DRØFTING OG KONKLUSJON.....	83
10 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER.....	87
10.1 REFLEKSJONER OMKRING UNDERSØKELSER AV HVORDAN BRUKSORDNINGER OG SAMS TILTAK FUNGERER	87
10.2 REFLEKSJONER OMKRING TILNÆRMING TIL TEMA.....	88
10.3 FORSLAG TIL VIDERE ARBEID	89
KILDER.....	90

LITTERATUR	90
INTERNETT.....	91
PERSONLIGE MEDDELSER	91
RETTSPRAKSIS.....	91
VEDLEGG I – BRUKSORDNINGSREGLER OG VEDTEKTER SAK 12/2000	92
VEDLEGG II – BRUKSORDNINGSREGLER I SAK 25/2004	99
VEDLEGG III – BRUKSORDNINGSREGLER OG VEDTEKTER I SAK 24/2005.....	105
VEDLEGG IV – INFORMASJONSSKRIV	109
VEDLEGG V – INTERVJUGUIDE	110

Oversikt over figurer og kart

Figur 1: Antall avslutta saker ved jordskifteretten 2001-2010.....	22
Kart 1: Sak 12/2000 Lynesvegen.....	59
Kart 2: Sak 25/2004 Rustadhaugvegen.....	61
Kart 3: Sak 24/2005 Eldorlia.....	63
Kart 4: Sak 5/2005 Voldengvegen.....	66

DEL 1: Introduksjon

1. Innledning

1.1 Innledende om oppgavens faglige tema – bakgrunn og motivasjon

Private veger utgjør en stor del av vegnettet i Norge, om lag 124 000 km av landets veger faller inn under betegnelsen privat veg (Flø & Haraldstad 2009, s. 399). Jeg vil gi en nærmere beskrivelse av hva som ligger i begrepet privat veg senere i oppgaven, men et grunnleggende kjennetegn er at de er underlagt privat eiendomsrett, noe som gir eier eller rettighetshaver en faktisk og rettslig råderett over vegen, i den utstrekning rettighetsgrunnlaget tillater det. Videre er det i de fleste tilfeller slik at rettighetene knyttet til den private vegen utøves i en form for fellesskap. Det er i møtet mellom disse aktørene at bakgrunnen for denne oppgavens praktiske problemstilling ligger.

Utgangspunktet for denne oppgava er *samarbeidet* mellom de partene som har utnytingsinteresser i den aktuelle private vegen, herunder både ut fra et rettslig og et faktisk/praktisk ståsted. I så måte er private veger et svært sammensatt emne som kan tenkes å reise kompliserte problemstillinger. Når flere parter har ulike interesser i en privat veg som nyttes ut fra en individuell motivasjon, men hvor et fellesskap danner rammer for utnyttingssituasjonen, er det en naturlig bivirkning at det kan oppstå interessekonflikter. Det kan for eksempel tenkes at aktørene utnytter vegen til ulike bruksformål. Videre kan det tenkes at egenskaper ved vegbruken har endret seg over tid, man kan eksempelvis forestille seg at vegen er tilknyttet gårdsdrift hvor forutsetningene for driften er annerledes i dag enn for 30 år siden. På grunn av endring i tid og bruks-/driftsforhold oppstår det nye behov og krav knyttet til vegen, for eksempel at økt belastning fordrer en forbedring av vegens standard. I slike sammenhenger er det også gjerne snakk om gjennomføring av fellestiltak for å tilfredsstille brukernes krav. Slike endringsprosesser kan endre rammene for samarbeidet.

Det å være eier av en veg er ikke ensbetydende med at man plikter å vedlikeholde vegen i henhold til noen bestemt standard, med mindre det foreligger et særskilt rettslig grunnlag som pålegger rettighetshaver en slik plikt (Arnulf & Gauer 1998 s. 248). Jordskiftedommer Ove Arne Flø og tidligere jordskifterettsleder Harald S. Haraldstad viser i artikkelen ”Bruksordning av private veger” (2009 s. 399) til at ut fra deres praktiske erfaring viser det seg at svært mange private veger nyttes og drives uten noen bestemt og formalisert form for organisering. Hva gjelder driften av disse, for eksempel snøbrøyting og annet vedlikehold,

gjøres dette ofte på godvilje eller ut fra mer tilfeldig etablerte forhold. Det kan også tenkes at vedlikeholdsordningen er basert på avtaler som ble stiftet da bruks- og brukerbildet var et helt annet enn det er i dag. I kommentarutgaven til Vegloven pekes det på at de private vegene er mangfoldige og at de ofte representerer kompliserte og sammensatte eiendoms- og rettighetsforhold (Arnulf & Gauer 1998 s. 248). Det kan på den ene siden være tvil om det rettslige grunnlaget for utnyttning av vegen. Hvem har vegrett, og hva er innholdet i og omfanget av denne vegretten? Når slike forhold er klarlagt, oppstår det andre spørsmål. Hvordan utøves den enkeltes vegrett i forhold til øvrige aktører?

Jordskifteretten har, ved hjelp av virkemidlene i jordskifteloven, kompetanse til å gi regler om bruken i slike tilfeller hvor det foreligger sambruk mellom eiendommer på grunnlag av et rettslig eller et geografisk fellesskap. Den historiske utviklingen av dette bruksordningsinstituttet har forsterket dets rolle som et viktig redskap for jordskifteretten som problemløser. Mens bruksordning tidligere ble ansett som et virkemiddel med subsidiær prioritet i forhold til de mer tradisjonelle former for skifte, herunder oppløsning av sameie og arealbytte, har bruksordning gjennom nyere lovgivning forankret sin posisjon som et nyttig verktøy for å håndtere arealmessige og rettslige utfordringer som utjenelige eiendomsforhold kan medføre.

Med hjemmel i jordskifteloven §§ 2 bokstav c og e, jfr. §§ 33-35, kan jordskifteretten gjennomføre saker om bruksordning og legge til rette for ulike typer investeringer og såkalte sams tiltak (fellestiltak) for å regulere bruk og sambruk mellom eiendommer. Opprinnelig var hensikten med bruksordning først og fremst å regulere bruken, eksempelvis utnyttning av naturressurser. Som en følge av samfunnsutviklingen generelt og utviklingen av eiendomsforhold spesielt stilles det andre krav til sambruk i dag enn tidligere. Krav til investeringer i private veier har økt betydelig, og dette stiller andre og mer omfattende krav til aktørene og samarbeidsgrunnlaget. Driften av veiene tenderer også å bli mer krevende, med tanke på vedlikehold, investeringer til utbedringer samt hva gjelder arbeids- og kostnadsfordeling (Austenå & Øvstedal 2000 s. 190).

Som et ledd i jordskiftesak om bruksordning og sams tiltak kan jordskifteretten stifte veglag samt fastsette regler for organiseringen av vegen. I tillegg til å legge føringer for sambruk, kan jordskifteretten legge til rette for fremtidig bruk og vedta regler for investeringer og andre fellestiltak, for eksempel i forbindelse med en påkrevd utbedring av veien (Austenå &

Øvstedal 2000 a. 191). Hensikten med bruksordningen er å regulere forholdet mellom eiendommene og eierne i skiftefeltet gjennom organisatoriske løsninger. Gjennom bruksordningssaker og sams tiltak gis det regler som samordner arealbruk, rettighetsutøvelse og mulige investeringer (Austenå et al 1996 s. 7).

I forbindelse med et forslag om endring av jordskifteloven (Ot. prp. nr. 57 1997-98) påpekes det at hovedhensynet bak saker om bruksordning og fellestiltak er begrunnet ut fra et offentligrettslig, så vel som et privatrettslig ståsted. Aktualiteten av denne type saker må vurderes i samme perspektiv. Med rot i utviklingen av landbruket og samfunnsutviklingen for øvrig spiller bruksordning og sams tiltak en betydningsfull rolle hva gjelder å bidra til utviklingen av en hensiktsmessig eiendomsstruktur og en effektiv ressurs- og arealutnytting. Saker om bruksordning og tilrettelegging av fellestiltak i forbindelse med private veger er en viktig del av utviklingen mot mer tjenelige eiendomsforhold, og er motivert ut fra et slikt grunnleggende hensyn.

Årlig stifter jordskifteretten om lag 150 eierlag (LMD 2004 s. 15). Det er dermed grunn til å anta at svært mange private veger mangler organisering og regler for bruk og drift. Hensikten med denne oppgava er å studere effekten av bruksordninger/sams tiltak gjennom å gå nærmere inn på veglagene og vedtektene som jordskifteretten etablerer for disse. En nærmere vurdering av disse kan bidra til å gi et bilde av hvordan en jordskifteprosess virker inn på samarbeidssituasjonen etter avsluttet sak, i forhold til førsituasjonen, sett fra partenes ståsted. Det underliggende utgangspunkt er samarbeid og fellesskap knyttet til felles privat veg. Fokusområdet for oppgaven er organisering som forutsetning for samarbeid. Det er *virkingen* eller *effekten* som ordningen har for det videre samarbeidet mellom de berørte partene som er den bakenforliggende tanken bak framstillingen som helhet og vurderingene og drøftingene spesielt. Dermed tar denne oppgavens konkrete problemstillinger utgangspunkt i den ordningen som jordskifteretten har etablert og ser på den videre situasjonen i lys av den organiseringen som jordskifteretten har foretatt gjennom jordskiftesaken. Hensikten med arbeidet er således å belyse *hvordan*, og ikke om, bruksordningen har fungert for å regulere samarbeidet mellom de involverte partene, i forhold til de vansker jordskiftesaken hadde som hensikt å håndtere.

Utgangspunktet for oppgavens tema og undersøkelser kan helt kort oppsummeres slik:

Hvordan fungerer veglag og vedtekter etablert og utformet ved jordskifte i forhold til å regulere/løse vansker/spørsmål knyttet til:

- tidligere bruk/utnyting
- dagens bruk/utnyting
- framtidig bruk/utnyting

, med fokus på situasjonen før og særlig *etter* gjennomført bruksordning med tanke på:

- samarbeid
- bruk og sambruk
- organisering

1.2 Innledende refleksjoner om behovet for denne oppgaven

Saker om bruksordning og fellestiltak utgjør en vesentlig del av jordskifterettens arbeidsområde. Både ut fra et eiendomsteoretisk grunnlag og fra en praktisk tilnærming er ordning av bruk og fellestiltak viktig i håndteringen av eiendomsmessige utfordringer samt for å løse samarbeidssituasjonen mellom berørte parter. Hovedfokusområdet for dette arbeidet er altså hvordan jordskifterettens arbeid videreføres av partene etter at jordskiftesaken er ferdig behandlet og hvilke virkninger bruksordningen har hatt for vegsamarbeidet.

I rapporten "Bruksordninger etter jordskifteloven" (Austenå et al. 1998 s. 26) uttales det at saker om ordning av bruk og felles tiltak etter jordskifteloven § 2 c og e, jfr. særlig §§ 34 og 35, er betydelig representert gjennom årelang praksis. Reglene for håndteringen av arealbruksutfordringer knyttet til utnyting og sambruk er utviklet og tilpasset de aktuelle samfunnsforhold gjennom en lang utvikling av lovverket og den praktiske anvendelsen av bestemmelsene. Slike fellesskapsordninger som jordskifteretten etablerer gjennom behandlingen av slike saker har også vist seg å være funksjonsdyktige og solide. Dette gjelder både lagene i seg selv og organiseringen av dem. Arbeidsgruppa konstaterer i sin rapport at det ikke er grunn til å tvile på at disse virkemidlene er tjenelige for å håndtere slike problemstillinger. Dette blir også på sett og vis et holdepunkt når jeg går inn i arbeidet med oppgava.

Videre vises det i rapporten til at man ikke har fått noen indikasjoner på at slike ordninger ikke fungerer, så langt arbeidsgruppa er kjent med, verken fra parter, dommere eller

organisasjoner. Det kan imidlertid være interessant å videreføre denne antagelsen og gå nærmere inn på spørsmålet om *hvordan* de fungerer. Det er dette som er utgangspunktet for denne oppgaven, med de begrensninger som følger av det videre.

1.3 Problemstillinger

Ut fra de overordnede synspunkter og betraktninger som er presentert ovenfor har jeg tatt utgangspunkt i følgende konkrete spørsmål og problemstillinger. Jeg har valgt å dele problemstillingen i to hoveddeler. Underinndelingen er ment mer som momenter til undersøkelse og videre drøfting.

1. Med utgangspunkt i etablering og organisering av veglaget:
Hvordan fungerer organiseringen
 - a. i forhold til å håndtere driften?
 - b. i forhold til å håndtere uenigheter rundt bruken og sambruken?
 - c. i forhold til å regulere samarbeidet?

2. Med utgangspunkt i de utarbeidede vedtektene:
 - a. Hvordan håndteres disse i praksis?
 - b. Hvordan videreføres de av partene?

1.4 Avgrensning

1.4.1 Avgrensning av oppgavens faglige tema

Det faglige temaet for denne oppgava er, som beskrevet innledningsvis, ordning av bruk og sambruk og tilrettelegging for fellestiltak gjennom etablering av veglag og regler for disse. Dermed er grunnsteinen for det videre arbeidet lagt. Sett ut fra både et faglig teoretisk og et praktisk perspektiv danner oppgavas grunnleggende tema utgangspunkt for flere ulike aspekter og innfallsvinkler. Temaet er sammensatt og omfattende og kan tenkes å generere mange og forskjellige problemstillinger. Det er ikke mulig å favne om alle de aspekter av problemstillinger og emner som et slikt tema kan forestilles å legge grunnlag for gjennom dette konkrete arbeidet. På grunn av begrensninger i tid og mer materielle ressurser er det dermed nødvendig å avgrense oppgavens faglige tema og legge visse føringer for den praktiske tilnærmingen og det videre arbeidet.

Fellesskap og samarbeid er på mange måter oppgavas bakenforliggende tema, på grunn av at bruksvanskene ved vegen ofte er knyttet til samhandlingen mellom partene og uenigheter om den felles utnyttinga. I de tilfeller hvor partene ikke blir enige om drift og felles bruk, er det bruksordning som fellesløsning som er det konkrete verktøy jeg vil ta for meg her. Det er ordningen av bruken som er det primære for denne oppgava, men til private veger knytter det seg i de aller fleste tilfeller spørsmål om tiltak og investeringer. Dermed ser jeg det som nødvendig å inkludere regler om sams tiltak, men kun i sammenheng med bruksordning. Videre behandling av felles tiltak og investeringer gjennom fordeling av kostnader og lignende holdes dermed i hovedsak utenfor selv om dette er relevant i forbindelse med ”private veger” som felles ressurs. Det økonomiske aspektet ved private veger behandles altså ikke gjennom denne oppgaven. Jeg ønsker å belyse bruksordning som metode for å organisere fellesskap gjennom å se nærmere på veglag stiftet ved jordskifte og regler og vedtekter for disse. Sider som jeg vil belyse i denne sammenheng er i hovedsak samarbeid og felles utnytting av privat veg, jordskiftelovens virkemidler for løsning og organisering, og partenes videreføring av jordskifterettens løsning og grunnlag for samhandling.

1.4.2 Avgrensning for tilnærming til tema

Jeg vil gjennom hele oppgaven tilstrebe en vinkling som bygger på et generelt mot spesielt - perspektiv. Men det mener jeg at jeg vil angripe oppgavens tema ut fra en bred vinkel, for så å spisse dette inn mot det konkrete emnet for denne oppgava. Dette for best mulig å gi en oversikt over temaet, samt for lettere å illustrere hvordan ulike elementer henger sammen.

Når det gjelder den teoretiske tilnærmingen til temaet ser jeg det som nødvendig å avgrense perspektivet noe. Helt konkret er det veglag og vedtekter for disse som er gjenstand for undersøkelse og vurdering. Elementer ved slike vil dermed være en vesentlig del av både den teoretiske og litteraturbaserte delen samt den empiriske delen av oppgaven. Men det er sak om bruksordning og sams tiltak som ligger til grunn for denne formen for organisering, og det er gjennom slike jordskifteprosesser at veglagene og vedtektene stiftes og etableres. Dermed er det nødvendig at teoridelen gjør rede for de bakenforliggende hensyn, vilkår og regler som gjelder for slike saker. Utgreiingen avgrenses til å omhandle bruksordning og fellestiltak vedrørende private veger, slik at jeg har holdt andre elementer utenfor framstillingen. Selv om

teorien har et generelt utgangspunkt, har jeg forsøkt å knytte det opp til private veier så langt det er mulig.

Gjennom oppgavas empiridel tilnærmes temaet gjennom en praktisk innfallsvinkel. Jeg har tatt utgangspunkt i de sider ved tema som vektlegges i teoridelen og studert praksisen ut fra perspektiver som legges til grunn her. Hensikten med dette er at undersøkelsene og deretter også mine egne drøftinger og vurderinger på en naturlig måte skal ha en teoretisk forankring. Delene i oppgaven bygger på hverandre og har sammen til hensikt å belyse ulike sider av temaet samt bidra mer eller mindre direkte til å belyse oppgavens problemstillinger.

Det forutsettes at leseren har kjennskap til jordskifteretten som domstol samt prinsipper for og utøvelse av deres virksomhet. Oppgaven knytter seg i hovedsak til den materielle side ved de rettslige spørsmålene. Det foreligger derfor en avgrensning mot de prosessuelle sider av retten. Dermed forutsettes det at leseren har kjennskap til jordskifteprosessen som sådan.

Når det gjelder den metodiske fremgangsmåten tar jeg utgangspunkt i metode som akademisk fagområde gjennom ulik litteratur om metode, men jeg vil i hovedsak legge vekt på hvordan jeg faktisk har gått frem for å belyse relevante sider av temaet og svare på oppgavens problemstillinger.

1.5 Fremgangsmåte og metoder for tilnærming

1.5.1 Nærmere om kvalitativ metode

Hovedforskjellen mellom kvantitativ og kvalitativ metode ligger i logikken. Den kvalitative metode generaliserer ikke fra et utvalg til verden, men søker en forståelse av et fenomen og det spesifikke i en helhet. Utvalget er dermed ikke representativt slik at det kan presenteres i form av tallmateriale, men strategisk, typisk og/eller spesielt. Den kvalitative metode tar således ikke utgangspunkt i statistikk slik den kvantitative metode gjør, men i observasjon, tekstanalyse og intervju. Ved en kvantitativ tilnærming er problemstillingene ferdig utformet før innsamling av data, mens dersom man benytter kvalitativ metode er det vanlig og mer naturlig at disse justeres og utvikles noe underveis i datainnsamlingen. Den kvantitative metode går i bredden med mange informanter, mens den kvalitative metode tilsier at man går mer i dybden med færre informanter. En annen vesentlig forskjell er at man ved en kvalitativ metodebruk har direkte kontakt med informantene, mens den kvantitative metode legger opp

til avstand til informantene (Johannessen et al. 2004 s. 36-39). Ut fra denne oppgavens karakter mener jeg at en kvalitativ tilnærming vil være best egnet til å belyse problemstillingene. Jeg vil benytte både litteraturstudier, case-studier og intervjuer som metoder for tilnærming til oppgavens tema og undersøkelser. Nærmere om hvordan jeg har gjennomført case-studiene og intervjuene omtales senere i oppgaven, under hhv. kapittel 6.1 og kapittel 7.

1.5.2 Reliabilitet og validitet

Ved forskningsprosjekter er det viktig å vurdere kvaliteten på undersøkelsene i forhold til *reliabilitet* og *validitet*. Reliabilitet knytter seg til undersøkelsens data, herunder hvilke data som brukes, hvordan de brukes og metode for innsamling. Hensikten er å vurdere dataenes pålitelighet (Johannessen et al. 2004 s. 46). Krav om reliabilitet vil i mindre grad gjøre seg gjeldene ved kvalitative undersøkelser. Dette er fordi innsamlingsmetodene som benyttes ikke er gjennomstrukturerte og det er gjerne samtalen som styrer hva slags data man samler inn. I tillegg er observasjonene og måten man oppfatter dataene på ofte til en viss grad styrt av kontekst og andre varierende faktorer. Undersøkelsens reliabilitet kan imidlertid styrkes ved at leseren får en inngående beskrivelse av konteksten, i denne sammenheng gjennom en case-beskrivelse, slik at man danner et klarere bilde av undersøkelsens perspektiv. Videre styrkes påliteligheten ved å angi framgangsmåten underveis på en åpen og detaljert måte (Johannessen et al. 2004 s. 228). Disse kriterier vil jeg tilstrebe å oppfylle.

Validitet refererer seg til spørsmålet ”måler vi det vi tror vi måler?”, som betegnes som *begrepsvaliditet*. Kvalitative undersøkelser er imidlertid vanskelig å måle i begrepets konkrete forstand. I denne forbindelse vil validitet dermed omhandle ”i hvilken grad forskerens funn på en riktig måte reflekterer formålet med studien og representerer virkeligheten.” (Johannessen et al. 2004 s. 228). Hensikten med dette oppgava er i hovedsak å studere et fenomen, jfr. hensikten med kvalitativ metode generelt. Spørsmålet blir i hvilken grad disse konkrete studiene er overførbare til virkeligheten, såkalt *ekstern validitet*. Dette skiller seg fra generalisering, som knytter seg til et utvalgs representativitet i forhold til en større virkelighet. Poenget blir dermed hvorvidt en lykkes i å belyse sider ved fenomenet som er nyttig i andre sammenhenger (Johannessen et al. 2004 s. 229).

1.5.3 Fremgangsmåte

Tidligere har jeg kort beskrevet innfallsvinklene til oppgaven. Den teoretiske delen er basert på en gjennomgang av litteratur som er relevant for temaet (litteraturstudium), og følger de avgrensninger som gjøres over. Litteraturen jeg har benyttet er anerkjent, og jeg vurderer kildene som pålitelige. Jeg har stort sett anvendt lovkommentarer, stortingsmeldinger, lovforarbeider og publiserte rapporter, dette vil gå frem av kildehenvisningene.

Den praktiske tilnærmingen er todelt, men tar utgangspunkt i de samme utvalgte jordskiftesakene. Jeg vil først studere rettsbøker fra fire ulike jordskiftesaker som jeg har valgt ut som undersøkelsesobjekter, alle fra Akershus og Oslo jordskifterett. Ut fra hva som er relevant i forhold til denne oppgavens tema og problemstillinger vil jeg presentere utvalgte sider ved de ulike sakene. I empiriens andre del vil jeg belyse sakene videre ut fra intervjuer med partene. Dette gjør jeg fordi partene er de eneste som vet hvordan situasjonen har forløpt etter at jordskifteretten har avsluttet saken. Sånn sett har teorien og case-studiene som grunnleggende hensikt å belyse bakgrunnen for det som blir tatt opp i intervjukapittelet. Resultatene av intervjuene vil sammen med presentasjonen av jordskiftesaker bidra til å belyse oppgavens problemstillinger.

Ikke alle sakene som jeg har studert presenteres direkte i denne oppgaven. Jeg har gått gjennom 28 jordskiftesaker, alle behandlet ved Akershus og Oslo jordskifterett. Jeg valgte å ta for meg saker fra dette området av praktiske årsaker, først og fremst nærheten til UMB, hvor jeg har mitt masterkontor. Ved utvalg av saker har jeg lagt vekt på at det er en spredning i bruksinteressene til veggen (at den nyttes til ulike formål), at det er variasjon i antall parter og at de virker å være representative i forhold til sakstypen hva gjelder vansker og uklarheter som behandles gjennom saken. Jeg vil forsøke å belyse ”typiske” arealbruksproblemer tilknyttet private vegger og elementer ved bruksordningen som løsning på disse. Likevel kan jeg ikke generalisere ut fra de resultater jeg har kommet fram til i oppgaven, til dette er datamaterialet for lite. Det har heller ikke vært hensikten å tilstrebe noen slik generell konklusjon, hensikten er mer å påpeke hvordan denne typen fellesløsninger, altså etablering av veglag og regler/vedtekter, kan utarte seg i praksis, sett i lys av sakens konkrete forhold. Hvordan forholdene utvikler seg vil bero på endring i bruk og slike faktiske momenter, men det vil også avhenge av en mindre håndfast og målbar dimensjon, nemlig de mer psykologiske aspekter av samarbeid og kollektiv handling. Det er derfor vanskelig å trekke noen slik generell konklusjon ut fra denne type studier, særlig tatt i betraktning de

begrensninger som følger av tiden jeg har til rådighet her. Formålet med å gå i dybden på noen utvalgte jordskiftesaker har i så måte ikke vært å evaluere dem, men å betrakte dem. Det mest avgjørende momentet for valg av saker har vært at det har gått en viss tid etter at de ble avsluttet, slik at partene har hatt tid til å praktisere ordningen. Det er imidlertid viktig å påpeke at selv om jeg har foretatt et utvalg av saker som presenteres direkte i oppgaven, har samtlige 28 saker hatt betydning for å danne et mer helhetlig bilde av bruksordning som virkemiddel for fellesløsning. Disse utgjør dermed også en del av konteksten for undersøkelsene, om enn på en mer indirekte måte.

1.6 Oppgavens videre struktur og oppbygging

Oppgaven består av 9 kapitler som videre er delt inn i fire deler. De ulike delene bygger på hverandre etter en oppbygning som jeg har funnet naturlig og hensiktsmessig. Del 2 består av kapitler 2-5 og tar i hovedsak for seg det teoretiske grunnlaget. Jeg har valgt å kalle oppgavens andre del ”Teori og teoretiske betraktninger” fordi jeg, i tillegg til å gjøre rede for relevante teoretiske utgangspunkt, kommer med noen teoribaserte betraktninger underveis. Det fremgår imidlertid klart hva som er presentasjon av kildebasert materiale og hva som er mine egne betraktninger. Det vil være enkelte momenter som tas opp i den teoretiske del som ikke videreføres direkte i oppgavens empiridel. Grunnen til at jeg likevel velger å ta det opp er at jeg ønsker å belyse viktige elementer ved slike fellesløsninger for å danne en større og mer helhetlig forståelse for det materialet som presenteres og drøftes i de neste delene. Del 3 består av kapitler 6-8 og favner om presentasjon av sakene og intervjuene. I del 4, som består av kapitler 9 og 10, inngår drøfting, konklusjon og avslutning.

Etter innledningen, hvor jeg har presentert oppgavens tema, problemstillinger og metode, vil jeg i kapittel 2 gjøre nærmere rede for private veger, herunder en begrepsavklaring. Kapitlet omhandler også mer generelle utgangspunkt vedrørende felles private veger. Hensikten er å gi nødvendig bakgrunnskunnskap før jeg beveger meg over til det aktuelle lovgrunnlaget i forhold til problemstillingene.

Kapittel 3 tar for seg lovgrunnlaget for bruksordninger og sams tiltak, som etablering av veglag og regler/vedtekter er en del av. Her vil jeg redegjøre for de virkemidler som ligger til rådighet gjennom jordskifteloven og som hjemler jordskifterettens kompetanse i slike saker.

Kapittel 4 tar for seg lag stiftet av jordskifteretten. Dette kapitlet tar for seg elementer ved organiseringen, herunder de bakenforliggende hensyn og forutsetninger for etablering og struktur. Særlig aktuelt her er forholdet mellom veglag og forholdet til lignende organisasjonsformer, herunder også grensedracting mellom jordskifteloven og annen lovgivning. Videre følger en teoretisk og generell ”oppskrift” på utforming av regler og vedtekter i kapittel 5. Det mest vesentlige her er å vise til de føringer og hensyn som ligger til grunn ved utformingen av slike.

I kapittel 6 presenteres jordskiftesakene. Disse bygger direkte på rettsbøkene. Tre av sakene er direkte relevante i forhold til problemstillingene, mens den fjerde saken illustrerer en organisering som skiller seg fra de andre sakene jeg har lest. Jeg forsøker gjennom sakene å belyse ulike problemstillinger som er aktuelle i forbindelse med vegsaker. Ikke alle de problemstillingene som belyses her vil følges direkte opp i oppgavens videre kapitler, men jeg anser det likevel som vesentlig å ta for meg ulike sider ved sakene, blant annet for å belyse noe av kompleksiteten ved denne type saker. Det er også viktig for forståelsen av resultatene og drøftingen av disse.

I kapittel 7 inneholder en nærmere beskrivelse av intervju som metode, og av hvordan jeg har gått fram i intervjuprosessen. Resultatene av intervjuene presenteres i kapittel 8. Det samme gjør analysen av den informasjonen som har kommet frem i intervjuene.

I kapittel 9 vil jeg drøfte noen av de momenter som har kommet frem gjennom oppgaven. For at ikke drøftingen skal bli alt for omfattende vil jeg begrense den til å gjelde i lys av problemstillingene. Men andre sider som har blitt belyst gjennom de praktiske undersøkelsene vil også bli tatt opp her. Her vil jeg også komme med en konklusjon for å oppsummere oppgavens viktigste trekk i forhold til problemstillingene.

Kapittel 10 avslutter oppgava med noen avsluttende refleksjoner rundt det faglige og rundt oppgaveskriving som prosess. Her vil jeg komme med noen faglige refleksjoner som jeg har gjort meg underveis i oppgaven. Det er naturlig å presentere slike her, ettersom de springer ut fra oppgavens kontekst, men befinner seg på et mer overordnet nivå. Jeg vil også forsøke å påpeke svake og sterke sider ved eget arbeid, i forhold til de erfaringer jeg har fått underveis i prosjektet. En viktig del av kapittel 10 er refleksjoner rundt det å foreta en slik undersøkelse av elementer ved bruksordning og hvorfor dette kan være problematisk.

DEL 2: Teori og teoretiske betraktninger

2. Om private veger

2.1 Hva er en privat veg?

Privat veg defineres i vegloven¹ § 1 som alle andre veger enn offentlig veg. Definisjonen kan fremstå som noe uklar og krever en nærmere forklaring. For å få en klarere og mer presis avgrensning av begrepet ”privat veg” er det hensiktsmessig først å gi en oversikt over hva som inngår i betegnelsen ”offentlig veg”. Med offentlig veg menes veger som holdes ved like av stat, kommune eller fylkeskommune. Et annet viktig kjennetegn ved offentlig veg er at slike veger er åpne for allmenn ferdsel. Begrepet er således positivt avgrenset i loven. Hva gjelder vilkårene ”open for allmenn ferdsel” og ”halden ved like av stat, fylkeskommune eller kommune” vil jeg ikke gi en uttømmende beskrivelse av her. Jeg ser det likevel hensiktsmessig å nevne, i det henseende å danne en grunnleggende forståelse av hva som omfattes av private veger.

Uttrykket ”open for allmenn ferdsel” har i flere tilfeller vært gjenstand for tolkning og det finnes noe rettspraksis på området. Imidlertid virker det som at uttrykket tolkes bokstavlig, dette illustreres blant annet av at veger som er myntet på allmenn ferdsel og offentlig bruk, men som ikke er ferdigstilt faller utenfor begrepet offentlig veg, så lenge vegen er stengt for trafikk (Arnulf & Gauer 1998 s. 32).

For at vegen skal kunne betegnes som offentlig veg må den, i tillegg til å tilfredsstille vilkåret om allmenn ferdsel, oppfylle krav om at den holdes ved like av offentlig forvaltningsorgan, det være seg stat, fylkeskommune eller kommune, jfr. vegloven § 1 første ledd.

Vilkårene i vegloven § 1 er kumulative, og en veg anses dermed ikke som offentlig dersom den kun tilfredsstillende ene kravet. Men er den da privat? Systematikken i lovverket tilsier at alle veger som ikke omfattes av det offentlige vegnettet er private. Det kan være vanskelig å trekke grensen for hva som må betraktes som privat veg og som får rettsvirkninger deretter. Et moment som må tillegges vesentlig vekt i vurderingen er vegens tiltenkte formål. Hvilken type veg man står overfor må imidlertid vurderes i hvert enkelt tilfelle (Arnulf & Gauer 1998 s. 32).

¹ Lov av 21.juni 1963 nr. 23

Private veger er altså *alle andre veger enn offentlig veg*, dvs. verken riksveg, fylkesveg eller kommunal veg, jfr. vegloven § 1 første ledd. Definisjonen er negativt avgrenset og omfatter alt som ikke karakteriseres som offentlig veg. Inn under begrepet ”veg” faller også gangsti, sykkelveg etc., jfr. vegloven § 53. I tillegg til selve vegen som anlegg, herunder kjørebanelen med vegkropp, grøfter og skråninger osv. må opplagsplass, holdeplass og andre ”lommer”, bru, kai og lignende også anses å inngå som en naturlig del av anlegget og dermed omfattes av ”veg”-begrepet. Vilkaaret er at arealet det gjelder har en direkte eller umiddelbar sammenheng med vegen, jfr. vegloven § 1 annet ledd (Arnulf & Gauer 1998 s. 36). Vilkaaret må gjøre seg gjeldende både hva gjelder arealets funksjon og den rent fysiske etableringen, altså de faktiske forhold på stedet.

Et grunnleggende moment vedrørende private veger er at de i prinsippet er underlagt privat eiendomsrett, prinsipielt på samme måte som et byggverk eller anlegg som for eksempel en brønn, demning eller lignende. Fellesnevneren for slike anlegg er at de er etablert i tett kontakt med naturen (Arnulf & Gauer 1998 s. 248). Eiendomsretten gir rettighetshaver en negativ råderett over vegen, noe som innebærer at vegeier eller styret i veglaget kan nekte uvedkommende å ferdes der. Således kan vegen stenges for de som ikke har noe rettslig grunnlag til å benytte den (Flø & Haraldstad i Ravna 2009 s. 398). Dette slås fast i vegloven § 4 som blant annet sier at eier av privat veg kan forby visse former for ferdsel. Her nevnes ferdsel med hestekjoretøy og motorisert ferdsel. Bestemmelsen gir også eieren rett til å nekte parkering av motorvogn på eller langs vegen. Det er imidlertid viktig å merke seg friluftsløven² § 2 som sikrer allmennhetens rett til fri ferdsel på veg eller sti i utmark til fots, med hest eller med sykkel.

Videre er det slik at eier av vegen ikke automatisk har noen plikt til å holde vegen ved like på noen bestemt måte. En slik plikt vil eventuelt følge av et spesielt rettsgrunnlag, men er ikke en naturlig konsekvens av det å inneha eiendomsrett (Arnulf & Gauer 1998 s. 248). Eksempel på særskilt rettsgrunnlag er vedtak ved jordskifte.

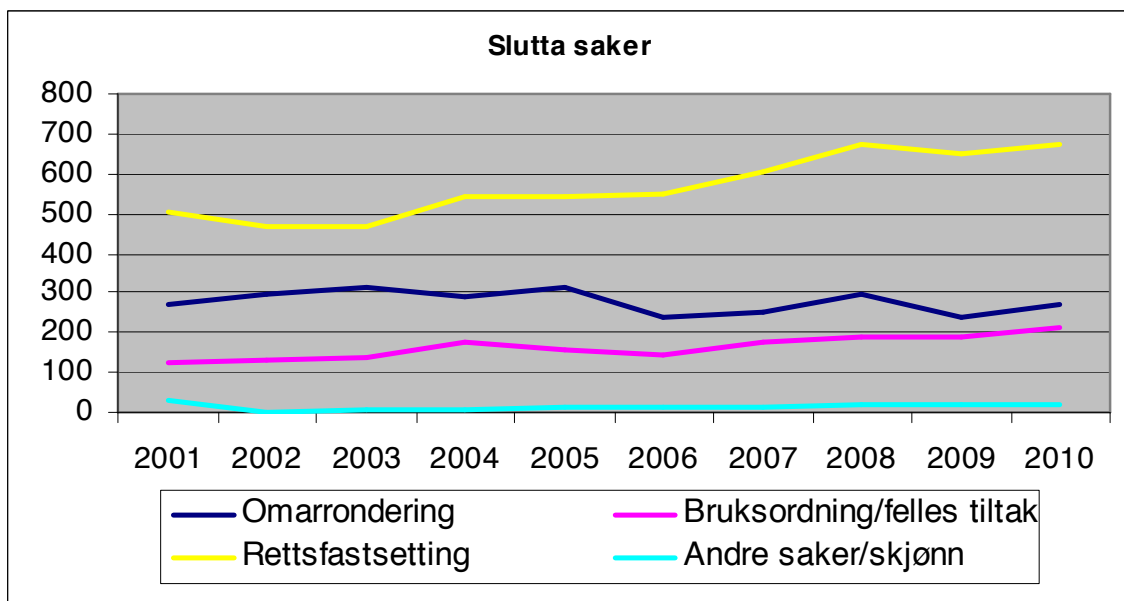
I kommentarutgaven til vegloven omtales privat veg som en materialisering av en ferdselsrett som viser seg som et fast anlegg i terrenget. Vegretten er derimot immateriell (Arnulf & Gauer 1998 s. 247), og kan dermed volde mer tvil. Vegrett omtales under i 2.3.

² Lov av 28.juni 1957 nr. 16

2.2 Omfanget av private veger

Man deler det private vegnettet inn i ulike kategorier ut fra arealbruken som vegen tjener til. De vanligste veggruppene er skogsveger, boligveger og gårdsveger. Veger kan også nyttes til kombinerte formål som landbruk, bolig og hytte (Flø & Haraldstad 2009 s. 399). Man antar at det private vegnettet i Norge er betydelig mer omfattende enn det offentlige. Statens kartverk har oversikt over i alt 124 000 km med privat veg, mens det offentlige vegnettet beregnes til å omfatte i underkant av 100 000 km veg, herunder både kommunale veger samt fylkes-, riks- og europaveger (Flø & Haraldstad 2009 s. 399).

Private veger er organisert på forskjellige måter. I tillegg fins det, som nevnt i innledningen, mange veger som ikke er formelt organisert og som driftes uten noen klar struktur eller form. Noen veger er organisert etter reglene i vegloven. En god del private veger blir gjenstand for jordskiftesak og får en organisering etter reglene i jordskifteloven. Figuren under viser utviklingen i de ulike sakstypene behandlet av jordskifteretten de siste ti årene.



Figur 1. Antall avslutta saker ved jordskifteretten, inndelt etter sakstype, for de siste ti år. Utvikling i antall saker om bruksordning/sams tiltak vises ved den lilla kurven (Kilde: Domstolsadministrasjonen)

Diagrammet viser at saker om bruksordning og sams tiltak stadig blir mer aktuelt. Det er dermed grunn til å anta at ordning av private veger er i aller høyeste grad et aktuelt tema.

2.3 Rettslig grunnlag

2.3.1 Nærmere om vegrett og vegrettens innhold

Vegrett kan defineres som en positivt avgrenset servitutt og er en begrenset bruksrett. En servitutt er en særrett. En vegrett gir en begrenset rett til faktisk bruk av fremmed fast eiendom (Falkanger 2005 s. 53). Når jordskifteretten behandler vegsaker etter reglene i jordskifteloven³ § 2 bokstav c og e reiser det seg gjerne spørsmål knyttet til vegrett. For det første må man klarlegge hvem som har slik begrenset bruksrett til den aktuelle vegen. Dernest må vegrettens utstrekning og innhold avklares.

Jordskifteretten plikter å avklare slike rettsforhold så langt det er nødvendig av hensyn til skiftefeltet før bruken ordnes, jfr. jordskifteloven § 16 annet ledd. Dette gjøres først og fremst ut fra en tolkning av stiftelsesgrunnlaget (Flø & Haraldstad 2009 s. 399). Normalt vil det dreie seg om avtale, men det kan også være snakk om hevd, ekspropriasjon osv. (Falkanger 2005 s. 54). Ved nærmere klarlegging av vegrettens innhold er det flere spørsmål som vil kunne gjøre seg gjeldene. Om vegretten er personlig eller reell, hvorvidt den er begrenset i tid eller er ment å være alltidvarende er egenskaper ved vegretten som må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Noen hovedsynspunkter gjelder likevel for vurderingen. Dersom det ikke finnes andre faste holdepunkter og vegretten tjener som en avhjelp for en naturlig mangel ved vegrettshaverens eiendom er dette et viktig moment som taler i retning av å betrakte den som reell, altså at den er knyttet til eiendommen og ikke person (Falkanger 2005 s. 54). Et naturlig eksempel i denne sammenhengen er dersom en eiendom mangler atkomstveg og er avhengig av en vegrett over naboens eiendom for å komme fram til egen eiendom, jfr. eksempel i Falkanger 2005 s. 54. Et annet hovedsynspunkt er at reelle servitutter normalt er alltidvarende (Flø & Haraldstad 2009 s. 400).

I forbindelse med at eiendomsforholdene endrer seg kan andre problemstillinger følge. Eksempelvis kan det bli behov for å vurdere om vegretten er bortfalt eller om den har fått et endret innhold som følge av at vilkårene for bruken har endret seg. Slike spørsmål er behandlet gjennom årelang rettspraksis og gir visse holdepunkter for vurderingen. En avklaring vil bero på en konkret vurdering i hvert enkelt tilfelle (Flø & Haraldstad 2009 s. 400).

³ Lov av 21. des 1979 nr. 77

2.3.2 Andre rettslige utgangspunkt

Private vegger utnyttes på grunnlag av aktørenes rettslige posisjon. Disposisjonen kan ta utgangspunkt i sameie, eller de kan utøves fra eiendomsrett eller bruksrett. Disse utgangspunktene danner det rettslige grunnlaget for jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav c og e (Austenå et al. 1996 s.7). Rettighetene som blir organisert gjennom bruksordningen kan både ligge i eneeie og i fellesskap (LMD 2004 s. 15). Sakens rettslige utgangspunkt kan ha betydning for organiseringen av veglaget.

2.4 Aktører

Samarbeidet mellom de aktører/partier som har interesser i vegen er på mange måter det praktiske utgangspunktet for denne oppgavas faglige perspektiv og innhold. Det kan være hensiktsmessig å se nærmere på de ulike aktørene, ut fra en teoretisk vinkel.

De berettigete i vegen kan etter økonomiske og rettslige interesser deles inn i følgende tre grupper:

- i. Eier av grunnen som vegen er anlagt på
- ii. Eieren av selve vegbygningen
- iii. Brukere av vegen

Det er viktig å understreke at vanligvis er grensen mellom de ulike interesser i vegen flytende, og det kan således være vanskelig å skille aktørene ut fra en slik teoretisk inndeling, basert på interesser. Flere partier vil kunne plasseres innenfor flere av kategoriene, for eksempel som både grunneier og bruker eller med interesser ut fra samtlige rettslige ståsted. Hvilke rettslige og faktiske interesser man har i vegen vil imidlertid ha betydning for utøvelsen av rettsdisposisjonen. Slike rettighetsspørsmål må avklares før det kan utformes regler for bruk eller før jordskifteretten kan organisere veglag. I de fleste saker er det slik at det er nødvendig å avklare rettsforholdene før de praktiske forhold rundt vegen ordnes. Dette plikter altså jordskifteretten å gjøre før man går videre med behandlingen av saken.

2.5 Fellesskap og samarbeid

2.5.1 Foreløpige betraktninger om utgangspunkt for bruk og sambruk

Til grunn for bruksfellesskapet ligger et *avhengighetsforhold* mellom partene. Samtidig er det slik at de ulike partene kan ha ulike interesser i den vegen som de utnytter i fellesskap (Sevatdal & Sky 2003 s. 16). Videre er bruken utledet fra ulike rettslige ståsteder som legger føringer for den faktiske rådigheten, men som også kan tenkes å virke inn på oppfatningen man har av fellesskapet og utnyttingssituasjonen. I tillegg til at partene har ulike interesser i vegen, handler de gjerne ut fra en individuell motivasjon i prosessen. Dette tilfører sakene økt grad av kompleksitet, og stiller krav til jordskiftelovens virkemidler og jordskifterettens metoder for løsning (Sevatdal & Sky 2003 s. 16).

En viktig side ved utviklingen av jordskifte går nettopp på dette med individualisering kontra fellesskapsløsninger. Fra en nesten ensidig fremming av individualisering som løsningsideal for eiendomsrelaterte utfordringer har utviklingen ført til at fellesskapsløsninger vektlegges i økende grad. Både etablering av nye samarbeidskonstellasjoner og endring av eksisterende fellesløsninger er viktige metoder for å løse situasjoner der ulike parter med ulike forutsetninger og interesser skal samarbeide. Det er dette som søkes løst ved sak om bruksordning og felles tiltak etter jordskifteloven. Lignende konstruksjoner for fellesløsninger som ikke etableres ved jordskifte er grunneierlag, samvirke eller bare samarbeidsordninger (Sevatdal & Sky 2003 s. 16).

Gjennom bruksordning og sams tiltak legger jordskifteretten på mange måter avhengighetselementet til grunn for en tjenelig løsning. Det som kanskje i utgangspunktet er en del av problemet blir grunnlag for løsning. Med det mener jeg å understreke avhengighetsforholdet som en forutsetning for bruk, like mye som en utfordring ved sambruksforholdet. Norske eiendomsforhold, både de naturgitte forhold, de juridiske forhold og den etablerte eiendomsstrukturen, er slik at en rasjonell og fordelaktig utnytting fordrer samarbeid og fellesløsninger (Sevatdal & Sky 2003 s. 16). Slik at sambruk som forutsetning for en tjenelig utnytting kommer man ikke utenom. Etablering av veglag ved jordskifte er en form for organisering av den felles bruken. Hvordan dette rent praktisk tilnærmes gjennom sak for jordskifterettene vil jeg redegjøre for i kapittel 4, som omhandler organiseringen av lag stiftet ved jordskifte.

3 Lovgrunnlag

3.1 Bruksordning og sams tiltak – bakgrunn og utvikling

Sett i et historisk perspektiv var jordskifte opprinnelig avgrenset til å gjelde oppløsning av bruk i hopehav eller utskiftning av fellesskap. Sakene som jordskifteretten befattet seg med har tradisjonelt vært delt inn i tre typer; arealbytte, avløsning og ordning (Austenå & Øvstedal 2000 s. 155). Etter hvert har jordskifterettens saklige kompetanseområde blitt utvidet, og virkemidlene som jordskifteretten rår over er utviklet til å løse og håndtere problemer og konflikter av et større eiendomsrettslig omfang, knyttet til arealbruk og eiendomsforhold (Syrstad 2009 s. 56). I dag favner jordskifteinstituttet om et vesentlig bredere saksfelt innenfor flere samfunnsområder, og jordskifteretten representerer en viktig arena for konfliktløsning i samfunnet.

Tradisjonelt jordskifte omfatter fordeling av naturressurser, men også omforming av eiendomsforhold. Det naturlige utgangspunktet dannes av en begrenset ressurs som skal fordeles mellom flere parter som har ulike former for interesser i det aktuelle området. Austenå & Øvstedal (2000) skriver i kommentarutgaven til jordskifteloven at bruksordningsregler i den sammenheng de opptrer etter dagens lovgivning har vært aktuelle siden 1882. Utviklingen av bruksordning som jordpolitisk virkemiddel har foregått i lys av den bakenforliggende hensikten, som er å kunne tilpasse eiendomsforholdene ”etter tid og tilhøve”, jfr. jordskifteloven § 1 første ledd (Austenå & Øvstedal 2000 s. 189). Men bakgrunnen for og utviklingen av bruksordningsinstituttet har også en annen dimensjon. Den finner vi i forholdet mellom partene. Allerede fra 1857 ble regler om ordning anvendt i det øyemed å skape tjenelige relasjoner mellom eier og rettighetshaver. Dette var aktuelt både i de tilfeller hvor det fra før forelå utjenelige forhold og hvor forholdene ble utjenelige som følge av gjennomført jordskifte (Austenå & Øvstedal 2000 s. 189). I artikkelen ”Jordskifte i teoretisk perspektiv” viser forfatterne Bjerva og Sevatdal (2009) også til tidlige former for bruksordning fra 1860- årene. Som en nyanse innenfor utviklingen av eiendomsstrukturen, som da var sterkt preget av teigblanding, finner vi reorganisering av fellesbruk. Hensikten var å regulere forholdet mellom parter ved at man etablerte regler for adferden mellom de. Også etablering av felles tiltak ved opprettelse av nye former for fellesskap forekom, eksempelvis i forbindelse med utbygging av infrastruktur, da særlig veg (Bjerva & Sevatdal 2009 s. 70).

I jordskifteloven av 1888 stod bruksordningsinstituttet sterkt, men denne formen for jordskifte spilte likevel en sekundærrolle i forhold til de tradisjonelle skifteformer. Bruksordning ble i så måte en aktuell mulighet for løsning først *etter* at man hadde vurdert å løse de rettslige og arealmessige utfordringene ved hjelp av arealbytte, oppløsning av sameie til eneeie osv. Prioriteringen ble endret med loven av 1950. Etter denne var bruksordning det prinsipale virkemiddel for å løse arealmessige og rettslige utfordringer knyttet til grunn og rettigheter som lå i sameie mellom bruk eller i tilfeller hvor det forelå rettslig betinget sambruk (Austenå & Øvstedal 2000 s. 155).

Etter nyere lovgivning er det *kravet* som danner utgangspunktet for hvilket virkemiddel som skal anvendes. Kravet skal angi hvilke vansker det er som søkes løst gjennom jordskifteretten, jfr. jordskifteloven § 12. Det er det virkemiddelet som er mest tjenelig som skal benyttes, og det er opp til jordskifteretten å bestemme om et virkemiddel skal nyttes alene eller i kombinasjon med andre virkemidler. Dette må vurderes i hvert enkelt tilfelle. Bruksordning er altså likestilt med øvrige av jordskiftelovens virkemidler i loven av 1979. En slik sontring som vi finner i tidligere utgaver av jordskifteloven finnes ikke i gjeldende lovgivning (Austenå & Øvstedal 2000 s. 189).

Felles for lovgivningen etter 1957 er at de har regulert spørsmål om investeringer samt bruk og vedlikehold av blant annet felles veger. En del av denne kompetansen innebærer at jordskifteretten stifter lag som selv kan behandle spørsmål knyttet til den konkrete vegen. Jordskifteretten legger et grunnlag for disse lagenes levedyktighet, blant annet ved å etablere vedtekter for deres virke (Austenå & Øvstedal 2000 s. 190).

3.2 Nærmere om bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c

3.2.1 Gjeldende rett

Jordskifteretten kan, med hjemmel i jordskifteloven § 2 bokstav c og e, jfr. §§ 33-35, gjennomføre bruksordninger, legge til rette for sams tiltak og skipe ulike lag. Virkemidlene kan nyttes isolert, altså kan det gjennomføres selvstendig bruksordningssak eller egen sak om sams tiltak. Praksis viser imidlertid at virkemidlene ofte nyttes i kombinasjon. Til slutt kan ordning av bruk, sams tiltak og skiping av lag foregå som del av mer sammensatte jordskiftesaker som gjennomføres på annet grunnlag (Ot.prp. nr. 57 1997-98). Som nevnt

tidligere er det jordskifterettens vurdering som er avgjørende for hvilket/hvilke virkemiddel som er mest tjenelig for å skape en hensiktsmessig fellesløsning i det konkrete tilfellet.

Bruksordning vil i de fleste tilfeller innebære at jordskifteretten gir regler om bruken og utnyttningen av et område hvor det foreligger et fellesskap. Altså er det et utgangspunkt for bruksordning at flere bruker eller utnytter området, og videre at denne bruken er utledet fra et rettslig grunnlag. Dette omtales som ”det rettslige fellesskap”. Det kan være eiendomsrett, bruksrett eller sameie som ligger til grunn for råderetten og rådighetsutøvelsen (Austenå & Øvstedal 2000 s. 191). Etter en utvidelse av loven i 1979 ble det åpnet for å holde bruksordning også i områder hvor utnyttningen ikke har forankring i et rettslig fellesskap. Forutsetningen er da at man står ovenfor et geografisk fellesskap (Flø & Haraldstad 2009 s. 401). Det jordskifteretten i hovedsak regulerer er brukssamarbeidet mellom eiendommene. Selv om jordskifteretten legger grunnlag for bruk og sambruk gjennom organisering av samarbeidet, er reglene utformet slik at partene har mulighet til senere å endre bruksreglene gjennom flertallsvedtak. Dette innebærer at bruksordningene kan tilpasses tid og tilhøve slik at de også er egnet til å regulere endret framtidig bruk (Austenå & Øvstedal 2000 s. 37).

Sak om bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c kan derfor foregå:

- i) hvor det foreligger rettslig betinget sambruk (jskl. § 2 bokstav c nr.1) eller
- ii) med utgangspunkt i et geografisk fellesskap (jskl. § 2 bokstav c nr. 2)

3.2.1.1 ”Det rettslige fellesskap” i § 2 c nummer 1

Med rettslig betinget sambruk menes at flere eiendommer har utnyttingsrett til det samme området, og at denne utnyttingsretten er tufta på et allerede eksisterende rettslig grunnlag. Bruksutøvelsen utøves med grunnlag i en rett og ikke på grunn av tilfeldighet eller selvtekt (Austenå & Øvstedal 2000 s. 36). Nærmere bestemmelser om hva bruksordning kan gå ut på finner vi jordskiftelovens kapittel 6, jfr. §§ 33-35.

3.2.1.2 ”Det geografiske fellesskap” i § 2 c nummer 2

I 1979-loven ble adgangen til å gjennomføre bruksordning utvidet. Tidligere kunne virkemiddelet kun anvendes dersom det forelå et rettslig fellesskap, jfr § 2 bokstav c nr. 1. § 2 bokstav c nr. 2 gir hjemmel for at jordskifteretten kan holde bruksordning i områder hvor det ”*ikkje er sambruk mellom eigedomar*”. Vilkåret var ved innføring av bestemmelsen at ”*eigedomstilhøva gjer bruken særers vanskeleg*”. Ved lovendring i 1999 ble vilkåret erstattet

med en rettslig standard. Vilkåret etter gjeldende bestemmelse er at det foreligger ”*særlege grunnar*”. Vanskelighetene til brukeren er dermed ikke alene kriteriet. På denne måten er det mulig å etablere felles løsninger for et geografisk område, hvor ressursen ikke kan utnyttes på tjenelig måte uten samarbeid (Ot.prp. nr. 57 1997-98). Bestemmelsen løser de problemer som kan oppstå i områder hvor naturressurser strekker seg over flere eiendommer og hvor hver eiendom eier sitt. Et ofte brukt eksempel er sanduttak/grusmasser som strekker seg over flere eiendommer. De geografiske og naturgitte forholdene gjør at tiltak på egen eiendom vil kunne føre til skade eller ulempe på naboeiendommer. Det vil også kunne hindre en fornuftig og hensiktsmessig utnytting av ressursen. Et annet eksempel er utnytting av jaktrettigheter, hvor hver enkelt eiendom er for liten til å få fellingstillatelse.

3.3 ”Sams tiltak” etter jordskifteloven § 2 e

3.3.1 Gjeldende rett

Bokstav e om sams tiltak ble tatt inn i 1979-loven, men går tilbake til utskiftningsloven av 1882, men da som del av jordskiftesak. På bakgrunn av skifteplan og utlotting så man en samlet løsning for partene, hvor også tilhørende vegger og lignende var integrert i helhetsløsningen. Sams tiltak som egen jordskiftesak ble innført ved nåværende lov gjennom bestemmelsen i § 2 bokstav e som sier at jordskifte kan gå ut på å ”*skipe slike sams tiltak som er nemnde i 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven*”.

Med ”skipe” menes både det å få i stand nye tiltak, og det å ”*endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak*”. Hva som omfattes av ordet ”skipe” fremgår av Rt. 1987 s. 595 og Rt. 1990 s. 148 ff (Austenå & Øvstedal 2000 s. 40). Rettspraksis tilsier også at det ikke nødvendigvis kreves omfattende endringer. Det er tilstrekkelig at antall deltakere i tiltaket endres, jfr. Rt. 1987 s. 595. Særskilt sak om sams tiltak gjelder ikke bare å få gjennomført tiltaket, men også tilhørende regler om bruk, vedlikehold og kostnadsfordeling mv. (Austenå & Øvstedal 2000 s. 41). Ordet ”skipe” hjemler også en mulighet for at utenforstående kan gis rett til innpåkjøp i en eksisterende veg. Dette fastslås av Høyesterett i nevnte dom i Rt. 1987 s. 595. En lignende hjemmel finnes også i vegloven § 53. Her åpnes det for at andre kan kjøpe seg inn i eksisterende veg, så lenge det er ”*klårt at inngrepet vil være meir til gagn enn til skade*” (Arnulf & Gauer 1998 s. 256).

Ettersom sams tiltak er jordskiftesak kan jordskifteretten fremme saken uten at det nødvendigvis er enighet om eller flertall for dette blant partene som omfattes av skiftefeltet. Det er tilstrekkelig at én av partene krever jordskifte. Dette innebærer at parter kan bli dratt inn i en løsning om fellestiltak uten at dette er ønskelig fra parten sin side. Eksempelvis kan en grunneier ufrivillig bli part i tiltak om å utbedre en privat veg, til tross for at han ikke ser forbedringen som nødvendig vurdert ut fra egen bruk. Selv om det ikke behøver å foreligge en overvekt av positiv interesse blant partene for å fremme saken er det en forutsetning for fremming at jordskifteretten på objektivt grunnlag vurderer tiltaket og hva det vil innebære for partene. For det første gjelder dette i forhold til at jordskiftet skal skape en samlet skiftegevinst, og for det andre gjelder kravet om at ingen parter skal lide tap som følge av at tiltaket gjennomføres. Disse preseptoriske krav er hjemlet i jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a, og gjelder for alle saker som behandles etter jordskifteloven § 2. Disse kumulative vilkår vil bli nærmere omtalt senere i oppgava, også hva de innebærer i forhold til bruksordning og fellestiltak vedrørende private veier.

Den geografiske avgrensningen for fellestiltak var opprinnelig begrenset til LNF-områder, med noen unntak. Med lovendringen i 2006 falt denne begrensningen bort. Jordskiftelovens geografiske virkeområde angis i § 1a til å gjelde *”alle eigedomar dersom ikkje anna følger av lova her eller andre lover”*.

3.3.2 Forholdet til § 2 c

Sams tiltak etter § 2 e skiller seg fra rene bruksordningssaker etter § 2 c. Hovedforskjellen ligger i at det ved sams tiltak etableres anlegg eller innretninger som forutsetter investeringer. Dette innebærer en kostnad for partene. Dersom saken kun gjelder regler for arealutnyttelse eller utnytting av naturressurser og ikke innebærer en investeringskostnad fra partene er det snakk om en bruksordningssak etter § 2 c. I det øyeblikk partene pålegges en investeringskostnad i forbindelse med tilrettelegging for utbygging går saken over i sams tiltak, og bestemmelsen i § 2 e kommer til anvendelse (Ot. prp. nr. 57 1997-98). Hvor grensen går i praksis kan være vanskelig å trekke, og det er naturlig at bestemmelsen om sams tiltak gjerne følger bruksordning for å skape en tjenelig helhetsløsning for skiftefeltet. Dette illustreres av de jordskiftsakene som gjennomgås i oppgavens empiriske del.

Et annet viktig skille mellom saker etter § 2 c og § 2 e er forholdet mellom tvang og frivillig deltakelse. Jordskifteretten har kompetanse til å tvinge partene til å delta i fellestiltak dersom vilkårene i jordskiftelovens §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt. Dette kan begrunnes ut fra en samfunnsøkonomisk interesse for en tjenelig areal- og ressursutnytting, så vel som privatrettslige hensyn (Ot.prp. nr. 57 1997-98). På grunn av den eiendomsstrukturen vi har i Norge er det mange steder slik at utbygging av private veger må bygges som fellesanlegg. Dette fordrer samarbeid og fellesskapsløsninger.

Ved skiping av veglag etter jordskifteloven § 34 b søkes spørsmålet om tvang/frivillighet løst gjennom en organisatorisk tilnærming. Jordskifteretten skal så langt som mulig gi regler for gjennomføring og framtidig bruk. § 34 gir hjemmel for at jordskifteretten kan legge forutsetninger og etablere foreløpige ordninger, og overlate avgjørelser om framtidig bruk til partene ved flertallsvedtak (Austenå & Øvstedal 2000 s. 221-222).

3.4 Jordskifterettens rolle og kompetanse

Det er et viktig poeng ved jordskifterettens virksomhet at deres kompetanse ligger i forholdet mellom partene. Man kan si at makten som jordskifteretten rår over begrenses av den rådighet som ville tilfalt partene, dersom de var enige. De bindende avgjørelser som treffes av jordskifteretten ligger altså innenfor de rammer som omfatter det partene selv kunne avtalt (Sevatdal & Sky 2003 s. 88 og 89).

For saker om bruksordning og sams tiltak er det aktuelt å stille seg spørsmålet om *hvor langt* jordskifterettens kompetanse går i forhold til å pålegge partene regler om bruk og sambruk. Spørsmålet tilspisses særlig i de tilfeller hvor det er eller er rimelig å anta at det vil bli aktuelt med tiltak som fordrer investeringer som kan innebære en risiko for partene. Jordskifteretten skal ta med nødvendige investeringer i skifteplanen. Hva slags investeringer som må tas med må vurderes ut fra hva som er nødvendig i forhold til

- å skape et tjenelig skifte
- den framtidige utnyttinga av eiendommene

(Austenå & Øvstedal 2000 s. 20)

Det kan da være vanskelig å sette eksakte grenser for hvor langt retten skal og kan gå i å påby nye former for arealbruk og utnytting (Austenå & Øvstedal 2000 s. 20). Vurderingen må ses i

lys av jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a, som setter rammer for hva jordskifteretten kan fastsette regler om.

3.5 Tjenelighet og garanti mot tap

3.5.1 Forholdet til jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a

De kumulative vilkår i jordskiftelovens §§ 1 og 3 bokstav a må være tilfredsstillende for at saker om bruksordning og sams tiltak skal kunne fremmes. Jordskifteloven § 1 stiller krav om tjenelighet. Vilkåret er at retten finner eiendomsforholdene ”utjenelige” etter ”tid og tilhøve”. I tjenelighetsvurderingen ligger at retten ikke bare skal finne de eksisterende eiendomsforholdene utjenelige. De skal også kunne forbedres ved jordskifte. Vilkåret gjelder ut fra en samlet vurdering av eiendommene som inngår i skiftefeltet. Tjenelighetskravet skal være gjennomgående i saken helt til den avsluttes og er således ikke bare aktuelt ved fremmingstidspunktet (Austenå & Øvstedal 2000 s. 26). Jordskifterettens avgjørelse om stiftelse og organisering av veglag og vedtekter må dermed også gjøres under en slik tjenelighetsvurdering.

Jordskifteloven § 3 bokstav a inneholder bestemmelsen som sikrer partene mot tap. Man refererer gjerne til paragrafen som ”tapsgarantien”. Dette kan være noe misvisende ettersom paragrafen er en garanti *mot* at partene skal lide tap som følge av jordskiftesaken. Det er grunn til å poengtere innholdet i bestemmelsen, som tilsier at ingen av eiendommene som omfattes av jordskiftet skal komme dårligere ut som følge av saken. Vilkåret vurderes ut fra en samlet nyttevurdering, hvor det vesentlige er at nytten av gjennomført jordskifte for den enkelte eiendom er større eller lik summen av ulemper og kostnader (Austenå & Øvstedal 2000 s. 45). Dersom kostnadene og ulempen er større enn nytten for hver enkelt eiendom skal jordskifte ikke fremmes. Det kreves at jordskifte medfører en skiftegevinst for skiftefeltet samlet sett.

I denne sammenhengen kan det være nyttig å få en nærmere avklaring på hva som omfattes av begrepene ”nytte”, ”kostnader” og ”ulemper”, særlig i forhold til ordning av bruk og fellestiltak ved private veger. Især ”nytte” kan være vanskelig å vurdere i praksis, og i kommentar til § 3 bokstav a heter det at ”nytte kan være så mangt” (Austenå & Øvstedal 2000 s. 46). I en sak etter § 2 c og e vil garantien mot tap sette begrensninger for hvor langt jordskifteretten kan gå i å pålegge partene forpliktelser. Ved etablering av regler for bruk og

sambruk, især knyttet til sams tiltak, må man vurdere både de gitte kostnadene og mulige framtidige investeringskostnader. Slike vil også potensielt kunne medføre et tap for partene, og må derfor tas inn i helhetsvurderingen. En totalvurdering vil dermed også inneholde en avveiing av aktuelle tiltak, herunder påregnelig framtidig bruk og drift, kontra den økonomiske risiko slike investeringer vil innebære for partene. I henhold til § 3 bokstav a vil ikke jordskifteretten kunne pålegge parter investeringsforpliktelser som medfører betydelig risiko (Austenå et al. 1996 s. 10 og 11).

En nærmere vurdering av hvorvidt § 3 bokstav a er oppfylt i slike saker avhenger av at jordskifteretten foretar en avveiing av kostnadene, noe som favner om både sakskostnader og kostnader til gjennomføring av fellestiltak. Dette vil bero på en kostnadsfordeling, som igjen har som hovedprinsipp at kostnadene skal vurderes etter nytten for hver enkelt part, jfr. jordskifteloven § 42 tredje ledd. Prinsipper for kostnadsfordeling ved vegsaker drøftes inngående i en masteroppgave skrevet av Svein Sunde ved Universitetet for miljø- og biovitenskap; ”Kostnadsfordelinger ved felles veier –prinsipper og jordskifterettens praksis” (2006), og det henvises til denne for mer om dette temaet. Her poengteres det at det i all vesentlighet er den økonomiske dimensjonen som gir det mest konkrete grunnlaget for en vurdering av nytten i forhold til kostnader og ulemper (Sunde 2006 s. 21, jfr. Austenå & Øvstedal 2000 s. 46).

En nettonyttevurdering må foretas på objektivt grunnlag. Det betyr at jordskifteretten må se bort i fra egenskaper ved eieren og foreta en avveiing på bakgrunn av den aktuelle eiendommen og velge løsningen som er mest tjenelig ut fra de aktuelle eiendomsforholdene (Austenå & Øvstedal 2000 s. 45). Vurderingen av hva som er normert og objektiv nytte for eiendommen vil dermed bero på skjønn, i tillegg til tallmessige beregninger, noe Sunde også påpeker i sin oppgave. Jo mer sammensatt bruks- og brukerbildet er, desto vaskeligere kan det være å definere nytten for hver enkelt eiendom (Flø & Haraldstad i Ravna 2009 s. 416).

3.6 Andre forutsetninger ved ordning av private veger

3.6.1 Jordskifte og private veger

Man antar at de fleste veger som behandles av jordskifteretten i dag er eksisterende og at de altså ikke gjelder spørsmål om nybygging. Dette innebærer at vanskene har oppstått underveis i allerede etablerte forhold. Et vanlig utgangspunkt for vegsaker som det kreves jordskifte for

er at partene er uenige om vegens standard, vegområdets avgrensning, om nye brukere skal få benytte vegen og fordeling av opprustnings- og vedlikeholdsutgifter (Flø & Haraldstad 2009 s. 415 og 421). I de 28 jordskiftesakene som jeg har studert i sammenheng med denne oppgava er det dette som er tilfellet. Et slikt utgangspunkt illustreres dermed gjennom denne oppgavens praksis.

Helt siden 1857 har jordskifteloven inneholdt bestemmelser som tar sikte på å håndtere spørsmål knyttet til veger, herunder investering, bruk og vedlikehold (Flø & Haraldstad 2009 s. 414). Jordskifteretten skiper lag som tar seg av saker som for eksempel privat veg. Som en konsekvens av samfunnsutviklingen og endrede forutsetninger for drift og utnytting har sambruk etter hvert blitt mer krevende. Spesielt har investeringselementet fått en framtredd betydning. Reglene for samarbeidet er sammensatte og regulerer vedlikehold, nyinvesteringer og fordeling av arbeid og kapital (Austenå & Øvstedal 2000 s. 190). Dersom man skal få til en hensiktsmessig utnytting og en utvikling som er tjenelig etter tid og tihøva krever en hensiktsmessig løsning i mange tilfeller at det tilføres kapital (Austenå & Øvstedal 2000 s. 191). Dermed er anvendelsen av virkemidlene i jordskifteloven § 2 c og e i lys av praksis nært beslektet. På grunn av at krav om investering og dermed vurdering av investeringsrisiko har blitt et vanligere og mer omfattende element i denne type saker har det blitt utviklet en organiseringsmodell som baserer seg på en todelt løsning. Dette betyr at man har muligheter for å dele i to ulike typer lag; ett hvor partene *må* delta etter sine andeler i vegen (eierlag) og ett hvor partene står friere (driftsselskap). På denne måten håndteres risikoelementet i forhold til partene, og også i forhold til garantien mot tap.

3.6.2 Kort om skiftegrunnlaget i vegsaker

Jordskifteretten verdsetter alt som går i ”bytte”, altså alt som en part tar med seg av verdier inn i jordskiftet. Dette omtales som skiftegrunnlaget. For sameier gjelder jordskifteloven § 27, og for områder som ligger i eneeie defineres skiftegrunnlaget ut fra jordskifteloven § 28. Skiftegrunnlaget, vurdert ut fra arealverdi, skal være det samme før og etter jordskifte er gjennomført. For at vilkårene for jordskifte skal være oppfylt er det som nevnt også et krav at det skapes en skiftegevinst (Austenå & Øvstedal 2000 s. 174-178).

Eventuelle særretter skal også verdsettes (Austenå & Øvstedal 2000 s. 174). I jordskiftesaker om privat veg vil vegretten og dens innhold og omfang inngå som en del av skiftegrunnlaget

(Flø & Haraldstad 2009 s. 415). Utstrekningen defineres av vegrettens positive rådighetsbegrensning eller, for å si det på en annen måte, den bruken som hver enkelt gjør av vegen. Dette kan defineres slik, jfr. vegloven § 54: ”[...]kvar etter same høvetal som gjeld for den bruken han gjer av vegen”. Slike forhold plikter jordskifteretten etter jordskifteloven § 16 å avklare før sak om bruksordning og sams tiltak gjennomføres. Dernest kan jordskifteretten organisere bruken og felles investeringer gjennom veglag og vedtekter for disse, jfr. reglene i jordskifteloven §§ 33-35.

4 Om veglag stiftet av jordskifteretten

4.1 Lag stiftet ved jordskifte –innledende om veglag

Jordskifteretten stifter eierlag (veglag) som del av jordskiftesak etter bestemmelsene i jordskifteloven § 2 bokstav c og e, jfr. § 34 b. Disse organiseres ut fra bestemmelsene i jordskifteloven §§ 33-35. Jordskifteretten fastsetter vedtekter for veglaget hvor de blant annet fastsetter andeler for hvert medlems deltakelse i laget og regler for ”innpåkjøp”. Etter hjemmelsgrunnlaget i de ovennevnte paragrafer kan jordskifteretten gå langt i å pålegge partene forpliktelser i forhold til utnytting og drift i et område der to eller flere har utnyttingsrett. I tillegg til vedlikehold og bruk av vegen er formålet med veglaget å håndtere framtidig utvikling av vegen, noe som eksempelvis kan innebære vegbygging (LMD 2004 s. 15). I de tilfeller hvor investerings- og driftskostnadene blir vesentlige og således opptre i forbindelse med en risiko for partene må organiseringen vurderes opp mot jordskifteloven § 3 bokstav a som sikrer partene mot tap. Dersom risikoen forbundet med den naturlige driften og utviklingen vurderes som stor, kan dette løses ved at det skilles ut et driftsselskap med rot i veglaget, men hvor vilkårene for deltakelse er annerledes. Med dette som utgangspunkt vil jeg videre i kapittelet gå inn på veglag stiftet av jordskifteretten og egenskaper ved slike.

4.2 Avgrensning mot selskap

I teorien omtales bruksordninger gjerne som en slags tidlig lovfestet selskapsform. Når man skal studere lag stiftet av jordskifteretten er det sentralt å se nærmere på grensedragningen mot selskapsdannelse og –lovgivning. Slike problemstillinger knytter seg særlig til bruksordning og sams tiltak. Gjennom jordskifteprosessen legges det til grunn en organisatorisk løsningsmodell for å håndtere rettslige og arealmessige problemstillinger knyttet til arealbruk. Løsningene vil variere avhengig av jordskiftesakens kompleksitet, innhold og omfang og kan på flere måter komme i kontakt med selskapsrettslige elementer (Austenå et al. 1996 s. 7). Spørsmålet man så må drøfte er hvor langt lag som stiftes ved jordskifte kan plasseres innenfor selskapslovens⁴ organisasjonsmodeller.

⁴ Lov av 21. juni 1985 nr. 83

Lag stiftet ved jordskifte etableres med tanke på å skape en tjenelig samarbeidssituasjon for partene. Det kan oppstå uklarheter knyttet til hvordan dette samarbeidet skal reguleres rettslig, ettersom denne problemstillingen ikke uttrykkelig håndteres gjennom jordskiftelovens bestemmelser (§ 2 bokstav c og e, jfr. §§ 34 og 35). Lag som jordskifteretten stifter i forbindelse med jordskiftesak representerer et rettslig fellesskap, og det er aspekter ved dette fellesskapet som danner grunnlaget for vurderingen av slike i forhold til selskapsformer som omfattes av selskapslovens bestemmelser. Spørsmålet gjelder hvorvidt slike fellesskap er å anse som en egen selskapsform eller om de må karakteriseres innenfor de rammer som er gitt av selskapslovgivningen, fortrinnsvis om de oppfyller vilkårene i selskapsloven § 1-1. I Ot.prp. nr. 57 (1997-98) ”Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i enkelte andre lover” presiseres spørsmålet nærmere. Her påpekes uklarhetene rundt lag stiftet av jordskifteretten i forbindelse med bruksordning eller sams tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav c og e: Danner de en egen selskapsform hvor hver av deltakerne hefter for en andelsmessig del av ansvaret, altså med proratarisk eller *delt* ansvar, eller faller de inn under selskapslovens saklige virkeområde etter selskapsloven § 1-1? Det kan være interessant å se nærmere på denne problemstillingen.

For å trekke linjene er det nødvendig å vurdere egenskapene ved de lag som stiftes, altså *hva slags lag er det jordskifteretten stifter*, ut fra et selskapsrettslig perspektiv. I en rapport fra arbeidsgruppe satt ned av Landbruks- og matdepartementet fra 2004 tilnærmes dette spørsmålet gjennom en vurdering av jordskifteloven § 34b første og annet ledd i forhold til selskapsloven § 1-1 og videre en vurdering mot det tingsrettslige sameie. Arbeidsgruppa har også tatt stilling til momenter rundt eierlagets virksomhet, i den hensikt å klargjøre de rettslige spørsmål knyttet til lag stiftet av jordskifteretten og deres stilling i forhold til de øvrige selskapsformer. Det er imidlertid viktig å påpeke at rapporten kun omhandler eierlag. Driftsselskap holdes dermed utenfor vurderingen i denne omgang. Den følgende framstillingen tar utgangspunkt i arbeidsgruppas avgrensning og drøfting, men suppleres av øvrig teori.

4.2.1 Selskapsbegrepet og vilkår etter selskapsloven

4.2.1.1 Økonomisk virksomhet

Selskapsloven § 1-1 første ledd angir lovens saklige virkeområde til å gjelde i de tilfeller hvor det utøves *økonomisk virksomhet*. Dette må oppfattes dit hen at for at et rettslig fellesskap skal

reguleres av selskapslovens bestemmelser må virksomheten være av økonomisk art. Det vil si at virksomheten kan tjene til økonomisk vinning for deltakerne, og at det er muligheter for at driften bringer overskudd (LMD 2004 s. 8). I arbeidsrapporten "Bruksordninger etter jordskifteloven" er det vist til at de organisatoriske trekkene etter selskapslovens bestemmelser i hovedsak gjør seg gjeldende i ordningssaker med "økonomisk tilsnitt" (Austenå et al 1996 s. 8). Men det kan være vanskelig å se noe klart skille mellom økonomisk og ikke-økonomisk virksomhet. Det trenger ikke nødvendigvis være snakk om typisk næringsvirksomhet, og da kan grensen for hva lags virksomhet man står overfor være vanskelig å trekke. I forbindelse med ordning av bruk eller fellestiltak må det derfor i hvert enkelt tilfelle vurderes hva slags virksomhet det er snakk om, og dermed hvilke rettsregler som gjelder for den enkelte sammenslutning. De aller fleste lag stiftet ved bruksordning vil falle utenom dette vilkåret i selskapsloven. Hvorvidt et lag reguleres av selskapslovens bestemmelser eller ei vil ha betydning for selskapets forpliktelser i forhold til ansvarsfordeling, risiko, skatt, regnskaps- og revisjonsplikt og lignende (Austenå et al 1996 s. 8). Ulike selskapsformer behandles etter ulike regler, og det er dermed viktig å ta konsekvensene av ulike former for organisering med i vurderingen.

4.2.1.2 Integrert virksomhet eller hjelpefunksjon

Videre stiller selskapsloven § 1-1 som vilkår at den økonomiske virksomheten utøves *for to eller flere deltakeres felles regning og risiko*. Altså må et rettsfellesskap som skal behandles etter selskapslovens regler ha minst to deltakere. Bestemmelsen setter også som vilkår at virksomheten som utøves må foregå for deltakernes felles regning og risiko. Her kommer kravet om integrasjon inn.

For at det skal være snakk om et selskap etter selskapslovens termer stilles det krav om at virksomheten som ledes ut fra fellesskapet mellom deltakerne er knyttet til en felles aktivitet. Dette omtales i teorien som *integrasjonskravet*, og innebærer i all vesentlighet at det må foreligge en klar sammenheng mellom den enkelte deltakers virksomhetsutøvelse og sammenslutningen. Samlet sett må aktiviteten som hver deltaker utøver være integrert til en samordnet felles virksomhet som igjen er knyttet til den aktuelle sammenslutningen. Denne felles virksomheten må videre kunne anses som en selvstendig enhet. Slik skiller man selskapsvirksomheten fra annen virksomhet som deltakerne utøver uavhengig av selskapsfellesskapet (LMD 2004 s. 8).

Sammenslutningen er imidlertid unntatt selskapslovens virkeområde dersom virksomheten må vurderes som en hjelpefunksjon. Bruksordning og sams tiltak etter jordskifteloven kan ofte ses som en hjelpeorganisasjon. De har gjerne en støttefunksjon som supplerer den ordinære driften av eiendommene og som fungerer som avhjelp for en naturlig mangel eller ulempe ved eiendommene. Når jordskifteretten legger til rette for felles bruk og/eller bygging av felles vei er dette typiske hjelpefunksjoner, hvor den virksomhet som utøves ligger til hver enkelt eiendom. Fellesskapet, eller eierlaget som det er snakk om her, organiseres formelt ut fra et formål om å skape en bedre utnyttingssituasjon og mer tjenelige eiendomsforhold. Det er et poeng at den utnyttingen som det legges til rette for gjennom organiseringen inngår som en naturlig del av driften (LMD 2004 s. 9).

4.2.1.3 Aktivitet, omfang og varighet

Under virksomhetsbegrepet i selskapsrettslig forstand finner vi krav til aktivitetens omfang og varighet. Det er således ikke snakk om en hvilken som helst aktivitet. Over er det gjort klart at virksomheten må være av økonomisk karakter. Altså faller aktiviteter av ikke-økonomisk art utenfor selskapsbegrepet og –lovgivningen. Ellers er type virksomhet ikke relevant. Loven stiller heller ikke noe nærmere krav til om disposisjonene som foretas er rettslige eller faktiske. Dermed er dette momentet likegyldig for totalvurderingen (LMD 2004 s. 9).

Vilkåret om varighet og omfang må ses i sammenheng og vurderes under ett. Stort omfang kan veie opp for kort varighet og omvendt, det er helhetsinntrykket av aktiviteten som er avgjørende. Dersom det er snakk om et rent eiersamarbeid eller enkeltstående handlinger er dette ikke for ”aktivitet” etter selskapsloven å regne. Bestemmelsene her blir først aktuelle dersom objektet som eies i fellesskap blir utgangspunkt for en virksomhet. Det er imidlertid ikke et krav at eierlagets deltakere utøver denne virksomheten selv. Eksempelvis kan det opprettes et driftsselskap, og således skille ut den selskapsrelaterte virksomheten som en egen juridisk person som får rettsvirkninger etter selskapsloven. Betydningen av og forholdet mellom eierlag og driftsselskap omtales nærmere under.

4.3 Forholdet til det tingsrettslig sameie

Det tingsrettslige sameie skiller seg fra selskap ved at det er en eieform. Når det gjelder eierlag stiftet ved jordskifte har disse mer til felles med det tingsrettslige sameie enn med

selskap, ettersom det er eiersamarbeidet og eier- og rettighetsfellesskapet og ikke bare virksomheten som organiseres. Eierlagene organiseres som sameier eller følger en sameielignende organiseringsmodell (Austenå et al 1996 s. 9), og de vil kunne registreres som ”tingsrettslige sameier” i Brønnøysundregisteret (LMD 2004 s. 17). For mer om registrering av lag stiftet ved jordskifte vises det til rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 1999; ”Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte” (LMD 2004).

4.4 Rettslig regulering av samarbeidet - Forholdet mellom selskapsloven, sameieloven og eierlag stiftet ved jordskifte

4.4.1 Rettslig grunnlag: sameie

Problemstillingen er fortsatt aktuell. Hvor går grensen mellom et selskap som behandles etter selskapslovens regler og et lag som må karakteriseres som et tingsrettslig sameie? Dette reiser også et annet spørsmål; Når kommer reglene i sameieloven⁵ til anvendelse og hvordan forholder disse seg til bestemmelsene i jordskifteloven?

Ved rene sameiekonstellasjoner, hvor to eller flere eier noe i fellesskap og fellesskapet kun er tuftet på selve eiendomsretten, gjelder sameieloven fullt ut. Dersom sameierne utnytter sameietingen, her veggen, ut fra individuell motivasjon gjelder også bestemmelsene i sameieloven. Gråsonene oppstår når sameierne begynner å drive felles organisert virksomhet eller drift av veggen på noen måte, slik at man nærmer seg grensen for hva som må betegnes som selskap (LMD 2004 s. 12). Sameieloven vil gjelde så langt ikke annet følger av annen spesiallovgiving, jfr. sameieloven § 1. I følge lovforarbeidene til selskapsloven (Ot. prp. nr. 47 1984-85) skal selskapsloven gjelde fullt ut for den drift eller virksomhet som foretas med sameiegjenstanden, så langt denne oppfyller vilkårene etter selskapsloven. Utgangspunktet for vurderingen vil altså være hvorvidt den enkelte virksomhet oppfyller de kravene som stilles til selskap etter reglene i selskapsloven, jfr. over. Avgjørelsen må bero på en konkret helhetsvurdering av virksomheten og fellesskapet, herunder krav til økonomisk tilfang, felles regning og risiko etc., i hvert enkelt tilfelle. Dersom virksomheten ikke oppfyller disse vilkårene er det sameieloven som gjelder.

⁵ Lov av 18. juni 1965 nr. 6

Det er ikke uvanlig at vegen som bruksordningssaken omhandler ligger i sameie mellom de som blir deltakere i veglaget. Jordskifteretten vil da organisere bruken og øvrig utnytting av vegen gjennom vedtekter for laget. Med mindre det foreligger selskapsrettslig organisering og virksomhet er det sameieloven som gjelder for å regulere fellesskapet rettslig. For de områder som ikke reguleres av vedtektene anvendes sameielovens bestemmelser supplerende. Hvorvidt det er snakk om et personlig sameie eller et realsameie vil ikke være av betydning, ettersom det i begge tilfeller vil være snakk om et tingsrettslig sameie (LMD 2004 s. 13).

4.4.2 Rettslig grunnlag: eneeie eller bruksrett

I de tilfeller hvor rettsgrunnlaget for bruken som ordnes gjennom bruksordning er eneeie eller begrensede rettigheter, i dette tilfellet vil det da være snakk om en vegrett, gjelder ikke sameieloven. Her er det ikke eiendomsretten som direkte ligger i sameie, og sameieloven kommer derfor ikke til anvendelse. Likevel er det gjerne slik at alle deltakere i laget gis rett til å bruke vegen, også til det arealet som eies eksklusivt. Gjennom laget foreligger det da felles bruksrettigheter. Denne felles bruken er da uavhengig av at området delvis ligger i eneeie av den enkelte deltaker, bruksfellesskapet gjelder hele vegen (LMD 2004 s. 13). Fellesskapet som oppstår da er ikke en konsekvens av eiendomsrett, men av bruken og utnyttinga av en samlet areal. Denne type samarbeid og andre ”samrettsforhold”, som det gjerne omtales som i litteraturen, har mange fellestrekk med det tingsrettslige sameie. Sameielovens bestemmelser kan dermed tenkes anvendt analogt for slike bruksfellesskap. Grensen mot selskapsformer etter selskapsloven må trekkes etter en vurdering av de samme vilkårene som nevnt over, slik at innholdet må vurderes etter selskapsloven § 1-1.

4.5 Lag stiftet ved jordskifte – en egen organisasjonsform?

Lag stiftet i forbindelse med sak om ordning av bruk og fellestiltak organiseres med hjemmel i jordskifteloven § 34b. Forarbeidene til bestemmelsen sier at denne paragrafen må anses som spesiallovgivning i forhold til selskapsloven, og at lag stiftet ved jordskifte dermed ikke er en selskapsrettslig organisasjon etter definisjonen som følger av selskapsloven. Jeg skal gå nærmere inn på bakgrunnen for denne bestemmelsen, og de argumenter som begrunner dette.

I følge Austenå et al. (1996 s. 27) rokker flere av selskapslovens prinsipper med grunnleggende hensyn innenfor jordskifteinstituttet. Et grunnleggende trekk ved eierlag som er etablert og organisert av jordskifteretten er at medlemskapet i laget ikke er personlig, men

følger eiendommen. Medlemskapet kan ikke skilles fra eiendommen og følger denne ved en eventuell hjemmelsovergang. Til forskjell fra hva som er tilfellet ved selskapsdannelse er det medlemskapet i et veglag ikke frivillig for deltakerne (Austenå et al 1998 s. 8). Dette tilfører prosessen et element av tvang. Dette er et grunnleggende moment ved stiftelsesgrunnlaget som avviker fra det som er vanlig for selskap. Her er spørsmålet om deltakelse basert på frivillighet. Det andre momentet som setter lag stiftet ved jordskifte i en egen posisjon er ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a, som er et ufravikelig krav for i det hele tatt å kunne fremme krav om jordskifte. En slik sikkerhet for partene er fraværende ved selskapsdanning. Ut fra hensyn som blant andre rettssikkerhet ser vi at tapsgarantien i saker om bruksordning og sams tiltak er helt avgjørende for partenes situasjon, ettersom det ikke er opp til partene å avgjøre om de vil ta del i eierlaget.

Et utgangspunkt for selskapsretten er at den bygger på et prinsipp om solidaransvar. Dette innebærer en stemmeavgivning om ett hode, én stemme. Et solidaransvar tyder således på selskapsrettslig organisering, jfr. regelen i selskapsloven § 2-4 første ledd, men en slik ansvarsfordeling ville være i strid med jordskifteloven § 3 a. Det samme gjelder selskapslovens krav om enstemmighet for å vedta en beslutning i § 2-12 første ledd (Ot.prp. nr. 57 1997-98). Dersom man la slike prinsipper til grunn ved organiseringen av lag stiftet ved jordskifte ville disse dessuten komme i konflikt med jordskiftelovens §§ 27 og 28 om skiftegrunnlaget, som er viktige trekk ved det systemet som jordskifteloven bygger på. For lag stiftet ved jordskifte inneholder jordskifteloven § 34b annet ledd en preseptorisk bestemmelse om at heftelsesformen for slike lag er proratarisk ansvar bygd på høvetall etter andel i laget. Av dette følger et prinsipp for avstemming som innebærer at høvetallet legges til grunn (Ot.prp. nr. 57 1997-98). Dette avviker fra selskapslovens prinsipper.

Selv om det er momenter som skiller lag stiftet ved jordskifte fra selskap i selskapsrettslig forstand konkluderes det i Ot.prp. nr 57 (1997-98) med at eierlag ikke er noen *egen* foretaksform. En følge av dette er at de må ”[...] *organiseres innenfor de rettslige rammer som gjelder for den aktuelle sammenslutningstypen*” (Ot.prp. nr. 57 1997-98). Dette innebærer at man må vurdere egenskapene ved det aktuelle laget i lys av de ovennevnte vilkår og momenter, og det er ikke mulig å gi en avklaring på eierlagenes rettslige konstruksjon og status ut fra en generalisering. Som et generelt utgangspunkt kan eierlag kategoriseres innenfor de rettslige rammer som følger for et ansvarlig selskap, et beslektet ”samrettsforhold” eller et tingsrettslig sameie. Det er også viktig å merke seg at

jordskiftelaget kan endre innhold slik at de rettslige kriteriene stiller seg annerledes. En slik endring kan være et resultat av praksis eller vedtektsendringer som laget foretar (LMD 2004 s. 13).

4.6 Juridisk konstruksjon – foreløpig oppsummering

Med bakgrunn i drøftelsen over kan veglagets juridiske konstruksjon i forhold til selskap forklares som følger. Hva gjelder organiseringen av veglag vil jordskifteloven være lex specialis i forhold til bestemmelsene i selskapsloven.

Private veger, ut fra det man må karakterisere som normal bruk, må regnes å inneha en hjelpefunksjon i forhold til de eiendommer den betjener, eksempelvis som adkomst til bolig eller hytte. Veggen i seg selv gir ikke noe økonomisk inntjeningsgrunnlag. Man kan kanskje tenke seg en situasjon hvor andre brukere av veggen må betale bompenger. Likevel kan det vanskelig tenkes at formålet med bompengeringen er økonomisk overskudd og kommersiell utnytting. Dette er imidlertid ikke et tema som er diskutert i teorien. Normalt vil veglagets virksomhet falle utenfor vilkåret om ”økonomisk virksomhet” etter selskapsloven § 1-1 første ledd og dermed også utenfor selskapslovens bestemmelser.

I rapporten fra Landbruks- og matdepartementet (2004) konkluderer arbeidsgruppa med at jordskifteloven er spesiallov i forhold til selskapsloven når det gjelder den rettslige reguleringen av følgende forhold:

- Veglag bygger på proratarisk (delt) ansvar som heftelsesform, jfr. jordskifteloven § 34 b annet ledd, jfr. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd
- Deltakerne i veglaget stemmer i henhold til sin andel
- Beslutninger tas som flertallsvedtak

4.7 Nærmere om eierlag og driftsselskap

Det sondres over mellom eierlag og driftsselskap. Den praktiske betydningen av inndelingen grunner i vurderinger knyttet til risiko og investering i forbindelse med fellestiltak, særlig vurdert i lys av garantien mot tap i § 3 bokstav a. Bestemmelsen er nærmere diskutert over i 3.5.

I noen tilfeller vil investeringer være en nødvendig forutsetning for å kunne gjennomføre tiltaket. Ettersom det å pålegge partene investeringer som innebærer en betydelig risiko vil

være i strid med ikke-tapsgarantien, kan dette løses gjennom en organiseringsmodell som skiller mellom eierlag og driftsselskap (Austenå et al. 1996 s. 11). Forskjellen som dette innebærer for partene ligger i graden av tvang. I et eierlag vil partene være forpliktet til å stille sine ressurser til disposisjon, og medlemskap er obligatorisk. Et driftsselskap fordrer større grad av frivillig deltakelse, men innebærer på den andre side en mer risikobetont virksomhet. Det er her opp til partene selv å vurdere risikoen for tap ved å ta del i driftsselskapet. Investeringer vil også kunne foretas av veglaget, men i så fall vil vedtektene for laget gjøre klart hvordan dette skal forgå med tanke på finansiering og kostnadsfordeling. Risikotilfellene vil oppstå i de tilfeller hvor det er snakk om tiltak og investeringer som går utover hjelpefunksjonstilfellene. Det kan for eksempel være snakk om gjennomføring av større hytteprosjekter eller lignende.

Opprettelse av driftsselskap gjøres etter at jordskifteretten har stiftet eierlag. Det ligger da i partenes hender å organisere videre utnyttelse av arealet, etter de føringer som er lagt av jordskifteretten. Hjemmelen for å stifte driftsselskap ligger i vedtektene som jordskifteretten har etablert for eierlaget, jfr. jordskifteloven § 34 b tredje ledd. Etablering av driftsselskap vil i så fall være en del av denne videre organiseringen og foregår utenfor jordskifterettens rådighet og jordskiftelovens bestemmelser. Dermed står partene fritt i forhold til vurdering av tap/risiko/investering. Slike vurderinger må gjøres i sammenheng med selskapslovens bestemmelser og investeringsrisikoen for hver enkelt deltaker vil følge av hvilken selskapsform partene velger for driftsselskapet. Partene står relativt fritt i valg av selskapsform (ANS, AS osv.). I de tilfeller hvor det er aktuelt for partene å opprette driftsselskap reguleres forholdet mellom driftsselskapet og eierlaget gjennom regler som jordskifteretten etablerer i bruksordninga (Austenå et al 1996 s. 11). Virksomheten til driftsselskapet kan heller ikke foregå i strid med reglene for eierlaget, eksempelvis veglagets formålsparagraf (Austenå et al 1996 s. 35).

Et veglag som er stiftet av jordskifteretten i forbindelse med sak om bruksordning/sams tiltak har til hensikt å regulere forholdet mellom eierinteressene. De som omfattes av eierlaget er grunneiere og rettighetshavere, og det er fellesskapet og samarbeidet mellom disse som er det vesentlige her. Hvilken risiko investeringene innebærer i form som rent tap for partene vil variere avhengig av tiltakets art og omfang. Det som også varierer er partenes ønske om og evne til å delta i investeringene (Austenå et al 1996 s. 35). Med dette som utgangspunkt kan forutsetningene for samarbeid i teorien være dårlige. Men det finnes altså muligheter som

legger til rette for fellesskapsløsninger som tjener til å ivareta partenes ulike interesser og ulikheter i materielle forutsetninger.

5 Bruksordningsregler og vedtekter for veglaget

5.1 Innledende

Bruksordningsreglene og vedtektene kan ut fra det som er beskrevet så langt i oppgaven sies å ha til hensikt å regulere og organisere følgende forhold:

Direkte:

- faktisk bruk knyttet til areal, rettigheter og investeringer
- forutsetninger for framtidig utnytting
- samarbeidsform
- formelt forhold mellom partene
- forholdet mellom eierinteressene

Indirekte:

- konflikthåndtering
- partenes atferd i fellesskapet
- samarbeidssituasjon

Det er vanlig at jordskifteretten benytter standardvedtekter som er utviklet med henblikk til jordskifterettens utstrakte praksis vedrørende bruksordning og tilpasser disse de konkrete forhold i den aktuelle saken. Ove Flø, jordskiftedommer i Oslo og Akershus, understreker i en samtale at disse kun benyttes som et utgangspunkt for utformingen, og har dermed funksjon som ”skjelett” for reglene. Det lages imidlertid regler som er tilpasset den konkrete sak helt uavhengig av standardvedtektenes tekst (Flø pers.med. 2011). I det følgende vil det gjøres rede for hensikt og hensyn som ligger til grunn for utforming av vedtektene.

5.2 Prinsipper for utforming: ”Statiske” og ”dynamiske” regler

Bruksordningsreglene utformes på to forskjellige måter. Den ene går ut på å etablere ”statiske” regler. Disse regulerer den aktuelle bruksutøvelsen gjennom detaljerte bestemmelser.

Den andre gruppen vedtekter er de ”dynamiske” vedtektene. Som betegnelsen tilsier tar disse sikte på å regulere de forhold som kan tenkes å endre seg over tid, gjennom at reglene kan

tilpasses den bruken som er aktuell ut fra ”tida og tilhøva”. Gjennom slike regler legger jordskifteretten et grunnlag som partene kan bygge videre på og partene lager i så måte sine egne spilleregler ut fra det fundamentet som er etablert gjennom ordningsaken (Austenå et al 1996 s. 33). Det er således jordskifteretten som legger grunnstrukturen for en levedyktig organisasjon, men det er opp til partene selv å holde den i live ved hjelp av de styringsverktøy som jordskifteretten utstyrer dem med. En slik organisering følger prinsipper for og motivasjonen bak mer generelle organisasjonsmodeller, med tanke på å kunne tilpasse organisasjonen til de krav og forutsetninger som stilles av omgivelsene, aktørene i organisasjonen og samfunnsendringer for øvrig (se bl.a. Røkholt 2009). Dette er viktig i forhold til å etablere en organisasjon som er robust over tid. Det poengteres i ”Bruksordninger etter jordskifteloven” at reglene bør ikke være mer detaljert enn hva partene ønsker (Austenå et al 1996 s. 8). Eiendomsforholdene kan endre seg og det kan for eksempel bli aktuelt med nye måter å utnytte eiendommene på som igjen stiller endrede krav til vegens standard og bruk av vegen. Reglene som utformes må være fleksible og kunne tilpasses nye og endrede forhold. Samtidig må de være detaljerte og styrende nok til at de regulerer de forhold de er ment å håndtere, og at de er til hinder for at det oppstår konflikt om bruken i fremtiden. Jeg har gjennom hele oppgaven poengtert samfunnsutviklingen som forutsetning for hensiktsmessig organisering, både i forhold til spilleregler for det enkelte lag, men også ut fra en vurdering opp mot de institusjonelle rammevilkårene for jordskifte. Viktig for ordning av private veger ut fra et slikt perspektiv er særlig investering/risiko –elementet vurdert i lys av garantien mot tap i jordskifteloven § 3 bokstav a, som legger føringer for organisering. Dette stiller igjen krav til vedtektenes utforming, med tanke på at de skal regulere vansker knyttet til eksisterende bruk og legge til rette for framtidig utnytting, som kan medføre en annen investeringssituasjon og et annet risikobilde enn det som følger av dagens utnyttingsformer.

Hvilke regler som anvendes for det enkelte lag må bero på hvilke vansker det er reglene har til hensikt å regulere, altså hva som er den materielle bakgrunnen for jordskiftesaken. I de fleste tilfeller vil den mest hensiktsmessige løsningen være å anvende de to typer regler i en kombinasjon (Austenå et al. 1996 s. 33). For å møte framtidige krav fra omgivelsene på en god måte bør jordskifteretten så langt det er mulig legge ordningen slik til rette at detaljstyring og utforming av regler om den felles bruken overlates til partene. Regelverket som jordskifteretten utformer vil i de fleste tilfeller være en kombinasjon av de ulike regeltyper og består dermed av både statiske og dynamiske regler (Austenå et al. 1996 s. 33). Det bør dermed utvises forsiktighet ved fastsettelse av statiske regler for bruken, ettersom

disse kan være noe "låste" i forhold til endringstilpasning. I noen tilfeller kan statiske regler derimot være en nødvendig forutsetning for at samarbeidet mellom partene skal fungere, for eksempel dersom utnyttingsvanskene i hovedsak knytter seg til selve bruksutøvelsen. Disse kan ha til hensikt å virke i en startfase, til samarbeidet mellom partene står og går på egne bein. Noen ganger kan det også være aktuelt at jordskifteretten fastsetter detaljerte spilleregler, og ikke bare skaper et styringsverktøy (Austenå et al. 1996 s. 33). Man kan tenke seg at jo høyere grad av konflikt i en sak, desto større er behovet for at jordskifteretten fastsetter detaljerte regler. Andre komponenter som vil variere fra sak til sak er forholdet mellom partene, deres atferd og sakens konfliktnivå, både før, under og etter saken behandles og avsluttes. Det er over pekt på jordskifterettens rolle og at rettens kompetanse i slike saker avgrenses av partenes privatrettslige sfære. Jordskifteretten kan ikke gå ut over det som partene selv kunne avtalt i minnelighet. I utforming av vedtekter og regler for veglagene må jordskifteretten ta disse hensyn i betraktning.

Det er imidlertid et hovedsynspunkt at utforming av detaljer og bruksregler i størst mulig grad bør overlates til partene (Austenå et al. 1996 s. 33), og dette bør følges så langt det bidrar til å fremme en tjenelig løsning. Løsningsmodellene som legges til grunn for ordningen bør dermed tilstrebe fleksibilitet ved å begrenses til å definere rammer for innholdet i partenes egen beslutningsmyndighet. Dette gjøres ved å legge opp til at avgjørelser kan tas av laget gjennom flertallsvedtak, herunder hvilke og hvordan (Austenå et al. 1996 s. 33). Også bruksregler som jordskifteretten fastsetter som del av vedtektene kan endres ved 2/3-flertall. Generelt antas det at bestemmelser vedrørende styre og lignende beholder sin aktualitet og dermed være gyldig uavhengig av endringer i lagets handlingsmiljø. Det er dermed reguleringen av bruken som i vesentlighet bør overlates til partene selv. Det er viktig å merke seg at det kan være en omstendelig og tidkrevende prosess å endre de øvrige regler om bruken som bestemmes av jordskifteretten gjennom ordningen og som ikke kan endres av partene. I så fall må dette gjøres gjennom ny jordskiftesak, og da ikke før det har gått 10 år (Austenå et al. 1996 s. 34).

5.3 Generelle krav til innhold

Saker om bruksordning/sams tiltak vil kunne variere enormt hva gjelder

- sakstyper (kompleksitet, form, innhold)
- saksstørrelse (antall parter, skiftefeltets fysiske avgrensning)

- avhengighet mellom partene

Det stilles ingen formelle formkrav til bruksordningsreglene. Men til tross for usikre variabler er det enkelte forhold som må klarlegges gjennom og fremgå av vedtektene. Disse er:

- Formål
- Ansvar og ansvarsfordeling utad
- Rettslige rammer for bruksretten (for veglag: vegretten)
- Andelsgrunnlag/Utbyttefordeling
- Regler for avstemming
- Fordeling av ansvar og myndighet innad i organisasjonen
- Konfliktløsning

(Austenå et al. 1996 s. 34)

Vedtektene som etableres for lag stiftet av jordskifteretten følger den vedtektsmodell som er aktuell ved frivillig organisering av grunneiersammenslutninger, som for eksempel utmarkslag eller veglag etter vegloven §§ 54 og 55. Austenå et al (1996 s. 34) benytter normalvedtekter for utmarkslag som illustrasjon på vedtekters generelle innhold. Her fremheves de forskjeller som følger av at det er en vesentlig prinsipiell ulikhet i forutsetningene for etableringen et slikt lag og for lag stiftet ved jordskifte, nemlig tvangselementet som foreligger ved ordning gjennom jordskifte. Jeg vil holde utgreiingen til å gjelde i lys av de spørsmål som vedrører private veger og som vedtektene bør regulere for veglaget, som danner rammer for utforming av standardvedtekter. Jeg holder dermed utmarkslag utenfor, og forsøker heller å trekke konkrete linjer til veglag og hva vedtektene minst bør inneholde, ut fra eksempler på standardvedtekter for private veger. Utgreiingen er også basert på en sammenligning av de utformede vedtektene for de 28 bruksordningssakene som er gjennomgått i denne oppgaveprosessen, altså hva som ut fra disse konkrete sakene kan virke som vanlig praksis.

5.3.1 Veglagets formål og avgrensning

Innledningsvis bør vedtektene angi en definering av vegstrekingen som er området for veglaget og bestemmelsene. Det er ikke en nødvendighet at alle gnr/bnr ramses opp i vedtektene, ettersom dette følger av rettsboka. Det er likevel hensiktsmessig at dette gjøres, av

den grunn at vedtektene bør kunne opptre som et selvstendig dokument i ettertid (Austenå et al. 1996 s. 36).

Formålet bør være tydelig og overlate ingen tvil hva gjelder hvilke oppgaver laget skal og kan påta seg, slik at ikke formålsparagrafen kan misbrukes ved senere endringer til å omfatte noe hensyn gi lite rom for tolkning og ordlyden må være så klar og konkret som mulig (Austenå et al. 1996 s. 34). Formålsparagrafen for et veglag bør derfor angi

- veglagets formål, for eksempel gjennomføre vedlikehold, opprettholde en viss vegstandard, eventuelt opprustning/omlegging av vegen
- formålet med vegen, hvilke interesser vegen skal tjene

5.3.2 Arbeidsår og forpliktelse

Vedtektene bør angi rammer for regnskaps- og arbeidsår, normalt følger det kalenderåret.

Laget forpliktes av lederen sammen med sekretær eller kasserer (Austenå et al. 1996 s. 36).

5.3.3 Ansvar

Det må komme klart fram i vedtektene hvilken ansvarsform som gjelder for laget (Austenå et al. 1996 s. 35). Ovenfor er det diskutert hvordan dette har betydning for organiseringsform og rettsvirkninger, registrering osv. Valg av heftelsesform kan få store konsekvenser i forhold til forholdet til tredjeperson, og heftelsesform utad må derfor komme tydelig fram i vedtektene. For veglag må det poengteres at laget er et eierlag, og at heftelsesformen er proratarisk ansvar, altså delt, ubegrensa ansvar i henhold til eiendommenes respektive andel i laget, jfr. jordskifteloven § 34 b, jfr. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd.

Vedtektene bør også gjøre rede for det indre ansvarsforholdet i laget. Her bør arbeidsoppgavene knyttes til det organ som er ansvarlig for å utføre oppgavene. Som eksempel kan nevnes hva slags myndighet årsmøtet skal ha, hva som er styrets oppgaver og hvilket ansvar som tilfaller lederen. De faktiske arbeidsoppgaver som konkretiseres i vedtektene bør samsvare med organets tiltenkte rolle i laget (Flø et al. 1996 s. 38). For eksempel står det i vedtektene at ”årsmøtet er lagets øverste myndighet”. Arbeidsoppgavene må dermed angis deretter. Det kan videre være fornuftig å skille mellom ”tvungne” og ”frie” arbeidsoppgaver, altså mellom de oppgaver som *skal* gjøres og det som er ment som mer en oppfordring til aktivitet (Flø et al. 1996 s. 38, jfr. s. 39).

5.3.4 Årsmøte

Innkalling til årsmøtet bør skje skriftlig god tid i forveien (for eksempel senest to uker) og med vedlagt saksliste. På grunn av krav om skriftlig innkalling er det ikke nødvendig med noe minimumskrav til oppmøte for at årsmøtet skal være beslutningsdyktig (Austenå et al. 1996 s. 39).

Det kan kalles inn til ekstraordinært årsmøte dersom styret eller minst 1/3 av medlemmene krever det. Her gjelder samme regler for innkallelse som for årsmøtet (Austenå et al. 1996 s. 40).

5.3.5 Styret

Vedtektene bør angi styrets sammensetning, hvor lang tid styret velges for og de krav som må være tilfredsstilt for at styret skal være beslutningsdyktig (Austenå et al. 1996 s. 39).

5.3.6 Medlemskap

For lag stiftet ved jordskifte er medlemskapet ikke personlig, men knyttet til eiendommen som stilles til disposisjon for laget. Dermed må alle partene som omfattes av saken være med i ordninga, og medlemskaper et obligatorisk. Eiendom betyr her alt areal på samme eiendom (Austenå et al. 1996 s. 36). Det vil ikke være mulig å melde seg ut av laget, ettersom medlemskapet ikke kan skilles fra eiendommen. Medlemskapet vil derfor måtte følge eiendommen ved hjemmelsovergang.

Når det gjelder opptak av nye medlemmer i laget bør vedtektene også angi kriterier for dette. Normalt fastsettes det en nedre arealgrense for medlemskap. Dersom mindre eiendommer skal inkluderes som medlem bør vedtektene gi rom for dette ”dersom særlige forhold tilsier det” og det godkjennes av årsmøtet/styret (Austenå et al. 1996 s. 36).

Vedtekter for veglag inneholder normalt bestemmelser som regulerer forholdet til andre brukere av vegen. For eksempel kan bruksrett til vegen gis til utenforstående mot et vederlag i form av en årlig avgift. Vilåårene fastsettes i vedtektene. Generelt gjelder at alle som har bruksrett til felles veg har rett og plikt til å ta del i forvaltningen av vegen.

Sak om bruksordning kan springe ut fra et frivillig organisert veglag som ikke fungerte. Fordeling av det oppløste lagets midler må være opp til de tidlige medlemmene. I forhold til relasjoner til tredjeperson er det fordelaktig å endre navn på veglaget, slik at ikke gamle krav fra tredjeperson med betydning for det oppløste laget representerer en risiko for det nye (Austenå et al. 1996 s. 36).

5.3.7 Nærmere om vilkår for medlemskap og styrerepresentasjon i veglag

I følge Flø & Haralstad (2009 s. 412) varierer jordskifterettens praksis når det gjelder hvem som kan være medlemmer i veglaget og hvem som kan inneha styreverv. Jordskifteloven inneholder ingen bestemmelser som regulerer vilkår for medlemskap eller styrerepresentasjon. Etter jordskifteloven er det ingenting som står til hinder for at kun grunneiere skal berettiges medlemskap slik at andre bruksberettigede ekskluderes fra veglaget. Det påpekes imidlertid en oppfatning av at det likevel ville være rettsstridig dersom ikke alle parter har rett til medlemskap og til å være valgbare til styreverv. Man må ta utgangspunkt i at alle som betaler for vedlikehold og investeringer i veger har rett og plikt til medlemskap og styreverv. Dette må være utgangspunktet uavhengig av om veglaget reguleres av selskapslovens bestemmelser eller reglene i sameieloven (Flø & Haraldstad s. 412 og 413).

I tillegg til at Flø & Haralstad (2009 s. 414) mener at lagene ikke nødvendigvis skal være grunneierstyrt, uttrykkes det videre at i større veglag hvor medlemsspekteret favner om flere interesser bør de ulike interessegruppene være representert i styret.

5.3.8 Andeler og stemmerett

Til grunn for andelsberegningen ved veglag ligger de rettslige rammer for vegretten. Andelsberegningen vil dermed være noenlunde enkel, selv om områdene ligger både i eneie og i sameie.

Austenå et al. (1996 s. 37) peker på at forutsetningene for andelsberegningen gjerne vil vise seg mer komplisert for eksempel ved et utmarkslag, hvor ansvarsområdet omfatter flere former for arealbruk eller utnyttelsesmåter. I slike saker kan interessemotsetningene og motsetninger i den faktiske bruksutøvelsen innad i laget være store, og man får det som i rapporten omtales som ”brukerkollisjoner” (Austenå et al. 1996 s. 37). Kompliserte

bruksforhold, hvor laget tjener for flere saksområder, fordrer ulike metoder for andelsberegning tilpasset ulike forutsetninger. Det er utviklet to metoder for andelsfordeling:

1. veid andel som benyttes ved alle avstemninger
2. fastsetting av andel for hver enkelt saksområde som benyttes
 - a) andelsvis for det aktuelle saksområdet som beslutningen i størst grad gjelder
 - b) andelsvis for det aktuelle saksområdet som beslutningen fullt ut gjelder. Ved avstemninger som gjelder flere sakstyper nyttes en veid andel.

Selv om intensjonen for bruken kan være forskjellig, vil bruksmåten være den samme for medlemmene i et veglag. Man unngår dermed bruks- og interessekollisjoner som krever en veid/delt andelsberegning. I veglag får hvert medlem andel og stemmerett i henhold til den enkelte eiendoms bruk av vegen. Vedtektsbestemmelsen om ansvar etterfølges av en oversikt som viser medeiere i vegen og hvor stor andel hver eiendom hefter for i veglaget. Andelen oppgis i prosent.

5.3.9 Flertallsvedtak

Jordskifteretten kan overlate videre utforming og detaljering av bruksreglene til partene, jfr. jordskifteloven § 34 annet ledd første punktum. Jordskifteretten kan også gi midlertidige regler om bruken som partene kan endre i ettertid, jfr. jordskifteloven § 34 annet ledd annet punktum. Det står uttrykt i lovteksten at slike tilfeller krever flertallsvedtak. Jordskifteretten må ta stilling til hvordan flertallsvedtak skal komme i stand og hva slags regler det kan tas avgjørelse om ved flertallsvedtak (Austenå & Øvstedal 2000 s. 196). Også skiping av driftslag med hjemmel i vedtektene må avgjøres ved flertallsvedtak, jfr. jordskifteloven § 34 b tredje ledd.

Det er vanlig at det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall, altså simpelt relativt flertall blant de frammøtte. Simpelt relativt flertall betyr at det forslaget som vedtas er det forslaget som har fått flest stemmer, dvs. mer enn noe annet forslag (Flø et al. 39).

Normalt gjøres dette ved at hver eiendom har én stemme. Dette vil imidlertid bero på vedtakets art, og det bør legges til rette for at det kan benyttes en gradert stemmerett dersom dette er ønskelig. Austenå et al. (1996 s. 39) viser til at det ville være mer i samsvar med sameielovens intensjon å legge et prinsipp om gradert stemmerett til grunn for alle vedtak, også enkeltvedtak, som fattes av årsmøtet. Dette begrunnes blant annet med at jordskifteretten

bør unngå å skape vanskeligheter for partene på den måten at det blir en sosial belastning for partene å kreve gradert stemmeavgivning, slik at deres innflytelse på en avgjørelse svarer til det man yter til laget.

For lag stiftet ved jordskifte er det vanlig praksis at det ved avstemming og valg, for eksempel valg av tillitsrepresentanter, benyttes gradert stemmegivning, altså at hver har stemme i høve til sin part i laget. Dette tilsvarer de prinsipp som forsettes anvendt i aksjeloven og sameieloven, og som også bør gjelde for lag stiftet ved jordskifte (Austenå et al. 1996 s. 39).

Det er imidlertid opp til partene hva de rent praktisk blir enige om, og det er ligger ikke til jordskifteretten å sette begrensninger for stemmeretten (Austenå et al. 1996 s. 40). Vedtektene kan derimot legge til grunn generelle føringer hvilke hensyn bestemmelser om flertallsvedtak skal tilgodese, og eventuelt hva de skal tjene til å unngå. Det kan blant annet være hensiktsmessig å poengtere hensynet om mindretallsvern, ettersom det kan tenkes å være stor variasjon i størrelser på eiendommer som partenes andel i veglaget svarer til. For eksempel kan det fastsettes en generell bestemmelse i vedtektene som sier at:

”Flertallsvedtak må ikke påføre nokon medeiger større kostnader eller ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet”, jfr. standardvedtekter for veglag.

5.3.10 Endring av vedtekter

Endring av vedtektene krever vanligvis et kvalifisert absolutt flertall, dvs. mer en halvparten av stemmene. Dette settes normalt til 2/3- flertall (Austenå et al. 1996 s. 39 og 40). Hva gjelder adgangen til å endre vedtektene bør den begrenses når det kommer til bestemmelser som er ”sentrale for lagets funksjon” eller som har betydning for mindretallsvernet (Austenå et al. 1996 s. 40).

Det bør også vedtektsfestes når endringer tidligst kan gjennomføres. Vanlig er det å bestemme at de bruksordningsregler som jordskifteretten har vedtatt skal gjelde for minst 3 år. Dette begrunnes blant annet ut fra et samfunnsøkonomisk ståsted, med henvisning til jordskifteprosessen. Å gjennomføre jordskiftesak innebærer også kostnader for partene, både direkte utgifter til saken, men også i form av andre transaksjonskostnader (se Sevatdal & Sky

2003 s. 83 ff). For å ivareta det arbeidet jordskifteretten har gjort gjennom behandlingen av saken bør vedtektene derfor inneholde en slik bestemmelse som sikrer at det grunnlaget jordskifteretten har lagt implementeres og videreføres av partene etter at saken er avsluttet. Det legges til grunn for en slik bestemmelse at fellesløsingen som jordskifteretten har kommet til gjennom ordningssaken er gjennomdrøftet, gjennomtenkt og at sakens ulike sider er belyst gjennom saken (Austenå et al. 1996 s. 40).

5.3.11 Oppløsning

Lag som er etablert ved jordskifte kan kun oppløses ved ny jordskiftesak, og først etter at det har gått 10 år, jfr. jordskifteloven § 4.

Del 3: Jordskifterettens praksis

6 Presentasjon og studie av jordskiftesaker

6.1 Innledende

I de tidligere kapitler har jeg angrepet oppgavens tema fra en teoretisk vinkel. Jeg har blant annet gjort rede for de bakenforliggende vilkår og hensyn som ligger til grunn når jordskifteretten organiserer veglag og utformer regler og vedtekter for private veger. Hensikten med dette kapitlet er å belyse elementer ved bruksordning ut fra jordskifterettens praksis, både for å illustrere og videreføre det teoretiske perspektivet og for å presentere konteksten for videre undersøkelser. Case-studiene har også et formål i seg selv, ved at jeg vil påpeke egenskaper ved jordskifterettens organisering i konkrete jordskiftesaker, spesielt i lys av kapittel 4 og 5.

I forbindelse med dette arbeidet har jeg gått gjennom rettsbøker med vedtekter og kart fra totalt 28 jordskiftesaker fra Akershus og Oslo jordskifterett som er relevante for mitt tema. Sakene er valgt ut av jordskiftedommere ved nevnte jordskifterett og tilsendt meg ut fra en forespørsel om materiale til en slik undersøkelse. Alle sakene omhandler felles private veger og sak om bruksordning og/eller fellestiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav c og e. Jeg har valgt ut fire saker som jeg vil ta for meg videre. I forhold til de totalt 28 sakene jeg har lest er disse representative for denne sakstypen, og belyser til sammen flere sentrale momenter ved slike saker. Samtlige saker er relevante i forhold til oppgavens overordnede tema som er organisering og ordning av felles bruk av privat veg etter jordskiftelovens virkemidler. Tre av sakene er mer direkte knyttet opp mot problemstillingene for oppgava, som tar utgangspunkt i veglag og regler/vedtekter. Den fjerde saken har jeg tatt med som en nysgjerrighet, og vil ikke bli videreført i oppgavens senere deler. Jeg har likevel valgt å ta den med, fordi den er viktig for å belyse oppgavens tema i større grad, altså organisering av bruk og sambruk.

Sakene vil altså bli presentert i lys av de tema som jeg har tatt opp i oppgavens andre del, men ut fra en praktisk rettet vinkel. Hovedfokuset er fortsatt vansker ved bruk, sambruk og samarbeid, og bruksordning og organisering av veglag som virkemidler for å løse slike utfordringer. Helt konkret vil jeg studere bruksordningsreglene for vegen og vedtektene for veglaget ved å vurdere disse ut fra det teoretiske grunnlaget som er lagt så langt i oppgaven. Dette innebærer at kun noen elementer ved sakene vil bli nærmere omtalt her, dvs. de som er sentrale i forhold til problemstillingen, og at andre interessante sider ved saken holdes

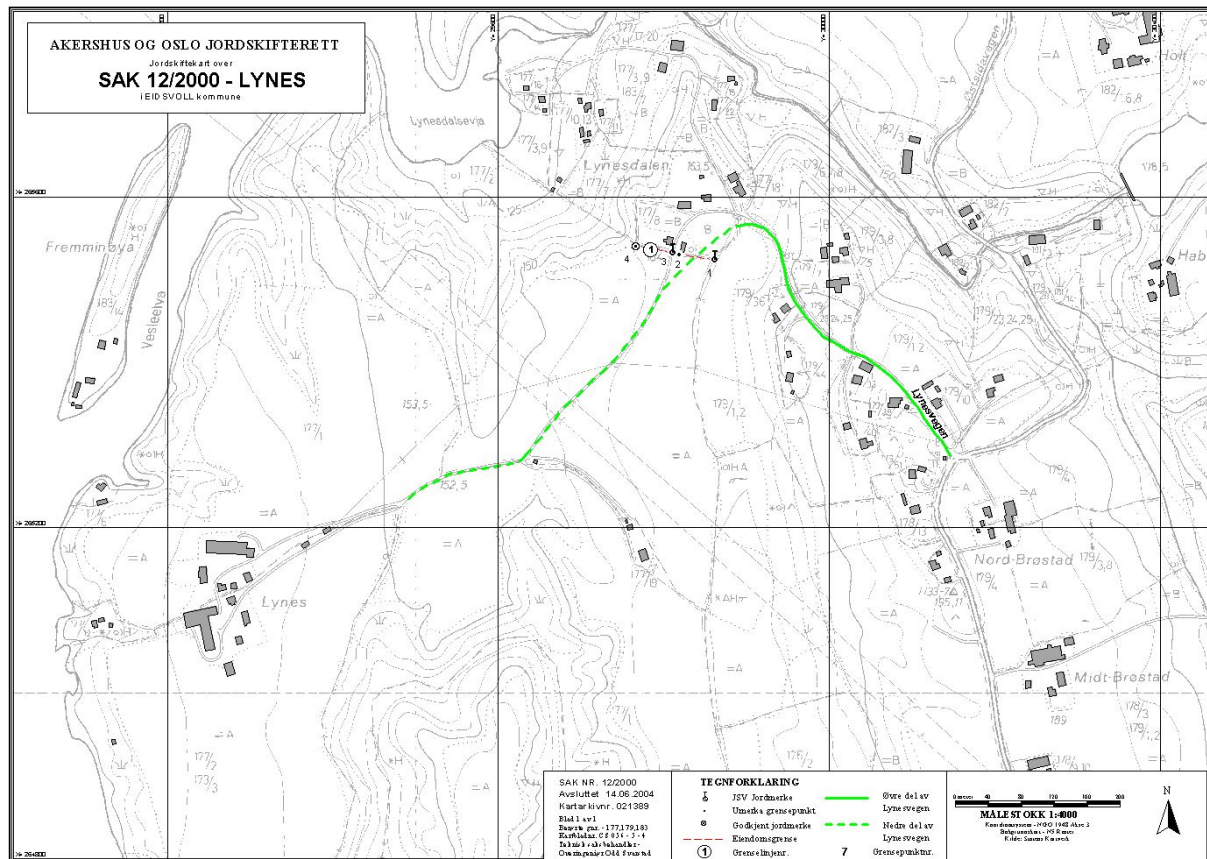
utenfor. Jeg vil for eksempel ikke gå nærmere inn på kostnadsfordelinger. Dette betyr imidlertid ikke at kostnadsfordelinger ikke er en viktig del av jordskiftesaken. Dersom sakene skulle blitt presentert i sin helhet ville dette være å gå vekk fra det som er oppgavens hensikt, og aspekter som ikke anses som nødvendige for å belyse problemstillingen tas derfor ikke med.

Sakene er valgt ut på grunnlag av følgende kriterier. Det er viktig at det er en stund siden saken ble avsluttet. Grunnen til det er at de videre intervjuene (i kapittel 8) har til hensikt å belyse situasjonen etter at saken er avsluttet, og virkningene av saken. Derfor er det nødvendig at reglene har blitt praktisert og kanskje også videreutviklet i partenes egen regi. Som det kommer fram av teorien rundt vedtekter og regler inneholder de en adgang til å endre vedtektene etter at det har gått en viss tid, gjerne satt til 3 år etter at de er rettskraftige. Jeg har videre valgt saker hvor formålet med bruken tar utgangspunkt i ulike brukerinteresser, for å belyse forhold knyttet til interesser og eventuelle interessemotsetninger. Det er regler for bruk og sambruk og formell organisering av den felles bruken som er hensikten med framstillinga.

Innledningsvis til hver enkelt sak vil jeg angi hvilke tematiske perspektiv jeg har valgt å vektlegge i presentasjonen av saken. Deretter vil jeg angi andre problemstillinger som saken reiser, men som ikke vil bli videre omtalt her. Jeg har valgt å vektlegge ulike vansker ved vegen i framstillingen av de ulike sakene. Dette gjør jeg for å belyse problemstillinger som er aktuelle i forbindelse med slike saker, selv om ikke alle sakens sider presenteres fullt ut i case-beskrivelsene. Jeg vil først gi en kort oversikt over hva saken dreier seg om. Viktig her er hva som er bakgrunnen for kravet, altså hvilke vansker som søkes løst gjennom jordskiftesaken. Deretter vil jeg presentere løsningen som jordskifteretten har kommet frem til i samhandling med partene. Det er altså forholdet *problem – løsning* som står i fokus i case-studiene. Jeg har videre studert bruksordningsreglene og vedtektene for hver enkelt veg/hvert enkelt veglag i lys av de spørsmål som behandles gjennom saken.

De statiske reglene for vegen, bruksordningsreglene, og vedtektene for veglaget i den enkelte sak er ikke tatt med i selve teksten. Grunnen er at dette ikke er mitt arbeid og at de derfor etter min mening hører hjemme i vedleggsdelen (jfr. vedlegg I-III). For det andre strekker de seg over mange sider, noe som kan ta fokus vekk fra sakens kjerne, som er å beskrive konteksten for de videre undersøkelser.

6.2 Sak 12/2000 Lynes i Eidsvoll



Kart nr. 1: Kart over området i sak 12/2000 – Lynes - ved Akershus og Oslo jordskifterett (Kilde: Akershus og Oslo jordskifterett)

Saken gjelder: Krav om bruksordning og sams tiltak etter jordskifteloven § 2 c nr. 1 og § 2 e

Påbegynt: 04.10.2001

Avsluttet: 14.06.2004

Vegens bruksformål: landbruk, bolig, hytte/fritid

Tematisk perspektiv: bruksordning, fellestiltak: omlegging av adkomst- og driftsveg

Andre tema: andelsfordeling/-beregning, grensefastsetting

Beskrivelse av saken (etter rettsboka):

Kravet gjelder en privat veg som blir nyttet som adkomstveg til 26 eiendommer. Av disse er to landbrukseiendommer og én benytter vegen som adkomstveg til landbruksarealer. Videre har vegen funksjon som adkomst til 12 boligeiendommer og 11 hytte-/fritidseiendommer.

Bruken av den felles privat vegen har endret seg over tid. Utviklingen i bruken har igjen endret behovet for standard på vegen, noe som har ført til uenigheter mellom partene.

Partene anfører blant annet at (i rettsboka s. 3):

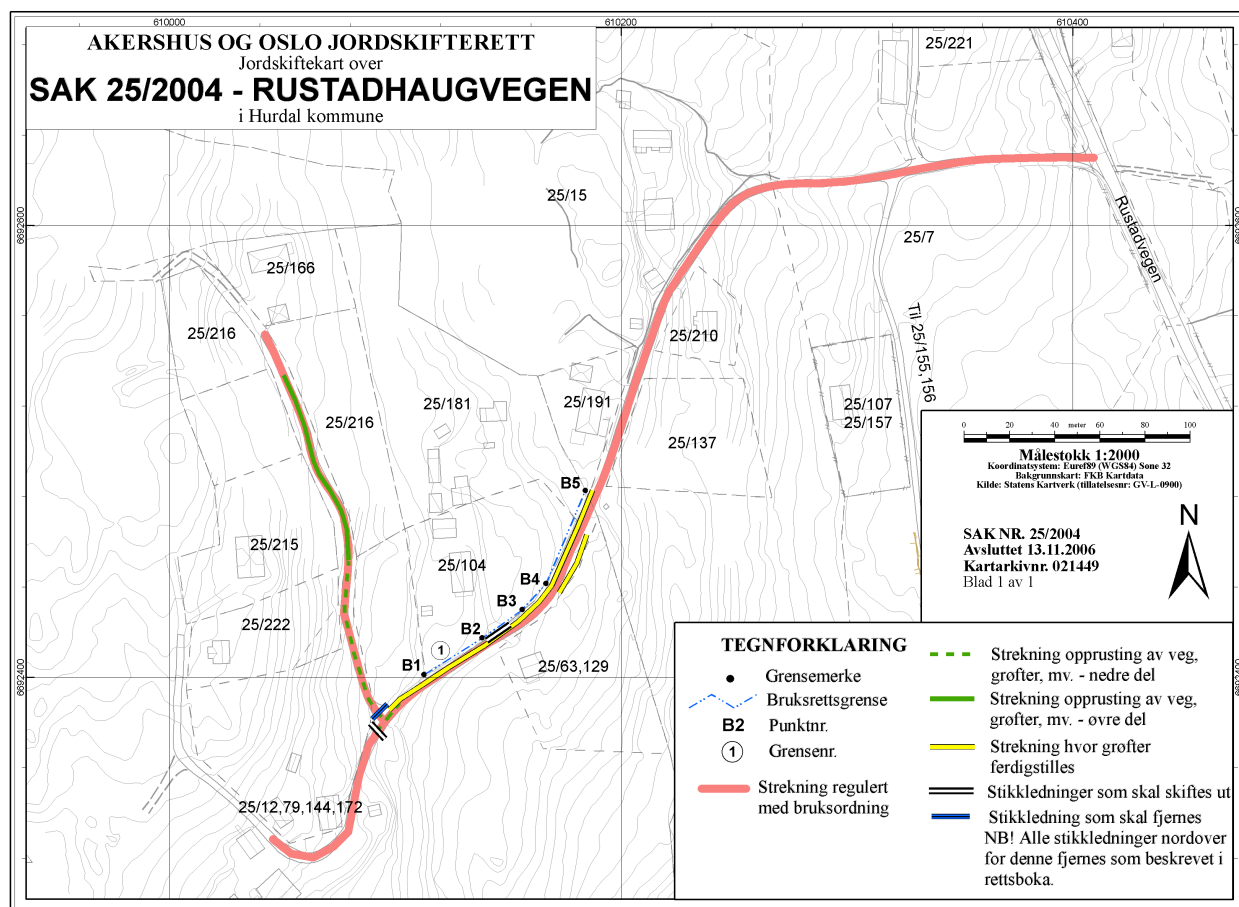
”Vegen mangler formaliserte vedtekter. Det ble avholdt et allmøte i 1995 hvor det ble valgt et styre, som i varierende grad har vært i funksjon. Partene ønsker en formalisering i form av en tinglyst vegrett over de eiendommer vegen krysser. Det er et savn at det ikke er formaliserte regler for vegen. Dette gjelder både for vegens standard, og administrative bestemmelser og standard så som bredde, og hyppighet av vedlikehold. Det er ulike ønsker til standard på veg og vedlikehold.”

Antall brukere av vegen er også endret, og det er ønskelig med en ny ordning for bruk og vedlikehold som omfatter alle vegens brukere.

Saken omhandler også i vesentlig grad omlegging av vegen, og retten utarbeider et forslag til hva tiltaket skal gå ut på, herunder hvor vegtraseen skal gå osv. Vanskene ved den eksisterende vegen er, i tillegg til mangel på organisering og administrering, knyttet til vegens standard. Vanskene med dagens vegtrase er blant annet begrunnet ut fra hensyn til trafikksikkerhet, og at vegen ikke er tilfredsstillende opparbeidet i forhold til slike hensyn og ikke tilpasset dagens bruk. Jeg vil ikke gå nærmere inn på detaljene rundt fellestiltaket i denne sammenheng, men følgende bemerkes av retten og også i denne sammenheng (rettsboka s. 24): *”Skulle det etter en tids bruk av vegen vise seg å være ønskelig med spesielle tiltak, kan dette behandles av vegforeningen.”*

Jordskifteretten sendte ut forslag til bruksordningsregler for vegen og vedtekter for veglaget, som ble gjennomgått sammen med partene. Etter å ha tatt merknader til etterretning ble det fastsatt regler for bruk og vedtekter for Lynesvegen (se vedlegg I).

6.3 Sak 25/2004 Rustadhaugvegen



Kart nr. 2: Kart over området i sak 25/2004 - Rustadhaugvegen – ved Akershus og Oslo jordskifteretten (Kilde: Akershus og Oslo jordskifterett)

Saken gjelder: krav om bruksordning og sams tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav c og e

Påbegynt: 26.05.2005

Avsluttet: 13.11.2006

Bruksformål: bolig, landbruk, fritid/hytte

Tematisk perspektiv: avklaring av rettsforhold, bruksordning, fellestiltak knyttet til overvannshåndtering

Andre tema: kostnadsfordeling

Beskrivelse av saken (etter rettsboka):

Saken omfatter en privat vegstrekning på om lag 650 meter, fra fylkesveg 552 Rustadvegen og fram til de innerste boligene. Vegen har funksjon som atkomstveg til 9 boligeiendommer, hvorav 2 er våningshus på landbrukseiendommer hvor vegen også benyttes i forbindelse med landbruksvirksomheten. Videre benyttes vegen som atkomst til landbruksarealer for en eiendom med driftssenter utenfor området, og som atkomstveg for to fritidseiendommer.

Bakgrunnen for kravet er at det er betydelig uenighet om driften av vegen. Videre er det problemer knyttet til håndtering av overvann som renner fra vegen og ut på dyrka mark. Partene er ikke enige om hvilke tiltak som kreves for å løse problemene. Det er også uklart hvem som eier vegen, og omfanget av bruksretten. Både retten og partene påpeker behov for å få avklart rettsforholdene samt å få til en bedre organisering av vegen.

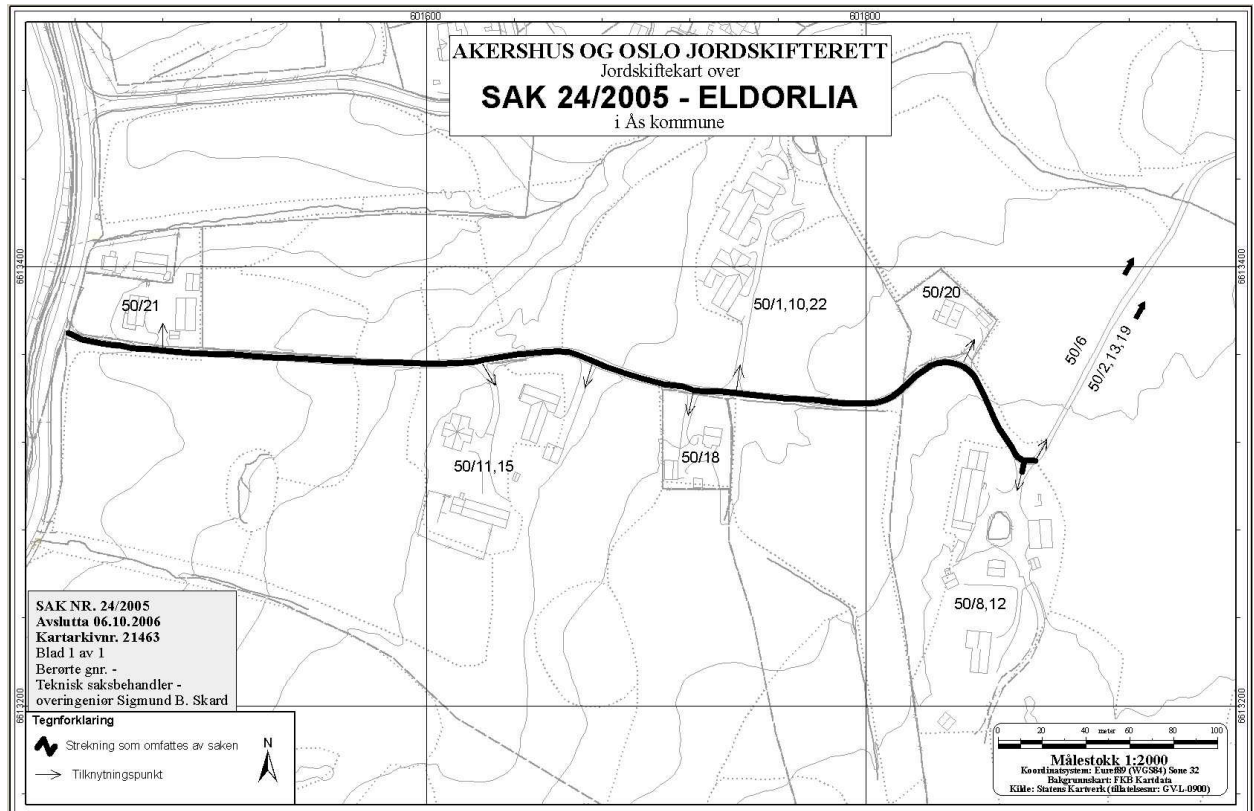
Flere av partene har uttrykt at det er ønskelig med bruksordning, mens andre ikke ønsker å bli dratt inn i en ordningssak.

Fellestiltaket innebærer opprusting av deler av Rustadhaugvegen. Opprustningen skal gjennomføres på en slik måte at også overvannsproblemene håndteres. Jordskifteretten bemerker at gjennomføringen av tiltaket, også innhenting av tilbud etc., er partenes ansvar. Av hensyn til garantien mot tap i jordskifteloven § 3 bokstav a ser jordskifteretten grunn til å sette en øvre grense for det samlede kostnadsomfanget for fellestiltaket. Denne settes til 100 000 kr, inkl. merverdiavgift. Kostnadene fordeles på partene etter nytte, jfr. jordskifteloven § 42. I tillegg kreves mindre grunnavståelse for gjennomføringen, retten forutsetter at de tilstøtende eiendommene avgir grunn til gjennomføring av tiltaket vederlagsfritt. Kostnadsfordelingen vil ikke bli videre omtalt i denne oppgaven. Jordskifteretten bemerker videre at (rettsboka s. 5):

”De tiltak jordskifteretten kan vedta, f. eks regler om bruk og pålegg om konkrete tiltak som er aktuelt i denne saken, må bidra til å løse problemene.”

Etter å ha målt inn grenser for bruksrett, avklart de øvrige rettsforholdene og tatt i betraktning de bemerkningene som partene har kommet med fastsetter jordskifteretten bruksordningsregler og vedtekter for vegen og veglaget. Jeg viser til vedlegget (jfr. vedlegg II).

6.4 Sak 24/2005 Eldorlia



Kart nr. 3: Kart over området i sak 24/2004 – Eldorlia – ved Akershus og Oslo jordskifterett (Kilde: Akershus og Oslo jordskifterett)

Saken gjelder: krav om bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c. Saken ble utvidet til også å gjelde fellestiltak etter § 2 bokstav e.

Påbegynt: 03.03.2006

Avsluttet: 06.10.2006

Bruksformål: bolig, landbruk

Tematisk perspektiv: adkomst, vegrett, bruksordning og ”innpåkjøp”

Andre tema: fellestiltak, kostnadsfordeling

Beskrivelse av saken (etter rettsboka):

Saken omfatter 9 eiendommer i Ås kommune. Vegen er en gammel adkomstveg til fire landbrukseiendommer og benyttes også som adkomstveg for fire boligeiendommer. Deler av vegen blir også brukt som driftsveg til landbruksarealer for en eiendom.

I 1979 ble en av eiendommene delt, og en ny enhet ble opprettet. Den nye enheten beholdt den eksisterende avkjøringen og den opprinnelige eiendommen etablerte ny adkomst fra Eldorlia. Uenigheten gjelder i hovedsak bruken av denne adkomsten.

Partene anførte (i rettsboka s. 5):

*“Gnr. 50/21 har i mange år hatt sin adkomst fra Eldorlia **uten at forholdet er formalisert.** Dette kom i stand etter at gnr. 50/21 ble delt i 1979, og grunnet seg på **en muntlig avtale mot å holde vegen i orden. Saken har vært forsøkt løst mellom brukerne av vegen i mange år, uten at man har kommet til enighet.** I forbindelse med søknad om bygging av ny garasje i 2003 ble gnr. 50/21 nektet utkjøring til Hogstvedtveien av vegmyndighetene. Det vil si at adkomst kun kan skje fra Eldorlia. Til eiendommen er det to boenheter og noen utleiehybler pluss lager. Han har tidligere tilbudt seg å betale kr. 60 000,- for å få komme inn som formalisert bruker av Eldorlia. Men skal han betale **må bruken av vegen komme i ordnede former.**”*

Partenes anførsler videre går ut på at det er uklarheter rundt bruksretten til gnr. 50/21 og denne eiendommens adgang til å bruke Eldorlia som adkomstveg. Det pekes på at forholdet bygger på en privat avtale og det vises til at det er etablert veglag. Avtalen har gått ut på at gnr. 50/21 ikke har vegrett, men bruksrett mot å betale utgifter til vedlikehold.

Retten påpeker at saken på mange måter er en typisk og tradisjonell bruksordningssak, hvor det også har oppstått tvil om vegretten. Spørsmålet som retten må ta stilling til er i hovedsak knyttet til vegrettsspørsmålet vedrørende gnr. 50/21 og hvor mye denne eiendommen skal betale for å komme med i veglaget (“innpåkjøp”).

Retten bemerker videre (rettsboka s. 7 og 8):

*”Slik retten forstår det har det ikke vært etablert noe formelt veglag eller vegforening med vedtekter og regler for bruken av vegen. I 1962 ble det holdt vegskjønn – lensmannskjønn, jf. dokument nr. 7. Skjønnen omfattet vegstrekningen fra Hogstvedtvegen og opp til eiendomsgrensen mellom gnr. 50/8 og gnr. 50/1. I skjønnet ble denne vegstrekningen fordelt på de enkelte brukere med ansvar for vedlikehold på hver sine strekninger. Det ble ikke tatt stilling til vintervedlikehold. Det ble videre oppnevnt en tilsynsmann for en periode på 3 år. **Utover dette ble det ikke gitt noen regler for organisering.**”*

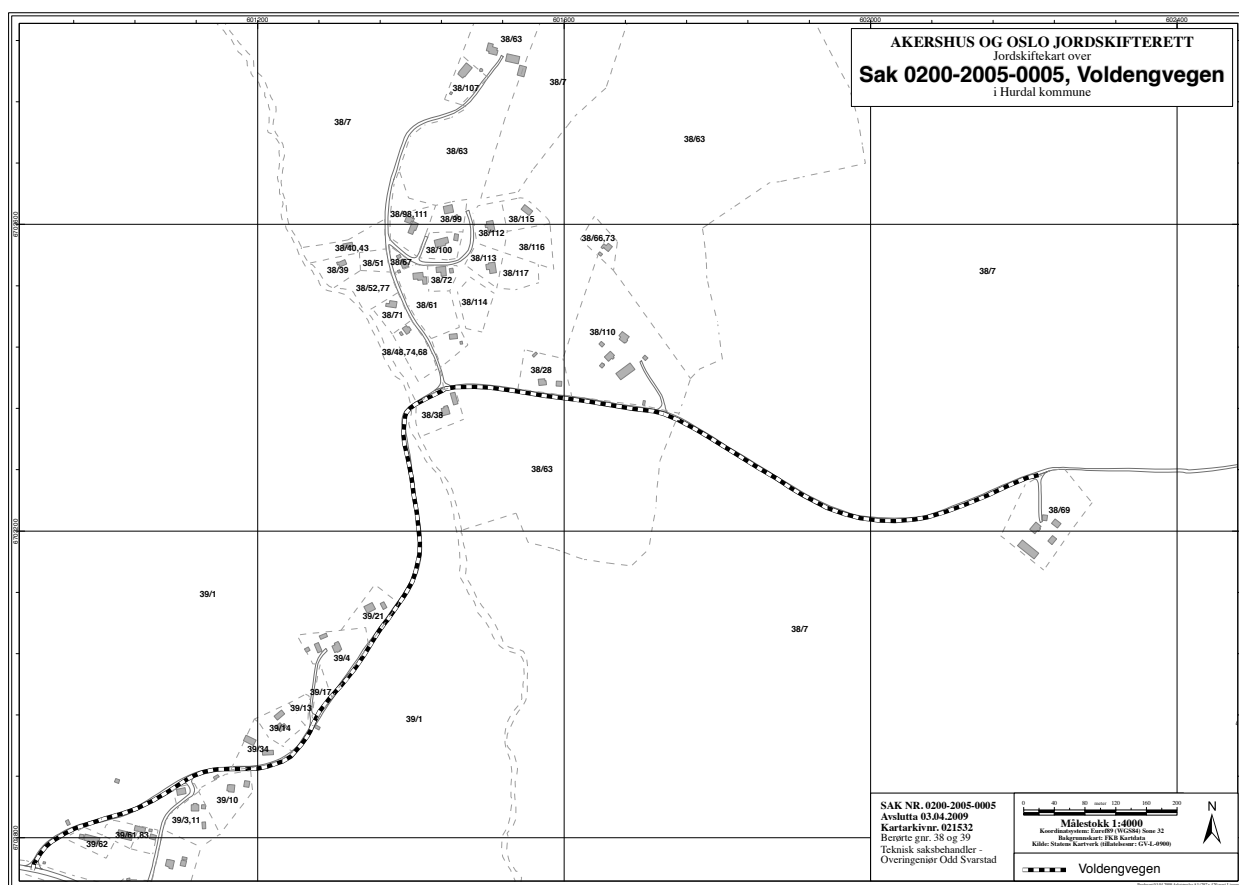
*”Situasjonen for gnr. 50/21 er at den har hatt adkomst fra Eldorlia fra 1979, videre har Statens vegvesen motsatt seg at eiendommen får utkjørsel til garasje direkte fra Hogstvedtvegen. Å forandre denne utkjørselen vil derfor ikke være mulig. **Det er åpenbart til nytte for denne eiendommen å få avklart og formalisert permanent adkomst fra Eldorlia.** Retten kan ikke se at noen av de øvrige eiendommene vil tape på at gnr. 50/21 får adgang til å bruke vegen.”*

Partene har innledningsvis anført at de har forsøkt å komme til enighet om spørsmålene i minnelighet. Retten bemerker at

”[...]det synes åpenbart at selv om partene har hatt møter for å drøfte fordeling av vedlikeholdsutgifter, vil det være behov for en bedre organisering og regler for bruken av vegen.” (Rettsboka s. 8).

Ved avklaring av vegrettsspørsmålet la retten til grunn at eier av gnr. 50/1 i hovedsak har stått for gjennomføringen av årlig vedlikehold samt mindre opprustningstiltak. Partene har blitt enige om fordelingen av vedlikeholdskostnadene for disse. Eier av gnr. 50/21 har vært med på å bekoste vedlikeholdet i noen år. På grunn av uenighet rundt vegrettsspørsmålet har det ikke vært krevd noen vedlikeholdsvederlag fra denne eiendommen. Med begrunnelse i forståelsen av jordskiftelovens § 2 bokstav e og anvendelsen og utstrekningen av denne paragrafen fastsetter jordskifteretten et vederlag på kr. 20 000 som eier av gnr. 50/21 må betale til vegforeninga som opprettes gjennom denne saken for å få vegrett til Eldorlia. Når dette var avklart gikk jordskifteretten over til å behandle regler for bruk og vedtekter for vegen. Det vises til vedlegget (jfr. vedlegg III)

6.5 Sak 5/2005 Voldengveien



Kart nr. 4: Kart over området i sak 5/2005 – Voldengveien – ved Akershus og Oslo jordskifterett
(Kilde: Akershus og Oslo jordskifterett)

Saken gjelder: krav om bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1

Påbegynt: 18.12.2006

Avsluttet: 15.04.2009

Bruksformål: bolig, driftsveg til skog, hytte/fritid

Tematisk perspektiv: bruksordning

Andre tema: driftstilskudd, kostnadsfordeling

Denne saken har jeg tatt med fordi den skiller seg fra de andre sakene som jeg har gått gjennom i forbindelse med dette arbeidet. Jeg tar den med som en kuriositet og for å illustrere hvordan jordskifteretten kan organisere samarbeid og bruk på andre måter enn ved etablering av veglag med tilhørende vedtekter. For å belyse flere sider ved fellesløsninger som

virkemiddel for å organisere relevante momenter ved samarbeid om private veger vil jeg gjøre rede for saken i korte trekk.

Beskrivelse av saken (basert på rettsboka):

Saken omfattet 37 parter, alle eiendommene i Hurdal kommune. Av eiendommene som inngår i skiftefeltet og som har vegrett til Voldengvegen nyttes de fleste til hytte- og fritidsformål (23), mens noen brukes også som helårsbolig (8). Videre tjener vegen som driftsveg til skogarealer som forvaltes av Mathiesen Eidsvold Værk ANS (MEV). Veggrunnen eies av MEV, mens vegelementet ligger i fellesskap mellom partene.

Vanskene ved vegen gikk i hovedsak ut på uenighet rundt vedlikehold og fordeling av arbeid og kostnader knyttet til den generelle drifta av vegen. Saken var krevd av Mathiesen Eidsvold Værk, heretter referert til som MEV. Kravet gjaldt veg- og investeringsordning. I utgangspunktet gikk kravet ut på skjønn etter vegloven. Etter vegloven § 60 annet ledd har jordskifteretten hjemmel til å holde slikt skjønn for områder som er regulert til landbruks-, natur- og friluftformål samt reidrift. På grunn av at partene opprinnelig ønsket å etablere veglag, noe vegloven ikke hjemler som del av skjønnet, ble kravet endret til å gjelde bruksordningssak etter jordskiftelovens § 2 bokstav c og e.

I denne forbindelse bemerker jordskifteretten følgende (rettsboka s. 24):

*”Jordskifteretten viser til at et skjønn etter vegloven vil være gjennomført på en dag, sannsynligvis med advokater på begge sider. Jordskiftesaken har tatt tid, men med **stor påvirkning fra partene** som skal bo eller feriere på eiendommer langs vegen. **Partenes påvirkningsmulighet har stått helt sentralt for jordskifteretten.**”*

Hovedspørsmålet i saken gjaldt å få på plass en ordning for formell organisering og administrering og en felles løsning for håndteringen av vedlikeholdsspørsmålet.

Den eksisterende vedlikeholdsordningen for vegen bygde på en gammel ordning basert på vegskjønn etter veglovens §53 fra 1968 hvor MEV innehadde vedlikeholdsplikten.

Innledningsvis i saken orienterte partene for bakgrunnen for den etablerte ordningen og hvordan den hadde kommet i stand. Ordningen var blant annet begrunnet i at beboerne langs vegen tidligere var ansatt i virksomheten. Siden dette ikke lenger er tilfellet ønsker MVE å tre ut av den rettslige plikten til å forestå vedlikehold av vegen og at det etableres en ny ordning tilpasset dagens forhold og omstendigheter, faktiske som rettslige. Det har gått 41 år fra

lensmannsskjønnet som ligger til grunn for den eksisterende ordningen, og det påpekes at forholdene er vesentlig endret, både med tanke på skogdriften og fritidsboligene.

Kravet fra MEV var i utgangspunktet en ordinær vegsak for jordskifteretten. Det skulle fastsettes bruksordningsregler for vegen, som også omfattet andelsfordeling av vedlikehold og investeringer. Det skulle også stiftes veglag i medholdt av jordskifteloven § 34 b første ledd. På bakgrunn av anførsler fra partene og ut fra vurderinger av sakens konkrete anliggende, sendte jordskifteretten ut forslag til bruksordningsregler/vedtekter for vegen.

På et senere rettsmøte ble det klart at alle parter, med unntak av MEV, gikk sterkt imot fellesløsningen som jordskifteretten hadde foreslått med etablering av veglag samt bruksordningsregler og vedtekter. Det man ønsket var å videreføre den eksisterende vegvedlikeholdsordningen slik at MEV også videre skulle ha ansvaret for vedlikehold, investeringer og administrasjon av vegen. Dette begrunnes blant annet med at partene er veldig fornøyd med den vedlikeholdsjobben som er gjort. Det var derfor ønskelig at bærebjelkene i den tidligere og eksisterende ordningen ble videreført.

Etter forhandlinger ble partene enige om en løsning for organisering av vegen, som på mange måter ivaretar den tidligere vedlikeholdsordningen, men som også inneholder mer fastsatte regler for bruk og investering. Reglene bygger blant annet på at:

1. MEV får ansvaret for drift og vedlikehold av Voldengsvegen.
3. MEV skal ha full myndighet over vegen. **Det skal ikke organiseres et veglag med årsmøte, styre mv.**

Denne saken er spesiell i forhold til de andre sakene jeg har lest under arbeidet med denne oppgaven. På grunn av at situasjonen og forutsetningene for den felles drifta har endret seg, kreves det jordskiftesak for å oppnå en organisering som samsvarer med dagens forhold. Dette ble først forsøkt løst ved skiping av veglag og vedtekter for disse. Underveis i saken gikk man bort fra en slik ordning. I stedet er den allerede etablerte ordningen videreført uten omorganisering gjennom jordskiftesaken, men med klarere regler for drift og utnytting. Saken belyser også forskjeller mellom skjønn etter vegloven og jordskiftesak etter reglene i jordskifteloven. I forklaringen legges det vekt på ulikheter i prosessen, særlig på partenes anledning til medvirkning underveis. De reglene som utarbeides gjennom bruksordningssak utvikles og utformes i stor grad sammen med partene.

6.6 Kommentarer til bruksordningsreglene i forhold til prinsipper for utforming

6.6.1 Utgangspunkt for krav om bruksordning

I innledningsdelen til oppgaven og i teoridelen understrekes det at man antar at mange felles private veger drives uten noen formalisert organisering. Videre vises det til at utgangspunktet for jordskiftesak om bruksordning og sams tiltak ofte er knyttet til uenigheter rundt felles utnytting og drift, og til uklare rettsforhold, særlig hva gjelder vegrett og grenser for vegen. Eksempelene fra jordskifteretten som jeg nå, i korte trekk, har presentert elementer ved har mange likhetstrekk, særlig hva gjelder bakgrunn for kravet. Vanskene er i hovedsak knyttet til driften av den felles vegen, med noe ulik vekt på de forskjellige momentene i de ulike sakene. I de fire nevnte saker ligger følgende til grunn for at det kreves sak:

- Uklarheter rundt rettslig grunnlag for utnytting - vegrettsspørsmål
- Ulik bruk av vegen og ulike formål med bruken
- Interessesmotsetninger
- Ulike ønsker og behov for vegens standard
- Mangel på/behov for organisering
- Mangel på/behov for formaliserte regler for bruk og vedlikehold
- Endringer i faktisk bruk og forutsetninger for bruk som følge av samtidens utvikling
- Ulike ønsker for fremtidig utnytting
- Behov for andels- og kostnadsfordeling, særlig knyttet til vedlikehold og fellestiltak

Sistnevnte punkt har jeg i det vesentlige holdt utenfor, både i fremleggingen av sakene og i det videre arbeidet. Som nevnt i innledningen til dette kapitlet er kostnadsfordeling en viktig del av bruksordningssakene. Grunnen til at jeg har valgt å ikke ta for meg disse er for det første at temaet for denne oppgava er organiseringen av samarbeidet knyttet til bruk og sambruk, med fellesskap som grunnlag og forutsetning for utnytting. Kostnadssiden av det hele blir dermed en helt annen dimensjon, i forhold til denne oppgavens konkrete problemstillinger. I praksis er det imidlertid en klar sammenheng mellom kostnadsfordeling og bruksordningsreglene, særlig med tanke på de regler som går på vedlikehold og investeringer. Men jeg har altså likevel valgt å begrense temaet, det er kun nevnt i korte trekk, og da bare for å illustrere hvordan kostnadsfordeling kan tenkes å spille en rolle i slike saker.

Videre ønsker jeg å se nærmere på elementer ved de konkrete løsningene som jordskifteretten har etablert i de fire ovennevnte sakene. I tre av fire tilfeller er det opprettet

bruksordningsregler for vegen og det er etablert veglag med tilhørende vedtekter. I alle tilfeller anvendes statiske og dynamiske regler i kombinasjon. Gjennom vedtektene etableres en formalisert ordning for driften av vegen og sammen med bruksordningsreglene skal organiseringen tjene til å skape en tjenelig situasjon for utnytting, samt en mer formalisert og fastsatt struktur på hvordan partene skal gå fram når det gjelder å avgjøre spørsmål knyttet til drift og framtidige utnyttingsspørsmål. Hensikten med det videre er å ta utgangspunkt i konkrete momenter fra oppgavens teoridel og vurdere reglene som er etablert gjennom sakene over i lys av disse teoretiske utgangspunktene.

6.6.2 Bruksordningsreglene

Statiske regler etableres med tanke på å regulere den bruksutøvelsen som er aktuell i det konkrete tilfellet. Bruksordningsreglene som er etablert for de private vegene som er presentert over tar stilling til de konkrete spørsmål og uklarheter som har vært gjenstand for uenighet i hver enkelt sak. I alle tilfeller omhandler reglene grenser for vegen og hvem som har vegrett. Også andre bruksberettigede inntas i bestemmelsen om vegrett, herunder også en geografisk avgrensning av bruksretten. Hvor det har vært uenighet om hvilken standard vegen skal ha, er dette også fastsatt i bruksordningsreglene. For eksempel er det for Lynesvegen vedtatt gjennom reglene at vegen skal tilfredsstillende klasse 3 i henhold til Landbruksdepartementets standard for landbruksveger. Videre er det fastsatt detaljerte regler rundt vegens fysiske egenskaper, som vegbredde osv. Bruksordningsreglene for vegene i casene over tar også stilling til nye brukere av vegen. Nye brukere har vanligvis rett på vegrett mot at de betaler vederlag til drift og vedlikehold. Imidlertid settes det opp en grense for ”innpåkjøp”. Som nevnt i teoridelen er det naturlig å forstå jordskiftelovens § 2 bokstav e slik at den også omfatter ”*krav om at ytterligere eiendommer skal gis adgang til å bruke vegen slik den allerede foreligger*” (Rt. 1987 s. 595). Gjennom bruksordningsreglene ivaretas denne adgangen, men begrenses noe i forhold til de tilfeller hvor det blir snakk om større utbygginger, for eksempel bolig- eller hyttefelt. Det samme gjelder dersom det etableres virksomhet som går utenfor det som må anses som en naturlig del av gårdsdriften. I slike tilfeller må alle grunneiere akseptere at eiendommen/virksomheten får vegrett.

Videre inneholder bruksordningsreglene bestemmelser for drift og vedlikehold samt for bruken av vegen. Disse reglene er ikke like strengt utformet, og går på den måten over i det mer dynamiske slik at de kan tilpasses aktuell bruk etter tid og tilhøve. Her vedtas rammer for

vedlikehold og utnytting, men hva dette helt konkret går ut på overlates til veglaget og styret å avgjøre gjennom en mer generell ordlyd, og detaljstyringen er i stor grad overlatt til partene.

6.6.3 Vedtektene

Forhold som vedtektene bør tilstrebe å klargjøre er veglagets formål, ansvar utad, ansvar innad, rettslige rammer for vegretten, andelsgrunnlaget, regler for avstemming og konfliktløsning, jfr. kapittel 5.3 om generelle krav til innhold. I de vedtektene som er gjenstand for undersøkelse i denne oppgaven er disse kravene tilgodesett. Det redegjøres for veglagets formål ut fra de bruksformål vegen betjener, herunder at det er veglagets oppgave å holde vegen vedlike samt i en ”tilstrekkelig” standard. Slik er også veglagets medlemmer pliktig å gjennomføre vedlikehold i henhold til den standard som følger av bruksordningssaken for øvrig eller som fastsatt av veglaget, ved at det foreligger et særskilt rettslig grunnlag som pålegger partene en slik plikt. Dette følger, som nevnt i kapittel 1.1, ikke naturlig av eierretten.

Det understrekes videre i vedtektene at veglaget er et eierlag, hvor deltakerne utad har delt ansvar i samsvar med andelen i laget. Av dette følger begrensninger for virksomheten, særlig i forhold til ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a og investeringer og risiko forbundet med fellestiltak. Hvor jordskifteretten i de nevnte sakene har pålagt veglaget å gjennomføre fellestiltak er imidlertid slike hensyn ivaretatt gjennom kostnadsfordelingen og ved å sette bestemte rammer for fellestiltaket. Videre er dette, som vist i kapittel 4, viktig i forhold til den rettslige reguleringen av veglaget. Andelen i laget er fastsatt ut fra den nytten, eller bruken, som den enkelte eiendom gjør av vegen.

Vedtektene er dynamiske, og skal fungere som et styringsverktøy for partene som er tilpasset endringer som følger av tid og bruk. Det legges opp til at vedtektene kan endres gjennom flertallsvedtak. For samtlige veglag fastsetter vedtektene at vedtektsendring ikke kan skje før 3 år etter at saken er rettskraftig, med mindre det blir enstemmig vedtatt. Enkelte bestemmelser i vedtektene er unntatt endringsadgangen. Dette gjelder for samtlige lag for bestemmelser om lagets formål og ansvar. Dette innebærer at laget ikke kan foreta endringer som vil være i strid med formålsparagrafen, herunder å opprettholde en vegstandard som tjener til å håndtere bruken i henhold til bruksformålene. Formålsparagrafen er imidlertid utformet med tanke på endrede behov gjennom formuleringen om at vegen skal *på tidsmessig måte* tjene eiernes behov i forhold til den aktuelle kombinerte bruken. Videre sikrer unntaket

heftelsesformen til veglaget, slik at prinsippet om proratarisk ansvar ikke kan fravikes for eierlaget. Unntatt fra adgangen til vedtektsendring er også vedtektene om utmelding, slik at ingen kan melde seg ut av eierlaget, samt bestemmelsene om endring. Medlemskapet er, som nevnt tidligere, obligatorisk og følger eiendommen, også ved en senere hjemmelsovergang. Det er et vesentlig poeng at laget må bli best mulig handlingsdyktig når det gjelder iverksetting og implementering av vedtektene de fatter. Gjennom jordskiftesaken er grunnlaget for et mer organisert samarbeid lagt. Spørsmålet blir så hvordan vedtektene håndteres av partene videre, og ordningen videreføres, og ikke minst om bruksordningen, etter partenes mening, har bidratt til å løse arealbruksvanskene.

7 Organisering av intervjuer

7.1 Innledende

Tidligere i oppgaven viste jeg til rapport fra Bruksordningsutvalget ”Bruksordninger etter jordskifteloven” (1996), hvor det påpekes at bruksordning gjennom en årrekke har vist seg å være en god og robust løsning på utfordringer ved felles privat veg. Jeg har intervjuet parter i de presenterte sakene for å finne ut *hvordan* bruksordningen har fungert når det gjelder å regulere de forhold de har til hensikt å regulere.

Intervjuene er strukturert som ”semi-strukturerte”, dvs. delvis strukturerte intervjuer. Ved slike former for intervju benytter man en intervjuguide som utgangspunkt for samtale. Intervjuguiden består av tema og generelle spørsmål som tar utgangspunkt i de forhold man ønsker å belyse. Intervjuguiden er ikke en mal som nødvendigvis må følges gjennom hele intervjuet, og de forhåndsbestemte spørsmålene brukes mer som et generelt utgangspunkt for en mer åpen samtale, hvor også andre temaer og spørsmål som naturlig oppstår underveis i samtale kan tas med (Johannesen et al. 2004 s. 144).

Formålet med intervjuene har først og fremst vært å danne et bilde av hvordan veglaget har drevet sin virksomhet videre etter jordskiftesaken gjennom anvendelsen av reglene/vedtektene. Videre var det ønskelig å belyse sider ved bruks- og utnyttingssituasjonen og samarbeidet. Alt i den hensikt å få svar på hvordan den praktiserte organiseringen av en tjenelig ordning etter jordskifteloven § 2 c og e, jfr. §§ 33-35 fungerer i praksis.

7.2 Veien fram til informantene

Jeg har valgt sakenes parter som informanter. Grunnen til det er, som jeg har nevnt tidligere i oppgaven, at det er de som vet best hvordan veglaget og reglene anvendes, fungerer og videreutvikles og hvordan bruksordningssaken har innvirket på vegsamarbeidet. I utgangspunktet hadde jeg som intensjon å intervjuer alle partene i samtlige fire utvalgte jordskiftesaker. Dette begrenset seg naturlig på grunn av at ikke alle partene har vært å få tak i. Jeg gjorde det klart for partene at det var frivillig å ta del i prosjektet, og det var ikke alle som ønsket å være delaktig. Jeg endte til slutt opp med til sammen 15 intervjuer. Utvalget av intervjuede personer har som resultat av disse faktorer blitt noe tilfeldig. Det kan være både styrker og svakheter knyttet til det, men jeg ser det ikke som avgjørende for kvaliteten på

resultatene. Grunnen til det ligger i hensikten med intervjuene, som er å belyse ulike sider av en situasjon og gi et lite bidrag til et større bilde. Det mener jeg at jeg har oppnådd. Problemstillingene er også utformet på en slik måte at de gir rom for flere synspunkter enn det som kommer frem gjennom akkurat denne oppgava, og jeg understreker herved at det ikke finnes noe fasitsvar på denne oppgavas problemstillinger. Hensikten er mer å bidra til å danne et bilde av situasjonen for partene etter sakens slutt, selvfølgelig med henblikk på fellesløsningen og de konkrete vansker og spørsmål som den er ment å løse.

7.3 Utforming av intervjuguide og spørsmål

Selv om jeg tidlig i prosessen vurderte intervju som en hensiktsmessig metode, tok det tid før jeg kunne sette i gang med selve gjennomføringen av intervjuer. For det første var det en nødvendighet å sette seg inn i temaet for å få en generell oversikt over emnet og en forståelse av hvilke problemstillinger som knytter seg til det. Deretter var det nødvendig å sette seg inn i de konkrete sakene. Før jeg gjorde dette, måtte sakene først velges ut fra de 28 sakene som var aktuelle for nærmere studier. Underveis i prosessen med å tilegne meg kunnskap og opparbeide en faglig kompetanse skrev jeg ned spørsmål som kunne forestilles aktuelle å stille partene. Resultatet ble imidlertid meget annerledes enn utgangspunktet, som et resultat av en læringskurve og økt forståelse, samt en følge av utviklingen av oppgavens problemstillinger.

Formuleringen av spørsmål var ingen enkel oppgave. Man vil gjerne forsøke å få besvart så mye som mulig på kort tid, og i mangfoldet av spørsmål kan strukturen felle hensikten. Et annet utgangspunkt for intervjuet var at det ikke fantes noen garanti for at de jeg kontaktet hadde noen interesse for å snakke om saken. Dette kan være et vanskelig utgangspunkt for intervju. Videre anbefales det ikke å stille spørsmål som starter med "hvordan". Slike spørsmål er lite beskrivende, og det kan være vanskelig for partene å forstå hensikten med spørsmålet og hva som faktisk skal besvares (Johannesen et al. 2004 s.150). Den endelige intervjuguiden er utformet gjennom hele arbeidet, og består av 11 spørsmål, fordelt på 4 overordnede spørsmål/tema (jfr. Vedlegg).

7.4 Gjennomføringen av intervjuene

I tillegg til at jeg ønsket at intervjuene skulle klargjøre de spørsmålene jeg på forhånd ønsket å få besvart, var et annet mål med intervjuene at de skulle ta form som en samtale, hvor det

også var mulig for partene å komme med andre innspill enn akkurat det intervjuguiden la opp til. En av grunnene til at jeg ønsket det slik var at jeg var bevisst på min egen mangel på erfaring med intervjusituasjoner og at jeg var på ukjent grunn. Dermed var jeg klar over at det ikke var noen garanti for at de spørsmålene jeg stilte nødvendigvis ville tjene til å få belyst situasjonen på en tilstrekkelig måte. Å gi rom for partene til å komme med andre betraktninger kunne dermed bidra til en bredere forståelse av det hele. Dette kan også bidra til et bedre inntrykk av den faktiske situasjonen.

Jeg valgte å gjennomføre intervjuene per telefon. Grunnen til det er først og fremst at veien fram til intervjuene var noe lenger enn først antatt, og at dette begrenset valgmulighetene for intervjumetode. Ulempen med telefonintervju er at man ikke oppnår den samme kontakten med de man intervjuer, men jeg vurderer likevel ikke telefonintervju som en uegnet metode for denne oppgaven.

Jeg sendte først ut et informasjonsskriv til partene, hvor jeg opplyste om prosjektets intenderte innhold, mening, hensikt og formål (jfr. Vedlegg). Jeg presenterte også noen hovedtema for det jeg ønsket deres synspunkter på, og videre rammer for intervjuene. Jeg skrev også når de kunne vente at jeg tok kontakt. Deretter gjennomførte jeg intervjuene ved hjelp av intervjuguiden. Jeg noterte underveis i samtalen, noe som fungerte fint. Underveis gjentok jeg hva partene hadde sagt slik jeg oppfattet det og spurte om jeg hadde forstått det riktig, for å klare opp i eventuelle misforståelser og feiltolkninger.

Jeg må her poengtere at kvaliteten på intervjuene forbedret seg for hvert intervju som ble gjennomført. Dette skyldtes for det første at rollen som intervjuer først var en uvant posisjon å inneha og jeg ble mer komfortabel i rollen etter hvert. For det andre skyldes det at jeg gjennom intervjuene utviklet en bedre forståelse for partenes meninger og synspunkter, ved at jeg ble mer kjent med sakene og bakgrunnen for saken, i tillegg til å få et bedre bilde av den helhetlige situasjonen. Jeg oppdaget etter hvert at spørsmålene mine var for detaljerte, og at de fleste ikke kunne svare på alle spørsmålene. Min forhåndsoppfatning stemte rett og slett ikke overens med virkeligheten. Dermed ble det etter hvert et større fokus for meg å forstå partenes situasjon etter jordskiftesaken som en helhet. Dette vil jeg komme nærmere tilbake til nedenfor i kapittel 10.

7.5 Presentasjon av intervjumaterialet

Jeg finner det hensiktsmessig å fokusere på å få fram helheten i datamaterialet i presentasjonen av intervjuene. Jeg oppdaget fort i intervjuprosessen at spørsmålene rundt organisering og vedtekter var for detaljerte i forhold til de momenter partene vektla i beskrivelsen av samarbeidet etter jordskiftesaken. Dermed var det ikke alle spørsmål jeg fikk svar på. Intervjuguiden ble derfor kun brukt som et utgangspunkt for samtale og en innfallsvinkel til å få belyst en situasjon, men gjennom samtalene kom det i vesentlig grad frem andre sider som jeg ser det som viktig å presentere. Dette vil bli videre drøftet i neste kapittel, også det faktum at det var spørsmål som ikke ble besvart vil være et utgangspunkt for drøftingen.

Jeg har valgt å presentere spørsmål og svar ut fra slik samtalene faktisk forløp. Dette innebærer at jeg i presentasjonen har slått sammen de mest detaljerte spørsmålene fra intervjuguiden, slik at svarene blir mer sammenhengende og mer naturlige i forhold til slik partene faktisk fortalte om ulike momenter. Videre ønsker jeg ikke å dele inn svarene etter sak, av hensyn til anonymitet for partene. Jeg har tatt utgangspunkt i den enkeltes svar på de enkelte spørsmål og deretter sammenlignet svarene i de ulike gruppene (jordskiftesakene), både innenfor gruppa og mellom gruppene, for så å legge det fram som et helhetlig svar. Hvor svarene er ulike vil dette komme fram som ulike synspunkter, men jeg vil ikke referere til hvem som har sagt hva om hvilken sak. Dermed vil hensikten være å presentere ulike synspunkter, men ut fra et generelt ståsted i forhold til de presenterte jordskiftesaker. Analysen av svarene og resultatene av intervjuene sklir således i hverandre i presentasjonen, men dette er altså et bevisst valg. Jeg har tatt med alle de aspekter og momenter som partene tok opp gjennom samtalen i presentasjonen, men jeg har forsøkt å dra ut kjernen i budskapet.

8 Resultater av intervjuene

8.1 Innledende

I dette kapitlet vil jeg forsøke å danne et bilde av hvordan situasjonen er *etter* at jordskiftesaken er avsluttet. Fokuset er fortsatt etablering og organisering av veglag og regler for bruk og sambruk som løsning på vansker tilknyttet utjenelige eiendomsforhold. I kapittel 6 var hensikten å belyse forholdet problem - løsning. I dette kapitlet ønsker jeg å tilføre et element, nemlig *virkning*. Slik at hensikten med det videre er å forsøke å belyse forholdet *problem – løsning - virkning*. I det følgende gjengis partenes beskrivelser og vurderinger av ulike momenter ved samarbeidet om de private vegene.

Som nevnt foran er svarene sammenfattet til en generell vurdering ut fra hvert enkelt spørsmål, basert på en sammenligning av de ulike partenes svar i hvert intervju i forhold til de forskjellige jordskiftesakene. Heretter vil jeg omtale partene som informanter.

8.2 Om bruksordningssaken

1. *Er ordningen hensiktsmessig i forhold til å håndtere utnyttingsvanskene som lå til grunn for jordskiftesaken?*

i. Kan du beskrive vegsamarbeidet før jordskiftesaken?

Informantene beskriver situasjonen før jordskiftesaken i henhold til det som kommer fram i rettsboka, med de vansker knyttet til drift, vedlikehold, fellestiltak og bruk som er beskrevet her. I de fleste tilfeller har det vært en form for organisering før saken ble behandlet i jordskifteretten. Det har vært etablert frivillige veglag, men hvor ikke alle vegens brukere har vært aktive. Dermed har det gjerne blitt slik at driften, særlig vedlikeholdet, har foregått i regi av én eller et fåtalls engasjerte, som til slutt har fått nok av å drive vegen for egen maskin. Særlig på grunn av endringer i bruk og behov for opprustning har driften blitt mer krevende og dermed har det oppstått behov for en felles organisert håndtering av vegen. De fleste påpeker at det var svært ønskelig å få i stand mer formelle regler for bruken av vegen og at man mente at jordskiftesak kunne være en god løsning, dersom dette ville ordne sambruksvanskene. Videre påpeker noen av informantene at de fra før hadde lite kjennskap til

jordskifteretten som arena for å løse slike uenigheter, og at man var skeptiske til å behandle det mange så, og fortsatt ser, som en personlig krangel mellom noen få av sakens parter gjennom rettssak. Andre mener at det ville vært bedre å forsøke å ordne opp i det uten jordskifterettens innblanding. Mange forteller om forsøk på å komme til enighet i forkant av jordskiftesaken som ikke førte frem. Det kommer også klart fram at til grunn for sakene ligger det varierende grad av konflikt, som på mange måter har satt sitt preg på oppfattelsen av bruksordningsaken i det hele.

ii. Har ordningen som ble etablert av jordskifteretten vært nyttig for å håndtere det som før var vanskelig med bruken? På hvilken måte?

De aller fleste omtaler jordskiftesaken som nyttig i forhold til å regulere bruken og spørsmålene om de konkrete fellestiltakene. Det påpekes at det er positivt at man får til en konkret løsning på tiltaket, at det pålegges å bli gjennomført og at kostnadsfordelingene har vært akseptable, slik at man blir enige om en rettferdig og fornuftig fordeling av utgiftene. De fleste ser utbedringene av vegen, i forhold til heving av standard og løsninger i forhold til trafiksikkerhet og lignende, som nyttige for vegen samlet sett, selv om ikke alle ser den samme nødvendigheten av tiltaket. De aller fleste uttrykker at ordningsaken har vært nyttig også i forhold til å klargjøre rettslige forhold, som hvem som har vegrett og grenser for vegen, men noen informanter uttrykker skepsis til hva som legges til grunn for jordskifterettens vurdering og avgjørelse, særlig av grensefastsettingen. Noen er uenig i jordskifterettens avgjørelse, men sier at de ser verdien av å få ryddet opp i slike uklarheter og har rettet seg etter dommen i jordskifteretten. Enkelte av informantene påpeker at de ikke ønsket å bli involvert i jordskiftesaken. Dette begrunnes med at man så konflikten som et anliggende mellom noen få av sakens parter, og at man derfor syntes det var ubehagelig å bli dratt inn i det. Hva gjelder løsningen av de konkrete bruksvanskene har saken generelt hatt en positiv virkning.

Hva gjelder andre dimensjoner av samarbeidet enn de rent bruks- og driftsorienterte er enkelte av en annen oppfatning. Flere informanter legger vekt på sosiale og konfliktsmessige elementer ved samarbeidet, særlig samholdet, og at dette ikke har blitt bedre etter ordningsaken. Heller tvert om. Noen av informantene sier at bomiljøet er ødelagt på grunn av dommen i jordskifteretten, og at dette har mye mer betydning enn selve bruken av vegen. På spørsmål om å utdype dette svarer de at uenighetene som lå til grunn for saken nå er blåst opp

til å bli konflikt. I ett av tilfellene har situasjonen nå tilspisset seg, og det har vært trusselbrev inne i bildet. Det poengteres at dette skyldes prosessen, og at man ikke tok tilstrekkelig hensyn til å håndtere relasjonene mellom partene. En av informantene omtaler behandlingen som ”sjokkerende”, og begrunner dette med at man ikke forstår lovverket som jordskifteretten legger til grunn for behandlingen. Dermed forstår man heller ikke resultatet. Med tanke på samholdet har bruksordningen altså ikke vært utelukkende nyttig.

8.3 Om organiseringen av veglaget

2. Har veglaget en tjenelig organisering?

i. Har veglaget en fornuftig organisering?

Det var ikke mange som hadde noen kommentarer til selve organiseringen av veglaget. Ingen hadde noen innvendinger mot organisasjonsformen i forhold til heftelsesform osv. Generelt fortalte informantene at de ikke tenker så mye over hvordan veglaget er organisert, utover at det er positivt med en mer formell organisering som gir klare føringer for å håndtere vegsamarbeidet. Videre bemerkes det at det har vært bra å få i stand et veglag hvor alle er med, selv om meningene om dette er noe varierende, litt i forhold til bruk og engasjement rundt det som skjer med vegen. Noen er veldig involverte i prosessene, mens andre stiller seg mer utenforstående til veglagets virksomhet. Noen av informantene uttrykker motstand mot obligatorisk medlemskap, fordi man mener at de som har små andeler i vegen ikke burde være tvunget til å være med i veglaget. Andre er av den oppfatning at de som ikke er engasjert i driften av vegen, foruten å betale inn en andel til vedlikehold, heller ikke burde ha innflytelse på avgjørelser om vegen. På oppfølgingsspørsmål om ikke dette reguleres av andelsgradert stemmegivning, svarte et par av informantene at et slikt prinsipp for avstemming er helt nødvendig for at forholdet mellom innflytelse og det man yter til vegen av arbeid og utgifter skal føles rettferdig.

ii. Burde veglaget vært organisert annerledes?

Jeg viser til svar på forrige spørsmål om at ikke mange hadde kommentarer til organiseringen. Ingen sa imidlertid at organiseringen på noen måte er uegnet. Noen informanter påpeker i denne sammenhengen at veglaget er viktig for samarbeidet rundt vegen fordi man får en mer strukturert måte å møtes på for å diskutere bruk og drift av vegen. Andre mener at det ikke har så mye betydning, fordi det likevel er de samme som engasjerer seg aktivt i veglaget som stod

for driften tidligere, mens andre brukere, da gjerne de som har en mindre andel i veggen og i veglaget, forholder seg mer passive. Noen av de jeg kontaktet svarte også at de ikke hadde noen kommentarer til verken veglagets virksomhet, organisering eller regelverk, fordi de anser både situasjonen før og situasjonen etter jordskiftesaken som noe de ikke har noe med å gjøre, men som er en sak mellom noen få av de involverte.

8.4 Om vedtektene

3. *Hvilken funksjon har vedtektene i praksis?*

i. Følges vedtektene opp?

Informantene sier at vedtektene anvendes og følges opp. Man kaller inn til årsmøte og gjennomfører avstemming i henhold til vedtektene. En av informantene poengterer at det er positivt at vedtektene ivaretar demokratihensyn og at dette er avgjørende for fellesskapet når det skal tas avgjørelser. Det er også en veldig forståelig måte å vedta noe på, som føles rettferdig, formidles det videre. I alle veglagene har det vært innkalt til årsmøte, men for det ene veglaget har aktiviteten opphørt i det siste på grunn av behov for å ordne opp i mer omfattende konflikter rundt samholdet i veggen. Disse konfliktene gjelder ikke de konkrete følgene av bruksordningen, men skyldes i følge informanten at uenighetene om veggen har vedvart i lang tid og at det nå har nådd en slags topp. Det ble poengtert at det her er usikkert hva som vil skje med veglaget i framtiden, men at man i nær framtid skal avholde et møte hvor man skal forsøke å rydde opp i problemene.

ii. Hvilken funksjon har vedtektene for veglaget?

Informantene mener at vedtektene har funksjon som et formelt regelverk som man følger ordlyden av. Det bidrar til å få en gjennomført organisering av veglaget, men man forholder seg til dem ”som regler flest”, og informantene beskriver regelverket som et prosessuelt verktøy, men som et viktig prosessuelt verktøy fordi de gjør det enklere å behandle vegspørsmålene på en mer formell måte, og ikke ”over nabogjerdet”.

iii. Er vedtektene et godt verktøy med tanke på å håndtere konflikter som oppstår etter jordskiftesaken?

For noen informanter ble dette et for hypotetisk spørsmål, fordi de ikke hadde opplevd at det forelå noe særlig konflikt om vegsamarbeidet. Andre informanter sa at konflikt var et overskyggende element i ettertid av jordskiftesaken, og at vedtektene ikke har blitt anvendt i forhold til å løse disse.

8.5 Om framtidig håndtering

4. Hvordan virker vedtektene med tanke på å regulere framtidig utnytting?

i. Har det vært gjennomført større fellestiltak i ettertid?

Man har for det meste gjennomført de tiltak som jordskifteretten påla. Noen tiltak er delvis gjennomført, mens andre er fullførte. Det har ikke blitt foretatt noen videre oppgraderinger av vegen i regi av veglaget. De tiltak som er gjennomført er utført i samsvar med innholdet i vedtaket, men man har ikke gjort noe ut over det, foreløpig. På grunn av at det ikke har vært aktuelt med større prosjekter, har det heller ikke vært aktuelt å opprette driftsselskap.

i. Har det vært behov for å endre vedtektene i ettertid?

Ingen av informantene viser til at vedtektene har blitt endret, og de brukes i sin opprinnelige form. Dette begrunnes med at det ikke har skjedd vesentlige endringer ved utnyttingen. Informantene utelukker ikke at det kan bli behov for å endre vedtektene, men i så fall ikke før det har gått lenger tid.

ii. Er vedtektene, i din mening, utformet slik at de "tåler" endringer i bruken?

Noen informanter syns dette er vanskelig å svare på, dels fordi de ikke har gjort seg videre kjent med regelverket. Ikke alle var tilstede under rettsmøtene hvor disse ble gjennomgått. Videre er det vanskelig å si hva som skjer i framtiden, men det har ikke vært nødvendig i noen tilfeller så langt. Andre mener at vedtektene er robuste og er utformet generelt slik at de kan anvendes selv om det skulle skje endringer.

DEL 4: Sammenfattende drøfting og konklusjon

9 Drøfting og konklusjon

Hensikten med drøftingen er å sammenfatte momenter og synspunkter ved oppgavens tema, på den måten at jeg vil presentere ulike sider ved bruksordninger og sams tiltak, med særlig vekt på etablering av veglag og regler/vedtekter som en del av den fellesløsingen som er etablert ved jordskifte. Jeg har valgt å knytte drøftingen direkte opp mot oppgavens konkrete problemstillinger, og presenteres som svar på disse. Her vil momenter fra case-studiene og informantenes betraktninger fra intervjuene drøftes opp mot de temaene som omtales i oppgavas teoridel. Her vil særlig sakene og intervjuene til sammen danne utgangspunkt for hvordan bruksordninger generelt *kan* virke inn på samarbeid rundt private veger. Tolkningen av intervjuene vil være et viktig bidrag til drøftingen, herunder både de konkrete svar fra informantene og det helhetsinntrykket jeg satt igjen med etter å ha hørt deres synspunkter. Jeg vil forsøke å tilstrebe at drøftingen blir så objektiv som mulig, men det må poengteres at min subjektive tolkning av informantenes tilbakemeldinger spiller en rolle i det hele. Underveis vil jeg komme med egne betraktninger rundt bruksordningene og vedtektene, disse vil ha rot i det helhetsinntrykket jeg sitter igjen med etter samtalene jeg har hatt med partene. For ordnes skyld gjentas problemstillingene, og jeg har valgt å svare på dem gjennom en sammenhengende tekst, med bakgrunn i det ovennevnte.

1. Med utgangspunkt i etablering og organisering av veglaget:
Hvordan fungerer organiseringen
 - a. i forhold til å regulere samarbeidet?
 - b. i forhold til å håndtere uenigheter rundt bruken og sambruken?
 - c. i forhold til å håndtere driften?

2. Med utgangspunkt i de utarbeidede vedtektene:
 - a. Hvordan håndteres disse i praksis?
 - b. Hvordan videreføres de av partene?

Innledningsvis skrev jeg, med bakgrunn i rapporten ”Bruksordninger ved jordskifte” (Austenå et al. 1996 s. 26), at det ikke foreligger noen holdepunkter om at bruksordninger ikke fungerer og jeg har påpekt dette som utgangspunkt flere steder i oppgaven. Dette støttes bare delvis av

de partene jeg har snakket med i forbindelse med intervjuene. Det er riktignok slik at bruksordningen med de vedtatte regler for de mer konkrete forholdene rundt vegen og vegutnyttningen fungerer. Gjennom bruksordningssaken får man klargjort de rettslige forholdene rundt vegen; materiell avgrensning av vegen, hvem som har vegrett, hvilken standard vegen skal tilfredsstillende, retningslinjer for generell drift og vedlikehold og til slutt vedtekter for veglaget. Partenes synspunkter tilsier at de statiske reglene for vegen fungerer i forhold til å regulere slike konkrete momenter ved den private vegen, som det tidligere har vært uenigheter om. Videre har bruksordningen en vesentlig effekt hva gjelder tilrettelegging for og gjennomføring av fellestiltak i de tilfeller hvor dette har vært en aktuell utfordring. I etterkant av jordskiftesaken er de føringer og begrensninger for gjennomføringen av påkrevde tiltak at slike er iverksatt og gjennomførte.

Jordskifteretten utformer både statiske og dynamiske regler for bruk og sambruk. Det viser seg å være forskjeller i hvilke virkninger slike rent konkret har for å ordne samarbeidet mellom partene. Over har jeg drøftet mulige virkninger av de statiske reglene. Jordskifteretten etablerer også vedtekter for veglaget. Hva som ligger til grunn for organisasjonsformen for veglaget er ikke noe partene reflekterer så mye over. Slike hensyn som rettslig regulering av eierlaget, ansvarsform osv er mer bakenforliggende og grunnleggende i forhold til organiseringen og har foreløpig ikke gjort seg særlig gjeldende i praksis. Det betyr likevel ikke at slike hensyn ikke er viktige. At medlemskapet i veglaget er obligatorisk kan på den ene siden være positivt, særlig ut fra et kostnadsperspektiv. På den andre siden kan det være en kilde til frustrasjon at alle får påvirkningsmulighet. Prinsippet om en andelsgradert stemmegivning er imidlertid svært hensiktsmessig når det gjelder å ivareta hensyn om rettferdighet for partene, og at man føler at man har en innflytelse som tilsvarer det man yter til veglaget. Selv om medlemskapet er obligatorisk kan man ikke pålegge noen å møte opp på årsmøter osv. Dermed blir det gjerne de samme som er aktive etter jordskiftesaken som før. Slik sett har ikke vedtektene hatt noen stor effekt i forhold til hvem som aktivt er delaktige i driften av vegen.

Vedtektene i sin helhet oppfatter partene som et regelverk som har funksjon som et prosessuelt verktøy som man ikke forholder seg til i så stor grad som jeg kanskje hadde sett for meg. Dette kan begrunnes med at det ikke har gått lang nok til siden sakene ble avsluttet og at man derfor ikke har benyttet vedtektene i sin helhet tilstrekkelig lenge til å se en større nytteverdi av dem, ettersom bruken av vegen går sin vante gang. I et lengre tidsmessig

perspektiv kan det imidlertid tenkes at vedtektene vil spille en større rolle, for eksempel ved at man skal komme til enighet om en større utbygging eller endring av vegen. Det dynamiske hensynet om å sikre at vedtektene skal være tilpasset endringer i bruken og dermed er mer generelt utformet og formulert, er positivt i det henseende at verktøyet man utstyrrer partene med er egnet til å håndtere utfordringer som kan følge av endring i tid og bruk. Dette er også nødvendig for at det arbeidet jordskifteretten gjør skal være nyttig i et lengre tidsperspektiv. Et slikt utgangspunkt er viktig både av omsyn til partene, med tanke på transaksjonskostnader som saken medfører, og av hensyn til en mer overordnet samfunnsøkonomisk vurdering. På den andre side kan det være en ulempe at reglene er løst utformet på den måten at de kan være vanskeligere å forholde seg til for partene. Bakgrunnen for at jeg fremmer en slik påstand er at på konkrete spørsmål om vedtektene, hadde ikke informantene så mye å kommentere hva gjaldt detaljer rundt bestemmelsene. Dermed blir det faktum at intervjuene ga lite resultater i forhold til spørsmål om de konkrete vedtektene på sett og vis et resultat i seg selv. Hva gjaldt konkrete regler for bruk og utnytting hadde partene mer klare svar på. En mulig grunn til forskjellene kan tenkes å være at effektene av bruksreglene materialiserer seg på en mer direkte måte ved bruken og utøvelse av de plikter som partene pålegges gjennom jordskiftesaken og at effekten er dermed ”synlig” for partene. Dette virker å stilles seg noe annerledes hva gjelder de dynamisk utformede reglene. Man omtalte vedtektene som et regelverk som man implementerte, men ikke alle partene hadde satt seg videre inn i vedtektene og deres betydning for veglaget. Vedtektene lykkes på mange måter i sin rolle som prosessuelt verktøy, men spørsmålet er om de er tilstrekkelige i forhold til å håndtere samarbeidet med alle dets dimensjoner.

Informantene legger ikke så stor vekt på selve vedtektene og veglaget som sådan og svarer kort og lite utfyllende på spørsmål som omhandler disse helt konkret. Det er de mer sosiale dimensjonene av situasjonen etter jordskiftet som er fremtredende i samtalene, og det er samholdet og fellesskapet som er viktig. Her gjør avhengighetsforholdet seg gjeldende. Det er helt tydelig at det er knyttet en avhengighetsfaktor til den private vegen, som man ikke skal undervurdere. Selv om man utnytter den private vegen ut fra en individuell motivasjon, det kan eksempelvis være som adkomst til sin egen bolig, er man avhengig av et samarbeid med andre brukere for at man skal kunne oppnå en hensiktsmessig drift. Det påpekes at konfliktelementet spiller en vesentlig rolle hva gjelder samarbeidet og det kan virke som at dette overføres til selve utnyttningen av vegen og hvordan jordskifterettens arbeid iverksettes og videreføres. Hvor konfliktnivået er høyt er det dette som står i fokus og det mer konkrete

arbeidet som er gjort gjennom jordskiftesaken blir mer formaliteter og spiller en sekundær rolle i forhold til samarbeidsvanskene. Det kan virke som at det i noen tilfeller kan være slik at utnyttingsvanskene ved veien før jordskiftesaken var knyttet til mer konkrete bruksvansker og uklare rettslige forhold, mens under jordskiftesaken har konfliktelementet blitt forsterket. Dette har ført til at samarbeidsvanskene i etterkant av saken er mer knyttet til de personlige relasjonene mellom partene og at samarbeidet fortsatt er vanskelig etter saken, vanskene opptrer bare i en annen form. Slik at selv om de konkrete bruksvanskene er løst gjennom jordskiftesaken og det er etablert en mer organisert og formalisert fellesløsning er det fortsatt vansker knyttet til den private veien. Ved saker om bruksordning og fellestiltak foreligger det konkrete bruksvansker som jordskifteretten løser ved å etablere en fellesløsning som tar seg av de direkte vanskene ved bruken. Det viser seg imidlertid at å løse opp i vansker knyttet til bruken ikke alltid bidrar til å løse utfordringer ved sambruken. Jordskifteretten bemerker at jordskifteprosessen ivaretar adgang for partenes medvirkning, men det er grunn til å legge merke til at ikke alle partene føler at dette har blitt ivaretatt. Dette kan være et moment til ettertanke.

Videre bemerkes det at flere av partene ikke forstår lovverket som jordskifteretten bygger sine avgjørelser på, og at det derfor kan være vanskelig å følge både prosessen og hvilke hensyn som er lagt til grunn for de konkrete avgjørelsene. Dette kan føre til at prosessen foregår litt ”over hodet” på partene og at de ikke helt klarer å relatere seg til det arbeidet jordskifteretten har gjort. I denne forbindelse vil jeg trekke fram momenter som ligger til grunn ved arbeidet som pågår om forslag til ny jordskiftelov. I denne forbindelse foreligger et høringsnotat fra en arbeidsgruppe som er nedsatt av mandat fra Landbruks- og matdepartementet fra 21. august 2009. Her poengteres det ved lovutkastet at forslaget legger til rette for en mer forståelig jordskiftelov og dette trekkes frem som et viktig moment (LMD 2009 s. 139). Det skal være et moment at loven skal kunne leses av grunneier uten advokat. Ut fra de momenter som fremmes av partene som har uttalt seg i forbindelse med denne konkrete oppgaven er det grunn til å fremheve dette aspektet og ivareta slike hensyn gjennom utformingen av lovteksten.

10 Avsluttende refleksjoner

10.1 Refleksjoner omkring undersøkelser av hvordan bruksordninger og sams tiltak fungerer

Det er ikke en enkel oppgave å undersøke effekten av bruksordninger og sams tiltak, ved å skulle vurdere slike saker ut fra hvordan de fungerer. Det har vist seg gjennom undersøkelsene jeg har foretatt i oppgaven. I dette kapitlet vil jeg reflektere litt videre rundt dette, særlig hvorfor intervjuene ikke ble helt slik jeg hadde forventet.

På forhånd hadde jeg sett for meg at partene hadde mange og klare formeninger om de regler og vedtekter som jordskifteretten hadde etablert for veglaget. Det viste seg imidlertid at slik var det ikke. Det kan være flere årsaker til dette. Man kan tenke seg lignende undersøkelser av virkninger ved andre former for jordskifte, for eksempel oppløsning av sameie eller bytte av areal og retter. Særlig ved slike rettsendrende vedtak vil jordskifterettens arbeid ha en konkret betydning for endringen av situasjonen for partene før og etter gjennomført skifte. Denne endringen vil manifestere seg konkret, enten i terrenget eller i rettighetsutøvelsen. Resultatene av slike saker blir derfor mer materielle som en del av jordskiftesaken. Dermed må det kunne forventes at de involverte partene i slike saker har en formening om hvordan det fungerer, mye fordi det blir enklere for partene å se og vurdere situasjonen etter skiftet i forhold til situasjonen før skiftet i lys av de konkrete endringer som følger av jordskiftesaken. Resultatet blir dermed mer håndfast og målbart.

Ved bruksordning og sams tiltak er løsningen derimot regelbasert. Det legges opp til et styre hvor kun noen få medlemmer sitter og det kalles inn til årsmøter hvor oppmøte er frivillig. Slik at selv om medlemskapet for veglag stiftet ved jordskifte er obligatorisk, fordrer ikke ordningen nødvendigvis at medlemmene er aktive og involverte. Jordskifterettens løsning gjør seg gjeldende gjennom tilrettelegging for fremtidig utnytting og ved å legge føringer for partenes videre fremtreden. Hensikten med styringsverktøyet som jordskifteretten utstyrrer partene med vil ikke materialisere seg konkret før det eventuelt oppstår nye utfordringer. Det er således en tidsfaktor inne i bildet, og virkningene av bruksordningen møtes ikke like umiddelbart som de gjør i øvrige jordskiftesaker. I et lengre tidsperspektiv kan dette bli annerledes, og dynamiske regler som ikke har vært aktuelle tidligere kan komme til anvendelse. Det kan for eksempel tenkes at det blir aktuelt med større utbyggingsprosjekter som utbygging av hyttefelt eller andre endringer som følger av tiden og samfunnsutviklingen.

I slike tilfeller vil reglene bli mer aktuelle for å møte nye utfordringer, også da som et prosessverktøy. For eksempel kan det bli aktuelt å opprette driftsselskap, håndtere konflikter eller anvende bestemmelser om flertallsvedtak. Dersom det blir snakk om nye former for utnytting av vegen som vil ha konsekvenser for den eksisterende felles utnyttingen kan det også tenkes at flere vil involvere seg i prosessene og bli mer aktive i forhold til den mer indirekte håndteringen av vegen.

En annen egenskap ved reglene er at de *er der* og har en underliggende funksjon i forhold til den konkrete utnyttingen av vegen og at man derfor ikke reflekterer videre over at de er en del av løsningen før det oppstår et nytt problem. Det kan tenkes at dersom de *ikke* var der ville dette være mer gjenstand for refleksjon, ved at man ikke nødvendigvis kjenner til alternativer uten en slik løsning. Denne antagelsen er en videreføring av det som underbygges i empirien, ved at partene i bruksordningssakene etterlyser mer formaliserte regler for sambruk og at det uttrykkes behov for en slik ordning gjennom partenes anførsler. Således kan det tenkes at vedtektene har en større funksjon enn man kanskje er bevisst over, ved at en mangel av slike er et savn for partene.

I forbindelse med saker om bruksordning og sams tiltak er det, som oppgavens empiridel illustrerer, ofte behov for å klarlegge rettsforholdene rundt vegen. At slike uenigheter løses som en del av saken er i og for seg en bakenforliggende løsning for den virkelige bruksordningen. Slik at selv om det gis et inntrykk av misnøye fra partenes side, kan man ikke dermed konkludere med at bruksordningen ikke fungerer, men at bruksordningen i seg selv kanskje overskygges av andre forhold som gir mer konkrete og målbare holdepunkter for vurdering.

10.2 Refleksjoner omkring tilnærming til tema

Min innfallsvinkel til oppgava viste seg å representere en større utfordring enn det jeg hadde forestilt meg. Jeg bestemte tidlig i oppgaveprosessen at jeg ville forsøke å belyse dette temaet ut fra partenes ståsted, og dermed belyse en side ved temaet som tar et skritt videre fra teorien. De eneste som kan fortelle om sakens ettervirkninger er partene selv, og det ble dermed klart at å intervjuer parter fra ulike jordskiftesaker var en hensiktsmessig metodisk tilnærming i denne sammenhengen. Jeg valgte å foreta intervju over telefon, og man kan reflektere rundt hvorvidt jeg kunne fått mer utfyllende svar på spørsmålene ved et personlig

møte med informantene. Jeg er imidlertid ikke så sikker på det, ettersom jeg ville stilt de samme spørsmålene ved personlig intervju. Det var ikke intervjusituasjonen som var utfordringen, det var heller selve innfallsvinkelen til å få belyst temaet. Det var ikke like enkelt å få tak i partene som jeg hadde forestilt meg, og jeg tok kanskje ikke det faktum at partene ikke nødvendigvis ville bidra med sine synspunkter med i betraktningen. I introduksjonsbrevet gjorde jeg det klart at det var frivillig om man ville delta i intervjuene, og noen valgte å ikke svare, først og fremst fordi de ikke hadde så mye å si rundt saken. Etter hvert som jeg satte meg inn i temaet ble det mer og mer interessant, og det var derfor ikke tenkelig for meg at kanskje ikke alle andre hadde like stort engasjement rundt veglagene og bruksordningen, ut fra den innfallsvinkelen som jeg hadde valgt. I forhold til hva jeg hadde sett for meg på forhånd var det derfor begrenset hva jeg fikk ut av intervjuene. Men jeg føler likevel at jeg har fått belyst interessante momenter rundt hvilke effekter bruksordningssaken kan ha for partene og vegfellesskapet, i henhold til intensjonen med undersøkelsene. Dermed står oppgaven til sin hensikt som er å sette fokus på en problemstilling og presentere ulike sider ved denne. Jeg mener at jeg gjennom denne oppgaven setter fokus på et tema som, så langt jeg har oppdaget, ikke er særlig belyst i teorien, nemlig hvilke effekter slike saker kan ha. Tiden setter sine begrensninger, og vegen blir til mens man går. Dette er viktige forutsetninger for arbeidet som man kanskje ikke helt ser alvoret i når man starter med et slikt prosjekt. Det er imidlertid noe jeg vil ta med meg videre i fremtidige prosjekter.

10.3 Forslag til videre arbeid

Samtalene med partene viste at konflikt er et vesentlig element ved jordskiftesaker. Jordskifteloven legger opp til medvirkning og megling, og forhandlinger og konfliktbehandling spiller en rolle i prosessen i økende grad. Det kan imidlertid være interessant å gjennomføre en lignende studie med vektlegging på effekter av jordskifte, men med fokus på samhold og fellesskap før og etter gjennomført jordskifte. Ellers kan det være aktuelt å foreta slike undersøkelser som jeg har gjort gjennom denne oppgaven i et større omfang for å belyse flere sider ved dette temaet.

Kilder

Litteratur

Arnulf & Gauer 1998: Arnulf, Otto & Gauer, Erik. *Vegloven med kommentarer*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Austenå & Øvstedal 2000: Austenå, Torgeir & Øvstedal, Sverre. *Jordskifteloven med kommentarer*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Austenå et al. 1996: Ausetnå, Torgeir; Bjørnbet, Tore; Flø, Ove; Jensvoll, Anne Live; Melbø, Anne Kari; Ranum, Olav. *Bruksordninger etter jordskifteloven*. Innstilling fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet 2. desember 1995. Oslo: Jordskifteverket.

Bjerva & Sevatdal 2009: Bjerva, Øystein J. & Sevatdal, Hans. *Jordskifte i teoretisk perspektiv*. I: Ravna, Ø. 2009 (red.). *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

Falkanger 2005: Falkanger, Thor. *Fast eiendoms rettsforhold*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Flø & Haraldstad 2009: Flø, Ove & Haraldstad, Harald S. *Bruksordning av privat veger*. I: Ravna, Ø. 2009 (red.). *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag.

Johannessen et al. 2004: Johannessen, Asbjørn; Kristoffersen, Line; Tufte, Per Arne. *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag.

LMD 2004: *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*. Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999.

LMD 2009: Høringsnotat om ny jordskiftelov. Av arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 21. august 2009.

Ot.prp. nr. 57 (1997-98): Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i enkelte andre lover.

<http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/regpubl/otprp/19971998/otprp-nr-57-1997-98-/27.html?id=428806>

Røkholt 2009: Røkholt, Per Ove. Samfunnsendringer, drivkrefter og aktørtilpasning, plansjekopier AOS 234 2009. Ås: UMB.

Sevatdal & Sky 2003: Sevatdal, Hans & Sky, Per Kåre. *Eigedomsteori*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging NLH.

Sunde 2006: Sunde, Svein. *Kostnadsfordelinger ved felles veger, prinsipper og jordskifterettens praksis*. Masteroppgave i jordskifte. Ås: UMB.

Syrstad 2009: Syrstad, Jon O. Jordskifte – jordpolitisk verktøy og privat konfliktløysar. I: Ravna, Ø. 2009 (red.). *Perspektiver på jordskifte*. Oslo. Gyldendal Norsk Forlag.

Internett

Figur 1: Oversikt over antall avslutta saker ved jordskifterettene 2001-2011.

Domstoladministrasjonen. *Saksavvikling i jordskiftedomstolene 2010*:

<http://www.domstol.no/upload/DA/Internett/da.no/Statistikk/Saksavvikling%20jordskifte%202010.pdf>

Personlige meddelelser

Flø 2011: Flø, Ove. Jordskiftedommer ved Akershus og Oslo jordskifterett.

Rettspraksis

Rt. 1987 s. 595

Rt. 1990 s. 148

Vedlegg I – Bruksordningsregler og vedtekter sak 12/2000

BRUKSORDNINGSREGLER (ØVRE DEL)

1. Vegen

Øvre del av Lynesvegen (heretter kalt Lynesvegen) , fra riksveg 177 fram til eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr/bnr 177/8 og 179/1. Vegparsellen er vist på vedlagte jordskiftekart for sak 12/2000 ved Akershus og Oslo jordskifterett.

2. Vegrett

Følgende eiendommer har vegrett på Lynesvegen: 177/1, 177/2, 177/3 (9), 177/6, 177/7, 177/8, 177/10 (13), 177/11, 177/12, 177/14, 177/15, 177/16, 177/17 (20), 177/18, 177/19, 177/22, 179/1, 179/6, 179/7, 179/23 (24,25), 179/33, 179/36, 179/38, 179/40, 179/44 og 183/14, alle eiendommer i Eidsvoll kommune.

3. Bruken av vegen

Eiere av eiendommer som har vegrett på Lynesvegen har rett til å benytte vegen til slik bruk som er vanlig, herunder til bosetning-, fritids- og ervervskjøring. De som benytter vegen plikter å yte vederlag til vedlikeholdet slik det går fram av disse bruksreglene og slik årsmøtet for vegforeningen bestemmer.

4. Vegrett til nye eiendommer/virksomheter

Dersom en eiendom blir delt eller det blir gitt tillatelse til å oppføre boliger eller hytter, har de nye enhetene krav på vegrett mot å yte vederlag til vedlikeholdet. Dersom det etableres utbygging i form av større bolig- eller hyttefelt, eller det igangsettes næringsutøvelse som ikke er en naturlig del eller bierverv for landbruket, får ikke slike eiendommer/ virksomheter vegrett uten at alle grunneiere aksepterer det.

5. Vegstandard

Lynesvegen skal ha en standard tilnærmet landbruksveg klasse 3 slik dette går fram av Landbruksdepartementets norm M-0677B utgitt i 1997. Dette innebærer bla at vegen i flatt terreng på rette strekninger vil ha en bredde på ca 4 meter inklusive kjørebane og skuldre. I hellende terreng legger vegen beslag på grøfter, skjærings og fyllingsareal i tillegg. I kurver vil vegen være bredere enn 4 meter avhengig av kurveradius slik dette går fram av vegnormen.

6. Drift og vedlikehold

Vegstyret i Lynesvegen står for det løpende sommer og vintervedlikehold, slik dette er definert på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er definert som vegareal, inklusiv skjæringer og fyllinger. Det må ikke etableres tiltak i vegarealet som hindrer bruken av vegen innenfor vegarealet.

7. Ekstraordinær skade

Den som forårsaker skade på vegen, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i vegforeningen.

8. Vedtekter

Det er fastsatt følgende vedtekter for vegen:

§1. VEGEN

Øvre del av Lynesvegen (heretter kalt Lynesvegen), fra riksveg 177 fram til eiendomsgrensen mellom eiendommene 177/8 og 179/1 som vist på vedlagte jordskiftekartet for sak 12/2000 ved Akershus og Oslo jordskifterett.

§2. FORMÅL OG ANSVAR

Lynes vegforening har til formål å holde vedlike (sommer- og vintervedlikehold) og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen om nødvendig ved opprusting/omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene det behov andelseierne har for bosettings-, fritids- og landbruksvirksomhet.

Laget er et eierlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3.

§3. MEDLEMSKAP

Medlemmene i vegforeningen med andelsprosent, går fram av tabellen under:

EIENDOM (GNR/BNR)	EIER/FESTER	ANDEL
177/1	[REDACTED]	11
177/2	[REDACTED]	24
177/3, 9	[REDACTED]	6
177/6	[REDACTED]	1
177/7	[REDACTED]	6
177/8	[REDACTED]	6
177/10, 13	[REDACTED]	6
177/11	[REDACTED]	1
177/12	[REDACTED]	1
177/14	[REDACTED]	1
177/15	[REDACTED]	1
177/16	[REDACTED]	1
177/17, 20	[REDACTED]	1
177/18	[REDACTED]	6
177/19	[REDACTED]	6
177/22	[REDACTED]	1
179/1	[REDACTED]	1
179/6	[REDACTED]	1
179/7	[REDACTED]	3
179/23, 24, 25	[REDACTED]	1
179/33	[REDACTED]	3
179/36	[REDACTED]	4
179/38	[REDACTED]	2
179/40	[REDACTED]	3
179/44	[REDACTED]	1
183/14	[REDACTED]	2

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt, har den fradelte parsell rett og plikt til å bli med i vegforeningen.

Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter den belastning den påfører vegen. Vedtaket kan påklages innen tre uker til en sakkyndig nemnd, jf. § 13.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av leder og et styremedlem i felleskap.

§5. ÅRSMØTE

26

1. Konstitusjon

Årsmøtet er laget sin øverste myndighet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars 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 15. januar.

2. Flertallsvedtak

Ved avstemming om økonomiske forhold og valg har hvert medlem stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel etter § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hvert medlem har en stemme. I andre tilfeller avgjøres vedtakene med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte

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 noen 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. Medlemmer som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan vedtaket overprøves av sakkyndig nemnd dersom medlemmene er enige om det. Hvis ikke kan spørsmålet bringes inn for rettslig skjønn etter § 11.

3. Det tilligger årsmøtet å:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styret sin årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge to revisorer med vararepresentanter.
- 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 og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av vegen.
- Vedta vintervedlikeholdsordning.
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som vedkommer vegen.

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 1/3 av andelene 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 tre medlemmer, med en vararepresentant. Styret er vedtaksfør når minst to medlemmer er til stede. Når bare to styremedlemmer er til stede, må vedtak være enstemmige.

Styremøtet skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det. Styret velger selv blant sine medlemmer kasserer og sekretær.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at et medlem (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 .Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede driften av vegen, føre tilsyn med arbeidet m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd, etter sommer- og vintervedlikeholdsandelene.
- Sørge for ordnet føring av regnskapet og revisjon.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, kontroll av grøfter o.l.
- Sørge for vintervedlikehold.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

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

§8. GRUNN TIL VEGEN

1. Veggrunn

Ved framtidige utbedringer av vegen, skal medlemmene mot vederlag stille grunn til disposisjon. Hvis det ikke oppnås enighet med berørte grunneiere om arealavståelsen avgjøres dette samsvar med reglene i § 11.

2. Godtgjørelse

Krav om godtgjørelse etter § 8 skal avgjøres før arbeidet kan igangsettes. Blir styret og vedkommende grunneier ikke enige om vederlaget, kan de - dersom de er enige om det - overlate den endelige erstatningsfastsettelsen til en sakkyndig nemnd jf. § 11.

3. Varsel

Styret er pliktig til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før vegarbeid som nevnt foran, blir satt i gang.

§ 9. OVER - OG UNDERSKUDD

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i samsvar med partsforholdet i laget, jf. § 3. Eventuelt. overskudd skal gå til drift av laget.

§10. INVESTERINGER

Anleggskostnadene, vedlikeholdskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer, skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskuddsvis.

§11. TVISTER

Oppstår det tvister mellom vegforeningen og medlemmene eller mellom medlemmene innbyrdes om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, skal en forsøke å få tvisten avgjort med bindende virkning for alle parter av en sakkyndig nemnd (voldgiftsrett) på tre medlemmer. Jordskiftedommeren i Akershus og Oslo oppnevner disse. Kommer ikke voldgiftsavtale i stand, må tvisten avgjøres av de ordinære domstoler.

§12. UTMELDING

En kan ikke melde seg ut av laget

§13. ENDRINGER

For å endre disse vedtektene kreves det $\frac{3}{4}$ flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves det likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken som fastsatte vedtektene er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2,12 og 13 som ikke kan endres.

Endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet bringes inn for sakkynndig nemnd, jf. § 11 - eller bringes inn for jordskifteretten på ny etter jordskiftelovens § 4.

BRUKSORDNINGSREGLER (NEDRE DEL)

1. Vegen

Nedre del av Lynesvegen (heretter kalt Lynesvegen) , fra eiendomsgrensen mellom eiendommene gnr/bnr 177/8 og 179/1 fram til avkjøringen til eiendommene 177/1 og 177/2. Vegparsellen er vist på vedlagte jordskiftekart for sak 12/2000 ved Akershus og Oslo /jordskifterett.

2. Vegrett

Følgende eiendommer, alle i Eidsvoll kommune, har rett til å bruke vegen og med en fordeling av vedlikeholdskostnader som bestemt nedenfor:

Kostnadsfordelingen er fjernet her, av anonymitetshensyn.

3. Bruken av vegen

Eiere av eiendommer som har vegrett på Lynesvegen har rett til å benytte vegen til slik bruk som er vanlig, herunder til bosetning-, fritids- og ervervskjøring. De som benytter vegen plikter å yte vederlag til vedlikeholdet slik det går fram av disse bruksordningsreglene.

4. Vegstandard

Lynesvegen skal ha en standard tilnærmet landbruksveg klasse 3 slik dette går fram av Landbruksdepartementets norm M-0677B utgitt i 1997. Dette innebærer bl.a at vegen i flatt terreng på rette strekninger vil ha en bredde på ca 4 meter inklusive kjørebane og skuldre. I hellende terreng legger vegen beslag på grøfter, skjærings og fyllingsareal i tillegg. I kurver vil vegen være bredere enn 4 meter avhengig av kurveradius slik dette går fram av vegnormen.

5. Vegmøte

Partene skal møtes årlig eller når det etter forholdene er nødvendig for å drøfte og beslutte nødvendige tiltak på veggen (grusing, skraping, grøfterensk, kantrydding m.v.). Ved behov for avstemming om økonomiske forhold har hvert medlem stemme i forhold til sin vedlikeholdsandel. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hvert medlem har en stemme. I andre tilfeller avgjøres vedtakene med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte

Innkalling til møte må skje med minimum 14 dagers varsel.

6. Flertallsvedtak

Flertallsvedtak må ikke påføre en rettighetshaver 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. Medlemmer som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn.

7. Ekstraordinær skade

Den som forårsaker skade på veggen, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i rettighetshaverne.

8. Endringer

For å endre disse bruksreglene kreves det $\frac{3}{4}$ flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf pkt 3. Ved andre gangs behandling kreves det likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Endring av bruksreglene kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken som fastsatte reglene er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Fordeling av vedlikeholdskostnadene slik de er bestemt i pkt.2, kan kun endres når forutsetningene for fordelingen blir vesentlig forandret. Dersom en eiendom blir delt, har den fradelte parsell rett og plikt til å bli med i vegordningen. Ny andelsfordeling avgjøres av vegmøtet, etter den belastning veggen påføres.

9. Tvister

Uenighet mellom partene om forståelsen av reglene foran, kan avgjøres ved frivillig voldgift. Dersom partene ikke blir enige om en felles voldgiftsdommer, kan saken løses ved skjønn etter vegloven eller jordskifteloven.

Vedlegg II – Bruksordningsregler i sak 25/2004

1. Veggen

Bruksordningsreglene omfatter her Rustadhaugvegen fra Rustadvegen fylkesveg 552 fram forbi tunet på gnr. 25/12 m.fl.. Veggen omfatter også avstikkeren opp til avkjørselen til eiendommen gnr. 25/166. Avgrensingen vises på et eget jordskiftekart for sak 25/2004 for Akershus og Oslo jordskifterett, vedlagt denne rettsboken.

2. Vegrett

Følgende eiendommer har vegrett på Rustadhaugvegen: Gnr. 25/7, 25/12, 25/15, 25/63, 25/79, 25/104, 25/107, 25/129, 25/137, 25/142, 25/144, 25/155, 25/156, 25/157, 25/166, 25/172, 25/181, 25/191, 25/210, 25/215, 25/216, 25/221 og 25/222, alle eiendommer i Hurdal kommune. For de respektive bruksberettigete eiendommer omfatter retten bruk av strekningen fra fylkesveg 552 Rustadvegen og fram til den respektive bruksberettigete eiendom.

3. Bruken av veggen

Eiere av eiendommer som har vegrett på Rustadhaugvegen har rett til å benytte veggen til slik bruk som er vanlig, herunder til bosetning-, fritids- og ervervskjøring. De som benytter veggen plikter å yte vederlag til vedlikeholdet slik det går fram av disse bruksordningsreglene og slik årsmøtet for veglaget bestemmer.

4. Vegrett til nye eiendommer/virksomheter

Dersom en eiendom blir delt eller det blir gitt tillatelse til å oppføre boliger eller hytter, har de nye enhetene krav på vegrett mot å yte vederlag til vedlikeholdet. Dersom det etableres utbygging i form av større bolig- eller hyttefelt, eller det igangsettes næringsutøvelse som ikke er en naturlig del eller bierverv for landbruket, får ikke slike eiendommer/ virksomheter vegrett uten at alle grunneiere aksepterer det.

5. Drift og vedlikehold

Vegstyret i Rustadhaugvegen sørger for det løpende sommer- og vintervedlikehold, slik dette er definert på årsmøtet. Vedlikeholdet må kun skje innenfor det som er vegareal, inklusiv skjæringer og fyllinger. Det må ikke etableres tiltak i vegarealet som hindrer bruken av veggen innenfor vegarealet.

6. Ekstraordinær skade

Den som forårsaker skade på veggen, ut over vanlig slitasje, plikter å sette den i stand igjen, uten kostnad for de øvrige i veglaget.

7. Vedtekter

Det fastsettes følgende vedtekter for veggen:

VEDTEKTER FOR RUSTADHAUGVEGEN

§ 1. VEGEN

Rustadhaugvegen omfatter her veggen fra fylkesveg 552 Rustadvegen og fram til avkjørselen til eiendommen 25/166.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Veglages formål er å vedlikeholde og sørge for tilstrekkelig vegstandard på veggen, om nødvendig ved opprusting/omlegging. Veggen skal på tidsmessig måte tjene bolig-, landbruks- og fritidsbolig-interessene innenfor vegens dekningsområde.

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 3 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. MEDEIERE

Følgende eiendommer er medeiere i veggen med slike andeler:

GNR/BNR	EIER	ANDEL
25/221	[REDACTED]	2%
25/7	[REDACTED]	1%
25/12, 79, 144 og 172	[REDACTED]	21%
25/15 og 137	[REDACTED]	6%
25/63 og 129	[REDACTED]	2%
25/104, 142, 181, 216	[REDACTED]	10%
25/107 og 157	[REDACTED]	1%
25/155, 156	[REDACTED]	2%
25/166	[REDACTED]	16%
25/191	[REDACTED]	7%
25/210	[REDACTED]	5%
25/215	[REDACTED]	16%
25/222	[REDACTED]	11%
SUM		100%

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen sogner til veggen, har denne rett og plikt til å bli med i veglaget. Ny andelsfordeling blir avgjort av styret etter nytte. De matrikelnummer som ovenfor er nevnt sammen, er i denne sammenheng å betrakte som én eiendom, og salg av deler av eiendommen er i denne sammenheng å anse som deling. For fradelte parseller skal det svares et innkjøpsbeløp i veggen på kr 5 000,- pr. parsell. Beløpet justeres i henhold til konsumprisindeksen.

Som nye medeiere kan etter søknad tas også opp andre eiendommer i området og andre som veglaget ønsker å ha med.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Laget blir forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 5. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år. En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal følge innkallinga.

Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være mottatt av styret innen 1. februar.

2. Flertallsvedtak

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte. Årsmøtet kan ikke fatte bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallinga.

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemme i forhold til sin andel etter § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort med loddtrekning. Ved stemmelikhet ellers har møtelederen dobbeltstemme.

Flertallsvedtak må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på rettene til flertallet og mindretallet. Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- Behandle styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge to revisorer med vararepresentanter for to år. Etter første året er den ene på valg etter loddtrekning.
- Velge valg nemnd.
- Vedta innbetaling av nødvendige midler til drift og vedlikehold.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildelinga av dette.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medeiere og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 16.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av veggen.
- Vedta tilsetting av oppsynsmann, instruks og lønnsvilkår.
- Vedta innkjøp av utstyr.
- Vedta innbetaling av forskott.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som angår veggen.

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

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følge innkallinga. Det kan bare fattes vedtak i de sakene som er nevnt i innkallinga.

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

§ 7. STYRET

1. Sammensetting

Laget blir ledet av et styre på tre medlemmer, med en vararepresentant. Styret er vedtaksført når minst to medlemmer deltar. Når bare to styremedlemmer deltar, må vedtak være enstemmige.

Ved økonomiske avgjørelser skal kassereren delta.

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

Styret velger selv kasserer og sekretær blant sine medlemmer.

Styremedlemmene blir valgt for to år om gangen, men likevel slik at ett medlem (etter loddtrekning)

står på valg etter første året.

Saker av mindre betydning, eller saker som må behandles hurtig (f.eks. tiltak i samband med teleløsning)

kan avgjøres av lederen alene. Slike avgjørelser skal refereres i første styremøte.

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i samsvar med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendige innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskott.
- Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon.
- Tilsette vegoppsyn i samsvar med årsmøtevedtak.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner, veggrøfter o.l.
- Lyse ut vinterbrøytinga og godta tilbud.
- Hindre ufornuftig bruk av vegen ved å regulere kjøring i kortere eller lengre tid, f. eks. under teleløsning og i regnperioder.
- Følge opp inndrivning ved manglende betaling.
- Følge opp krav overfor medeiere som ikke retter seg etter vedtektene og gjeldende vedtak.
- Avtale særskilt bruk mot særskilt avgift, jf. § 10, pkt. 3.
- Avgjøre spørsmål fra andre personer, foreninger o.l. om bruk av vegen.
- Vedta å melde laget inn i aktuelle registre.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger styret.

3. Protokoll

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

§ 8. LEDER

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

§ 9. GRUNN TIL VEGEN

1. Veggrunn

Ved framtidige utbedringer av vegen, skal medeierne stille grunn til disposisjon til veg, grøfter, møteplasser og sнопlasser. Dette gjelder bare for mindre omlegginger/utbedringer av vegen.

2. Godtgjørelse

Avtale om godtgjørelse etter § 9.1 skal være inngått før tiltak settes i gang.

3. Varsel

Styret har plikt til å varsle aktuelle grunneiere i rimelig tid før vegarbeid nevnt ovenfor blir satt i gang.

4. Grus

All grus som blir tatt utenom veglinja - etter avtale med grunneier - skal betales etter vanlige satser for slik masse i distriktet.

§ 10. DRIFTS- OG VEDLIKEHOLDSKOSTNADER

Kostnader til drift og vedlikehold av vegen skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i vegen etter § 3 og kreves inn forskuddsvis.

Nødvendig transport som må skje i perioder da styret har avgrenset bruken av vegen - jf. § 7, pkt. 2, kan avtales mot særlig avgift og på særlige vilkår. Det kan også avtales særskilt avgift for bruk av vegen i andre sammenhenger.

§ 11. BRUK AV VEGEN

Transport må ikke skje når det kan være fare for skade på vegbane, stikkrenner eller grøfter. Det er forbudt å legge tømmer eller annet trevirke inn i vegbanen, i vegggrøfter, på møte- eller sнопlasser.

Kvist og annet hogstavfall må straks fjernes fra slike steder. Det må vises spesiell forsiktighet ved nedbaring av bekker utenfor vegområdet.

Skade på vegbane og stikkrenner som skyldes transport, skogsdrift o.a. skal utbedres straks. Dersom utbedring ikke skjer, vil § 12 bli gjort gjeldende.

§ 12. ANSVAR FOR SKADER

Alle som bruker vegen og som ikke holder seg til vedtektene eller retter seg etter pålegg fra styret, er selv ansvarlige for skader de slik påfører vegen. Dersom skader ikke blir utbedret tilfredsstillende, kan styret få utført utbedringen for medeierens/brukerens regning.

§ 13. OVER - OG UNDERSKUDD

Underskudd må dekkes av medeierne og utlignes i samsvar med andelsforholdet i laget, jf. § 3. Evt. overskudd skal gå til drift av laget.

§ 14. INVESTERINGER

Anleggskostnader og kostnader med andre vedtatte investeringer skal utlignes på medeierne i forhold til andelen i vegen og kreves inn forskuddsvis. Vedtak om utligning må ikke påføre noen medeier større kostnader og ulemper enn nytte. Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 15. UTMELDING

Det er ikke lov til å melde seg ut av laget. De som er opptatt som medlemmer i medhold av § 3 siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. De har i tilfelle ikke krav på å få tilbake betaling for andel eller del av veglagets formue.

§ 16. ENDRINGER

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 3. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er

rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2, 15 og 16 som ikke kan endres.

Endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlengelse av vegen, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelinga.

Endringa skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omlegginga. Dersom det ikke blir enighet om fordelinga, kan spørsmålet bringes inn for jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

Vedlegg III – Bruksordningsregler og vedtekter i sak 24/2005

VEDTEKTER

§ 1. VEGEN

Vegen Eldorlia omfatter den private vegen fra Hogstvedtvegen og videre fram til fram til og med vegkrysset like før innkjøringen på tunet til gnr. 50/8, som vist på jordskiftekartet.

§ 2. FORMÅL OG ANSVAR

Vegforeningen har til formål å holde ved like og sørge for tilstrekkelig vegstandard på vegen, om nødvendig ved opprusting eller omlegging. Vegen skal på tidsmessig måte tjene bolig- og landbruksinteressene innenfor dekningsområdet til vegen.

Foreningen er et eierlag og har delt ansvar i overensstemmelse med andelen i foreningen, jf. §3 (proratarisk ansvar).

§ 3. MEDLEMSKAP

Følgende eiendommer har bruksrett til vegen. Vegretten gjelder fra Hogstvedtvegen og fram til den respektive eiendom.

GNR/BNR	EIER	PROSENTANDEL
50/1, 10, 22	[REDACTED]	16
50/2, 13, 19	[REDACTED]	1
50/6	[REDACTED]	1
50/6 (hus)	[REDACTED]	13
50/8, 12	[REDACTED]	29
50/11, 15	[REDACTED]	15
50/18	[REDACTED]	8
50/20	[REDACTED]	12
50/21	[REDACTED]	5
SUM		100%

Medlemskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Dersom en eiendom blir delt har den fradelte parsellen rett og plikt til å bli med i vegforeningen.

Ny andelsfordeling blir avgjort av årsmøtet etter nytte. Tvist om slikt vedtak løses etter bestemmelsene i § 11.

§ 4. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Foreningen blir forpliktet av oppsynsmannen.

§ 5. ÅRSMØTE

1. Konstitusjon

Årsmøtet er foreningens øverste myndighet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.

Bare medlemmene har rett til å delta på årsmøtet.

Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Årsmøtet blir kalt inn av oppsynsmannen.

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 oppsynsmannen innen 1. februar.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte.

Ved avstemming og valg har hvert medlem stemme i forhold til sin part etter § 3. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hvert medlem har en 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 vedtaksført 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. Årsmøtet skal:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velge to personer som sammen med oppsynsmannen skal underskrive protokollen.
- Behandle oppsynsmannens årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge oppsynsmann.
- Vedta årsavgift, jf. § 10.
- Vedta retningslinjer for vedlikeholdet og vilkår for tildeling av vedlikeholdsoppgaver.
- Vedta retningslinjer for oppsynsmannen, jf. § 7.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Delegere annen myndighet til oppsynsmannen.
- Vedta godtgjørelse til oppsynsmannen.
- Vedta endringer av vedtektene, jf. § 13.
- Vedta større omlegginger/utbedringer, evt. nyanlegg av vegen.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta å forsikre seg mot erstatningsansvar.
- Vedta andre saker som vedkommer vegen.

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

§ 6. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når oppsynsmannen eller representanter for 1/3 av andelene krever det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte. Sakslista skal stå i innkallingen. Det kan bare bli gjort vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen. Det skal føres protokoll for møtet. Protokollen skal underskrives av lederen og to personer valgt på møtet. Reglene for årsmøte etter § 5 gjelder ellers så langt de passer.

§ 7. OPPSYNSMANN

Laget blir ledet av en oppsynsmann. Oppsynsmannen blir valgt for to år om gangen.

Etter retningslinjer fra årsmøtet skal oppsynsmannen:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding, revidert regnskap og framlegg til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Lede drifta av vegen, sette bort arbeid, føre tilsyn med arbeid m.v. i overensstemmelse med vedtektene, vedtak på årsmøtet og godkjent budsjett og arbeidsplan.
- Sette i gang mindre arbeid som må gjøres for å hindre skade på vegen og i den sammenheng gjøre nødvendig innkjøp.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Sørge for ordnet føring av regnskapet.
- Sørge for forsvarlig vedlikehold, rydding av vegkanter, høvling og grusing, kontroll av stikkrenner/veggrofter o.l.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegger.

§ 8. ANSVAR FOR SKADER

Medlemmer og andre som bruker vegen og som påfører vegen ekstraordinær skade skal utbedre denne så snart som mulig for egen kostnad. Dersom skader ikke blir tilfredsstillende utbedret, kan oppsynsmannen få utført utbedringen for medlemmets/brukerens regning.

§ 9. OVER – OG UNDERSKUDD

Underskudd må dekkes av medlemmene og utlignes i overensstemmelse med partsforholdet i foreningen, jf. § 3. Overskudd som følge av for mye innbetalt forskudd kan tilbakebetales til medlemmene.

§ 10. KOSTNADSFORDELING

Vedlikeholdskostnader og kostnader med vedtatte investeringer skal utlignes på medlemmene i forhold til andelen i veien jf. § 3. Fastsatt årsavgift etter § 5 punkt 3 og investeringer etter § 5 punkt 4 skal betales forskuddsvis.

§ 11. TVISTER

Uenighet mellom partene om forståelsen eller praktiseringen av disse vedtektene kan avgjøres ved frivillig voldgift. Dersom partene ikke blir enige om dette, kan tvisten bringes inn for jordskifteretten eller for de ordinære domstoler.

§ 12. UTMELDING

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

§ 13. ENDRINGER

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

Unntatt er §§ 2,12 og 13 som ikke kan endres.

Endring av § 3 kan bare gjøres ved vesentlig omlegging eller forlenging av veien, bygging eller opptak av nye sideveger og andre forhold som i vesentlig grad endrer forutsetningene for kostnadsfordelingen. Endringen skal i tilfelle være i forhold til nytteverdien etter omleggingen. Dersom det ikke blir enighet om fordelingen, kan spørsmålet avgjøres ved voldgift jf. § 11, eller bringes inn for jordskifteretten etter jordskifteloven § 4.

Vedlegg IV – Informasjonsskriv

Ingunn Andersen
(masterstudent i eiendomsfag)
Pb 783, Universitetet for miljø og biovitenskap
1432 Ås
Tlf (mobil): 92 24 58 96

Ås-UMB, 18.februar 2011

Telefonintervju fra masterstudent i mars 2011, om jordskiftesak vedr. privat veg
(tilpasses hver enkelt sak, med saksnummer og tildspunkt for behandling påbegynt-avsluttet)

Som en avslutning på min mastergrad i eiendomsfag ved Universitet for miljø- og biovitenskap (UMB, Ås) skriver jeg denne våren en masteroppgave. Jeg har valgt å skrive oppgave om jordskifte og har som arbeidstittel for mitt arbeid: ”Effekter av bruksordning og sams tiltak – en studie av veglag stiftet ved jordskifte og vedtekter for disse”. Hensikten med arbeidet er å studere hvordan vedtektene som etableres for veglaget i jordskiftesaken fungerer for å regulere samarbeidet mellom partene i etterkant av saken.

I forbindelse med oppstarten av oppgavearbeidet har jeg fått tilsendt en del aktuelle saker fra Akserhus og Oslo jordskifterett. Jeg har valgt ut noen saker som jeg vil se nærmere på. I første omgang vil jeg vurdere vedtektene opp mot de bruksvanskene som skulle løses gjennom bruksordninga. Deretter ønsker jeg å ta kontakt med dere som har vært parter i saken og høre hvordan dere har anvendt vedtektene i ettertid. Det jeg ønsker å svare på i oppgava er:

- hvordan har vedtektene for veglaget fungert med tanke på å håndtere bruken og de utfordringene som var utgangspunkt for saken?
- Hvordan har vedtektene fungert i forhold til å regulere utfordringer som har oppstått etter at jordskiftesaken ble avsluttet? Er vedtektene endret? Evt. hvordan og hvorfor?
- Hvordan tror man at vedtektene vil bidra til å håndtere framtidig bruk av vegen?
- Har bruksordningen hatt en positiv eller en negativ virkning på samarbeidet om vegen?

I løpet av mars måned vil jeg gjennomføre en spørreundersøkelse på telefon. Jeg kommer derfor til å ringe dere for å høre hva deres tanker rundt disse spørsmålene er. Jeg håper at dere vil hjelpe meg med å belyse disse forholdene, slik at jeg kan finne ut mer om hvordan gjennomføring av slike saker fungerer for de som faktisk må forholde seg til reglene i praksis. Alle opplysningene vil bli behandlet anonymt i oppgaven, dersom dere ønsker det. Det er helt frivillig og opp til dere om dere vil svare på spørsmålene.

Min veileder på oppgaven er professor Erling Berge ved Institutt for landskapsplanlegging. Spørsmål kan også eventuelt rettes til ham på telefon 90 65 35 09.

På forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Ingunn Andersen

Vedlegg V – Intervjuguide

Intervjuguide

1. Er ordningen hensiktsmessig i forhold til å håndtere utnyttingsvanskene som lå til grunn for jordskiftesaken?
 - i. Kan du beskrive vegsamarbeidet før jordskiftesaken?
 - ii. Har ordningen som ble etablert av jordskifteretten vært nyttig for å håndtere det som før var vanskelig med bruken? På hvilken måte?
2. Har veglaget en tjenelig organisering?
 - i. Har veglaget en fornuftig organisering?
 - ii. Burde veglaget vært organisert annerledes?
3. Hvilken funksjon har vedtektene i praksis?
 - i. Følges vedtektene opp?
 - ii. Hvilken funksjon har vedtektene for veglaget?
 - iii. Er vedtektene et godt verktøy med tanke på å håndtere konflikter som oppstår etter jordskiftesaken?
4. Hvordan virker vedtektene med tanke på å regulere framtidig utnytting?
 - i. Har det vært gjennomført større fellestiltak i ettertid?
 - i. Har det vært behov for å endre vedtektene i ettertid?
 - ii. Er vedtektene, i din mening, utformet slik at de ”tåler” endringer i bruken?