

TILTAKSJORDSKIFTE

En studie av jordskiftet i forbindelse med etableringen av et militært øvingsområde.

Land consolidation - an alternative to expropriation.
A case study of an establishment of a military field.

Camilla Degerdal Gulliksen

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
Institutt for Landskapsplanlegging
Masteroppgave 30 sfp. 2012



Forord

Med denne masteroppgaven markerer jeg avslutningen på mitt studie ved Universitetet for miljø- og biovitenskap på Ås. Oppgaven er skrevet på Ås og har i sin helhet blitt skrevet våren 2012. Arbeidet skal tilsvare 30 studiepoeng, dvs. ett studiemester.

Jeg har i forbindelse med oppgaven reist til Tynset for å besøke Nord-Østerdal jordskifterett, samt til Åmot og Oslo for å intervju noen parter og Forsvarsbygg. Jeg vil med dette gi en stor takk til samtlige av partene jeg har snakket med, for de ønsket å fortelle meg deres versjon av saken.

Jeg vil gi en stor takk til jordskiftedommer Harry Tjernstad og jordskifterettsleder Magnar Often for at de tok godt i mot meg, delte sin kunnskap og ga meg masse nyttig informasjon om saken.

Jeg vil spesielt takke min veileder Hans Sevatdal for mange gode faglige samtaler, mange konstruktive forslag og innspill.

Videre vil jeg takke Thomas Getz og Geir Midtun fra Forsvarsbygg for informasjon om saken. I tillegg vil jeg takke skogbrukssjef i Åmot kommune Jesper Engel, som kunne møte meg på kort varsel og hadde mye bra informasjon om skogbruket i kommunen.

Sammendrag

Formålet med denne casestudien er å belyse resultater og saksbehandling av et stort tiltaksjordskifte. Den gjelder en konkret jordskiftesak i forbindelse med etableringen av et militært øvingsområde i Østerdalen.

Grunnen var at Forsvaret trengte ca. 195.000 daa til ny skyte- og øvingsbane. I den forbindelse kunne de direkte berørte grunneierne velge mellom kontanterstatning, arealerstatning eller en kombinasjon. Det ble fremmet et tiltaksjordskifte. Saken har pågått i ca. 10 år, og i denne oppgaven har jeg belyst noen av de konsekvensene som oppsto. Blant annet om hvordan skogbruket i området blitt påvirket av saken. Det er hovedsakelig grunneiernes perspektiver som kommer til uttrykk.

Abstract

The purpose of this case study is to study the results and procedures scheme of a land consolidation. In this case, the purpose was to establish a military training field. I examine various results and also issues related to the procedures.

The background was that the military needed 19.500 ha land for a training field. The landowners could choose between cash compensation, compensation in land or a combination. The case has been going on for ten years. In this work I examined some of the consequences that occurred as a result of the rearrangement of the property units. The landowners' perspectives on different issues are central in this study.

Innholdsfortegnelse

Kapitel 1. Innledning	7
1.1 Tema	7
1.2 Problemstilling.....	7
1.3 Fremgangsmåte.....	11
1.4 Oppbygning og avgrensning	13
Kapitel 2. Om saken	14
2.1 Området.....	14
2.2 Bakgrunn for Regionfelt Østlandet.....	15
2.3 Fakta om jordskiftet	16
Om jordskiftefeltets størrelse.....	19
Kapitel 3. Generelt om jordskifteretten og tiltaksjordskifte	21
3.1 Generelt om tiltaksjordskifte	21
3.2 Jordskifterettens kompetanse	23
3.3 Ny jordskiftelov.....	25
Kapitel 4. Material innsamling	26
4.1 Innledning.....	26
4.2 Intervju med jordskiftedommer	26
4.3 Intervju med partene	29
Intervjuguide	30
Part A.....	31
Part B.....	32
Part C.....	33
Part D	34
Part E.....	35
Part F.....	35
Part G.....	36
Part H	37
4.4 Partenes synspunkter på spesielle forhold.....	39
Avsavnsrente	39
Skifteplanløsningen	39
Infrastruktur	41
Om jordskifteretten	41
Tidsbruk.....	42

Verdsettingen	42
Skogbruksdrift underveis	43
Minnelig avtale.....	43
Annet.....	43
4.5 Om skogbruket i området.....	45
Kapitel 5. Analyse	48
5.1 Innledning.....	48
5.2 Størrelsen på teigene	48
5.3 Verdsettingen	53
Husvære.....	54
Skogsbilveger	56
5.4 Beiterett.....	57
5.5 Saksbehandlingen	57
5.6 Drift av skogen underveis.....	58
5.7 Tidsbruk	59
5.8 Forhold mellom partene	60
5.9 Ankemuligheter	61
Om lovforslaget	61
Oppsummering.....	63
6. Avsluttende refleksjoner.....	65
7. Referanseliste	66
Vedlegg 1 - Eiendomskart før jordskifte.....	68
Vedlegg 2 - Eiendomskart etter jordskifte.....	69
Vedlegg 3 - Retningslinjer for intervju.....	70
Vedlegg 4 - Lagmannsrettens kjennelse om oppheving av første fremmingsvedtak	71
Vedlegg 5 - Høyesteretts dom om hvilken rente som skal anvendes.....	79

Figurliste

- Figur 1. Forsvarsdepartementet. 2004. *Forsvarets skyte- og øvingsfelt*. Sett 29.04.2012 tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fd/dok/nouer/2004/nou-2004-27/17.html?id=388845>13
- Figur 2. Personlig meddelelse per mail fra Forsvarsbygg. *Utsnitt av kart over jordskiftefeltet før jordskiftet*. Mottatt på mail 27.01.2012.49
- Figur 3. Personlig meddelelse per mail fra Forsvarsbygg. *Utsnitt av kart over jordskiftefeltet etter jordskiftet*. Mottatt på mail 27.01.2012.51

Tabelliste

- Tabell 1. Åmot kommune. 2012. *Handlingsplan for avbøtende tiltak - skog- og utmarksfond 2011 - 2016*.46

Kapitel 1. Innledning

1.1 Tema

Oppgaven er en studie av jordskifte, der hovedvekten ligger på resultatet, dvs. situasjonen umiddelbart etter at skifteplanen er vedtatt. Den gjelder et stort – veldig stort - tiltaksjordskifte, dvs. det er et bestemt offentlig tiltak som genererer jordskiftet; en veg, et vernefelt - og som i denne saken – et forsvarsanlegg. Jeg har valgt å skrive om en konkret jordskiftesak fra Åmot kommune, som er antatt å være Norges hittil største jordskifte. Mesteparten av arealet er i Åmot kommune, men at jordskiftet også inkluderer areal i flere kommuner. Det er Nord-Østerdal jordskifterett som behandler saken. Jordskiftet inneholder mange elementer, men hovedsakelig bytte av skogarealer. Bakgrunnen for jordskiftet er at Forsvaret ønsket å erverve arealer for et skyte- og øvingsfelt. Utbyggingen av skyte- og øvingsfeltet ble vedtatt av Stortinget 23. mars 1999.

1.2 Problemstilling

Det er mange ulike problemer og forhold som har vært tatt opp i saken og det er mye det kunne vært skrevet om. Det som interesserte meg mest i utgangspunktet var at saken er et tiltaksjordskifte. Jeg synes at dette virket nokså komplisert og hadde lyst til å undersøke hvordan dette har påvirket eiendommene, partene, saken, gjennomføringen og eventuelt annet i lokalområdet.

Som utgangspunkt ville jeg undersøke hvilken effekt tiltaksjordskiftet hadde hatt for eiendommene, grunneiere, tiltakshaver og lokalsamfunnet ellers. Jeg ville undersøke resultatet som måloppfyllelse, tidsforbruk (tidsrom og årsverk), ressursinnsats målt i kroner og eventuelt andre transaksjonskostnader, fordeler og ulemper.

Dette var omtrent utgangspunktet for problemstilling. Jeg har i og for seg holdt fast ved dette, men visse andre forhold har dukket opp underveis som jeg har tatt opp og drøftet. Spesielle forhold som skogsdrift under sakens gang, bytte av veger med ulik vedlikeholdstilstand har også dukket opp underveis i saken. Slikt sett har det vært en nokså åpen problemstilling der det hele har fått en mer eksplorerende karakter enn jeg først hadde tenkt. Med eksplorerende menes at en i en viss grad utforsker området og ser hva man finner. Litt av dette har jeg gjort.

Etter en samtale med Forsvarsbygg viste det seg at de foretar en egevaluering av hvordan jordskiftet har fungert for dem, men at det kan være nyttig å få informasjon om hvilke inntrykk, vurderinger og oppfatninger grunneierne har av saken i ettertid. I denne saken var det et veldig viktig poeng at partene selv fikk velge hvilken erstatningsform de ville ha. I teorien kunne Forsvarsbygg ervervet hele arealet gjennom frivillig avtale og eventuelt ekspropriasjon med bruk av penger og bare penger. Her er det valgt en annen måte, i stor grad lagt som føring ved Stortingets behandling av Regionfelt Østlandet. Jeg skal komme tilbake til dette, men allerede her er det viktig å få frem hovedelementene i saken. Den inneholder for det første ekspropriasjon, eller rettere sagt ”trussel” om ekspropriasjon. For det andre inneholder saken kjøp, salg, forhandlinger og avtaler. For det tredje bytteprosessen ved jordskifte. Disse prosessene omfatter areal, infrastruktur, husvære og selvsagt standsskog. For det fjerde mye annet som jaktrettigheter, beiterettigheter og avsavns godtgjøring.

Jeg synes det ville være interessant å undersøke hvordan tiltaksjordskiftet har påvirket eiendommene, både underveis i saken og som sluttresultat etter jordskiftet. Om partene er tilfreds med de valgene de tok, da de direkte berørte partene kunne velge mellom arealerstatning eller kontant erstatning. Om partene kunne ønske at noe var gjort annerledes i prosessen, hvor mye ressurser partene har brukt på saken både i kroner og tid, og eventuelt andre effekter av de valgene de tok.

I begynnelsen virket grupperingen av partene veldig enkel. Det var grunneierne på den ene siden og tiltakshaver på den andre siden. Da grunneierne hadde valgt erstatningsform, kan man gruppere grunneierne inn i flere undergrupper. Grunneierne valgte mellom kontanterstatning, arealerstatning og kombinertløsning. Etter å ha satt meg bedre inn i saken viser det seg at grupperingen er enda mer komplisert. Ved første fremmingsvedtak dukket det opp ett uttrykk som har gått igjen gjennom hele saken. Partene hadde så og si selv delt seg inn i tre ”hovedkategorier”. Tiltakshaver, direkte berørte grunneiere og såkalte ”tredjeparter”. Uttrykket tredjeparter skulle vise seg å omfatte de partene som var med på jordskiftet, men som ikke hadde hatt areal innenfor skyte- og øvingsfeltet, dvs. det området hvor det er ekspropriasjonshjemmel. Tredjepartene ble tatt med i jordskifte for å skape bedre arronderingsløsninger for de partene som er direkte berørt av tiltaket. I tillegg har vi det forhold at enkelte av partene hadde inngått en tidlig avtale med Forsvarsbygg om arealoppgjør eller kontantoppgjør, men var part i jordskiftet som en såkalt tredjepart.

Jeg kan da gjøre en oppsummering av partsgrupperinger i saken:

- tiltakshaver
- grunneiere som inngikk minnelig avtale før jordskifte (både areal og kontant) og som ikke var med i jordskiftet
- grunneiere som inngikk minnelig avtale før jordskifte (både areal og kontant) og som var som såkalte ”tredjepart” gjennom jordskiftet
- grunneiere som valgte kontanterstatning gjennom skjønn og som var med i jordskiftet.
- grunneiere som valgte arealerstatning gjennom jordskiftet
- grunneiere som ikke er direkte berørt av saken, men som var med i jordskiftet, ”tredjepartene”

I tillegg til disse er Åmot kommune, Statskog SF og Eidsiva Energi AS også parter i saken. Jeg har valgt å se bort i fra disse i masteroppgaven.

Som man vil skjønne etter hvert er partsforholdet, forstått som både personer og som eiendommer, mer bredere enn først antatt.

Utgangspunktet var at jeg ønsket dels å undersøke graden av tilfredshet med sluttresultat og dels spesielle forhold underveis i saken. Særlig skulle dette med tidsbruk vise seg å være viktig. Jeg ville også undersøke om tilfredshet hadde tilknytning til om hvorvidt partene valgte arealerstatning eller kontanterstatning. Tredjepartene har ikke nødvendigvis foretatt noen valg i saken, men har vært berørte av jordskiftet, og jeg ønsket å undersøke litt om deres opplevelser rundt tiltaksjordskiftet. Jeg ville ved den første problemstillingen prøve å finne ut om det er fellestrekk ved de som tok de samme avgjørelsene i saken. Hvorfor valgte de slik som de gjorde? Videre ville jeg drøfte hvilken grad partene er fornøyde med at det ble tiltaksjordskifte. Deretter ønsket jeg å undersøke om hvorvidt partenes grad av tilfredshet i saken kan ha sammenheng med ressursinnsatsen og tidsbruk. Og til slutt om jordskiftet har hatt noen påvirkning på skogbruket i kommunen, og eventuelt på hvilken måte og i hvilken grad?

Da jeg intervjuet partene fikk jeg inntrykk av at grunneierne i saken har mange felles opplevelser, samt at de har mange interessante problemstillinger som jeg har ønsket å ta opp i dette arbeidet. Dermed har jeg dreid problemstillingene noe etter ulike temaer som partene tok opp og som jeg synes var interessante å følge videre.

Som en kort oppsummering har problemstillingene endt opp med å belyse tiltaksjordskiftet ”Regionfelt Østlandet Gråfjellet”, med særlig henblikk på konsekvenser for eiendommene og visse sider ved saksbehandlingen. Er partene fornøyd med saksgangen? Har tiltaksjordskiftet hatt noen påvirkning på eiendomsstrukturen og skogbruket i kommunen?

1.3 Fremgangsmåte

Dette arbeidet er en casestudie, det vil si en enkelstudie der systematiske samtaler med aktørene; grunneierne, tiltakshaver, jordskiftedommer og eventuelt andre vil være viktige elementer i fremgangsmåten. Studien er altså konsentrert om aktørene og deres oppfatninger og handlinger. Men en casestudie har også et annet element i seg, nemlig systemet, eller systemrammene som aktørene må forholde seg til. I en annen terminologi kan vi si institusjonelle rammevilkår. Disse institusjonelle rammevilkårene vil i en sak som denne være svært mangfoldige, og rammene vil inngå i et samspill. Jeg skal forsøke å sette navn på noen av de viktigste institusjonene, eller ”regimet” (Sevatdal og Sky 2003).

- Jordskiftesystemet
- Ekspropriasjonssystemet
- Kjøp og salg – systemet mht. dette
- Forhandlinger og avtaler

I hvert av disse regimene kommer det inn flere lover som gir ramme for aktøradferd. Det å presentere hele dette ”knippet” ville blitt for omfattende for dette arbeidet, og jeg synes heller ikke at det burde være nødvendig. Jeg har derfor i stor grad forutsatt dette som kjent, med ett unntak, jeg vil fortelle om tiltaksjordskifte i kapittel 3.

Jeg har vært i relativt omfattende samtalekontakt med både Forsvarsbygg og Nord-Østerdal jordskifterett, samt noen av partene. Jeg hadde en innledende samtale med Forsvarsbygg som ble viktig for hvordan jeg la opp oppgaven. I møtet med jordskifteretten fikk jeg masse viktig informasjon og offentlige dokumenter, blant annet rettsboka. Videre er det i hovedsak intervjuer med partene som blir viktig elementer i fremgangsmåten, samt studier av rettsbøker og andre dokumenter. På grunnlag av dette materialet forsøker jeg å gjøre en analyse som forhåpentligvis svarer på problemstillingene.

Jeg tok tidlig kontakt med Forsvarsbygg og hadde et møte med Thomas Getz og Geir Midtun 19. januar 2012. De hadde en del innspill til hvordan de mente at jeg kunne vinkle oppgaven og jeg fikk en del informasjon om bakgrunn for saken. Deretter reiste jeg opp til Tynset for å besøke Nord-Østerdal jordskifterett. Der snakket jeg med både dommer for saken, Harry Tjernstad, og fast varadommer for saken, Magnar Often. De ga meg masse nyttig informasjon om prosessen gjennom hele saken. Da jeg kom tilbake fra Tynset bestemte jeg meg for hvilke

av partene jeg ville intervju. Disse sendte jeg et brev som informerte om hvem jeg er og hvorfor jeg ville ta kontakt med dem. Da jeg ringte partene visste alle hvem jeg var og ville gjerne møte meg for å fortelle om sin side av saken. Jeg reiste til Åmot og intervjuet noen av partene. Jeg hadde forberedt meg med en del spørsmål, men jeg ønsket hovedsakelig å få frem en naturlig samtale der parten forteller fra sitt ståsted. Jeg kom med supplerende spørsmål for å få frem informasjon jeg synes jeg trengte.

I tillegg fikk jeg en kort samtale med skogbrukssjef i Åmot kommune, Jesper Engel. Han ga meg masse nyttig informasjon om skogbruket i kommunen.

Av ulike årsaker har jeg valgt å anonymisere partene i sakene.

1.4 Oppbygning og avgrensning

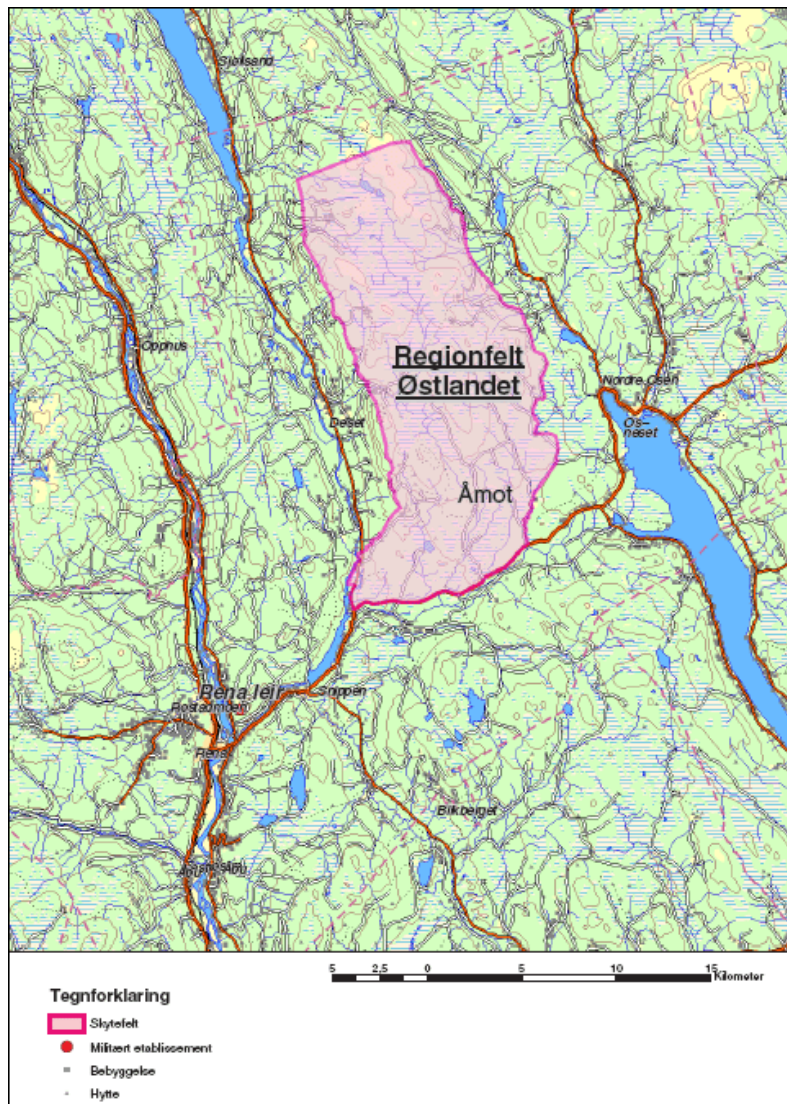
Temaet for oppgaven er som nevnt ovenfor å studere gjennomføring og resultat av et tiltaksjordskifte i svært stor skala, både saklig og geografisk sett. Ettersom saken viste seg å være svært omfattende har jeg måtte begrense meg. Jeg har derfor valgt spesifikke problemstillinger som jeg vil belyse. Da jeg skriver oppgaven i avslutningsfasen av tiltaksjordskiftet, har det ikke vært aktuelt å se på effekter saken måtte få senere etter hvert med tiden, da saken i sin helhet ikke er avsluttet. Skifteplanen og mye annet er ferdig. Jeg har derfor hatt fokus på å belyse problemstillinger knyttet til skifteplanløsningen, samt problemstillinger som har oppstått underveis mens saken har pågått i jordskifte. Det er klart at det her er masse problemstillinger som man kan skrive om, men jeg har valgt å legge fokus slik som vist i kapittel 1.2 og 1.3 over.

Når det gjelder redigeringen vil jeg i kapittel 2 presentere området og saken og litt om bakgrunnen for hvorfor det ble tiltaksjordskifte. Deretter vil jeg kort fortelle konkret om selve jordskiftet. I kapittel 3 går jeg nærmere inn på hva tiltaksjordskifte er og jordskifterettens kompetanse til å holde tiltaksjordskifte. Deretter vil jeg i kapittel 4 presentere resyme fra intervjuene, både fra intervju med jordskiftedommer for saken og fra intervju med partene i saken. Da jeg har valgt å anonymisere partene har jeg samlet partenes synspunkter i et eget delkapittel. Disse synspunktene har jeg strukturert ut fra temaene i samtalene, da samme temaer har gått igjen hos de fleste partene. Derfor mente jeg dette falt naturlige for arbeidet. Analysen har jeg i kapittel 5, og til slutt har jeg avsluttende refleksjoner i kapittel 6.

Kapitel 2. Om saken

2.1 Området

I følge rettsboka er arealet for skyte- og øvingsfeltet på ca. 195 000 dekar. Ca. 60 % av dette arealet består av produktiv skog. Området ligger i et variert skogsterreng fra 400 til 1000 meter over havet. Jordskiftefeltet er på ca. 800 000 dekar. Jordskiftefeltet ligger i Åmot kommune, samt deler av Rendalen, Stor-Elvdal, Trysil og Elverum kommune. Området har et rikt dyreliv, blant annet er området i kjerneområdet for bjørn og ulv. Det forekommer naturlig nok en del jakt i området, spesielt elgjakt. Det finnes historisk kulturlandskap i form av gamle setervoller i området og kulturminner fra aktiviteter forbundet med jernutvinning. I skyte- og øvingsfeltet er det gjennomført et omfattende registreringsarbeid av kulturminner.



Figur 1: Viser kart Regionfelt Østlandet

2.2 Bakgrunn for Regionfelt Østlandet

Prosjektet Regionfelt Østlandet Gråfjellet er en del av arbeidet på omstilling til en ny forsvarsstruktur. Med tiden har det vært en militærfaglig utvikling, spesielt innenfor våpenteknologi. Våpen som kan treffe mål på lange avstander blir mer brukt, og disse krever store øvingsarealer (Forsvarsdepartementet 1998). Allerede på sent 70-tallet begynte man å tenke på et større skyte- og øvingsfelt. St. prp. nr. 86 (1979-1980) viser at behovet for et større skyte- og øvingsfelt sentralt på Østlandet var tatt opp. Den militærfaglige utviklingen krever andre og større øvingsforhold for å utdanne dagens militære styrker, viser her til Stortingsmelding nr. 16 (1992-1993) som tar opp denne problemstillingen. I den forbindelse ble det anbefalt at skyte- og øvingsfeltet skulle legges til Gråfjellet i Åmot kommune. Feltet ble vurdert til å kreve arealer på 250km².

Før det ble bestemt at skyte- og øving skulle legges til Gråfjellet i Åmot, var det tre alternativer, der Gråfjellet var foretrukket fremfor de to andre. Ved avgjørelsen på hvilket alternativ som skulle benyttes var det lagt vekt på størrelse, avstand fra eksisterende militære områder, variert terreng samt avstand fra tettbebygde områder. Det ble fokusert på at feltet ville ha negative konsekvenser for miljø, natur og samfunn, og det ble utarbeidet en konsekvensutredning. Konsekvensutredningen var ute til høring og offentlig ettersyn oktober 1996 til februar 1997. Det kom inn 182 uttalelser. Mange mente at utredningen var mangelfull og det ble gjort supplerende utredninger som var ute på høring og offentlig ettersyn april til mai 1997. Til disse kom det 65 uttalelser (Forsvarsdepartementet 1998).

I Stortingsmelding nr. 11 (1998-1999) understrekes det at berørte grunneiere skal få dekket sine økonomiske tap i henhold til Grunnloven § 105. Der det ville være tilstrekkelig med å erverve rettigheter til skytefeltet, ville dette være foretrukket fremfor å erverve grunn. Det neves også at jordskifte vil være et konfliktdependende tiltak, og at forsvaret har stor forståelse for at mange av grunneierne vil ha ønske om dette. Forsvaret ønsket å erverve grunn og rettigheter først og fremst gjennom frivillig avtale, men forsvaret var forberedt på at det ble en del skjønn.

I tiden før jordskiftet var det stor lokal motstand og det var det generelt stor politisk interesse av saken. I følge Thomas Getz i Forsvarsbygg var dette en av grunnene til at det ble så stort fokus på valgfrihet mellom arealerstatning og kontanterstatning for grunneierne. Stortinget påla Forsvarsbygg å legge til rette for makeskifte for de grunneierne som ønsket dette.

Formålet med dette var at de grunneierne som ønsket aktivt skogbruk skulle kunne fortsette med dette, i stedet for at næringsvirksomheter måtte legges ned helt eller delvis.

Forsvarsbygg visste ikke på forhånd hvor mange av partene som ville ha arealerstatning og hvor mange som ville ha kontanterstatning, og således heller ikke hvor mye areal de trengte til jordskiftet. Forsvarsbygg hadde erfaring fra det første jordskiftet ved Rena leir, som var et voldgiftsjordskifte. I forkant av tiltaksjordskifte hadde Forsvarsbygg skaffet seg 129 000 daa som ble kjøpt mellom 2000 og 2004. Disse arealene skulle fungere som en arealbank ved jordskiftet.

2.3 Fakta om jordskiftet

11. januar 1996 ble det fremmet et voldgiftsjordskifte i forbindelse med etableringen av Rena leir. Forsvarsbygg hadde kjøpt en del arealer i Åmot og nabokommunene, disse arealene skulle kompensere for de arealene Forsvarsbygg overtok til Rena leir med øvingsområde, og lagt inn i jordskiftet. Det ble avsluttet 30. mars 2000.

Da Stortinget vedtok planene om utbygging av skyte- og øvingsfeltet i 1999, gikk grunneierne sammen og stiftet Gråfjellet grunneierforening. Det foregikk en del forhandlinger mellom Forsvarsbygg og Gråfjellet grunneierforening før jordskiftet ble fremmet. I sitt vedtak hadde Stortinget lagt vekt på at erstatningsformen ved erverv av grunn til det nye skyte- og øvingsfeltet hovedsakelig skulle være minnelig avtale, men ettersom saken var såpass stor var det forventet at det ville bli en del skjønn, og at det var forståelse for at jordskifte kunne være konfliktdempende. I vedtaket la Stortinget vekt på at jordskifte var mest hensiktsmessig erstatningsform (Forsvarsbygg u.å.) Det ble en enighet mellom Forsvarsbygg og Gråfjellet grunneierforening om å kreve tiltaksjordskifte. Det ble derimot ingen enighet om jordskiftetfeltets størrelse. Det ble således krevet tiltaksjordskifte både av Forsvarsbygg og grunneierforeningen. I følge rettsboka krevde grunneierforeningen tiltaksjordskifte 27. mai 2002, og 28. mai 2002 krevde Forsvarsbygg tiltaksjordskifte. Begge kravene ble forkynt for alle parter og naboer 12. desember 2002.

Det ble fattet et fremmingsvedtak i samsvar med grunneiernes krav 9. april 2003.

Forsvarsbygg anket jordskiftetfeltets størrelse til Eidsivating Lagmannsrett og fikk medhold av

lagmannsretten. Lagmannsretten opphevet vedtaket i en kjennelse 26. september 2003 grunnet feil rettsanvendelse (se vedlegg 4). Det ble holdt et nytt fremmingsmøte 11. desember 2003, og nytt fremmingsvedtak ble fremmet 17. februar 2004. Jordskiftefeltet er på ca. 800 000 dekar.

Forsvarsbygg ønsket å holde jordskiftet arealmessig sett så lite som mulig, dvs. å avgrense feltet til det som var nødvendig for tiltaket. Ved første fremmingsvedtak var ca. 1 200 000 daa med i skiftefeltet. Dette anket Forsvarsbygg til Eidsivating Lagmannsrett. Lagmannsretten opphevet vedtaket. For å få til gode løsninger for de direkte berørte partene ble 800 000 daa med i skiftefeltet. Det store arealet har gjort dette jordskiftet til det største i Norges historie arealmessig sett. Skyte- og øvingsfeltet har et areal på ca. 195 000 daa. Til sammenligning er dette større enn det samlede arealet til Bærum kommune.

Retten foretok en summarisk innkalling jf. jordskifteloven § 13, 3. ledd, i tillegg til skriftlig innkalling til alle kjente parter. I følge jordskiftedommeren Harry Tjernstad ble rundt 900 personer varslet/innkalt.

I løpet av høsten 2002 tiltrådte Forsvarsbygg arealene i henhold til avtaler om forhåndstiltredelse. I denne avtalen var et av punktene at grunneierne skulle få velge erstatningsform. De kunne velge mellom kontant erstatning, arealerstatning eller en kombinasjon av de to. Det ble satt en frist til 1. april 2004 for å velge erstatningsform.

Det ble foretatt en omfattende skogtaksering av samtlige skogbruksarealer som var med i skiftet. Det ble foretatt et beiteskjønn 11. desember 2007 av jordskifteretten, etter at det hadde blitt avklart hvem som hadde beiterettigheter i området. Denne avklaringen innbefattet tre dommer og et rettsfastsettende vedtak angående beiterettigheter. Noen av partene inngikk en avtale om arealerstatning for beiterettighetene med Forsvarsbygg etter at rettighetene var avklart. For de partene som valgte kontanterstatning ble det avhjemlet skjønn 24. januar 2006.

Skifteplanarbeidet startet tirsdag 25. april 2006 og varte frem til 7. juni 2011. I denne perioden ble det foretatt skogtakseringer, befaringer, beregning og fastsetting av andre verdier som bruer og bygninger osv. Den første skifteplanen var ferdig og presentert for partene 18. august 2009. Det kom inn flere merknader til denne, hvorav de fleste knyttet seg til verdsettingen. På bakgrunn av disse merknadene samt nye registreringer ble det presentert et

nytt forslag til skifteplan 15. mars 2011. Det kom inn en del merknader til dette også. Etter behandlingen av disse fattet retten skifteplanvedtak 7. juni 2011.

Et av punktene i avtalen om forhåndstiltredelsen mellom grunneierne og Forsvarsbygg var at grunneierne skulle få en rente på 7,5 % som en erstatning for tapt bruk og avkastning av arealene i perioden frem til grunneierne fikk tilgang til nye arealer, såkalt avsavns godtgjøring. Denne erstatningen kunne fås utbetalt kontant, eller konvertert til areal etter grunneiers eget ønske. I denne saken ble dette omtalt som ”avsavnsrente”.

I saken var det 75 direkte berørte grunneiere. Arealmessig utgjorde de som valgte areal ca. 50 %. I antall var det 15 grunneiere som valgte nye arealer, 62 som valgte kontanterstatning og to valgte en kombinasjon av begge deler. Den enkelte parts avståelse varierer fra et areal på mindre enn 1 daa til arealer på over 20 000 daa.

Skiftefeltet er på ca. 850 000 dekar hvor ca. 650 000 dekar har blitt taksert. 400 veger er registrert, til sammen har disse en lengde på ca. 1 500 km. 50 grustak er registrert, 135 husvære er taksert og beite på til sammen ca. 620 000 dekar er taksert. Verdsettende vedtak ble fattet 17. februar 2009.

Saken skulle opprinnelig vært behandlet i Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett. En av dommerne hadde blitt utpekt av sin arbeidsgiver til å delta på møtene og var med i en gruppe sammen representanter for Forsvaret, Fylkesmannens Landbruksavdeling, samt landbrukskontorene i Åmot kommune og Elverum kommune. Representanten for jordskifteretten var på tidspunktet ansatt som senioringeniør ved jordskifterettens IT og Fagteneste, og betjente alle jordskifterettene i Hedmark og Oppland med teknisk ekspertise. I tillegg hadde representanten inngått i forhåndsdrøftelser om saken med berørte forvaltningsmyndigheter. På møtene hadde diskusjonen også omhandlet materielle spørsmål som ville dukke opp i oppstartsfasen på jordskiftesaken. Spørsmålet som ble reist i Lagmannsretten var om samtlige dommere i Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett var inhabile da en representant fra jordskifteretten var inhabil. At en dommer i en domstol er inhabil fører ikke det uten videre til at andre dommere i domstolen er inhabil, jr. Domstoloven kapittel 6. Eidsivating Lagmannsrett kom frem til at samtlige dommere i Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett var inhabile i saken. Lagmannsretten uttaler at det er: ”klart at det er egnet til å svekke tilliten til en domstol dersom representanter for denne har

hatt en omfattende kontakt med den ene part i en sak, mens de øvrige parter ikke er blitt trukket inn”.

Om jordskiftefeltets størrelse

Partene var enige om at det skulle fremmes jordskifte, men var uenige om jordskiftefeltets størrelse. Grunneierne krevde et ganske omfattende jordskiftefelt, mens Forsvarsbygg krevde et mer begrenset felt hvor kun området som var direkte berørt av skytefeltet og de arealene som Forsvarsbygg hadde kjøpt på forhånd, og som skulle erstatte de berørte arealene.

Jordskifteretten fremmet først et jordskifte som var tilsvarende til grunneiernes krav.

Grunneierne krevde at alle de direkte berørte eiendommene, samt de eiendommene som ligger i samme område og som kan hjelpe å forme de berørte eiendommene på en tjenlig måte, skulle være med i jordskiftet.

Forsvarsbygg anket fremmingsvedtaket til Eidsivating Lagmannsrett hvor de anførte at jordskifteretten hadde gjort feil da jordskiftet var fremmet med hjemmel i både jordskifteloven § 1 første ledd og andre ledd. De la ned påstand om at fremmingsvedtaket skulle oppheves og vises til ny behandling i jordskifteretten. I tillegg krevde Forsvarsbygg at jordskifteretten skulle avgrense jordskiftefeltet i den nye vurderingen.

I kjennelsen la lagmannsretten til grunn at tiltaksjordskifte kun har hjemmel i § 1 andre ledd. Lagmannsretten opphevdte derfor fremmingsvedtaket, og sendte saken tilbake til jordskifteretten.

Lagmannsretten la til at jordskifteretten ved den nye behandlingen må ta med alle direkte berørte eiendommer med tilhørende teiger, samt at jordskifteretten må vurdere om det er andre eiendommer som geografisk eller funksjonelt kan bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige (vedlegg 4). For de eiendommene som ikke er direkte berørt måtte vurderingen om vilkårene i § 3 bokstav a for hver grunneier oppfylles. Vilåret for å trekke disse eiendommene inn i saken var at jordskifteretten fant det nødvendig for å gjennomføre et formålstjenlig jordskifte, jf. § 25 tredje ledd.

Lagmannsretten viser videre til § 81 andre ledd tredje punktum som viser til skjønnsloven om at tiltakshaver skal betale alle omkostninger ved tiltaksjordskiftet. I Ot. prp. nr. 57 (1997 –

1998) side 59 – 60 står det at man skal avgrense skiftefeltet til nærområdet som ekspropriasjonstiltaket eller rådighetsinnskrenkningen gjelder for å redusere kostnadene. Lagmannsretten la også til at det er opp til jordskifteretten å avgrense jordskiftefeltet og jordskifteretten ikke uten videre skal legge til grunn partenes avgrensingskrav. Derfor har det liten betydning om jordskiftet er fremmet av grunneierne eller Forsvarsbygg. Det er tiltakets karakter som setter ramme for jordskiftefeltets størrelse.

Kapitel 3. Generelt om jordskifteretten og tiltaksjordskifte

3.1 Generelt om tiltaksjordskifte

Tiltaksjordskifte er kombinert jordskifte- og skjønnssak ved tiltak som har ekspropriasjonshjemmel eller tiltak med rådighetsinnskrenkninger. Tiltaksjordskifte er ofte omtalt som kombinerte saker i jordskiftesammenheng. I slike saker avbøter jordskifteretten skader og ulemper som blir påført eiendommene som følge av utbyggings- eller vernetiltaket. I tillegg til jordskiftet holder jordskifteretten et skjønn der de fastsetter erstatning for det økonomiske tapet som ikke ble erstattet fullt ut gjennom jordskiftet (Landbruks- og matdepartementet 2002). Hjemmelen for kombinerte saker finnes i jordskifteloven § 6 jf. § 1 andre ledd og § 2. Vi må altså skille mellom hjemmel til å holde jordskifte og hjemmel til å holde skjønn. Et viktig element for tiltaksjordskifte er at tiltakshaver erverver arealer på forhånd, som kan tas med inn i jordskiftet.

Både tiltakshaver og berørte grunneiere kan kreve tiltaksjordskifte dersom det foreligger ekspropriasjonshjemmel. Jordskifteretten gjennomfører arealbytte og fastsetter erstatningen for ulemper og eventuelt arealer som ikke blir erstattet gjennom jordskiftet.

Vilkårene for å holde skjønn finnes altså i jordskifteloven § 6 første til tredje ledd. Det første vilkåret er at skjønnet og jordskiftet blir holdt av samme rett som en sak. Det andre vilkåret er at tiltaksjordskiftet skjer i forbindelse med en av tre følgende situasjoner:

1. at jordskifte blir holdt samtidig eller i sammenheng med offentlig ekspropriasjon ved gjennomføring av tiltak, bygging, utbedring, vedlikehold og drift av anlegg og tiltak, jf. § 6 første ledd. Med unntak av vassdrag, jf. § 6 sjettede ledd.
2. ved rådighetsinnskrenkninger i vernesaker, jf. § 6 andre ledd. Her er jordskifterettens kompetanse begrenset til selve erstatningsutmålingen. Kompetansen inkluderer ikke om parten er erstatningsberettiget eller ikke (Landbruks- og matdepartementet 2002).
3. hvis partene frivillig avstår grunn eller rådighet gjennom avtale der formålet har ekspropriasjonshjemmel, jf. § 6 tredje ledd. Dette gjelder også for eiendommer som skal benyttes som erstatningsform i jordskiftet, jf. § 6 fjerde ledd.

Jordskifterettens kompetanse til å holde skjønn i jordskiftesak er begrenset av bestemmelsene i § 6 femte ledd. Kompetansen gjelder kun for arealer som er regulert til landbruks-, natur- og

friluftformål, samt reindrift, eller areal som er regulert til slike formål eller i uregulerte områder. Denne begrensningen finnes det også unntaksregler fra.

Arbeidet med et tiltaksjordskifte består av to hoveddeler. Den ene delen handler om jordskiftet. I alt det vesentlige er det snakk om rettsklarleggende og materielt eiendomsomformende arbeid som i et ”ordinert” jordskifte. Det vil blant annet gjelde de materielle forhold og bruk av lovregler, prinsipper og metoder for å sikre at areal og anlegg blir klassifisert og verdsatt, samt skifteplan. Den andre delen handler om skjønnet. Den følger de prosessuelle reglene i § 6 bokstav b, som er et hjelpemiddel for å få til et godt resultat av skifte og skjønn, og sørger for at skjønn og oppgjør gir en god sammenheng og blir skikkelig totalvurdert (Austenå og Øvstedal 2000). På en annen måte kan man si at skjønnet skal kompensere for de ulempene grunneierne ikke har fått kompensert gjennom jordskiftet. Dette betyr blant annet at skjønnet må baseres på tilstanden før tiltaket og før jordskifte, sammenliknet med tilstanden etter tiltak og etter jordskifte.

For skjønn gjelder Grunnloven § 105 om krav til full erstatning, mens for skiftet gjelder jordskifteloven § 3 bokstav a. Ved jordskiftet omfatter arbeidet fastsetting av skiftegrunnlaget og påregnelig fremtidig bruk, verdsetting og skifteplanarbeid og nytte- og kostnadsfordeling. Ved skjønnet i tiltaksjordskifte gjelder reglene om jordskifte i tillegg til reglene i oreigningslova og ekspropriasjonerstatningsloven. De partene som må avstå grunn eller retter til ekspropriasjonsformålet, har krav på å full erstatning etter Grunnloven § 105, og at erstatningen skal beregnes etter bestemmelsene i ekspropriasjonerstatningsloven. I praksis blir disse eiendommene sammenliknet hver for seg, før og etter jordskiftet og ekspropriasjonsinngrepet. I skjønnet blir erstatning beregnet for de arealressurser og ulemper eiendommen har bli påført som jordskiftet ikke har klart å eliminere eller kompensere. Det er ikke nødvendig og det anbefales ikke, at det identifiseres hva som er kompensasjon for inngrepet, og hva som er kompensert for ved vanlig jordskifte gjennom bytteprosesser. Det er før- og etter vurdering som teller. Ved skjønnet benyttes det data fra bytte- og arealverdiregnskapet og likviditetsregnskap fra skiftet.

I jordskifteloven § 81 finner vi bestemmelsene for kostnadsansvaret ved tiltaksjordskifte. Det er tiltakshaver som skal betale kostnadene ved skjønnet og ved jordskifte som skjer i forbindelse med tiltaket, jr. § 81 annet ledd. I Rt. 2000 s. 904 ble tiltakshaver pliktig til å betale juridisk bistand både til skjønnsdelen og til jordskiftedelen.

3.2 Jordskifterettens kompetanse

Jeg vil her oppsummere regelsystemet, selv om det blir noe repetisjon.

Den saklige kompetansen finner vi i jordskifteloven §§ 1 andre ledd og 2.

Skjønnskompetansen er i § 6 første til tredje ledd. I § 6 andre ledd er skjønnskompetanse ved vern av områder. Den stedlige kompetansen er i § 6 femte ledd.

I jordskifteloven § 6 første ledd står det at dersom jordskifte blir holdt samtidig eller i sammenheng med offentlig ekspropriasjon for gjennomføring av tiltak, bygging, utbedring, vedlikehold og drift av anlegg og tiltak, jf. § 1 andre ledd bokstav a, holder jordskifteretten ekspropriasjonsskjønnet som en del av jordskiftesaken. I § 6 tredje ledd står det at dersom jordskiftet blir holdt samtidig eller i samband med frivillig avståelse til formål der det er ekspropriasjonshjemmel for, kan partene avtale at jordskifteretten skal holde skjønn som en del av jordskiftesaken. Denne kompetansen er begrenset i § 6 femte ledd til å gjelde kun LNFR-formål. Landbruk-, natur-, friluftformål samt reindrift jf. plan- og bygningsloven. Innenfor denne begrensingen faller også areal som er regulert til slik bruk eller vern, eller er uregulert område. Begrensingen gjelder likevel ikke når det er nødvendig av omsynet til jordskiftet, når interessene som er berørt gjelder landbruk, naturvern, friluftsliv eller når det foreligger ”særlige grunner”.

Jordskifterettens generelle kompetanse til å kunne holde skjønn har vært mye diskutert og kompetansen har blitt utvidet gjennom tiden.

Utgangspunktet for det hele finner vi i Ot.prp.nr. 32 (1963 – 1964):

”Det synes klart at store skadevirkninger for jordbruket og store erstatninger for det offentlige kan unngås, viss en søker å oppnå makeskifte, jordskifte og avløsning og ordning av bruksretter i de tilfelle hvor det blir nødvendig å dele opp eiendommer og skjære av private vege.”

Det kommer frem at det er ønskelig å unngå arronderingsulemper i jordbruket med erstatningsutmåling og at man heller får en løsning gjennom makeskifte, jordskifte og avløsning og ordner bruksrettigheter. Ot.prp.nr. 32 (1963 – 1964) gjaldt endring av veglova, men tankemønsteret viser at jordskifte ble ansett som mest hensiktsmessig for både berørte grunneiere og tiltakshaver, og i og for seg samfunnet generelt. Hjemmelsmessig kom dette først ved jordskifteloven av 1979.

I NOU 1976: 50 ble ulike sider ved samferdselsjordskifte drøftet gjennom en bred analyse. Konklusjonen var at skifte og skjønn burde bli holdt av samme rett som en sak. I Ot.prp.nr. 57 (1997 – 1998) ble jordskifterettens kompetanse utvidet fra samferdselsjordskifte til det som er kalt tiltaksjordskifte. I jordskiftelovens kommentarutgave side 63 står det at: ”skjønnnet skal utmåle erstatning for dei arealressursar og ulemper som jordskiftet ikkje har klart å eliminere eller kompensere” (Austenå og Øvstedal 2000).

Ved tiltaksjordskifte kommer ikke jordskifteloven § 1 første ledd til anvendelse da den gjelder kun for jordskifte uten skjønn. Etter lovteksten er det ved skjønn jordskifteretten som i stor grad avgjør om et jordskifte skal fremmes, kanskje i større grad enn ved vanlig jordskifte. Det settes allikevel en ramme for denne vurderingen. Forholdene i dag gjør det vanskelig å utnytte eiendommen på en tjenlig måte. Det er en absolutt betingelse at jordskifteretten finner ”tilhøva” utjenlig og at ”tilhøva” kan gjøres positivt bedre ved et jordskifte. § 1 første ledd gjelder kun for jordskifte uten skjønn etter § 6. Paragraf 1 andre ledd gjelder derimot for jordskifte kombinert med skjønn etter § 6 første til tredje ledd. Vilkåret blir da at tjenligheten forbedres ved at tiltaket blir gjennomført med jordskifte i stedet for et ekspropriasjonsskjønn uten et jordskifte.

Et ganske viktig prosessuelt poeng er at man fikk problemer med ankeordningene for skifteplanene ved slike kombinerte saker. Uten å gå inn i dette nokså kompliserte regelsystemet vil jeg bare nevne at skifteplanen i slike saker ikke kan påankes. Det må antas å være slik for denne saken også, selv om man i denne saken har parter som bare omfattes av jordskiftet, ikke tiltaket og skjønnnet.

Til slutt er det god grunn til å presisere det jeg har vært inne på i innledningen, at det ”knippet” av regler om ekspropriasjon, kjøp og salg og avtaleinngåelse vil komme inn i saken på forskjellige måter, i tillegg til jordskiftereglene.

3.3 Ny jordskiftelov

Det arbeides med forslag til en ny jordskiftelov. I den nye foreslåtte jordskifteloven som har vært på høring er reglene om skjønn foreslått samlet i eget kapittel. Etter dagens jordskiftelov kan jordskifteretten holde skjønn som en del av jordskifte, skjønn som en selvstendig sak i forbindelse med jordskifte og skjønn som en selvstendig sak. I den foreslåtte jordskifteloven vil man kun skille mellom skjønn i tilknytning til jordskiftesak og skjønn som egen sak. Skjønn som jordskifteretten holder i forbindelse med jordskifte, skal gå etter jordskiftelova sine regler, eventuelt supplert med regler fra skjønnsprosessloven. Skjønn jordskifteretten holder som egen sak, følger reglene i skjønnsprosessloven.

Det foreslås i den nye jordskifteloven at stedsbegrensningen oppheves, da kompetansen i dag er begrenset til å gjelde LNFR- områder (Domstoladministrasjonen 2010).

Det nye lovforslaget fører til en endring i ankeordningen. Alle ankesaker vil bli behandlet av lagmannsretten, og i de saker der et er behov for særskilt sakkyndig, vil personer med jordskiftedommerkompetanse bli trukket inn som dommer i lagmannsretten. Ved tiltaksjordskifte vil dette innebære at alle sider ved avgjørelsen vil kunne overprøves. I dag er det kun skjønssaken som kan overprøves ved et tiltaksjordskifte (Samferdselsdepartementet 2010).

Kapitel 4. Material innsamling

4.1 Innledning

I dette kapittelet har jeg samlet mesteparten av datamaterialet som blir analysert i kapittel 5. Mesteparten av dette kapittelet er samling av intervjuer. Det er spesielt intervjuene av parter i saken som er viktig for å kunne belyse mine problemstillinger. Derfor vil intervju av parter dominere i dette kapittelet. Jeg har valgt å anonymisere partene i teksten. Først har jeg notater fra et intervju med jordskiftedommer for saken.

Utgangspunktet for intervjuene var selvsagt problemstillingene. Som i kapittel 1, har jeg fokusert mye på det materielle sluttresultatet, men også på deler av prosessen. Det viste seg raskt da jeg startet med samtalene, at mitt enkle resultat overnevnte utgangspunkt, ikke var fullt så enkelt. En jordskiftesak av slike dimensjoner inneholder mange elementer, noen meget interessante faglig sett. Jeg har tatt med en del slikt, selv om de skulle falle litt på siden i forhold til problemstillingene jeg startet med. Arbeidet har blitt mer omfattende enn jeg opprinnelig hadde tenkt, samtidig som jeg måtte begrenset meg.

4.2 Intervju med jordskiftedommer

Det var inhabilitet i den jordskifteretten som egentlig skulle ta saken. Den ene jordskiftedommeren ved Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett var med i prosjektgruppe som utredet om det burde være et jordskifte i forbindelse med etableringen av Regionfeltet Østlandet. I et referat hadde jordskiftedommeren uttalt at skiftefeltet burde begrenses mest mulig. Eidsivating lagmannsrett erklærte samtlige jordskiftedommere ved Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett inhabile til å behandle saken. I september 2002 tok Landbruksdepartementet kontakt med jordskiftedommeren ved Nord-Østerdal jordskifterett, og spurte om dommeren ville ta saken. En mulighet Landbruksdepartementet på den tiden hadde, men som nå ligger til Domstoladministrasjonen.

Til første møte 30. januar 2003 varslet jordskifteretten ca. 900 personer. På møtet var det ca. 150 som møtte opp. Første fremmingsvedtak hadde et skifteareal på nesten like stort areal som grunneierne krevet. Forsvarsbygg hadde i sitt krav kun de arealene som var direkte berørt av tiltaket innenfor skyte- og øvingsfeltet, pluss de arealene de hadde ervervet som skulle erstatte arealene innenfor skyte- og øvingsfeltet. Grunneiernes krav gjaldt alle de berørte

driftsenhetene, pluss de teigene som lå imellom. Forsvarsbygg anket første fremmingsvedtak til Eidsivating lagmannsrett. Lagmannsretten opphevet fremmingsvedtaket med en beskjed til jordskifteretten at dersom skiftefeltet ble begrenset slik som § 81 krever, så skal staten betale alle kostnader ved saken (se vedlegg 4).

Det ble opprettet et takstutvalg. Det ble skrevet en kontrakt med et firma fra Elverum som allerede hadde begynt å taksere i 2002 innenfor skyte- og øvingsfeltet, før jordskiftet var fremmet. De eksisterende skogbrukstakstene var fra 1994, slik at de var for gamle til å kunne benyttes i jordskiftet. I tillegg var de av svært dårlig kvalitet og oppfylte ikke visste krav til verdsettingen. Etter det andre fremmingsvedtaket gikk jordskiftedommeren igjennom kartet og luket vekk de teigene som ikke skulle være med i skiftet, for eksempel gårdstunet for hver enkelt part. I tillegg var en av bestemmelsene i beslutningen fra lagmannsretten at man ikke skulle trekke inn parter som ikke var direkte berørte, dersom man kunne lage en bra skifteplanløsning uten å ta dem med (se vedlegg).

Jordskiftefeltet endte med et areal på ca. 850 000 daa. Ca. 650 000 daa er taksert i løpet av prosessen. I tillegg til skogbruksarealene er alle veger, bruer, beiterettigheter, bygninger inkludert koier, setre, dyrka mark, mose, reinlav osv. registrert og verdsatt. Grustak og vannkraftutvinningsområder og lignende ble liggende utenfor skiftet.

Da retten ga anledning til det, måtte partene gi et klart uttrykk for om de ønsket kontanterstatning, arealerstatning eller en kombinert erstatning. Retten satte en frist til 1. april 2004. De direkte berørte partene måtte bestemme seg for hvilken type erstatning de ønsket seg før denne fristen. Dersom de valgte en kombinert løsning, måtte de også bestemme seg for hvilke konkrete teiger de ønsket arealerstatning for og hvilke de ønsket kontanterstatning for. Det var to parter som valgte kombinert løsning. Inkludert de to som valgte kombinert, var det 15 parter valgte kontanterstatning. For disse ble det fremmet et skjønn i 2005 med 14 dager befarings og 7 dager prosedyre. Skjønnen ble avgjort i 2006, men det ble begjært overskjønn. I overskjønnet ble det disens der de fire meddommerne overstyrte rettens leder. De ville gi grunneierne vesentlig mer erstatning enn jordskifteoverdommeren. Avgjørelsen ble anket videre til Høyesterett og ble opphevet (vedlegg 5). Før nytt overskjønn inngikk de fleste parter minnelig avtale med Forsvarsbygg.

De aktive beitebrukerne inngikk en avtale med Forsvarsbygg hvor de fikk areal som erstatning for beiteretten, mens de passive beiterettshaverne fikk beregnet en kontanterstatning gjennom et beiteskjønn.

Den første skifteplanen var ferdig og fremlagt for partene 18. august 2009. Det kom mange merknader, spesielt til verdsettingen. Retten valgte å gjøre om med hensyn til verdsettingen på enkelte elementer og la frem et nytt forslag som ble presentert for partene 5. mars 2011. Skifteplanen ble vedtatt 7. juni 2011. 17. Januar 2012 ble saken avsluttet, og fremover vil det gjøres etterarbeid som grenser blir merket og registrert, hjemmelsoverføringer, skogfondsoverføringer, det må ryddes opp i rettigheter og servitutter, tinglyste, muntlige og skriftlige som ikke er tinglyst osv. Allerede har to personlige jaktrettigheter som var opprettet i 1901 blitt slettet. Det har blitt en del eiendomsdelinger som følge av jordskiftet, og alle nye eiendommer skal beskrives.

Det har blitt skrevet en dom om hvem som er eiere av to skogbruksbruer som ingen ville erkjenne seg som eier av.

Det oppsto en del konflikt rundt avsavnsrenta som grunneierne hadde avtalt med Forsvarsbygg. Det var et tidspunkt der advokatene til partene nektet parten å ta imot pengene. Det kom en skjønnsbegjæring fra to av partene om ”har Staten rett til å utbetale forskudd mot grunneiers vilje”. I følge loven er en slik forskuddsbetaling en rettighet parten har. Begjæringen ble avvist da jordskiftedommeren ikke hadde kompetanse til å behandle tvisten. (Forsvarsbygg hadde fått forhåndstiltredelse mot at grunneierne skulle få en årlig godtgjørelse for tapet for å ikke kunne drive vanlig skogsbruk på teigene, frem til det tidspunktet grunneierne fikk overtatt kompensasjonsarealene. Mer om dette i kapittel 5.)

4.3 Intervju med partene

Jeg har prøvd å kategorisere partene, men dette har vært vanskelig da saken er så kompleks at noen av partene vil komme innfor to kategorier.

Noen av de som valgte kontant erstatning for de direkte berørte arealene, har blitt behandlet som tredjeparter i jordskiftet da de hadde arealer utenfor de berørte arealene. I tillegg til disse partene, finnes det parter som oppnådde enighet med Forsvarsbygg før jordskiftet. Blant disse er det parter som valgte å motta areal for sine arealer, og parter som valgte å motta kontanter for sine arealer.

Da jeg gjennomførte intervjuene prøvde jeg bevisst å velge personer som har vært involvert i jordskiftet på forskjellige måter. Noen var direkte berørt av tiltaket, noen har vært med i jordskiftet uten å være direkte berørt av tiltaket, noen har valgt arealerstatning, noen har valgt kontanterstatning, andre kombinert, osv. Utgangspunktet når jeg gjennomførte intervjuene var hovedsakelig slik at partene skulle selv fortelle hvordan de opplevde jordskiftet. For å sørge for at jeg fikk den informasjonen jeg ønsket, hadde jeg forberedt en del spørsmål på forhånd som jeg stilte dersom jeg følte at noe manglet.

Intervjuguide

- Kan du fortelle om hvordan du opplevde jordskiftet?
- Er du direkte berørt, eller tredjepart?
- Valgte du å inngå avtale med Forsvarsbygg?
- Valgte du erstatning i areal, kontant eller en kombinasjon av de to?
- Hva synes du om at du fikk velge mellom areal, kontant eller kombinasjon?
- Er du fornøyd med resultatet?
- Synes du at Forsvarsbygg har oppført seg profesjonelt?
- Synes du at jordskifteretten har oppført seg profesjonelt?
- Føler du at du har blitt hørt i saken?
- Når fikk du tilgang til de nye arealene?
- Hvordan fungerer løsningen for deg i dag?
- Føler du at du har fått en bedre løsning arealmessig i dag, enn det du hadde tidligere?
- Ville du ha gjort noe annerledes i dag?
- Hva synes du om tidsbruken?
- Dersom Forsvarsbygg hadde ervervet all grunn gjennom minnelig avtale og ekspropriasjon, tror du tidsbruken hadde vært annerledes? Hvilket inntrykk ville du hatt av Forsvarsbygg da?
- Hvordan påvirker Forsvaret samfunnet i Rena? Hvilke inntrykk har innbyggerne etter Regionfelt Østlandet-saken?
- Dersom du valgte kombinert, er du mer fornøyd med en løsning enn den andre?
- Kunne noe vært gjort annerledes?
- Hvilke fordeler har du oppnådd gjennom jordskiftet?
- Har du opplevd noen ulemper?
- Ressursforbruk? Tid og kroner.
- Dersom parten var med i det tidligere jordskiftet ved Rena leir, har opplevelsene fra det jordskiftet påvirket valget som ble tatt i det siste jordskiftet.
- Hva har jordskiftet medført deg? Endring i drift?

Part A

Parten er skogbruker og grunneier. Parten er direkte berørt av Regionfelt Østlandet, og er med i Gråfjellet grunneierforening. I saken valgte A arealerstatning og har vært ”direkte berørt part” i jordskiftet.

I følge parten hadde grunneierne mulighet til å få erstatning av Forsvarsbygg gjennom frivillig avtale, enten ved kontantoppgjør, areal, eller erstatning gjennom skjønn. Noen av partene ved skjønnene hadde gått helt opp til Høyesterett. I tillegg kunne man velge om man ville ha en kombinert løsning, både gjennom frivillig avtale og gjennom skjønn. Selv valgte A kun arealerstatning gjennom jordskifte for sine berørte arealer.

Forsvarsbygg fikk forhåndstiltredelse til arealene innenfor skyte- og øvingsfeltet. Parten inngikk en frivillig forhåndstiltredelsesavtale med Forsvarsbygg. Siden Forsvarsbygg fikk tiltre ved frivillig avtale, fikk partene en avtale om en 7,5 % rente på verdien på det arealet som skulle skiftes. Denne renten var en avsavnsrente og skulle dekke det økonomiske tapet som følger av at partene ikke hadde tilgang til sine arealer og ikke fikk tilgang til nye arealer før jordskiftet var over. Renta skulle beregnes av ekspropriasjonsverdien, ikke konsesjonsverdien. Arealet som ligger innenfor det direkte berørte området har Forsvarsbygg ekspropriasjonshjemmel for, derfor var det ekspropriasjonsverdi renta skulle beregnes fra. Denne avsavnsrenta kunne grunneierne ta ut kontant mens jordskiftet pågikk. Det skulle være frivillig å få renta utbetalt kontant underveis, eller men kunne la renta saldere seg og få den utbetalt som areal etter tiltaksjordskiftet. Dersom man ville få renta utbetalt i areal, skulle man få arealene til skiftepris, som var ganske høy i følge parten. Dette arealet ble da konsesjonsfritt. Den 15. desember 2008 satte jordskiftedommeren strek for at renta skulle saldere seg videre. Selv hadde parten tatt ut noe av renta i kontant under jordskiftet, og valgte å få resten utbetalt i areal, altså en kombinasjon.

De arealene som parten hadde med seg inn i skiftet hadde mye tømmer og de nye arealene A har fått ut av skiftet er hogstflater, men da har A fått større arealer. Etersom A fikk et større areal måtte parten betale ekstra for jakta, da jakt beregnes etter størrelsen på eiendommen uansett hvor mye eller lite tømmer det er på den.

På arealene som parten hadde med seg inn i skiftet var det regulert hyttefelt, dette ble holdt utenfor jordskiftet og ble avgjort i kontrollskjønnen. Parten fikk erstattet hyttefeltet kontant.

Parten valgte arealerstatning fremfor kontanterstatning for arealene sine fordi A først og fremst er skogbruker. For parten fungerer det ikke å ha stor gård med lite skogbruksarealer. Før jordskiftet hadde parten en eiendom som var delt i 22 teiger, men som nå har fått samlet til 3 teiger hvor den ene er på over 50 000 mål. I stedet for 5 viltstellområder er parten nå kun med i ett viltstellområde, noe som er en stor fordel.

Saken har tatt lang tid. Det har tatt lang tid da hele arealet skulle takseres, og da det var feil i takseringen. Blant annet manglet det en hel teig i partens takst. Til alle rettsmøtene skal partene ha tre ukers innkallelse på forhånd, men det er forståelig. Man visste allerede på forhånd at saken skulle ta lang tid, men parten var ikke helt forberedt da saken startet på at det skulle ta så lang tid som den har tatt.

Part B

Parten er grunneier og er direkte berørt av Regionfelt Østlandet. Parten er en av de opprinnelige rekvirentene i Gråfjellet grunneierforening. Parten valgte kun arealerstatning i jordskiftet. Det var ingen spesiell grunn til hvorfor parten valgte areal.

Det var mangel på kontantstrøm, noe som følger av at man ikke fikk drive skogen. Avsavnrenta som skulle fungere som en erstatning for dette, men var ikke lett å få utbetalt kontant. Det i seg selv var en lang prosess, selv om det første til at det ble ganske kostbart for Forsvarsbygg selv. Det tok mye lengre tid enn det ville tatt å selge tømmer. Parten tok ut noe i kontanter, og fikk resten utbetalt i areal. Renta var en god ordning da prosessen var så lang. Uten den så er det vanskelig å klare seg økonomisk.

De som fikk til en minnelig avtale med Forsvarsbygg fikk bedre verdi enn skifteverdien. Parten vurderte dette men fikk ikke de verdiene parten ønsket og valgte å bli med i skifteprosessen. Prosessen har tatt unødvendig lang tid. Det var mange prinsippaker som hadde dratt prosessen ut i både tid og penger. Mange har ikke drevet eiendommen fordi de ikke visste hvilke arealer som de ville sitte igjen med ut av skiftet. Som skogbrukere sitter mange nå med en eiendom hvor de mangler kunnskap om eiendommen som driftsenhet. Selv om de er kjent i området mangler de ressursoversikt. Eiendommen er større og nærmere

gården. Parten har fått mye mindre produktiv skog i stedet for produktiv skog, for å få skiftet til å gå opp.

Parten har brukt mye av sin personlige tid på saken. Det gikk mye tid på å lete etter dokumenter og bevis til saken. Selv har parten ikke brukt ei krone, men dersom parten velger å anke må parten betale selv.

Parten har mottatt ungskog som i løpet av de ti åra har mye etterslep på skogkultur. De nye teigene har ikke fått ungskogspleie som de burde ha fått. Det er mer kostbart å foreta ungskogspleien i dag. Som en løsning på problemet fikk partene korrigert manglende skogkultur etter en mal. Dette fungerte greit da det blir likt for alle.

B er fornøyd med skiftet i det hele. Parten har fått god arrondering som ellers ikke kunne blitt oppnådd uten jordskiftet. Parten er fornøyd med å velge areal fremfor kontant da parten har fått en god løsning for eiendommen.

Part C

Parten er grunneier og med i Gråfjellet grunneierforening. I saken valgte C arealerstatning fordi gården er avhengig av skogen. Det er skogen som er hovednæringen.

Som skogbruk har ikke parten drevet skogen under jordskiftet fordi man ikke visste hva man satt igjen med etter jordskiftet.

Saken har tatt veldig lang tid. C har brukt mye tid og krefter på å forsvare sin sak. Jordskifterettens håndtering av saken er parten svært fornøyd med. C føler at jordskifteretten har hørt og vurdert det partene hadde sagt.

Parten har fått i hovedsak skogarealer som erstatning, men også fått flere koier enn det eiendommen hadde tidligere. De nye arealene parten har overtatt bærer preg av at de ikke har blitt brukt på noen år. Både skogkultur og vegnett. 10 år har mye å si i skogbrukssammenheng.

Part D

Parten er en av rekvirentene i Gråfjellet grunneierforening og er direkte berørt av Regionfelt Østlandet. D valgte en kombinert erstatning i saken. Eiendommen ble svært arealmessig berørt av Regionfelt Østlandet. Derfor ønsket D opprinnelig å kreve arealerstatning. Da det dukket opp arealer for salg som lå utenfor skiftefeltet, som parten kjøpte, valgte parten å få deler av erstatning i kontant for å få dekket disse utgiftene.

Parten har brukt mye av tiden sin på saken de siste 20 åra.

Det var et ”race” om å få kreve jordskifte før Forsvarsbygg. Grunneierforeningen krevde jordskifte én dag før Forsvarsbygg. (egne ord: grunneierne hadde inntrykk av at størrelsen på jordskiftefeltet ville bli påvirket av det kravet som først kom frem til jordskifteretten. Derfor var det viktig for grunneierne at de sendte jordskiftekravet først, ettersom de var uenige med Forsvarsbygg om størrelsen på skiftefeltet.)

Part E

Part E er også en av partene som ble direkte berørt av Regionfelt Østlandet. E valgte en kombinert erstatning i saken. Det som var vanskelig var å velge hvilke arealer som skulle ha arealerstatning og hvilke som skulle ha kontanterstatning. Parten fikk erstatning for beiterettigheter innenfor skyte- og øvingsfeltet. Dette ble utført gjennom et eget beiteskjønn. For rettighetene fikk parten erstatningen i nye arealer. E valgte arealer fordi E er gårdbruker og trenger arealer for dyra sine.

Gjennom en frivillig avtale fikk Forsvarsbygg forhåndstiltredelse til arealene innenfor skyte- og øvingsfeltet i 2002, men parten kunne fortsette å bruke beiteretten, jaktretten osv. frem til og med 2004. Fra 2005 måtte parten finne en ny løsning på beitearealer da mesteparten av beitearealene lå innenfor skyte- og øvingsfeltet. Parten trengte beitearealer og stilte problemstillingen for Forsvarsbygg. Forsvarsbygg tvilte da på om E hadde beiterettigheter og det ble en egen sak ut av det. Jordskifteretten leide inn en ekspert for å rydde opp i beiterettighetene. Resultatet var at E hadde beiterett. Da brøt Forsvarsbygg avtalen de hadde om beite innenfor feltet og parten måtte finne beitearealer for 2005.

Da beiterettighetene var ferdig utredet og verdsatt fikk parten erstattet beiteretten i nye arealer.

Part F

Parten har rollen som er kalt tredjepart i jordskiftet. Det betyr at parten ikke var direkte berørt av skyte- og øvingsfeltet, men hadde teiger som grenser til direkte berørte eiendommer og var derfor med i jordskiftet. Som tredjepart har man en annen rettslig status enn de direkte berørte partene. De som er direkte berørt blir beskyttet av ekspropriasjonserstatningsloven, mens tredjepartene ble med i skiftet for å tilfredsstille arronderingen for de som er direkte berørt. Det finnes flere forskjeller mellom de direkte berørte og tredjepartene som for eksempel ved at tredjepartene ikke er med i "kontrollskjønn" som foregår etter at skifteplanen er vedtatt. Slik at de som er direkte berørt kan få prøvd om de har fått "full erstatning" slik det står i Grunnloven § 105, mens de som er tredjeparter er beskyttet av jordskifteloven § 3 bokstav a. I prosessen har det derfor blitt gjennomført forskjellige verdsettingsprinsipper. Parten mener at

dette har ført til at noen har kommet litt ”uheldig” ut i forhold til andre. (egne ord: med kontrollskjønn mener partene skjønnet. I skjønnet fikk grunneierne som valgte arealerstatning kontrollert om kravet om full erstatning er oppfylt.)

Som tredjepart er det flere ting de ikke kan anke på, som verdsettingen og skifteplanen. Jordskifteretten skal ta stilling til om skogfondsmidler skal overføres fra Forsvarsbyggs ervervede arealer. Dette vil ikke gjelde for tredjepartene da skogfondet skal følge eiendommen og gjennom jordskiftet har ikke eiendommen lid noe økonomisk tap. Parten har ikke hatt mye med Forsvarsbygg å gjøre som tredjepart.

For de grunneierne som valgte kontanterstatning gikk skjønnet helt opp til Høyesterett som sendte saken tilbake til ny behandling i lagmannsretten. Da tok grunneierne initiativ til å få til en minnelig avtale med Forsvarsbygg for de 8 partene det gjaldt. Dette gjorde de fordi grunneierne trodde at de ville komme bedre ut av å bli enige enn at saken skulle fortsette i rettssystemet.

Part G

Parten var direkte berørt av Regionfelt Østlandet. Ca. 1/5 av total eiendommen lå innenfor skyte- og øvingsfeltet. G valgte kontanterstatning gjennom minnelig avtale i 2004, men var med i jordskiftet fordi G hadde eiendommer som lå innenfor jordskiftefeltet. Parten var såkalt tredjepart i jordskiftet, da G hadde fått kontanterstatning for de arealene som var direkte berørt.

Mange av eiendommene lå slik at skytefeltet delte eiendommen i to, på hver sin side. Det var en av grunnene til at grunneierforeningen ønsket jordskifte, for å kunne omarrondere eiendommene sine.

Det har oppstått mange delsaker som har dratt tida ut.

Forsvarsbygg har oppført seg slik som det kunne forventes. G har ikke noen merknader på det. De begynte å forhandle i 2002 og ble enige om kontanterstatning i 2004.

Parten har hatt sakkyndig og advokater som partene fikk dekket utgifter til. Tredjepartene har i utgangspunktet ikke krav på å få dekket sine utgifter, men har fått dekket dem allikevel. De som er direkte berørt har hatt rettigheter til begge deler.

Partene fikk tilgang til nye arealene 15. august 2011, men har ikke hjemmel til arealene enda. Parten hadde direkte berørt status selv om parten hadde inngått minnelig avtale for arealene innenfor skyte- og øvingsfeltet, fordi erstatning for støy ikke er blitt behandlet enda.

Selv om parten hadde mange teiger før jordskiftet som nå har blitt samlet, var teigene store nok som driftsenheter før jordskiftet. Parten mener at det hadde ikke vært jordskifte om det ikke hadde vært for tiltaket.

Part H

Parten var direkte berørt av Regionfelt Østlandet. H oppnådde en minnelig avtale med Forsvarsbygg i 2003 og har ikke vært en del av jordskiftet. Parten valgte å få arealerstatning og ble enig med Forsvarsbygg hvilke teiger de skulle bytte. Jordskifteretten støttet avtalen og mente at ingenting var bedre enn enighet mellom partene. Før avtalen ble gyldig måtte de andre partene i saken først få sjansen til å melde sin interesse i de arealene H hadde lyst å erverve fra Forsvarsbygg, men det var ingen andre som meldte sin interesse.

Selv er parten meget fornøyd med arealerstatningen. De nye arealene ligger mye nærmere gården enn de H opprinnelig hadde. Gjennom et jordskiftet har H fått vegrett til teigene som gjør at parten sparer mye tid på å slippe å kjøre rundt.

Parten valgte arealbytte fremfor kontanter fordi parten er skogbruker og er avhengig av å ha skogbruksarealer. I tillegg ønsket H at saken ikke skulle ta lang tid, av personlige grunner. Dessuten hadde Forsvarsbygg ervervet arealer som parten hadde lyst å erverve. Da avtalen var inngått ønsket Forsvarsbygg at denne avtalen skulle fremgå som et godt eksempel på en god løsning fremfor de andre partene i saken.

Parten har brukt ca. 2 år på saken og har kunne benytte seg av arealene sine mye lenger enn de andre partene som først nå har fått tilgang til sine nye arealer. H sier selv at dette var kun mulig da det arealet som ble berørt av tiltaket, lett kunne erstattes med et annet areal et annet sted. For mange andre parter vil dette være vanskeligere da de har arealer rundt feltet også. H har forståelse for at disse partene hadde behov for å få nye arealer gjennom jordskiftet.

4.4 Partenes synspunkter på spesielle forhold

Avsavsrente

Det er flere av partene som uttaler seg om avsavsrenta. En av partene uttaler at det er klart at de grunneierne som lot renta saldere seg kunne tjene mye på det. En av partene valgte kontanterstatning da parten mente at dette ville gi en mer gunstig erstatning. Parten mente at man ville få mindre areal ut av skiftet dersom man hadde valgt arealerstatning. Parten trodde kontanterstatning ville være mest lønnsomt. I ettertid tror parten at valget ikke var det lureste, fordi saken har tatt så lang tid at man har tjent mye på den avsavsrenta som var avtalt mellom grunneier og Forsvarsbygg. Parten hevder at man i sum ville fått det samme verdien eller mer dersom parten valgte areal, kun på grunn av avsavsrenta. Dette var vanskelig å konkludere med på forhånd da man ikke ante hvor lang tid saken ville ta. Hadde det ikke vært for avsavsrenta ville kontant erstatning være mest lønnsomt, hevder parten. Noen av de partene som valgte areal og valgte å få utbetalt deler av avsavsrenta kontant mens saken pågikk, never at det vanskelig å få denne avsavsrenta utbetalt. Det var en lang prosess. To av partene sier at de måtte mase på denne utbetalingen, og at prosessen med å avvirke tømmer er raskere. En av partene mener at dette en av tingene som har ført til unødvendige ergrelser i saken.

Skifteplanløsningen

Samtlige av partene jeg har intervjuet som har vært part i jordskiftet er fornøyde med jordskifterettens løsning arealmessig. Mange mener at de har hatt stor fordel av jordskiftet da de har fått samlet teigene sine til færre enheter. Mange av partene har fått arealene i nærheten av gården, som de er meget fornøyd med. Det er lettere å drive arealer som ligger nærmere. Partene sparer mye tid og ressurser på å slippe å kjøre langt til teigene sine.

En av partene uttaler at gjennom jordskiftet har nesten alle (de store) grunneierne i Åmot kommune fått gode arronderinger på eiendommene sine. Parten mener at dette ikke ville skjedd dersom det ikke hadde blitt gjennomført jordskifte i saken. Enkelte av partene tror at det ikke ville blitt gjennomført et jordskiftet i området dersom det ikke hadde vært for etableringen av Regionfelt Østlandet.

En av parten hadde ytret ønske om konkrete areal fra Forsvarsbygg, og vurderte flere ganger å selge deler av arealet til både Forsvarsbygg og andre. Parten følte at Forsvarsbygg ikke hadde

akseptable tilbud, og valgte derfor arealerstatning i jordskiftet. I hovedsak er parten fornøyd med resultatet av jordskiftet.

To av partene never at som skogbrukere synes de at mange av teigene som har vært med i skiftet ville ha fungert som driftsenheter uten skiftet fordi de var såpass store i seg selv. Slik sett hadde det ikke hadde vært nødvendig å ta de med i jordskiftet. Jordskifteretten har hatt et større fokus på at alle skulle få samlet alle teigene sine enn hva som egentlig var nødvendig. En av partene som mener at teigene hadde vært store nok som egne driftsenheter uten jordskifte, mener at jordskifteretten har vært ”tøffe” som har byttet slike arealer, men parten er selv fornøyd med å ha fått samlet teigene sine rundt gården. En annen part hevder at mange ikke helt visste på forhånd hvor omfattende dette kom til å bli. Men alle er enige om at de i hovedsak er fornøyd med utfallet av jordskiftet.

To av partene var også parter i det første jordskiftet, som var en voldgiftsjordskifte. En av partene uttaler at eiendommen fikk en dårligere struktur etter voldgiftsjordskiftet enn det eiendommen hadde før etableringen av Rena leir. Eiendommen hadde en fin arrondering før voldgiftsjordskiftet, som ble ”ødelagt” i voldgiftsjordskiftet. Parten mener at strukturen har blitt bedre etter tiltaksjordskiftet. For partens del var dette den beste løsningen for eiendommen.

En av partene er misfornøyd med at de nye arealene parten har fått ut av skiftet ikke har de samme kvalitetene som de arealene parten hadde innenfor skyte- og øvingsfeltet. Parten er derimot fornøyd med at eiendommen parten sitter igjen med er på samme side av skytefeltet, slik at parten slipper å kjøre rundt. Dette vil spare parten for ressurser fremover.

En av partene mener at løsningen for eiendommen ikke var den parten hadde håpet på. Parten hadde egne ønsker om hvordan utfallet skulle bli. Ved første forslag til skifteplan oppdaget parten at jordskifteretten hadde helt andre planer. Parten jobbet derfor aktivt for å få inn sine ønsker i jordskifteplanen. Selv om parten hadde håpet på en bedre løsning, er parten fornøyd med jordskifterettens endelige forslag og føler at retten har hørt ønskene. Parten tror at om ca. ti år vil eiendommen ha større verdi enn den hadde før jordskiftet, fordi teigene er samlet og at den er mer attraktiv som en enhet. Tredjepartene er veldig fornøyd med jordskiftet fordi disse også har fått samlet teigene sine. (egne ord: eiere med kun én teig innenfor jordskiftefeltet har ikke blitt med i jordskiftet).

Infrastruktur

Flere av partene sier at de har mottatt arealer der infrastrukturen ikke er tilstrekkelig. Disse partene føler at dette ikke har blitt tatt godt nok opp i prosessen.

En av partene forteller at parten er fornøyd med arealet, men at infrastrukturen i området er tilpasset de tidligere 12 eierne. Slik at infrastrukturen foreløpig har noe forbedringspotensial. Parten ønsker å effektivisere vegnettet ved å koble sammen to eksisterende veger. Mellom de eksisterende vegene er det en 780 meter lang gammel traktor veg som parten ønsker å ruste opp. Dersom parten kan koble vegnettet sammen vil parten slippe å kjøre 5 mil rundt eiendommen. Ulempene med de nye arealene er for det første at arealene er fordelt på to kommuner slik at det blir to kommuner å forholde seg til. Parten sendte søknad om å få ruste opp vegen og fikk avslag på søknaden fra den ene kommunen. Dette var et politisk nei siden kommunen var redd for at forsvaret da vil kunne benytte vegen. Parten ønsker derfor at dette var noe jordskiftedommeren kunne hjelpe til med.

En av partene mener at jordskifteretten har ikke fanget opp forskjeller på skogsbruksveger. Parten byttet gode veger med dårlige. En annen uttaler at det har vært for dårlig verdsetting av vegnettet. Parten føler at det ikke har blitt korrigert for det å motta dårlig eller manglende infrastruktur. Det er blitt gjort noen korrigeringer for bratt terreng og lengre avstand fra veg, men jordskifteretten har lagt seg på en middel etter en mal, slik at det vil være en del ”ujevnheter” blant partene.

Om jordskifteretten

En uttaler at jordskifteretten har vært veldig hjelpelig underveis, kanskje litt for mye. Flere føler at alle har blitt hørt og at jordskifteretten har tatt hensyn til alle, både direkte berørte og tredjeparter. En annen part synes jordskifteretten kunne vært tøffere til å skjære igjennom noen ganger. De vinglet litt med å gå i detalj på noe, men ikke annet. Parten mener det hadde gått opp i opp om man hadde byttet ca. likt mot likt. Alle er enige om at jordskiftedommeren har gjort en god jobb og prøvd å få alle litt fornøyde. Samtlige har også kommentert at det ikke er lett å ha oversikt over alt og alle i en så omfattende sak. Men at dommeren har hatt det i denne saken.

Tidsbruk

Alle partene uttaler seg om sakens tidsbruk. Mange føler at det har gått mye tid på saken. Det har tatt flere år enn det partene trodde. En part mener at saken har brukt ekstra lang tid da det var masse delsaker som jordskifteretten måtte avklare underveis i prosessen.

En av partene som er fornøyd med utfallet av jordskiftet, er misfornøyd med den tiden parten ikke har fått være skogbruker. Saken har tatt veldig lang tid. Selv om partene på forhånd visste at saken ville ta lang tid, mener mange at saken har tatt lenger tid enn forventet.

Partene mener at jordskifteretten har opptrådt upartisk, men meget nøye og at dette har resultert i lang behandlingstid. En av partene synes at jordskifteretten har vært for ”snill” og at de har derfor gjort det vanskelig for seg selv. Det har resultert i lenger tidsbruk. Parten mener at retten burde skåret mer igjennom i noen situasjoner, og at de har brukt litt for lang tid til å prøve å gjøre alle litt til lags. En av partene som er misfornøyd med enkeltelementer i saken føler at det nå har gått så mye tid på saken at man ikke skal irritere seg over enkeltelementer som man ikke er fornøyd med, men prøve å gjøre det beste ut av resultatet av jordskiftet.

Verdsettingen

Noe flere mener kunne vært gjort annerledes er noen detaljer ved verdsettingen. Skogtaksten var veldig god og nøyaktig. Jordskifteretten brukte så lang tid at disse måtte holdes oppdaterte og korrigeres flere ganger. Det var enkelte ting flere pekte på under saken som ikke ble fulgt opp. For eksempel at skifteverdien på veg og husvære var for dårlig. Flere er fornøyde med resultatet av jordskiftet selv om de ikke er fornøyde med verdsettingen. En av partene er ikke fornøyd med verdsettingen av flere enkeltelementer. Parten har bestemt seg for å anke saken til lagmannsretten fordi parten mener at kravet om ”full erstatning” ikke er oppfylt.

En annen part mener at det er noen verdsettingsprinsipper som man kan stille spørsmål ved som for eksempel der parter har gitt fra seg areal og fått mindre areal, men med flere koier fordi verdien skal gå opp. Parten mener dette er litt ”urimelig”. Verdsettingen har vært noe tvilsom underveis med en del feil gjennom prosessen.

Skogbruksdrift underveis

Alle partene som har vært med i jordskiftet har uttalt at man merker at mange ikke har drevet skogbruksarealene i den tiden saken har pågått. Jordskifteretten prøvde å korrigere noe for dette, men partene føler at det ikke har blitt fanget godt nok opp. Det er snakk om manglende ungskogpleie, lite vedlikeholdt infrastruktur og slitte bygninger.

Det har blitt mye mistenksomhet partene imellom fordi de er redde for at andre får mer og bedre skog enn seg selv.

Minnelig avtale

Den parten som valgte å inngå minnelig avtale gjorde dette fordi parten mente på forhånd at det var sannsynlig at saken om Regionfelt Østlandet kom til å ta lang tid. Derfor ønsket parten å få til en avtale som gjorde at arealene kunne disponeres i stedet for at man blir gående å vente på nye arealer. Parten var meget interessert i at saken ikke skulle ta for lang tid da parten har ønske om at eiendommen skal være klar til bruk til at neste generasjon kan kunne overta. En av grunnene til at parten føler at det var lettere å inngå en avtale med Forsvarsbygg enn det ville vært for mange av de andre partene, er at teigene innenfor skyte- og øvingsfeltet var litt mindre enn det andre parter hadde innenfor dette området.

En negativ opplevelse av å inngå en minnelig avtale med Forsvarsbygg var at mange av de andre grunneierne synes at det var lite akseptabelt. Det ble mye avisinnlegg fra både parten selv og andre parter om det å inngå en avtale med Forsvarsbygg på denne måten.

Annet

Noen av partene synes at det burde korrigeres for manglende ressursoversikt over den nye eiendommen da man ikke er kjent med de nye arealene slik man var ved den eiendommen man hadde før jordskiftet.

En part mener at jordskiftet ville vært nødvendig selv om Forsvarsbygg hadde forhandlet til seg alle arealer innenfor skytefeltet ved minnelig avtale. Men det ville ha lettet verdsettingsproblematikken om jordskiftet skjedde i ettertid, fordi man ville slippe å ta med arealene innenfor skytefeltet og man ville sluppet kontrollskjønnen som tok lang tid. Da ville ikke jordskifteretten trengt å ta for seg erstatning heller, men kun arronderingen.

En part er ikke fornøyd med hvordan Forsvarsbygg har håndtert saken på. Parten prøvde å få til en avtale med Forsvarsbygg, men ble avvist. Per i dag er parten mer fornøyd med løsningen enn den løsningen han hadde fått dersom han hadde fått inngått avtalen med Forsvarsbygg. En av de andre partene mener at Forsvarsbygg har vært vanskelig hele veien. Parten forsøkte å inngå en avtale med Forsvarsbygg uten at det ble oppnådd enighet om verdien for arealet. I følge parten har Forsvarsbygg antageligvis hatt mer utgifter som følge av saksomkostningene i jordskiftet enn det de ville ha brukt på å inngå minnelig avtale.

Mange i lokal samfunnet ellers har hatt liten sympati for grunneierne da mye av de arealene som ligger innenfor skyte- og øvingsfeltet har vært lite tilgjengelig for allmennheten tidligere.

Det har oppstått dårlig stemning grunneierne imellom da man overtar arealer fra en annen part hvor man vet at den parten ikke har lyst å gi ifra seg disse arealene. Det har oppstått noen situasjoner der man har prøvd å gjøre det vanskelig å overta selv om jordskifteretten har gitt beskjed om hvordan det skal forgå. Jordskiftet har hatt stor negativ påvirkning på naboforholdet. Men man regner med at det vil bli bedre med tiden.

Kommunen fikk en sum med penger fra staten som skulle gå til tilskudd til diverse skogbrukstiltak etter jordskiftet. En av partene uttrykker at denne summen ikke er stor nok til å dekke alt. En annen uttaler at deler av disse pengene har forsvunnet til andre ting i kommunen.

En uttaler at til tross for at jordskiftet har vært veldig stort, er det positivt at man har fått "ryddet opp" med henhold til de som er interessert i å drive skogbruk, versus de som ikke var interessert og kunne velge kontanterstatning.

To av partene var med i det første jordskiftet. En var tredjepart på slutten av jordskiftet for å gi de andre partene i jordskiftet en bedre arrondering. Parten gikk ut av jordskiftet, da eiendommen ville fått en dårligere løsning enn det den hadde da før jordskiftet. Det første jordskiftet var en voldgiftsjordskifte og parten føler at det siste jordskiftet er mer nøyaktig og mer korrekt enn det første.

Felles for de som valgte kombinert løsning er at de endte med å kjøpe nye arealer utenfor jordskiftet. De hadde egentlig ønske om kun arealerstatning. For å få dekket kostnadene

for de nye arealene valgte derfor partene å få noen av teigene erstattet i kontanter. Det som var vanskelig var å bestemme hvilke konkrete teiger som skulle erstattes kontant da verdsettingen kom etter at valget måtte tas.

En av partene ble brukt som sakkyndig for andre parter i slutten av saken og hadde derfor en slags dobbeltrolle i saken. Habilitetsforholdet ble avklart med både jordskifteretten og de andre partene. Der parten har interesser har parten sørget for at andre har vært sakkyndig.

4.5 Om skogbruket i området

Samfunnet har brukt store ressurser på å reparere skogbruket for konsekvensene av tiltaket Regionfelt Østlandet. Man har kunne velge mellom kontanterstatning ved forhandling og/eller ekspropriasjon, men valgte altså den ”tunge veien” gjennom innkjøp av erstatningsareal, makeskifte, salg og jordskifte. Hva har man oppnådd? Fornøyde grunneiere er en sak, men hva med strukturen i skogbruket lokalt?

Til sammen utgjør arealene ved Rena leir og Regionfelt Østlandet ca. 230 000 dekar. Da Forsvarsbygg skulle erverve arealene for Regionfeltet var det Stortinget som påla Forsvarsbygg å legge til rette for makeskifte som oppgjørsform (pers. med. Thomas Getz). Mesteparten av arealet som var med i jordskiftet ligger i Åmot kommune. Forsvarsbygg kjøpte en del eiendommer som skulle være med i jordskiftet. På disse teigene har det i en årrekke ikke vært noen skogbruksaktivitet. Det gjelder 35 skogteiger. I jordskifteprosessen har det vært innført hogststopp og meldeplikt på de arealene som var involvert i skiftet. Det har også vært forsinkelser ved levering av skogbruksplaner. Dette har ført til liten eller ingen investeringslyst i skogbruket i Åmot kommune (Engel 2012). Det har vært mye lavere nivå enn normalt på tømmeravvirkning, skogkulturarbeid, vedlikehold av skogsbilveger og levering av skogbruksplaner. Mange har vært usikre på hvilke arealer de vil sitte med etter jordskiftet, og har derfor ikke sett behovet for å investere i eiendommen. Dette har ført til etterslep på mange eiendommer.

Våren 2004 ble det utarbeidet en rapport om avbøtende tiltak i Åmotregionen ved etableringen av Regionfelt Østlandet for skog- og utmarksnæringen. Rapporten var et resultat av at Forsvarsbygg hadde oppfordret Fylkesmannen i Hedmark til å lede og koordinere et utvalg personer som skulle undersøke hvilke effekter etableringen av Regionfelt Østlandet ville ha for skog- og utmarksnæringen, og fastslå avbøtende tiltak.

Fylkesmannens utvalg kom frem til følgende prioriterte tiltak for skog:

1. Skogbruksplanlegging
2. Tilskudd til skogkultur
3. Vedlikehold av skogbruksveger
4. Skogkulturprosjekt

For utmark kom Fylkesmannens utvalg frem til to konkrete tiltak:

1. Støtte gjennomføring av tiltak forankret i driftsplaner og bestandsplaner.
2. Utnytte handlingsrommet for mer lempelig praktisering av skjønnsutøvelsen for bestemmelsene i Plan- og bygningsloven ang. oppføring av infrastruktur i utmark for arealer som berøres av jordskiftet i forbindelse med Regionfelt Østlandet.

I tillegg foreslo Fylkesmannens utvalg at det skulle etableres et utmarksnæringsfond for Åmot kommune og nabokommunene med et oppfølgingsprogram for næringene.

Kommunestyret i Åmot har bevilget 6 millioner kroner til skog- og utmarksfondet. Det har i midlertidig blitt gjort noen feilposterings på denne kontoen. Kontaktutvalget for skogbruk i Åmot utarbeider forslag til avbøtende tiltak finansiert av skog- og utmarksfondet.

I juni 2004 inngikk Forsvarsbygg og Åmot kommune en intensjonsavtale om avbøtende tiltak. Avtalen inkluderer et langtidsbudsjett med en økonomisk ramme på 140 millioner kroner for en periode frem til 2012. Med begrepet avbøtende tiltak referer man til alle typer tilpasninger som har til hensikt å begrense ulemper som er forbundet med etableringen av Regionfelt Østlandet.

Tall om skog og eiendom i Åmot:

Tabell 1 Handlingsplan for avbøtende tiltak - skog- og utmarksfond 2011 - 2016.

Kommunens areal totalt	1 300 000 dekar
Produktivt skogareal	Ca. 900 000 dekar
Stående kubikkmasse	Ca. 8 000 000 m ³
Årlig tilvekst hogstklasse 3, 4 og 5	230 000 m ³
Regionfelt Østlandet	195 000 dekar
Rødsmoen øvingsområde	37 000 dekar
Antall skogeiendommer	436 eiendommer (større enn 10 dekar)
Skogsvegnett	Ca. 1000 km

Som vi ser i tabellen er Åmot kommunes samlede areal på 1 300 000 dekar, og ca. 900 000 dekar av dette er produktivt skogareal. Det produktive skogarealet utgjør ca. 70 % av kommunens samlede areal. Gjennomsnittlig hogstkvantum var ca. 170 000m³ i perioden 1995 til 2010. Dette er noe lavere enn tidligere. Da den årlige tilveksten er på ca. 230 000 m³ og man har i gjennomsnitt bare hogget ca. 170 000 m³, betyr det at det er en betydelig økning av kubikkmasse (Engel 2012).

Skogkulturaktiviteten varierer i takt med andre elementer som tømmerpriser, avvirkning og arbeidskraft. De siste årene har aktivitetene hatt et mye lavere nivå enn tidligere.

Kontaktutvalget for skogbruk i Åmot mener at dette har en sammenheng med jordskiftet.

Dette forventes å endre seg ved sakens slutt.

Helt siden Forsvarsbygg ervervet arealer har vedlikeholdet av skogsbilveger vært fraværende. Nå som arealene i jordskiftet har fått nye eiere, forventes det at vedlikehold, utbygging, og bygging av nye skogsbilveger øker (Engel 2012). Som følge av jordskiftet har det vært liten eller ingen investeringslyst i de arealene som har vært med i skiftet. Det har også vært forsinkelse i skogbruksplanprosessen som har ført til at skogbruksplanprosessen har vært mer kostbar. På enkelte eiendommer vil man se et betydelig etterslep i skogen på skogbruksplanlegging, skogkulturarbeid og vedlikehold av vegnett (Engel 2012).

Kapitel 5. Analyse

5.1 Innledning

I dette kapitlet har jeg valgt å strukturere drøftingene ut fra de synspunktene som grunneierne oftest tok opp, og tydeligvis la mest vekt på i samtalene. Utgangspunktet er selvsagt å belyse problemstillingene; sluttresultatet for eiendommene, konsekvensene og spørsmål som følger av saksbehandlingen.

Dette resulterte i de følgende punkter:

1. størrelsen på teigene, om teigene var store nok
2. verdsettingen
 - husvære
 - skogsbilveger
3. beite
4. saksbehandlingen
5. drift av skogen underveis
6. tidsbruk
7. forhold mellom partene
8. ankemuligheter

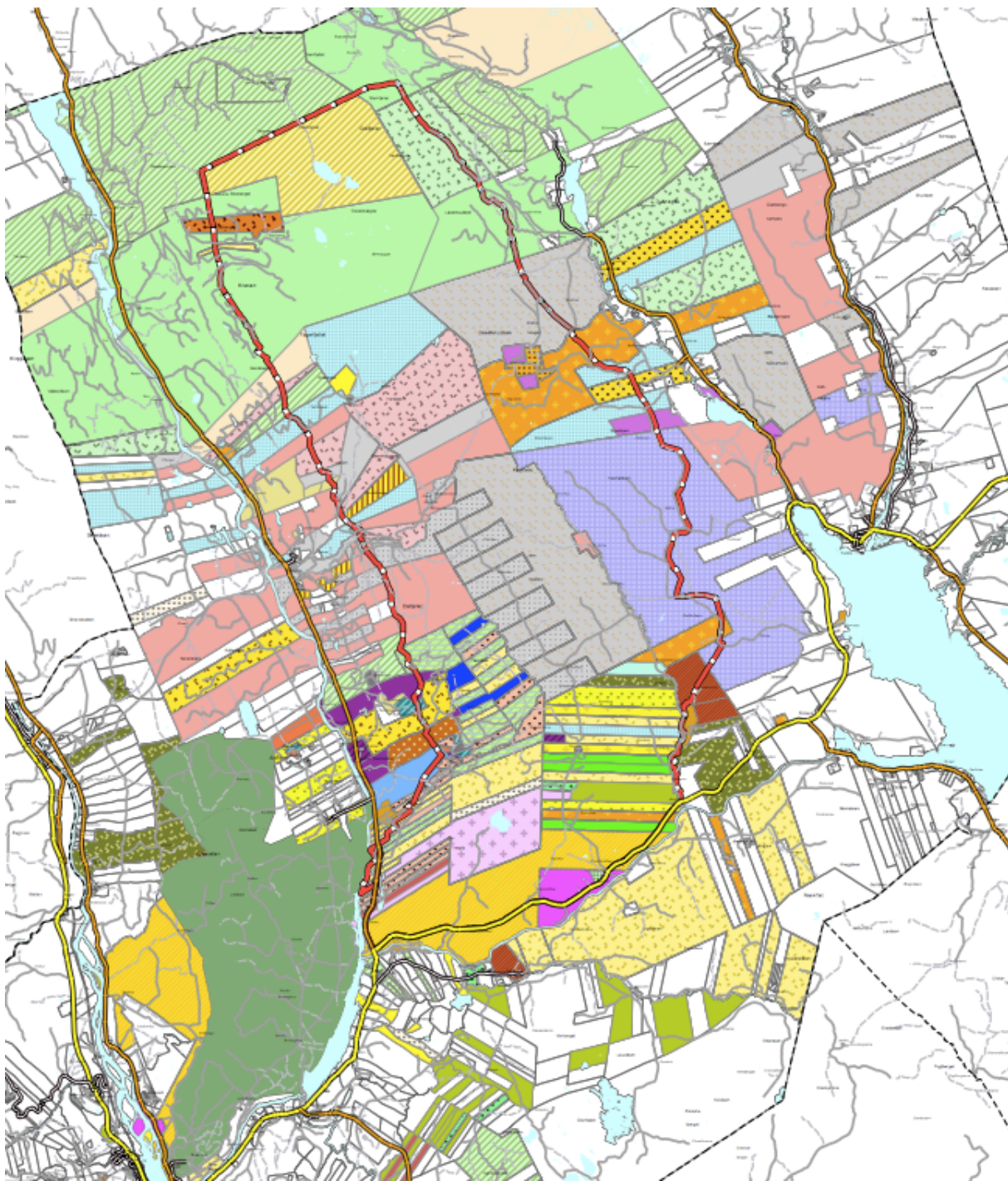
5.2 Størrelsen på teigene

Ved skogbruk har størrelsen på teigene mye å si for om drifta er økonomisk lønnsom. Små teiger kan være vanskelig å nytte ut økonomisk, men størrelse må sees i sammenheng med andre faktorer som for eksempel avstand fra skogsbilveger og form. Ved tiltaksjordskifte er det ikke alltid at teigstrukturen blir så mye forbedret i forhold til teigstrukturen før tiltaket, blant annet da formålet med tiltaksjordskifte i stor grad ser ut til å være at grunneierne skal få erstatningen i arealer fremfor kontant erstatning i penger (Enger og Berg 2009).

Hvor stort en teig bør være må også sees i sammenheng med tid og tilhøve, slik som vilkårene i jordskifteloven § 1 stiller opp for å holde jordskifte. Om arealet er tjenlig etter tid og tilhøve skal vurderes objektivt. Her er det opp til jordskifteretten å avgjøre hva som er utjenlig etter hva som er vanlig for området, påregnelig bruk, osv.

I denne saken er situasjonen den at grunneierne har fått endret teigstrukturen for nesten hele eiendommen, slik at mye av de ulempene som har oppstått som følge av tiltaket har blitt erstattet gjennom jordskiftet.

Noen av grunneierne never at mange av teigene i jordskiftet var store nok som driftsenheter og at det ikke var nødvendig å ha de med jordskiftet. Kartet under viser eiendomsforholdene for jordskiftet.



Figur 1: Utsnitt av kart over jordskiftefeltet før jordskiftet.

Den røde streken viser arealer Forsvarsbygg ervervet som øvingsfelt, og som var utgangspunktet for jordskiftet. Man ser at feltet deler flere eiendommer og at noen grunneiere har eiendom på begge sider av feltet. Noen av de teigene som blir delt, får et mye mindre areal igjen etter tiltaket. Tiltaket skaper også mange utfordringer i forhold til arronderingen for de teigene som ligger igjen etter tiltaket. Alternativet til jordskifte hadde vært at de direkte

berørte partene ville fått arealerstatning innenfor de arealene Forsvarsbygg ervervet som erstatningsareal forskjellige steder før tiltaket. Resultatet av dette kunne blitt at grunneierne ville ha hatt flere teiger spredt over store deler i kommunen, eventuelt i andre kommuner. For å skape en bedre løsning for alle, har også disse større teigene blitt tatt med i jordskiftet.

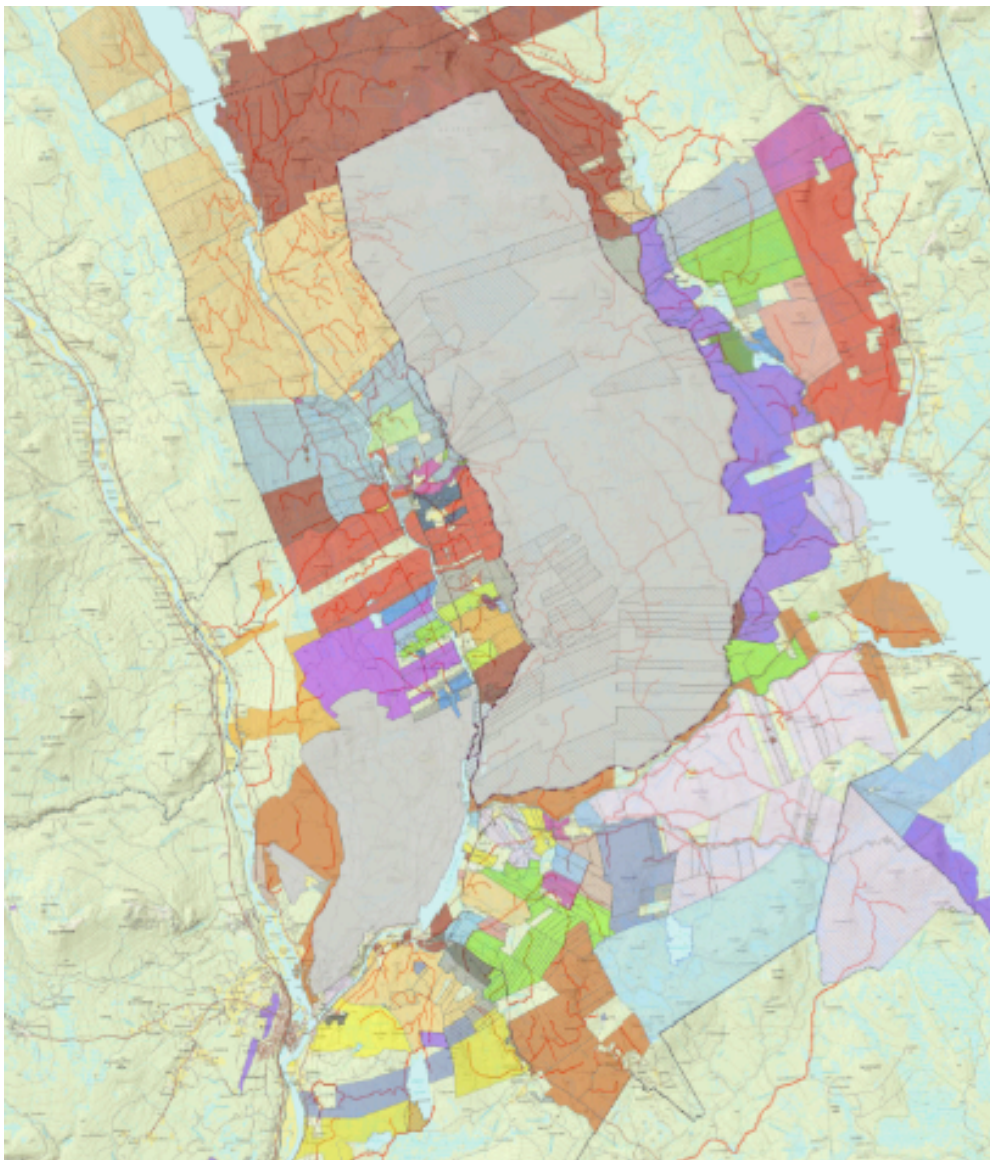
Kravet fra grunneierne ved fremming av jordskifte var at alle direkte berørte eiendommer, samt eiendommene i mellom som kunne ”hjelp” de direkte berørte eiendommene til å formes mer tjenlig skulle være med i jordskiftet. Eidsivating Lagmannsrett skriver i kjennelsen der den opphever det første fremmingsvedtaket (vedlegg 4), at alle de direkte berørte driftsenheter i sin helhet skal inngå i tiltaksjordskiftet. I tillegg skriver lagmannsretten at det er opp til jordskifteretten å vurdere om også andre eiendommer bør trekkes inn i jordskiftet. Ved denne vurderingen må vilkårene i § 3 bokstav a være oppfylt. Vilåret for å kunne trekke disse inn i jordskiftet finner vi i prinsippet i § 25 tredje ledd om utviding av feltet for å kunne gjennomføre et formålstjenlig jordskifte.

Paragraf 3 bokstav a er en viktig regel for å sikre at parter ikke kommer dårligere ut totalt sett enn de hadde før jordskiftet. Denne regelen gjør at jordskifteretten må vurdere nytten for hver enkelt eiendom før de kan tas med i jordskiftet. For tiltaksjordskiftet i denne saken skal denne vurderingen gjøres for alle eiendommer som ikke er direkte berørt, men som altså kan trekkes inn i jordskiftet, jf. § 25.

Et spørsmål som ble tatt opp av noen av partene var om noen av teigene hadde vært store nok som skogbruksenheter uten jordskifte, slik at de ikke hadde vært nødvendige å dra med inn i jordskiftet. Hvor stor bør en teig være? Har størrelsen betydning for om teigen skal være med i jordskifte eller ikke?

For å kunne svare på spørsmålene ovenfor, tror jeg det er viktig å se på størrelsen på teigen i sammenhengen med aktuell arealbruk. Arealbruken i et område har mye å si om størrelsen er tjenlig eller ikke. I denne saken er arealbruken i hovedsakelig skogbruk. Det er vanlig at man i jordskifte av skog har som formål å samle teiger for å skape bedre arrondering som gir bedre driftsøkonomiske og administrative gevinster. Man må se på spørsmålet om størrelsen på teigene i sammenheng med de andre faktorene for økonomisk drift av eiendommen. Det egentlige spørsmålet blir om teigene er store nok til å driftes som egne enheter, kontra fordelene ved at teigene er samlet.

På den andre siden er de fleste grunneierne svært fornøyde med resultatet. De er fornøyde med at enhetene har blitt samlet. Uansett om de mente at det ikke var helt nødvendig å omarrondere de største teigene eller ikke, er de fornøyde med den eiendomsstrukturen de har fått etter jordskiftet. Nesten hele eiendomsstrukturen i området har blitt endret. Det er klart at for mange er det en stor fordel å slippe å ha teiger på begge sider av Regionfelt Østlandet. Jeg tror at med tiden vil det være mer økonomisk lønnsomt også. Mange av eiendommene er mer attraktive nå som teigene er mer samlet. Dette hadde nok ikke vært mulig å gjennomføre uten tiltaksjordskifte.



Figur 3: Utsnitt av kart over jordskiftefeltet etter jordskiftet.

5.3 Verdsettingen

Når det gjelder verdsettingen er det egentlig flere spørsmål som dukker opp. En viktig problemstilling er hvilke verdsettingsprinsipper som skal anvendes. Retten påla partene å velge erstatningsform innenfor en gitt frist. En rekke parter forhandlet seg frem til avtaler underveis i prosessen. Mange av disse valgte kontanterstatning, men noen valgte arealerstatning. Da partene valgte hvilken type erstatningsform de ønsket for sine arealer, valgte de samtidig hvilken prosess som skal bestemme erstatningen, herunder også hvilke verdsettingsprinsipper som skal legges til grunn. Her er det mange som har hatt ulike oppfatninger om hvilke verdsettingsprinsipper som skal anvendes i jordskiftet, og hvilke verdsettingsprinsipper som skal anvendes i skjønnet.

Ved et tiltaksjordskifte skal arealene innenfor området med ekspropriasjonsformål følge bestemmelsene i ekspropriasjonerstatningsloven. Dette betyr at for disse arealene skal høyeste verdivurdering legges til grunn. For arealene utenfor arealet med ekspropriasjonshjemmel gjelder ikke ekspropriasjonerstatningsloven.

I denne saken gjennomførtes skjønnet i tiltaksjordskiftet separat etter at skifteplanen var vedtatt. Det må være slik å forstå at reglene i ekspropriasjonsloven ikke kommer til anvendelse før i skjønnet. For de som har valgt arealerstatning har man da krav på full erstatning etter Grunnloven § 105, for det man ikke har fått erstattet gjennom skiftet. Da parten mottar nye areal i forbindelse med jordskiftet, hvor det i dette skiftet er et arealoverskudd, må det tolkes slik at man verdsetter etter jordskifteprinsipper for disse arealene. Parter som derimot har kontanterstatning gjennom skjønnet, vil få denne utregnet i skjønnet etter ekspropriasjonsprinsipper. Parter som har fått arealerstatning for areal innenfor området med ekspropriasjonsformål har krav på å få vurdert om erstatningen i jordskiftet tilfredsstillende de verdsettingskravene som er i ekspropriasjonerstatningsloven med tilhørende rettspraksis. Det er altså ganske kompliserte forhold som oppstår. Situasjonen blir ytterligere komplisert da mange har valgt å komme til enighet med Forsvarsbygg om erstatning. Dette er da gjennom minnelig avtale og da gjelder avtalerettslige prinsipper, dvs. avtalefrihet.

I skiftedelen av saken er jordskifteloven § 3 bokstav a aktuell. Den skal sikre at kostnadene og ulempene ved jordskiftet ikke blir større enn nytten for hver enkelt eiendom. I denne saken

hadde Forsvarsbygg tilstrekkelig med areal som kunne brukes som erstatningsmiddel, da Forsvarsbygg hadde ervervet grunn på forhånd. I tillegg det var flere av partene i saken som ønsket kontanterstatning. De partene som har ønsket arealerstatning i jordskiftet har derfor kunne fått dekket sine arealer i nye arealer i skiftet.

Ved verdsetting av skog var partene uenige om hvilken kapitaliseringsrente som skulle anvendes. Denne tvisten gikk til Høyesterett. Ved Eidsivating lagmannsretts overskjønn ble det avgjort at det skal benyttes 5 % kapitaliseringsrente ved alle verdielement bortsett fra ved skog. Flertallet i overskjønnsretten la til grunn 4 % ved skog. Ved Høyesterett ble overskjønnet opphevet med henvisning til at valg av kapitaliseringsrentesats bygger på feil rettsanvendelse (vedlegg 5). Her uttalte Høyesterett at i denne saken skal skjønnet og tiltaksjordskiftet holdes separat. Altså at disse verdsettingsprinsippene skal holdes adskilt.

I rettsboka står det at ved ekspropriasjon har grunneierne krav på full erstatning, men ikke er mer enn full erstatning. Grunneierne har ikke krav på noen form for kompensasjon utover ”full erstatning”. De skal være i samme økonomiske stilling før og etter inngrepet. Ved jordskifte er det jordskiftelovens § 3 bokstav a som angir hva grunneierne har krav på. Grunneierne skal ha minst samme verdi etter som før skiftet. Det betyr at de kan oppnå en gevinst eller nytte av jordskiftet.

Mange av partene har uttrykt at det er flere som er misfornøyde med verdsettingen av enkeltelementer. Verdsettingen av skogen er det ikke mange som kommenterer. De som kommenterer den mener at den delen av verdsettingen har vært bra, men med unntak av at det har vært nødvendig med noen korrigeringer. Det flere viser misnøye med verdsettingen av spesielt husvære og skogbilsveger.

Husvære

Jordskifteretten har holdt gårdstun og lignende utenfor skiftet, men andre bygninger har blitt tatt med i skiftet. I skifteplanvedtaket står det nevnt under husvære at det er en del husvære som har svært liten verdi eller ingen verdi, og som ikke har blitt taksert. Disse verdiene har blitt satt til null da eieren ikke har meldt dem til taksering.

Det er taksert 136 husvære i saken. Mange mener at disse er taksert for høyt, spesielt nevner flere at koiene er taksert for høyt. Koier er små hytter som kan gi ly og overnatting i korte tidsrom. En av partene i saken forteller at disse koiene blir brukt i jaktsammenheng. De fungerer som oppholdssted på dagtid under jakta og som samlingssted morgen og kveld. I området har flere av disse koiene stått åpne slik at jaktlag kan disponere disse på dagtid. Da ble de ikke benyttet som overnattingssted, og man tok ikke betaling for dette. Da brukeren lånte en koie eller hytte til overnatting en hel uke eller jakt sesong har det blitt betalt leie.

I saken ble det ved verdsettingen av husvære brukt to uavhengige takstfirma. De fleste bygningene ble verdsatt med utgangspunkt i teknisk bruksverdi der det er beregnet byggekostnader med fradrag for gjenstående arbeider, alder, mangler, manglende vedlikehold og lignende. I tillegg ble det beregnet en normal markedsverdi og låneverdi for eiendommen. Forskjellen mellom teknisk bruksverdi og markedsverdi er at markedsverdi i tillegg er vurdert i forhold til beliggenhet og adkomst. Utleieinntekter er ikke vurdert. Flere av partene jeg har intervjuet har uttalt at takseringen av flere av koiene har vært for høy. Noen mener at verdien på disse må sees i sammenheng med bruken, og i sammenheng med resten av eiendommen. I de fleste takstene står det at ved beregningen er blitt brukt ca. 1 daa tomteareal rundt bygningen dersom ikke annet areal er oppgitt. Dette er forklart i den delen av rettsboka som omfatter skjønnet. Der viser jordskifteretten til et overskjønn av lagmannsretten av 5. februar 2007. I den delen som handler om bygninger har lagmannsretten konkludert med at grunneierne har krav på å få fraskilt bygningene med passende tomt, for eksisterende bygninger. Dette betyr at grunneierne har krav på markedsverdi basert på bruk til fritidsformål, som gir en høyere verdi enn bruksverdi.

To av partene jeg snakket med nevnte at ”for høy” verdsetting ikke vært et viktig punkt dersom man hadde byttet ca. likt mot likt. At det hadde blitt ca. like verdier totalt sett, i tillegg til at det er rettferdig – partene i mellom - at takstfirmaene har brukt samme verdsettingsprinsipper på alle bygningene. Men det er enkelte parter som har mottatt flere bygninger enn de hadde tidligere. For disse vil en for høy takst være viktig. Selv om takseringen er utført på en lik måte for all husvære, betyr ikke nødvendigvis at den er utført på riktig måte. Verdsettingen skal følge de verdsettingsprinsipper som er satt.

Jeg vil ikke drøfte om verdiene er for høye eller ikke, men det kan være aktuelt å se på hvilke konsekvenser saken får om verdiene er for høye. Dersom en part får erstattet en koie med for

høy verdi av tiltakshaver, er det jo tiltakshaver som må bære kostnadene. Da mange av disse koiene inngår i jordskiftet, erverver noen av partene koier fra andre parter. Det kan jo tenkes at det er rettferdig, da alle bygninger har fått samme vurdering av takstfirmaene. Flere av partene viser til at noen av partene i saken har mottatt mange flere bygninger enn de hadde før jordskifte, og at disse måtte betale for dette i form av mindre areal. Disse partene taper på dette, mens de som mottar færre bygninger enn de hadde før skiftet, vil få verdien utlagt i for eksempel areal. Disse vil få en slags økonomisk gevinst dersom det er slik at taksten er for høy.

Skogsbilveger

Når det gjelder skogsbilveger er det mange som mener at jordskifteretten ikke har tatt nok hensyn til de partene som hadde god standard på vegnettet, og som har mottatt mindre godt vedlikeholdte veger. I tillegg er det mange som bevisst har unnlatt å vedlikeholde vegene fordi de mistet motivasjonen da ikke visste hvilke arealer som de kom til å beholde etter jordskiftet. Helt siden Forsvarsbygg ervervet arealer har vedlikeholdet av skogsbilveger vært fraværende. Nå som arealene i jordskiftet har fått nye eiere, forventes det at vedlikehold, utbygging, og bygging av nye skogsbilveger øker.

I forbindelse med etableringen av Regionfelt Østlandet ble alle veger som berørt av feltet registrert. Jordskifteretten besluttet å gjennomføre samme registrering- og bergeningsteknikk for alle veger i jordskiftet. Denne utredningen ble ferdig i 2006. Mange synes at det skapes ”ujevnheter” da jordskifteretten har brukt ”sjablong”, en mal, for å korrigere. I tillegg til at jordskifteretten utførte disse korrigeringsene, har Staten bevilget 140 millioner kroner til avbøtende tiltak som disponeres av Åmot kommune og Forsvarsbygg. Som avbøtende tiltak er for eksempel vedlikehold av skogsbilveger nevnt. Dette var ment for å avbøte noen av de ulempene som ble påført eiendommene i forbindelse med tiltaksjordskiftet. Hadde dette vært et ”ordinært” jordskifte, ville man ikke hatt adgang til slike ordninger, men måttet nøye seg med de ordinære tilskuddsordningene som finnes. Noen kommuner tilbyr egne tilskuddsordninger for skogbruk, men i denne saken var det altså gitt egne tilskudd som følge av tiltaksjordskiftet.

5.4 Beiterett

Det forekommer en del beite i området. Slik jeg forstår det er det hovedsakelig storfebeite. Det ble nødvendig å avklare hvem som hadde beiterettigheter innenfor skyte- og øvingsfeltet. Jordskifteretten oppnevnte en beitesakkyndig som skulle utrede hvem som hadde beiterettigheter, og hva disse rettighetene inneholdt. Det ble avholdt et skjønn i forbindelse med beiteerstatning. Det var noen som fikk avtalt arealerstatning med Forsvarsbygg gjennom minnelig avtale etter at det var avgjort hvem som hadde beiterettigheter. Det var hovedsakelig de partene som aktivt brukte beiterettighetene som fikk areal for rettighetene. De partene som hadde beiterettigheter, men som ikke aktivt brukte disse rettighetene valgte å få erstatningen i kontanter.

5.5 Saksbehandlingen

De fleste av partene uttrykker at de føler at jordskifteretten har opptrådt profesjonelt, nøyaktig og rettferdig. Noen av partene synes at jordskifteretten til tider har vært litt for nøyaktig og at dette har ført til veldig lang tidsbruk. Enkelte sier at jordskifteretten har vært litt for snill. Med det mener de at jordskifteretten til tider har tatt imot nye bevis etter gitte frister og lignende. Hvorvidt det har foregått eller ikke, blir ikke opp til meg å drøfte.

Jordskifteretten har en plikt etter Tvisteloven til å gi partene veiledning om regler og rutiner for saksbehandlingen og andre formelle forhold. Dette er spesielt viktig i jordskifteretten da partene ofte er selvprosederende. Veiledningsplikten hjelper partene til å ivareta sine interesser i saken. I tillegg skal retten gi veiledning som kan bidra til at saken får en riktig avgjørelse. Det kan kanskje være en del parter som misforstår denne veiledningen. Det er viktig at retten ikke utøver veiledningen på en slik måte at det svekker partenes tillit til at retten er upartisk.

Retten kan ikke gå utover det partene krever, i henhold til disposisjonsprinsippet. Retten har ingen adgang til å gi enkeltstående og spesifikke råd til en part, men retten kan oppfordre en part til å legge frem bevis. I denne saken har disse oppfordringene blitt sendt ut til samtlige parter i saken. Tilsvarende kan retten kanskje oppfordre en part til å ta et standpunkt som kan være av betydning i saken. Dette gjorde jordskifteretten da de ba partene tydelig uttrykke om de ville ha arealerstatning, kontanterstatning eller kombinert løsning. Retten har derimot

ingen adgang til å gi partene råd om dette, men konsekvensene må den vel kunne opplyse om. Dersom retten forsømmer sin veiledningsplikt, vil det kunne være saksbehandlingsfeil som kan gi konsekvenser for avgjørelsen. Dette er ingen enkel balansegang for retten.

5.6 Drift av skogen underveis

Da Forsvarsbygg fikk tiltre arealene innenfor skytefeltet ga partene opp sin disposisjonsrett over arealet. Både grunneierne og Forsvarsbygg var da enige om at det skulle bli jordskifte. De var uenige om jordskiftefeltets størrelse. Resultatet ble at jordskiftefeltet ble til sammen på ca. 800 000 dekar. Dette var fordi grunneierne krevde at jordskiftefeltet skulle inkludere alle berørte eiendommer, samt alle eiendommene i mellom. Feltet inneholdt partenes samlede arealer med unntak av gårdstun, grustak, og liknende arealer med særegne kvaliteter. Det vil si at mesteparten av partenes arealer gikk inn i jordskiftefeltet. Fram til et gitt tidspunkt kunne partene disponere arealene, men de hadde meldeplikt for alt de foretok seg på eiendommen. Jordskifteretten jobbet for å samle alle partenes totale arealer, helst i nærheten av gårdstunet. Da mange av partene ble usikre på hvilke arealer de kom til å få ut av jordskiftet, resulterte det i at mange mistet motivasjonen til å vedlikeholde vegnettet og utføre skogkultur i mye av arealene. Allerede ved planene om Regionfelt Østlandet, før Stortingsmeldingen i 1998-1999, var det mange som var usikre på hvilke arealer de kom til å beholde etter saken. Da medgått tid i saken har vært så lang, har denne usikkerheten fått konsekvenser for mye av skogdriften i området. Det er mye etterslep på skogkultur som gjør det litt dyrere å forvalte den tildelte skogen. På den andre siden er mange av partene fornøyd med å fått samlet teigene til færre enheter. Uten jordskiftet ville det vært sannsynlig at flere av partene ville hatt arealer på begge sider av feltet, da feltet delte flere eiendommer i to. Noen mener at disse arealene var størrelsesmessig store nok til kunne driftes som egne enheter, men at jordskifterettens løsning er mer lønnsomt og mer praktisk.

Det er flere tegn til at jordskiftet har påvirket skogbruket generelt i Åmot. Ut i fra statistikken om avvirket tømmer i Åmot, ser vi at aktiviteten har vært vesentlig lavere enn normalt mens saken har pågått. Dette forventes å ta seg opp igjen da alle partene kan begynne å ta i bruk sine arealer.

Enkelte av grunneierne påpeker at det er en ulempe at de ikke kjenner til forholdene på de nye arealene som de har ervervet gjennom jordskiftet. De kjenner arealet i den forstand at de vet hvor de ligger, men at de ikke kjenner det godt nok mht. drift av skogen. Dette er noe som vil bedre seg etter et par år. Selv om noen mener at dette er en ulempe per i dag, er de enige i at om ett par år når man har fått satt seg bedre inn i forholdene, vil eiendommen som en helhet være mer attraktiv, da man har fått samlet enhetene på eiendommen.

Flere av grunneierne jeg har snakket med kunne ønske at det korrigeres for at man mottar areal i skiftet som man ikke er kjent med. De mener dette er en ulempe, da de synes det var en fordel at de kjente arealet driftsmessig før jordskiftet. Grunneierne sier at det vil ta noen år med tilpassing før de kommer til å få oversikt over den nye eiendommen som driftsenhet. Kunne det tenkes at dette kunne vært gjort annerledes for eksempel ved at dersom de største teigene som er store nok til å drives som en enhet, ikke hadde blitt en del av skiftet? Eller blir det da vanskelig å forme de andre teigene, som ikke er store nok til å driftes på en lønnsom måte? Jeg mener at dette tilpasningsproblemet er ikke er noe særegent fenomen, det vil gjelde jordskifte generelt. I denne saken uttaler jordskifteretten at dette må karakteriseres som en allmenn ulempe alle må finne seg i, og at dette er en del av det å være med i et jordskifte. Her er jeg helt enig med jordskifteretten. Dersom man skulle begynne å for eksempel beregne i hvilken grad hver enkelt part kjenner til arealene driftsmessig innenfor skiftetfeltet og hvor mye dette skulle utgjøre i kroner, tror jeg det ville være mye unødvendig tidsbruk og ressursbruk. Ikke minst sett i sammenheng med at i løpet av et par år vil partene sitte med denne kunnskapen om de nye arealene.

5.7 Tidsbruk

Alle partene har uttrykt at tidsbruken har vært lang. De sier at de visste på forhånd at det kom til å ta lang tid, men at de ikke forventet at det kom til å ta så lang tid som det faktisk gjorde. Det er flere grunner til at saken tok så lang tid. For det første startet saken med en inhabil domstol. Det var Eidsivating Lagmannsrett som avgjorde at Hedmarken og Sør-Østerdal jordskifterett var inhabil. Det har vært mange tvister underveis i saken. Flere ganger har lagmannsretten avgjort tvister, noen ganger har tvisten gått til Høyesterett. Det gjaldt da blant annet hvilken rentesats som skulle anvendes som kapitaliseringsrente ved beregning av

bruksverdiestatning for skog. Noen av partene sier de har irritert seg over at så mange tvister underveis har dratt saken ut i så lang tid, men at de forstår at det har vært nødvendig. Enkelte av partene synes at dersom det hadde vært lettere å oppnå enighet med Forsvarsbygg i enkelte tvister, hadde det kunnet hjelpe på tidsbruken.

Jordskiftesaken begynte i 2002. Saken om Regionfelt Østlandet begynte mye tidligere. Allerede før planen ble vedtatt i Stortinget hadde flere av partene oppfattet at øvingsfeltet kunne bli lagt i dette området. Noen av partene jobbet aktivt for sine synspunkter også i denne perioden. Samtlige parter jeg har snakket med sier at de personlig har brukt mye av sin tid på saken. Parten som fikk minnelig avtale med Forsvarsbygg om arealerstatning, synes også at det er gått mye tid på saken. Til forskjell fra de partene som valgte å få arealerstatning i jordskiftet, fikk denne parten tilgang til arealene i 2004, og disse har vært i drift siden. Selv sier parten at dette var mulig fordi arealene parten hadde innenfor Regionfelt Østlandet-feltet var vesentlig mindre enn andres, samt at Forsvarsbygg kunne tilby arealer som var attraktive, da de ligger nærmere gården.

Flere av partene sier at de ikke har fått være skogbrukere mens saken har pågått. Enkelte har hatt andre jobber i løpet av perioden da de følte at de ikke hadde arealer å drifte da mye av arealene var innenfor regionfeltet og resten innenfor jordskiftet. Det at mange ikke driftet skogen som var innenfor jordskiftet er drøftet ovenfor.

Enkelte av grunneierne mener i ettertid at jordskiftet kanskje ble for omfattende og at det derfor har tatt så lang tid. Innenfor disse store arealene har jordskifteretten måtte avklare flere forhold som har bidratt til at saken har pågått over så lang tid. Flere mener også at det har vært flere prinsippaker mellom grunneierne og Forsvarsbygg, hvor noen av dem har gått helt opp til Høyesterett.

5.8 Forhold mellom partene

Forholdet mellom partene har blitt litt anspent som følge av jordskifteprosessen. Mange mener at dette kommer til å roe seg når man får tatt i bruk de nye arealene. En av partene forteller at noen bevisst prøvde å gjøre det vanskelig for andre da retten hadde uttrykt at man kunne befare de arealene man skulle erverve i henhold til skifteplan. Parten forteller at man

blant annet kunne komme til låste bommer. For noen kan det være vanskelig å måtte avgi arealer i jordskifte, som man egentlig ønsker å beholde. Mange føler at de før jordskiftet har bedre arealer enn andre og at man ikke vil motta like gode arealer gjennom skiftet. Flere av partene sier at dette har kommet tydelig frem hos noen. For de partene som skal overta arealer fra parter som føler det slik, kan det i noen situasjoner føles ubehagelig da man er redd for at dette kan gå utover naboskap eller vennskap.

Det forventes at når man nå har fått overtatt de nye arealene og får oversikt over eiendommen som en helhet, vil også mye av frustrasjonen forsvinne.

5.9 Ankemuligheter

En problemstilling som interesserer meg er partenes mulighet til å anke på de forskjellige punktene. I jordskifteloven § 61 andre ledd, andre til fjerde punktum, er det nevnt hvilke punkter som kan ankes ved et tiltaksjordskifte. Det kan ankes til lagmannsretten, men det er ikke mulig å anke over skifteplanen til jordskifteoverretten ved tiltaksjordskifte. Man kan kun anke på rettsbruken, saksbehandlingen og erstatningsutmålingen.

Dette fører til, slik jeg ser det, til en forskjell mellom de direkte berørte partene og de partene som ikke er direkte berørt, men som er med i jordskiftet. Partene som er direkte berørt og som har vært med i skjønnet, kan anke på erstatningen til lagmannsretten. Mens parter som ikke er direkte berørt, i prinsippet ikke har mulighet til å anke på punkter som man normalt kan anke på ved et alminnelig jordskifte. Disse kan ikke få overprøve spørsmålet rundt skifteverdiene og må akseptere skifteplanvedtaket slik jordskifteretten har fastsatt den. De parter som er direkte berørt har mulighet til å få ”kontrollert” om erstatningen deres oppfyller kravet om full erstatning i skjønnet gjennom å anke dette videre til lagmannsretten.

Om lovforslaget

Lovgiver har allerede gjort endringer i jordskifteloven som skal sette jordskifteretten i stand til å gjennomføre et jordskifte av denne størrelse og kompleksitet. I denne saken ser vi at både retten og partene likevel har erfart at det er praktiske utfordringer knyttet til gjennomføringen, både på det juridisk- og verdsettelsesfaglige området.

For dette tiltaksjordskiftet, ville den nye jordskifteloven som nå har vært ute på høring, ført til store endringer dersom den allerede var i kraft. Per i dag kan partene kun anke på skjønnet i saken. Flere av partene i saken har uttalt at det er andre forhold i saken de gjerne kunne ønsket å anke på, dersom det hadde vært mulig. I tillegg er det flere parter som har vært med i jordskiftet, men som ikke har vært direkte berørt, og derfor ikke var vært med i skjønnet. Noen av disse har krav på støyerstatning og har vært med i skjønnet av den grunn. Disse har derfor ankemulighet på støyberegningen.

Dersom saken hadde vært en jordskiftesak uten skjønn ville alle partene kunne anke saken etter jordskifteloven § 61 andre til fjerde ledd. Ved tiltaksjordskifte, jf. § 6 kan man kun anke på enkelte punkter til lagmannsretten, jf. § 61 fjerde og femte punktum. For saker med hjemmel i § 6 andre ledd første punktum, kan man anke på rettsbruken, saksbehandlingen og erstatningsutmålingen. For andre saker etter § 6 første til fjerde ledd kan man kun anke med hjemmel i § 61 tredje ledd. Flere av tredjepartene, de som ikke er direkte berørt av skyte- og øvingsfeltet, uttrykte at de følte seg mindre beskyttet enn de partene som var direkte berørt.

Oppsummering

Her vil jeg gi en kort oppsummering av de faktum og forhold jeg har prøvd å belyse over.

Denne saken har hatt en rekke effekter som følge av den lange tidsbruken. En av effektene er manglende motivasjon hos grunneier til å drifte eiendommen. Dette har samtlige av partene jeg har intervjuet, tatt opp som tema. Manglende ungskogpleie, manglende vedlikehold av skogsbilveger osv. Forholdet mellom naboer og andre grunneiere er en annen effekt. Slik jeg ser det, er disse kortvarige og vil forbedres med tiden.

Grunneierne har hatt mange felles oppfatninger gjennom hele saken, spesielt når det gjelder hvilke konsekvenser eiendommene blir påført som følge av tiltaket og som følge av jordskiftet. Totalt sett er grunneierne i saken fornøyd med skifteplanløsningen. Uansett om de er direkte berørt av tiltaket eller er ”tredjepart”. Flere er misfornøyd med enkeltelementer i skiftet, slik som at de har mottatt skogteiger med etterslep av skogkultur, og skogsbilveger med dårligere standard enn de hadde selv før skiftet. Mange av disse er enkeltelementer som vil kunne forbedres med tiden. Derfor mener mange også at når man nå blir ferdige med saken og får tid til å få oversikt over de nye eiendommene, vil totalinntrykket av saken samt naboforhold bli bedre.

Tidsbruken har spilt en stor rolle i denne saken. Jordskiftefeltet inneholder eiendommer av unik karakterer på forskjellig vis. Det har vært behov for å kartlegge rettigheter og eierskap for å kunne verdsette enkelte eiendommer. Mye av dette har derfor dratt saken ut i tid. I saken har det blitt diskutert hvilke verdsettingsprinsipper som skal legges til grunn, hvilken rente som skal benyttes, hvem som har diverse rettigheter osv. Noe av disse uenighetene har blitt behandlet i både lagmannsrett og i Høyesterett. Denne saken har nok møtt på en del ”nye” problemstillinger som var nødvendige å få avklart. Slikt sett tror jeg denne saken vil bli referert til mye i tiden fremover. Tiltaksjordskifte er ikke noe nytt fenomen, men dette tiltaksjordskiftet er nokså spesielt på forskjellige måter og har derfor møtt på en utfordringer.

Jordskiftet har omfattet mer enn å kun erstatte de eiendommene som er direkte berørt av tiltaket. Regionfelt Østlandet krevde mye areal. For å skape en god løsning for de involverte eiendommene har skiftefeltet blitt enormt geografisk sett. Jordskiftet har involvert flere parter som ikke er direkte berørt av tiltaket som kun var med i jordskiftet. De skal være beskyttet av § 3 bokstav a som i et ordinært jordskifte. For deres vedkommende er forskjellen fra et

ordinært jordskifte at de ikke kan overprøve saken i jordskifteoverretten. Dette gjelder for så vidt for de som er direkte berørt og, men parter som er direkte berørt kan ”kontrollere” at de har fått full erstatning i skjønnsdelen, samt at de har muligheten til å anke på skjønnet til lagmannsretten.

Når det gjelder størrelsen på teigene, samt arronderingen, ser man at etter jordskifte (vedlegg 2) er færre enheter, men som er større enn teigene før jordskifte (vedlegg 1). Dette kan bedre den økonomiske drifta av skogbruksarealene fremover.

Noen av partene av partene hadde hatt interesse av å få til en avtale med Forsvarsbygg men følte i ettertid at de gjorde et mer økonomisk lønnsomt valg da de følte at tilbudet fra Forsvarsbygg var for lavt, samt at man tjente godt på avtalen om den såkalte avsavnsrenta.

Når det gjelder drift av skogen, føler mange at de ikke har fått gjort mye underveis i saken. Man hadde meldeplikt på alt man foretok seg, og motivasjonen ble borte med uvissheten om hva man fikk ut av skiftet. Da saken har pågått over så lang tid har dette ikke bare påvirket partene, men også arealene, med unntak av parten som valgte minnelig avtale med arealerstatning med Forsvarsbygg allerede i 2004. Denne parten var svært fornøyd med å kunne drifte eiendommen såpass tidlig. På den andre siden gikk denne parten glipp av avsavnsrenta, men parten følte at det ble inngått en bra avtale med Forsvarsbygg.

Tiltaksjordskifte i denne skalaen er forholdsvis et nytt fenomen. Slik jeg ser det er denne saken svært kompleks og det har vært til tider vært vanskelig å vite hvilke verdsettingsprinsipper som skal anvendes i jordskiftet, og hvilke verdsettingsprinsipper som skal anvendes i skjønnet. Det må være spesielt vanskelig for partene og deres advokater å skille disse forskjellene, men også for jordskiftedommer. Det kan ikke være lett for jordskiftedommeren å ha oversikt over alt i en slik omfattende sak, samt å formidle hvordan prosessen forgår for partene samt deres advokater.

6. Avsluttende refleksjoner

I arbeidet med denne oppgaven har jeg gått ut i ”den virkelige verden” og undersøkt en konkret jordskiftesak. Dette ga meg muligheten til å komme i direkte kontakt med nøkkelpersoner i saken. I mitt møte med grunneiere, tiltakshaver og jordskiftedommeren har jeg fått et inntrykk i hvordan de har opplevd saken. Det har vært spennende og lærerikt, og jeg har funnet ut at virkeligheten er mer komplisert og sammensatt enn det inntrykket jeg hadde før jeg studerte denne saken.

Jeg har lært mer om tiltaksjordskifte, og om hvor kompleks, faglig sammensatt og omfattende et tiltaksjordskifte kan være. Jeg har lært mer om hvordan et skiftefelt kan geografisk avgrenses, i hvilken grad partenes krav og ønsker kan påvirke en sak, jordskifterettens kompetanse og autoritet, saksgangen i et tiltaksjordskifte og hvilke lovbestemmelser som er aktuelle. Jeg har lært at selv om lovgiver har lagt til rette for at jordskifteretten kan holde tiltaksjordskifte, er det mange utfordringer i dag for både parter og for jordskifteretten.

Jeg lærte at selv om partene i saken har litt forskjellige roller og ønsker i saken, kan de ofte være enige mht. oppfatninger av saken og saksgangen. Det var nytt for meg at motivasjonen til å drifte skogen skulle bli påvirket av tidsbruken i saken og av uvissheten av hvilke arealer som man satt igjen med etter skiftet.

Et viktig punkt for meg selv er at ved å studere denne saken, lærte at saken var mye mer omfattende og kompleks enn jeg først antok. Og at den var meget komplisert. Det tok meg veldig lang tid å sette meg inn i saken, da den er så omfattende. Det var ikke lett å dele partene inn i ulike grupper fordi alle partene var såpass forskjellige og noen ville falle innenfor flere grupper. Samtidig lærte jeg at selv om partene var forskjellige, hadde de mange av de samme synspunktene. Dette i seg selv synes jeg var interessant.

Jeg har gjort meg visse tanker om videre arbeid, blant annet vil jeg tro at det å undersøke muligheten for å bedre koordinering av ulike lov-systemene ville være ønskelig. Et annet poeng er å utrede muligheten for enklere metoder for taksering.

7. Referanseliste

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). JORDSKIFTELOVEN med kommentarer. 3. utg. Oslo, Universitetsforlaget. 443 s.

Enger, J. & Berg, L.H. (2009). *Jordskifte i skog*. Ravna, Ø. (red.). Perspektiver på jordskifte. 1. utg. Oslo, Gyldendal Norsk Forlag. 685 s.

Sevatdal, H. & Sky, P.K. (2003). *Eiendomsteori*. ILP. Ås, Norges Landbrukshøgskole. 119 s.

Engel, J. (2012). *Handlingsplan for avbøtende tiltak – skog- og utmarksfond 2011-2016*. (Personlig meddelt).

Forsvarsdepartementet (1998). *St.meld. nr. 11 (1998-99) Regionalt skyte- og øvingsfelt for Forsvarets avdelinger på Østlandet - Regionfelt Østlandet*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/fd/dok/regpubl/stmeld/19981999/stmeld-nr-11-1998-99-.html?id=192028> (Sett 19.01.2012).

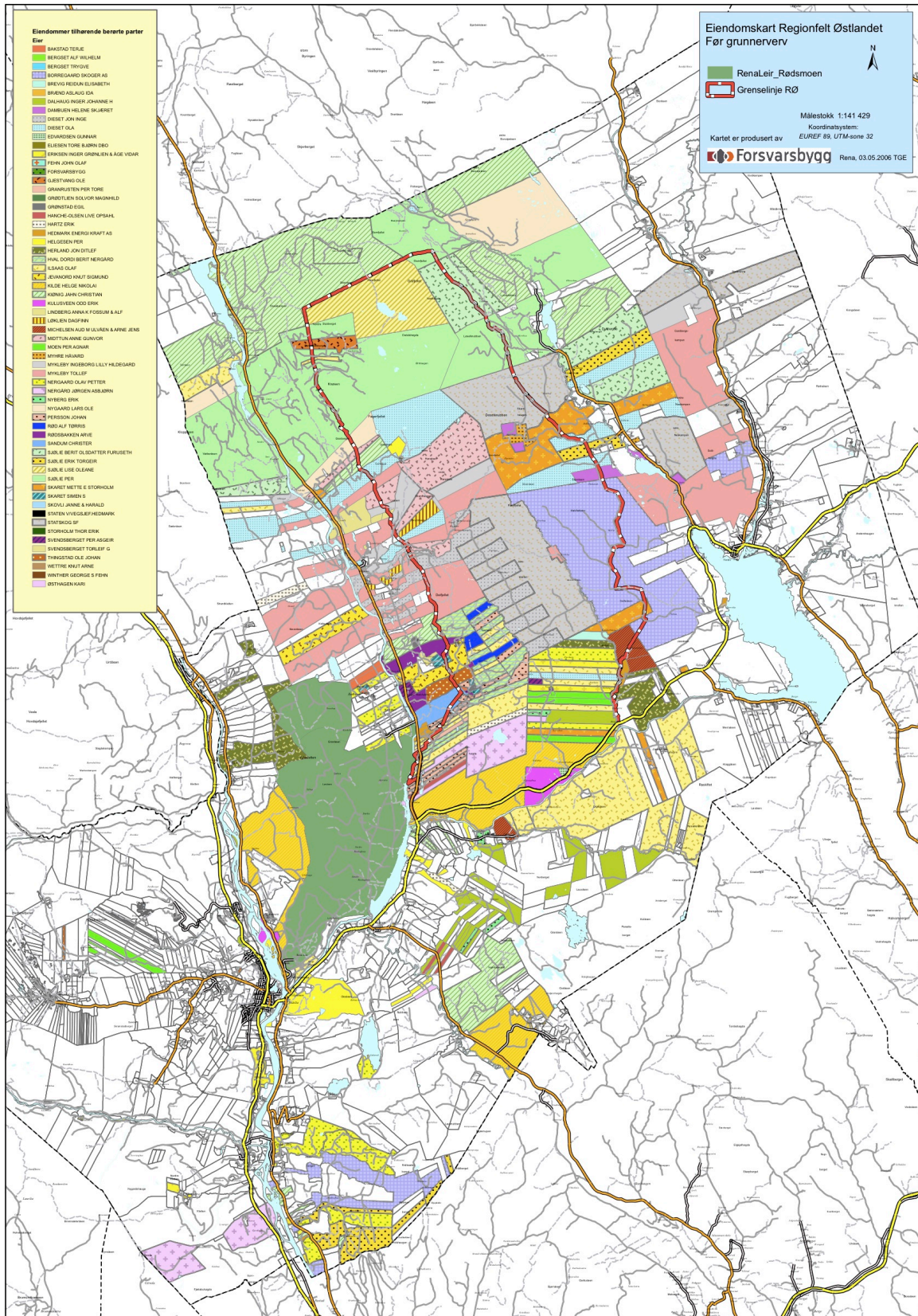
Forsvarsbygg (u.å.). *REGIONFELT ØSTLANDET: ET MILJØTILPASSET UTENDØRS "KLASSEROM"*. Tilgjengelig fra: <http://www.forsvarsbygg.no/Prosjekter/Regionfelt-Ostlandet-et-miljotilpasset-utendørs-klasserom> (Sett 30.03.2012).

Landbruks- og matdepartementet. (2002). *NOU 2002: 09 Jordskifterettens stilling og funksjoner*. Tilgjengelig fra: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/nou-er/2002/nou-2002-09.html?id=145371> (sett: 23.02.2012).

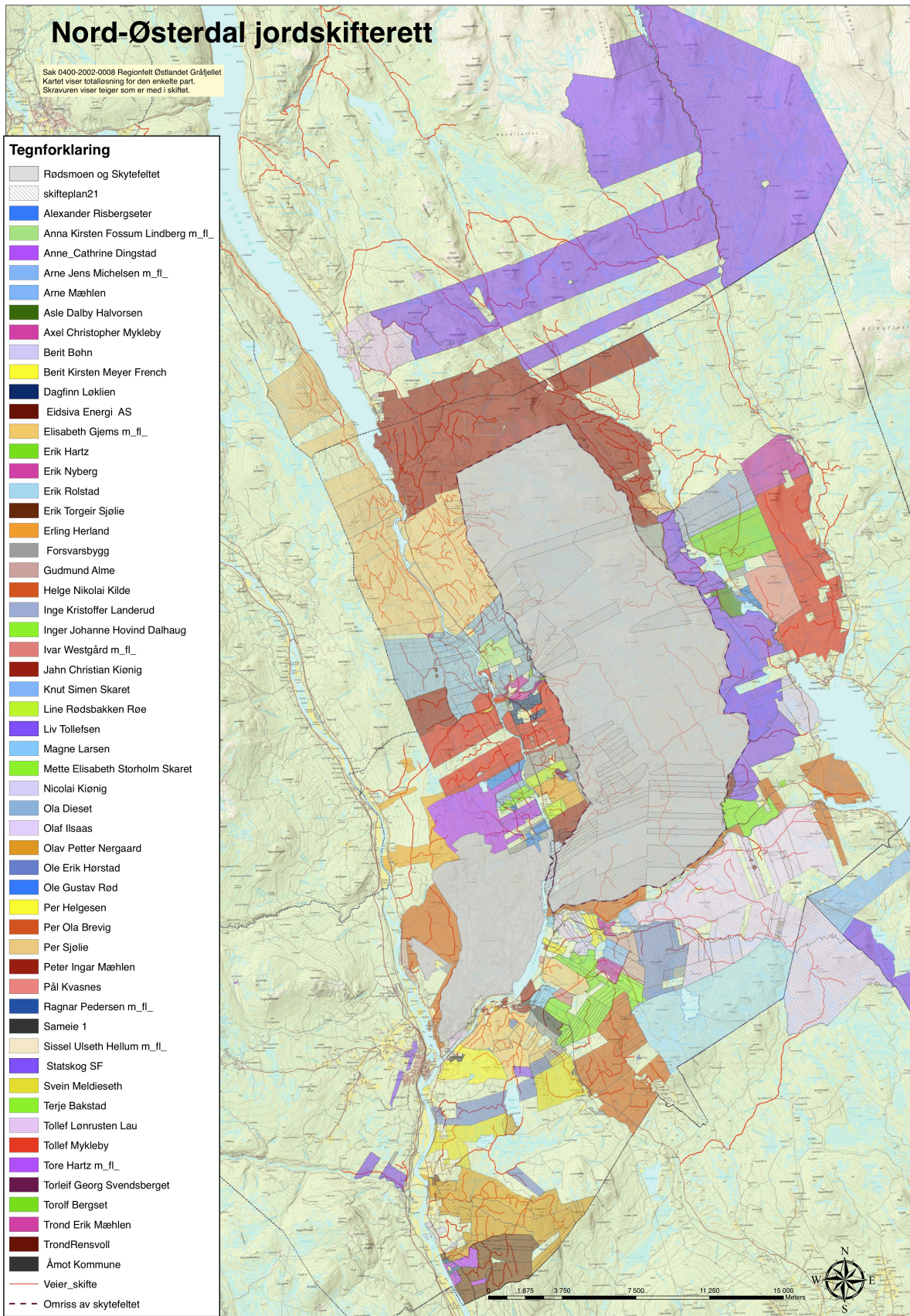
Domstoladministrasjonen. (2010). *Høringsuttalelse til ny jordskiftelov*. Tilgjengelig fra: www.regjeringen.no/pages/2238104/075_Domstoladm.pdf (Sett: 29.04.2012).

Samferdselsdepartementet. (2010). *Utkast til ny jordskiftelov - Høringsuttalelse fra Samferdselsdepartementet med underliggende etater*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/pages/2238104/070_SD.pdf (Sett: 29.04.2012).

Vedlegg 1 – Eiendomskart før jordskifte



Vedlegg 2 – Eiendomskart etter jordskifte



Vedlegg 3 – Retningslinjer for intervju

- I henhold til etiske retningslinjer og personvernloven må partene samtykke til om at intervjuet tas opp på bånd for videre bearbeidelse.
- Jeg vil under intervjuene forholde meg nøytral til saken og ikke diskutere med partene.
- Jeg ønsker hovedsakelig at partene forteller saken åpent og fritt ut fra egne vurderinger og oppfatninger av saken. Her ønsker jeg at partene kommer med innspill til ulike effekter som andre kanskje ikke har tatt opp.
- Der jeg føler at det var behov for det, vil jeg spørre parten om fortelle om konkrete forhold eller synspunkter for å dekke de temaene som er i mine problemstillinger.
- Parten skal informeres om hvordan materiale behandles underveis og etter publisering. Informasjonen skal også inneholde at parten når som helst kan trekke sitt samtykke frem til oppgavens slutt.

Vedlegg 4 - Lagmannsrettens kjennelse om oppheving av første fremmingsvedtak

NORD-ØSTERDAL JORDSKIFTERETT	
JNR. 75/03	MOTTATT 2/10
SAK NR. 8/02 H	ARKIV NR.



8/2002 +
16/2002

EIDSIVATING LAGMANNSRETT

HEDEMARKEN OG SØR-ØSTERDAL JORDSKIFTERETT	
SAK NR.: 8/2002-H	DOK.NR. 242
FRAMLAGT: 11.12.03	VEDL.NR. _____
HARRY E. TJERNSTAD / RETTENS FORMANN	

KJENNELSE

Avsagt: 26.09.2003,

Saksnr.: 03-004936ASI-ELAG
03-005828 KSI-ELAG

Dommere: Førstelagmann Odd Jarl Pedersen
Lagdommer Inger Marie Dons Jensen
Lagdommer Vegard Sunde

Staten v/Forsvarsdepartementet

Advokat Steinar Mageli

mot

Statsskog SF

Advokat Johan Fredrik Remmen

Per Sjølie m.fl.

Advokat Ola Brekken

Arne Næss

Advokat Gerhard Sanderød

Jon Inge Dieset

Advokat Ole Swang

Gudmund Alme m.fl.

(Selvprosederende)

Opplysningsvesenets Fond

Advokat Hans P. Bjerring

Majorie Kvasnes

Advokat Jon Isak Lunde

Saken gjelder anke over fremming av tiltaksjordskifte og kjæremål over avvisning av jordskiftekrav.

I forbindelse med at det skal gjennomføres tiltaksjordskifte for skyte- og øvingsfeltet Regionfelt Østlandet Gråfjellet i Åmot kommune, begjærte først grunneierne, Per Sjølie m fl, deretter staten v/ Forsvarsdepartementet jordskifte etter jordskifteloven § 1 annet ledd.

Grunneierne krevde et omfattende jordskifte, men antok at skiftet i praksis ikke ville berøre alle de eiendommer som var foreslått inkludert. Staten krevde et skiftefelt begrenset til det området som var direkte berørt av skytefeltet, og de arealer som staten hadde kjøpt eller fått opsjon på med tanke på jordskiftet, men forutsatte at skiftefeltet skulle utvides dersom det ble nødvendig.

Jordskifteretten tok utgangspunkt i grunneiernes krav, som var kommet inn først, og fremmet jordskifte under henvisning til både første og annet ledd i jordskifteloven § 1. Statens krav ble avvist som litispending. Jordskifterettens vedtak av 9. april 2003 har slik slutning:

1. Det fremmes jordskifte etter jordskiftelovens § 2 a, b, c og d i henhold til Gråfjellet Grunneierforenings krav av 27. mai 2002, i tillegg til de eiendommer Forsvarsbygg har kjøpt/har opsjon på å kjøpe, for så vidt gjelder de i slutningens pkt. 2 nevnte eiere og eiendommer.
2. Retten finner så langt at følgende eiere av eiendommer i Åmot kommune er parter:
.....
3. Retten finner videre at følgende eiere av eiendommer i Åmot, Elverum, Trysil, Stor-Elvdal og Rendalen kommuner er naboer:
.....
4. Forsvarsbyggs krav av 28. mai 2002 avvises som litispending.
5. Vedtaket settes til forhåndspåanke jf. jordskiftelovens § 62, 5. ledd. Ankefristen er en - 1 - måned.

Staten har påanket fremmingsvedtaket og påkjært avvisningen. Per Sjølie m fl har tatt til motmæle. Det er også kommet inn andre tilsvarende til anken uten at disse har selvstendig betydning i ankesaken.

Lagmannsretten besluttet at ankesaken skulle behandles skriftlig. Det ble imidlertid også holdt et saksforberedende møte 23. september 2003. Alle parter ble varslet om møtet og om muligheten for å avgi skriftlig uttalelse. Det fremgikk også at anken kunne bli avgjort uten ytterligere skriftlig eller muntlig saksforberedelse.

Det er kommet inn enkelte skriftlige uttalelser som ikke har direkte betydning for ankesaken. På det saksforberedende møtet var det enighet om at ankesaken kunne avgjøres uten ytterligere saksforberedelse.

Staten har i anken i hovedsak anført:

Reglene om fremming og avgrensning av tiltaksjordskifte er tolket og anvendt feil. Grunneierne har ikke noen større rett til å kreve tiltaksjordskifte enn tiltakshaver. Hjemmelen for tiltaksjordskifte er § 1 annet ledd. Det er derfor feil når jordskifteretten også har forankret jordskiftet i § 1 første ledd. Fremmingsvedtaket må derfor oppheves og hjemvises til ny behandling for jordskifteretten. Jordskifteretten må ved den nye vurderingen avgrense jordskiftet i samsvar med reglene for tiltaksjordskifte i jordskifteloven § 1 annet ledd.

Jordskifteretten har lagt til grunn at staten skal dekke omkostningene fullt ut i det jordskiftet som er fremmet. Dette gjelder imidlertid bare ved tiltaksjordskifte etter § 1 annet ledd. Jordskifteretten har inkludert i skiftet eiendommer som vil ha nytte av jordskifte uavhengig av skytefeltsaken. Disse eiendommene skulle eventuelt vært utskilt til eget jordskifte etter § 1 første ledd og har ikke krav på omkostninger etter jordskifteloven § 81 annet ledd tredje punktum. Jordskifterettens uriktige forståelse av omkostningsspørsmålet har smittet over på tolkningen og anvendelsen av jordskifteloven § 3 a. Feilen må føre til opphevelse og hjemvisning.

Subsidiært er det anført saksbehandlingsfeil ved at jordskifterettens begrunnelse er uklar og tvetydig.

Staten har nedlagt slik påstand i ankesaken:

Fremmingsvedtaket oppheves så langt det er påanket og hjemvises til ny behandling ved jordskifteretten.

I kjøremålet har staten anført at jordskifteloven § 97 bokstav a innebærer at tvistemålsloven § 63, som fastsetter at litispensens inntreer når stevning kommer inn til retten, ikke gjelder i jordskiftesaker. I jordskiftesaker inntreer litispensens først når jordskifteretten har truffet vedtak om å fremme saken, jf Rt 1968 side 379 og Ot prp nr 57 (1997-98) side 60. Jordskifteretten har i denne saken avvist statens krav før fremmingsvedtaket var underskrevet. Dette var det ikke adgang til. De to kravene skulle vært forenet til felles behandling.

Staten har nedlagt slik påstand i kjøremålssaken:

Jordskifterettens fremmingsvedtak for så vidt gjelder slutningens pkt 4 oppheves og hjemvises til ny behandling for jordskifteretten.

Per Sjølie m fl har i tilsvaret i hovedsak anført:

Jordskifterettens rettsanvendelse er korrekt når det gjelder prinsippene for avgrensning av skiftefeltet. De jordskiftesfaglige vurderingene jordskifteretten bygger på, kan lagmannsretten ikke prøve. Avgrensningen av skiftefeltet må på vanlig måte avgjøres i medhold av jordskifteloven § 25 og § 3 a.

Det er ikke riktig at staten og grunneierne har samme rett til å kreve jordskifte. Uansett er jordskifterettens avgrensning ikke mer omfattende enn det som er nødvendig for å løse de problemer som etableringen av Regionfelt Østlandet fører til. Jordskifteretten har plikt til å påse at skiftefeltet får en avgrensning som gjør det mulig å få til et tjenlig jordskifte, jf § 25 og § 29. Det sentrale poeng er at andre eiendommer som ligger i samme område som de berørte eiendommene, må inngå i jordskiftefeltet dersom retten skal ha muligheter for å utforme de berørte eiendommer på en tjenlig måte, og derved oppfylle jordskiftelovens krav. Tapsgarantien etter jordskifteloven § 3 a må bare oppfylles for de eiendommene som trekkes inn uten å være berørt av tiltaket. De direkte berørte eiendommene kan få

resterstatning gjennom skjønnet. Jordskifteretten gir her uttrykk for en korrekt forståelse av jordskiftelovens regler og det grunnleggende prinsipp for tiltaksjordskifter.

Per Sjølie m fl har nedlagt slik påstand i ankesaken:

1. Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifteretts vedtak 9. april 2003 i sak 8/2002 stadfestes så langt det er påanket.
2. Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg Utbyggingsprosjektet Østerdalen tilpliktes å dekke ankemotpartenes saksomkostninger med tillegg av forsinkelsesrente med for tiden 12 %, jf forsinkelsesrenteloven § 1, fra forfall til betaling skjer.

Til kjæremålet er det anført at særskilt behandling ikke er nødvendig. Partene er enige om at det skal fremmes jordskifte, uenigheten gjelder bare skiftefeltets utstrekning. Denne avgrensningen må jordskifteretten uansett foreta.

Ellers følger det av jordskiftelovens § 97 a jf tvistemålsloven § 64 at ett av jordskiftekravene må avvises. Jordskifteloven § 13 gir anvisning på at tidsprioriteten er avgjørende. Jordskifteretten fant at vilkårene for å fremme grunneiernes krav var til stede, og fremmet dette. Retten kunne da ikke i etterhånd ha fremmet statens krav. For det første fordi det allerede var fremmet sak om samme krav, for det annet fordi statens krav ikke oppfylte jordskiftelovens vilkår.

Per Sjølie m fl har nedlagt slik påstand i kjæremålssaken:

1. Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifteretts vedtak 9. april 2003 i sak 8/2002 pkt 4 stadfestes.
2. Staten v/Forsvarsdepartementet v/Forsvarsbygg Utbyggingsprosjektet Østerdalen tilpliktes å dekke kjæremotpartenes saksomkostninger med tillegg av forsinkelsesrente med for tiden 12 %, jf forsinkelsesrenteloven § 1 fra forfall til betaling skjer.

Lagmannsretten forener ankesaken og kjæremålssaken til felles behandling og bemerker:

Jordskifteretten har fremmet jordskifte under henvisning til jordskifteloven § 1 første og annet ledd. Partene har imidlertid begjært tiltaksjordskifte etter § 1 annet ledd. Dette er

jordskifteretten bundet av. Lagmannsretten legger til grunn at et tiltaksjordskifte bare kan hjemles i § 1 annet ledd, jf Jordskifteloven av Austenå/Øvstedal tredje utgave side 57. Jordskifteretten har derfor anvendt loven feil, og fremmingsvedtaket av 9. april 2003 må oppheves og saken hjemvises til jordskifteretten for fortsatt behandling. Det antas at opphevelse kan skje ved kjennelse, jf Jens Edvin A Skoghøys Tvistemål side 945.

Ved den nye behandlingen må jordskifteretten ta med i skiftefeltet de direkte berørte eiendommene med tilhørende teiger. Dette innebærer at de berørte grunneiernes driftsenheter i sin helhet omfattes av tiltaksjordskiftet. I tillegg må jordskifteretten vurdere om det er andre eiendommer som geografisk eller funksjonelt kan bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Dersom de kan anvendes til dette formålet uten at vedkommende grunneier lider tap, jf jordskifteloven § 3 a, kan de trekkes inn i tiltaksjordskiftet.

Vilkåret for å trekke disse eiendommene inn er etter lagmannsrettens syn at jordskifteretten finner det nødvendig for å gjennomføre et formålstjenlig jordskifte, jf prinsippet i § 25 tredje ledd. Slik lagmannsretten ser det, må det på avgjørelsestidspunktet fremstå som en realistisk mulighet at vedkommende eiendom vil kunne bidra til å gjøre de berørte eiendommene mer tjenlige. Denne begrensningen må gjelde for alle de eiendommene som ikke direkte berøres av tiltaket, også de arealer Forsvarsbygg har kjøpt inn eller fått opsjon på for å bruke dem som makeskifte-/erstatningsareal.

Når skiftefeltet avgrenses slik, følger det av henvisningen i jordskiftelovens § 81 annet ledd tredje punktum til skjønnenslovens regler at tiltakshaver skal betale alle omkostningene ved tiltaksjordskiftet.

Lagmannsretten viser også til departementets merknader i Ot prp nr 57 (1997-98) side 59-60:

For å redusere kostnadene for tiltakshavaren bør skiftefeltet avgrensesast til nærområde som oreigningstiltaket eller rådeveldsinnskrenkinga gjeld. Vert jordskiftefeltet til dømes på grunn av topografi og eidedomsgrenser mykje større enn det som trengst for å gjennomføre oreigningsinngrepet, synest det mest tenleg at jordskiftefeltet i § 6-saka vert avgrensa til det som naturleg høyrer med i den konkrete saka – og at resten vert skilt ut som eiga jordskiftesak.

Jordskifteretten kan ikke uten videre legge partenes avgrensningskrav til grunn ved et tiltaksjordskifte, men må selv foreta de vurderinger som reglene om tiltaksjordskifte forutsetter. Det betyr at det har liten praktisk betydning i dette tilfelle om det er statens eller grunneiernes krav som fremmes. Tiltakets karakter setter rammer for skiftefeltets utstrekning, og avgrensningen forutsettes å bli den samme uansett hvilket krav det tas utgangspunkt i. Lagmannsretten finner derfor at litispenssspørsmålet har begrenset interesse.

Det er imidlertid fremsatt et kjæremål som lagmannsretten må behandle. Lagmannsretten har ikke funnet det nødvendig med muntlig forhandling.

Jordskifteloven har en bestemmelse om litispens i § 6 b fjerde ledd. Her fremgår det at tvistemålsloven §§ 63 og 64 gjelder ved krav om skjønn etter § 6 første, andre og tredje ledd. Etter ordlyden gjelder bestemmelsen tilsynelatende bare skjønnsbegjæringen. I Ot prp nr 57 (1997-98) side 60 annen spalte er det imidlertid forutsatt at departementets forslag gjaldt oreigningsjordskifte og vernejordskifte etter § 6 første, andre og tredje ledd. Lagmannsretten legger derfor til grunn at tvistemålslovens regler skal gjelde både for jordskiftedelen og skjønnsdelen, jf også at jordskiftet og skjønnet kan begjæres samtidig.

Under enhver omstendighet må avvisning av et jordskiftekrav kunne skje samtidig med og i samme avgjørelse som fremming av et annet jordskiftekrav. Avvisning skal formelt skje ved kjennelse. Det er ikke gjort i denne saken. Jordskifterettens begrunnelse oppfyller imidlertid kravene til kjennelsesgrunner, og lagmannsretten finner ikke at det er grunnlag for å oppheve jordskifterettens avvisningsavgjørelse. Lagmannsretten har valgt å utforme ny slutning.

Per Sjølie m fl har krevd saksomkostninger både i ankesaken og i kjæremålssaken. Partene har imidlertid opplyst at det foreligger en generell avtale om dekning av grunneiernes omkostninger ved tiltaksjordskiftet. Avtalen fanger også opp omkostningene ved anken og kjæremålet, slik at lagmannsretten kan se bort fra omkostningspåstandene.

Kjennelsen er enstemmig.

Slutning:

I ankesaken, nr 03-004936 ASI:

Jordskifterettens vedtak av 9. april 2003 punkt 1, 2 og 3 oppheves og hjemvises til fortsatt behandling for jordskifteretten.

I kjæremålssaken, nr 03-005828 KSI:

Statens jordskiftekrav avvises.

Inger Marie Dons Jensen

Odd Jarl Pedersen

Vegard Sunde

Rett utskrift bekreftes

For førstelagmannen:


Unni Swanheim



Vedlegg 5 – Høyesteretts dom om hvilken rente som skal anvendes

Administrasjonen og Sør-Østerdal jordskifterett	
Journall:	
Mottatt:	12/2-08
Arkiv:	

NORD-ØSTERDAL JORDSKIFTERETT	
JNR. 99/08	MOTTATT 13/2
SAK NR. 0400-2002-8	ARKIV NR.



HEDEMARKEN OG SØR-ØSTERDAL JORDSKIFTERETT

SAK NR.: 8/2002-H DOK.NR. 1553

FRAMLAGT: VEDL.NR.

HARRY E. TJERNSTAD / RETTENS FORMANN

Heidemarken og Sør-Østerdal jordskifterett

NORGES HØYESTERETT

Den 5. februar 2008 avsa Høyesterett dom i

HR-2008-00225-A, (sak nr. 2007/758), sivil sak, anke,

Staten v/Forsvarsdepartementet

(Regjeringsadvokaten
v/advokat Christian HP Reusch)
(rettslig medhjelper:
advokat Steinar Mageli)

mot

Ola Dieset
Per Helgesen
Anne Gunvor Midttun
Alf Tørris Rød
Berit Olsdatter Sjølie
Per Sjølie

(advokat Ola Brekken)

NORSKOG Norsk Skogbruksforening
(hjelpetinterveniens)

(advokat Bjørn Stordrange)

Norges Bondelag
(hjelpetinterveniens)

(advokat Karl Wahl-Larsen)

Norges Skogeierforbund
(hjelpetinterveniens)

(advokat Ola Brekken)

STEMMEGIVNING:

- (1) Dommer Matningsdal: Saken gjelder særlig forskjellige spørsmål ved fastsettelse av bruksverdiestatning for skog – herunder valg av kapitaliseringsrentesats.
- (2) Stortinget vedtok den 23. mars 1999 at et nytt skyte- og øvingsfelt for forsvaret skulle lokaliseres til Gråfjellet nordøst for Rena i Åmot kommune. Da Stortinget behandlet saken, ble det anført at grunneierne burde gis anledning til å få erstatningene fastsatt ved jordskifte slik at de kunne bytte skog mot skog. Dette ble fulgt opp ved at grunneierne krevde tiltaksjordskifte etter jordskifteloven § 1 andre ledd. 14 av de 55 berørte

grunneierne ønsket imidlertid å motta helt eller delvis kontant oppgjør. Forsvarsbygg inngikk en egen skjønnsavtale med dem. Med hjemmel i jordskifteloven § 6 første og tredje ledd behandles dette kontantskjønnet som en del av tiltaksjordskiftet.

- (3) Eiendomsservervet omfatter i alt ca. 193 000 da. Eiendommene ble tiltrådt i 2002. Området har variert natur. I sør er det furuskog, mens det i nord er store myr- og kjølområder med granlier på begge sider og områder med snaufjell. Før ekspropriasjonen ble arealene brukt til skogproduksjon og utmarksnæring. I området er det flere eldre seterbygninger og skogshusvær som eierne har tatt i bruk som jakt- og fritidshytter. Det er et godt utbygd skogsbilvegnett som overtas av forsvaret.
- (4) Det er opplyst at staten i tillegg til det eksproprierte arealet har ervervet ca. 130 000 da skog som skal inngå i makeskiftet med de grunneierne som ønsker helt eller delvis å motta erstatningen i form av skog.
- (5) For de grunneierne som ønsket helt eller delvis kontantoppgjør, avhjemlet Hedemarken og Sør-Østerdal jordskifterett den 24. januar 2006 et såkalt "kontantskjønn" som i realiteten er et ordinært ekspropriasjonsskjønn etter skjønnsloven § 4.
- (6) Staten begjærte overskjønn ved Eidsivating lagmannsrett for sju av disse grunneierne, mens fem av dem begjærte overskjønn for å oppnå høyere erstatning. Fem grunneiere skal utelukkende ha kontanterstatning, mens Per Sjølie og Ola Dieset makebytter deler av det eksproprierte arealet. Overskjønnet omfatter totalt et areal på i overkant av 38 500 da varierende fra 21 000 da (Per Sjølie) til 93 da (Egil Grønstad).
- (7) Eidsivating lagmannsrett avsa overskjønn 5. februar 2007. De fleste postene er avgjort under dissens ved at skjønnsmennene voterte for en høyere erstatning enn rettens formann. For en av postene – vederlag for bruk av veger – er skjønnet enstemmig, men det er foreløpig ikke utmålt noen erstatning, idet lagmannsretten kom til at den ikke hadde tilstrekkelig faktisk materiale til å foreta en utmåling. Samtlige grunneiere er tilkjent bruksverdierstatning for tap av skog, seks for tapte utmarksressurser i form av tapt jakt, fem har fått erstattet tap av bygninger og en har fått erstattet en tapt grusforekomst. Lagmannsretten forhøyte erstatningene betydelig i forhold til hva som var tilkjent av jordskifteretten. Høyeste erstatningssum er kr 26 454 000 (Per Sjølie), mens lågeste er kr 576 100 (Egil Grønstad).
- (8) Staten har anket lagmannsrettens overskjønn til Høyesterett. Anken gjelder lagmannsrettens rettsanvendelse vedrørende flere forskjellige spørsmål. For noen av spørsmålene anføres det subsidiært at skjønnsgrunnene er mangelfulle. Høyesteretts kjæremålsutvalg har henvist anken til behandling med unntak for to spørsmål. Dette gjelder for det første en anførsel om at salgsverdien av skog er uriktig fastsatt. For det andre er anken vedrørende erstatning for bygninger nektet fremmet.
- (9) Etter at kjæremålsutvalget nektet anken vedrørende salgsverdien av skog fremmet, har ankemotpartene påstått anken avvist, idet det anføres at salgsverdien av skog etter nektelsen er rettskraftig avgjort.
- (10) Under saksforberedelsen for Høyesterett er saken hevet i forhold til ankemotparten Egil Grønstad. Ankesaken omfatter etter dette seks grunneiere.

- (11) For Høyesterett har NORSKOG Norsk Skogbruksforening, Norges Skogeierforbund og Norges Bondelag erklært hjelpeintervensjon til fordel for ankemotpartene. De to førstnevnte opptrådte også som hjelpeintervenienter for lagmannsretten.
- (12) Den ankende part, *staten v/Forsvarsdepartementet*, har i korte trekk anført:
- (13) Det bestrides at anken må avvises som følge av at Høyesteretts kjæremålsutvalg nektet å fremme statens anke over salgsverdiregningen. Det vederlaget som den enkelte grunneier skal tilkjennes, utgjør prosessuelt sett ett krav. Dersom overskjønnet oppheves fordi bruksverdien er utmålt på uriktig rettslig grunnlag, innebærer det at heller ikke salgsverdien er rettskraftig avgjort slik at den kan prøves på ny under det nye overskjønnet. Staten har dermed klar rettslig interesse i å få prøvd anken.
- (14) Ved fastsettelsen av bruksverdierstatning for skogen har lagmannsrettens flertall anvendt vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum feil når salgsinntektene av skog i hogstklasse IV og V ble fastsatt ut fra en forutsetning om avvirkning på tiltredelsestidspunktet, og derfor ikke ble neddiskontert. Bestemmelsen må forstås slik at verdsettelsen skal baseres på hva som ville ha vært påregnelig avvirkningstidspunkt dersom ekspropriasjonen ikke hadde blitt gjennomført.
- (15) For det andre anføres det at lagmannsrettens flertall tok et uriktig rettslig utgangspunkt når flertallet, etter å ha konkludert med at all skog i hogstklasse IV og V skulle erstattes som om den ble avvirket i ekspropriasjonsåret 2002, likevel tok hensyn til prisutviklingen for tømmer fram til 2006.
- (16) Subsidiært anføres det at skjønnsgrunnene er mangelfulle. Før skjønnet hadde staten fått utarbeidet svært detaljerte forstlige registreringer av hele det eksproprierte arealet. Når lagmannsrettens flertall delvis fravek disse registreringene, skulle flertallet ha gitt en grundigere begrunnelse for dette.
- (17) For det tredje anføres det at lagmannsrettens flertall har foretatt en uriktig håndtering av det beløpet som etter skogbruksloven § 14 ved avvirkning av skog må avsettes til skogfond. Det riktige ville være å regne dette beløpet som en driftskostnad ved avvirkningen og ikke som en investering i fremtidig skog.
- (18) For det fjerde anføres det at lagmannsrettens flertall har anvendt uriktig kapitaliseringsrentesats. Høyesterett har i sin praksis etablert en "prejudikatrente" på fem prosent. Denne rentesatsen kan fravikes i to tilfeller: Dersom generelle forhold i næringen tilsier det, kan det anvendes en *høyere* rentefot. Videre kan det gjøres unntak dersom det foreligger spesielle forhold vedrørende den enkelte eiendommen. I så fall kan det både anvendes en høyere og en lågere rentesats. Rentesatsen på fire prosent, som lagmannsrettens flertall anvendte, er basert på reinvestering i skog. Høyesteretts praksis viser imidlertid at rentesatsen skal fastsettes på et bredere grunnlag. Det er heller ikke grunnlag for å fravike "prejudikatrenten" og generelt redusere rentesatsen fra fem til fire prosent.
- (19) For det femte anføres det at lagmannsrettens flertall anvendte vederlagsloven § 6 feil når det tilkjente to av ankemotpartene – Per Sjølie og Anne Gunvor Midttun – erstatning for tap av mulighetene til å arrangere tilrettelagt jakt. Tilrettelagt jakt innebærer at grunneieren ikke bare leier ut jaktrettighetene, men at det utvikles et konsept som

innebærer at det selges eksklusive jaktpakker med overnatting og forpleining til noen få jegere, og hvor utleie av jakten drives på en mer forretningsmessig måte. Erstatning for det påståtte tapet forutsetter at de tapte mulighetene var påregnelige. Lagmannsrettens flertall synes derimot å ha bygget avgjørelsen på at det er tilstrekkelig at den aktuelle jaktformen var mulig. Subsidiært anføres det at skjønnsgrunnene er mangelfulle.

- (20) For det sjette anføres det at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når den fant å kunne tilkjenne vederlag for overtatte vegger på grunnlag av et "obligasjonsrettslignende" prinsipp. Lagmannsretten har i realiteten funnet å kunne tilkjenne vederlag for tap i forhandlingsposisjon under henvisning til at forsvaret har et særlig behov for de overtatte vegene. Adgangen til å tilkjenne vederlag på dette grunnlaget ble opphevet ved vederlagsloven av 1973.
- (21) Staten v/Forsvarsdepartementet har nedlagt denne påstand:
1. Anken fremmes.
 2. Overskjønnet oppheves og hjemvises til lagmannsretten til ny behandling."
- (22) Ankemotpartene, *Ola Dieset mfl.*, og hjelpeintervenienten, *Norges Skogeierforbund*, har i korte trekk anført:
- (23) Anken må avvises. Etter vederlagsloven § 4 jf. §§ 5 og 6 er erstatning for salgs- og bruksverdi selvstendige erstatningsgrunnlag. For samtlige takstnumre fastsatte lagmannsretten erstatning for skog etter både bruks- og salgsverdi. Disse verdiene er likestilte i overskjønnet og danner hver for seg grunnlag for erstatningsfastsettelsene. Når anken over salgsverdien ble nektet fremmet, må det ha samme konsekvens som om avgjørelsen av salgsverdien ikke var påanket. Dette innebærer at salgsverdien, som lagmannsrettens flertall fant var "tilnærmet lik" bruksverdien, er rettskraftig avgjort. Staten har dermed ikke rettslig interesse i å få prøvd lagmannsrettens fastsettelse av bruksverdien.
- (24) Med hensyn til statens anførsel om at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når det for all skog i hogstklasse IV og V ble utmålt erstatning som om hele skogen ville ha blitt avvirket i ekspropriasjonsåret 2002, anføres det at påregnelighetskravet i vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum utelukkende krever at man står overfor en ressurs som det er påregnelig ville ha blitt utnyttet på grunneierens hånd dersom ekspropriasjonen ikke hadde blitt foretatt. Når flertallet kom til at "det er et eksisterende marked for tømmer i området og at dette markedet er i stand til å motta de kvantiteter det her er snakk om", var det dermed riktig rettsanvendelse å utmåle erstatningen uten å foreta en neddiskontering basert på når det var påregnelig at tømmeret ville ha blitt avvirket.
- (25) Videre bestrides det at det er grunnlag for å oppheve overskjønnet fordi lagmannsrettens flertall har anvendt en uriktig metode ved fastsettelsen av tømmerprisene. Flertallets bemerkninger om tømmerpriser må leses i sammenheng, og det må ses hen til anvendelsen av slakteverdiprinsippet, som det var riktig av flertallet å anvende. Ved anvendelsen av dette prinsippet har skjønnspraksis konsekvent lagt til grunn gjennomsnittlige tømmerpriser over en periode. Denne måten å håndtere prissvingninger på gir rimelige og fornuftige resultater, og fremgangsmåten har så langt ikke vært bestridt etter det man kjenner til. Det bestrides at lagmannsrettens skjønnsgrunner er mangelfulle i de relasjoner hvor de forstlige registreringene ble fraveket.

- (26) Det anføres at lagmannsrettens flertall bygget på riktig rettsanvendelse når det la til grunn at skogeierens utgifter til skogkultur skulle betraktes som en investering som inngår i grunn- og venteverdiene.
- (27) Med hensyn til valg av kapitaliseringsrentesats vises det til det som er anført av hjelpeintervenienten, Norges Bondelag. I tillegg er det fremhevet at anvendelsen av en kapitaliseringsrentesats på fire prosent i alle fall må være riktig i denne saken hvor skjønnet inngår i et tiltaksjordskifte. Ved tiltaksjordskifte er det fast praksis å anvende en rentesats på fire prosent ved verdivurderingen av de arealene som inngår i makeskiftet. Når skjønnet med hjemmel i jordskifteloven § 6 første og tredje ledd inngår i et tiltaksjordskifte, må det riktige være å anvende samme rentesats i samtlige relasjoner.
- (28) Det bestrides at lagmannsrettens flertall har basert avgjørelsen om erstatning av tap av mulighet for å drive tilrettelagt jakt på en uriktig rettsanvendelse. For både Anne Gunvor Midttun og Per Sjølies eiendommer må skjønnsgrunnene forstås slik at flertallet fant det aktuelle tapet påregnelig. Skjønnsgrunnene er heller ikke mangelfulle.
- (29) Om statens anke over at lagmannsretten har lagt til grunn en uriktig rettsanvendelse ved kravet om vederlag for bruk av overtatte veger, vises det til hva som er anført av hjelpeintervenienten NORSKOG Norsk Skogbruksforening.
- (30) Ola Dieset mfl. og hjelpeintervenienten Norges Skogeierforbund har nedlagt denne påstand:
- "Prinsipalt: Anken avvises.**
- Subsidiært: Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.**
- I begge tilfelle: Ola Dieset, Per Helgesen, Anne Gunvor Midttun, Alf Tørris Rød, Berit Furuseth Sjølie, Per Sjølie og Norges skogeierforbund tilkjennes saksomkostninger til dekning av utgifter til teknisk og juridisk bistand, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer."**
- (31) Hjelpeintervenienten, *Norges Bondelag*, har i korte trekk anført:
- (32) I et bredt anlagt innlegg er det bestridt at lagmannsrettens rettsanvendelse er uriktig når den anvendte en kapitaliseringsrentesats på fire prosent. Skjønnsgrunnene er fyldige og gir et godt grunnlag for å prøve rettsanvendelsen. Anførlene kan oppsummeres slik:
- (33) Fastsettelse av kapitaliseringsrentesatsen hører under skjønnsrettens skjønn. Det bestrides at Høyesterett har fastsatt en "prejudikatrente" på fem prosent. Skulle dette likevel være tilfellet, anføres det subsidiært at denne rentesatsen bør revurderes.
- (34) Det er ingen feil at skjønnsrettene ved valg av rentesats anvender skogøkonomiske betraktninger ved skjønnsutøvelsen.
- (35) Ved fastsettelsen av nåverdien av fremtidige skoginntekter må det være konsistens mellom de forutsetningene som legges inn i beregningen. Dette gjelder også i forhold til kapitaliseringsrenten.

- (36) Gjennom erstatningen skal ekspropriatene stilles i samme økonomiske situasjon som før ekspropriasjonen. Dersom ekspropriaten må tåle et inflasjonstap, eller får økt risiko ved reinvestering av erstatningen, stilles han i en dårligere økonomisk situasjon. Ølbergdommen (Rt. 1993 side 1524) og Flåmyra-kjennelsen (Rt. 1994 side 557) fastlegger at ekspropriaten skal ha en erstatning som gir ham en rimelig mulighet til å sikre seg mot fall i pengeverdien. Ved valg av rentesats må det tas hensyn til forskjeller i risiko. Heller ikke i finansmarkedet oppnås det høy avkastning ved låg risiko. Det må tas hensyn til at det ved beregningene gjøres fradrag for utgifter til veger og kulturarbeider, altså investeringer i eiendommen som gir en langt lågere avkastning enn fem prosent.
- (37) Høyesterett bes revurdere sammenlikningen med rentesatsen i personskadesakene. Denne sammenlikningen er bare begrunnet i forhold til inflasjonsvern. For øvrig er det store forskjeller mellom disse sakstypene. Beregningsmåtene er forskjellige og risikobildet er ikke det samme.
- (38) Det bestrides at lagmannsrettens flertall har latt renten i konsesjonssaker styre valget av kapitaliseringsrenten.
- (39) Hogst på kort og lang sikt kan verdsettes hver for seg, og med forskjellig kapitaliseringsrente ut fra en konkret vurdering.
- (40) En regel om tilpasningsplikt kan ikke baseres på at en vanlig skogeier skal kunne oppnå en høyere, langsiktig realavkastning uten særlig risiko enn profesjonelle fondsforvaltere. Petroleumsfondet forventer f.eks. å oppnå en avkastning på fire prosent.
- (41) Om de øvrige feil som er påberopt av staten, vises det til ankemotpartenes anførsler, som tiltres.
- (42) Hjelpeintervenienten, Norges Bondelag, har nedlagt denne påstand:
- "Prinsipalt: Anken avvises.**
- Subsidiært: Overskjønnet stadfestes så langt det er påanket.**
- I begge tilfeller: Norges Bondelag tilkjennes saksomkostninger til dekning av utgifter til sakkyndig og juridisk bistand, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer."**
- (43) Hjelpeintervenienten, *NORSKOG Norsk Skogbruksforening*, har i korte trekk anført:
- (44) Bestemmelsen i vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum må forstås slik at grunneierne har krav på slakteverdi av skog i hogstklasse IV og V uten noen neddiskontering. Subsidiært er det anført at de i alle fall har krav på slakteverdien når eksproprianten hogger skogen. Dette er situasjonen i denne saken.
- (45) Med hensyn til vederlaget for overtakelse av veg vises det til at rett til erstatning for veglegemet følger av vederlagsloven § 5. Høyesterett har også lagt dette til grunn i Eikelanddommen (Rt. 1976 side 1362). Det påberopte vederlaget er begrunnet i et alminnelig prinsipp. Vederlaget har ingen sammenheng med den tidligere regelen om at det i visse tilfeller kunne tilkjennes erstatning for tap i forhandlingsposisjon. Statens

angrep på rettsanvendelsen og skjønnsgrunnene retter seg mer mot begrepsbruken i overskjønnet enn den erstatningsrettslige realitet.

- (46) I denne saken kreves det bare erstatning for tap, og ikke noe vederlag ut over det. Poenget er at vegene har en merverdi ut over bruken i skogsdriften, og uten ekspropriasjonen ville de ha gitt grunnlag for å oppnå merinntekter – f.eks. ved oppkreving av bompenger. Det er dette tapet som kreves erstattet, og som lagmannsretten har lagt til grunn at det skal utmåles erstatning for.
- (47) Med hensyn til valg av kapitaliseringsrentesats er det vist til det som er anført av ankemotpartene og hjelpeintervenientene.
- (48) Hjelpeintervenienten, NORSKOG Norsk Skogbruksforening, har nedlagt denne påstand:
- ”1) Som ankemotpartens prinsipale og subsidiære påstand.
- 2) NORSKOG Norsk Skogbruksforening tilkjennes saksomkostninger til dekning av utgifter til teknisk og juridisk bistand, med tillegg av lovens forsinkelsesrente fra forfall og til betaling skjer.”
- (49) *Jeg er kommet til at det ikke er grunnlag for å avvise anken, og at overskjønnet må oppheves og hjemvises til ny behandling.*
- (50) Avvisningsspørsmålet
- (51) Med hensyn til avvisningsspørsmålet viser jeg til at statens anke først og fremst gjaldt forskjellige grunnlag for fastsettelsen av bruksverdien. I tillegg ble det anført at flertallets rettsanvendelse ved fastsettelsen av salgsverdien var uriktig – dels fordi det ikke var foretatt en vurdering opp mot kriteriene i vederlagsloven § 5, og dels fordi det ikke var vurdert om det ville ha blitt gitt delingstillatelse. Denne del av anken ble som nevnt nektet fremmet. Spørsmålet er om salgsverdien dermed er rettskraftig avgjort, og om staten som følge av dette har tapt sin rettslige interesse i å få den henviste del av anken behandlet.
- (52) I Rt. 1980 side 336 hadde skjønnsretten ved ekspropriasjon av en del av en eiendom splittet opp erstatningen i 14 forskjellige poster. For fem av postene var erstatningen satt til kr 0. Eksproprianten påanket disse postene samt en ytterligere post til lagmannsretten som opphevet skjønnet for disse postenes vedkommende. Eksproprianten påanket deretter lagmannsrettens kjennelse og dom til Høyesterett som opphevet skjønnet i sin helhet. I den sammenheng uttalte førstvoterende (side 343):
- ”Den erstatning som skal ytes ved ekspropriasjon, må prosessuelt vurderes som ett krav. Oppsplittingen av erstatningen i en lang rekke enkeltposter synes, som nevnt tidligere, å ha ført til at helhetsvurderingen er gått tapt.”**
- (53) Det kan også vises til Rt. 2004 side 992 som bygger på et tilsvarende standpunkt.
- (54) Vederlagsloven § 4 fastsetter at verdsettelsen skal foretas på grunnlag av salgs- eller bruksverdien. Jeg forstår lagmannsrettens flertall slik at det verdsatte skogen på grunnlag av bruksverdien, og nøyer meg med å vise til skjønnsgrunnene vedrørende gnr. 36 bnr. 11 som eies av Anne Gunvor Midttun. For denne eiendommen uttales det på side 93 under punkt 10.4.1 at flertallet ”er kommet til at skogen nedenfor vernskoggrensen skal

verdsettes etter erstl. § 6 annet punktum ...". Etter deretter å ha drøftet bruksverdien på grunnlag av de prinsipielle vurderingene i skjønnets punkt 6.2, uttaler flertallet på side 94 at "[u]t fra det foreliggende materiale konkluderer flertallet med at salgsverdien er tilnærmet lik bruksverdien". For de øvrige saksøkte finner man tilsvarende uttalelser i flertallets premisser.

- (55) Da lagmannsrettens utsagn om salgsverdien ikke synes å ha vært avgjørende for hvilke beløp som ble tilkjent, vil den i tilfelle allerede av denne grunn ikke være rettskraftig avgjort, jf. Skoghøy, Tvistemål, andre utgave side 805.
- (56) Slik jeg ser det, tilsier dessuten, og dette legger jeg avgjørende vekt på, en naturlig forståelse av kjæremålsutvalgets kjennelse i lys av overskjønnet og statens anke at salgsverdien av skogerstatningene ikke er rettskraftig avgjort. Utvalgets avgjørelse må forstås slik at den nære sammenhengen i flertallets begrunnelse hvor salgsverdien i realiteten fremstod som et resultat av fastsettelsen av bruksverdi, ikke tilsa at begge spørsmål ble behandlet av Høyesterett, og at denne sammenhengen måtte medføre at salgsverdien ville måtte behandles på ny dersom anken over bruksverdien førte fram. Det er for øvrig klart at utvalgets avgjørelse er basert på en forutsetning om at staten vil ha rettslig interesse i å få salgsverdispørsmålet vurdert på ny dersom anken fører fram.
- (57) Skal verdien av skog i hogstklasse IV og V fastsettes uten neddiskontering? – vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum
- (58) Det første materielle hovedspørsmålet er om overskjønnet må oppheves fordi flertallet verdsatte skogen på grunnlag av en uriktig tolking av vederlagsloven § 6 første ledd, som har denne ordlyden:
- "Vederlag etter bruksverdi skal fastsetjast på grunnlag av avkastinga av eiegenomen ved slik pårekeleg utnyttning som det røyneleg er grunnlag for etter tilhøva på staden. Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursane på eiegenomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforekomster m.v. når dette er pårekeleg etter første punktum."
- (59) Første ledd andre punktum ble tilføyd ved lov av 19. juni 1997 nr. 81 på grunnlag av et lovforslag i Dokument nr. 8: 87 (1995-1996) fra representanter fra Fremskrittspartiet, Høyre, Kristelig Folkeparti, Senterpartiet og Venstre. Før jeg går nærmere inn på den del av forslaget som har betydning for vår sak, skal jeg først omtale to saker som var foranledningen til det.

For skogerstatningen er dette avgjørelsen i Rt. 1992 side 217 som gjelder fastsettelsen av bruksverdi etter vedtak om fredning av bl.a. skog i våtmarksområder ved opprettelsen av Ulvåkjølen og Røtkjølen naturreservater. Etter at lov 19. juni 1970 nr. 63 om naturvern § 20 ble endret i 1985, skal erstatningen fastsettes etter reglene i vederlagsloven. I gjengivelsen av statens anførsler for Høyesterett heter det (side 220):

"Det erkjennes at skjønnspraksis hittil med få unntak har utmålt erstatningen etter realisasjonsverdimetoden. Delvis kan nok dette forklares ut fra at ekspropriasjon av skog – iallfall i forhold til den enkelte berørte grunneier – ofte gjelder mindre arealer, og at det da kan være praktisk å bruke realisasjonsprinsippet ved erstatningsutmålingen. Ved naturfredningene – som ofte gjelder store arealer – er det oppstått en ny situasjon, og beregningsmåten er blitt viktigere."

- (60) På denne bakgrunn anførte staten at skogen ikke kunne verdsettes som om all skog ville ha blitt avvirket straks dersom området ikke hadde blitt fredet.
- (61) Etter å ha gjennomgått hva som generelt følger av påregnelighetskravet i § 6 første ledd første punktum, kom førstvoterende inn på tilpasningskravet ved ekspropriasjon. Det uttales at "[e]kspropriaten må tilpasse seg de nye forhold, innen de rammer som er rettslig, praktisk og økonomisk mulig" (side 226). Deretter uttales det at "[t]ilpasningskravet er således nær knyttet til påregneligheten, idet det må anses som påregnelig at det vil skje en tilpasning, hvor det er mulig". På bakgrunn av disse generelle synspunktene oppsummerer førstvoterende rettsstillingen slik (side 226):
- "Ved eiendommer av en slik størrelse og karakter at det skjer en noenlunde jevnlig avvirkning, om ikke nødvendigvis årlig, leder de synspunkter jeg har gjort gjeldende, til en erstatning basert på et redusert balansekvantum. Når det skal gis erstatning for skogens bruksverdi, er det dens verdi som en stedsevarende inntektskilde for eieren som fremstår som det naturlige og påregnelige verdsettelsesgrunnlaget. Inntektene ville kommet jevnt inn, og det er denne tapte inntektsstrøm som gir den differanse som skal sette ekspropriaten i samme økonomiske stilling han ville vært i uten inngrepet."
- (62) Den andre avgjørelsen er Rt. 1991 side 1157, som gjelder ekspropriasjon til veggrunn ved Lillehammer, og hvor det eksproprieerte arealet omfattet en grusforekomst som vegvesenet nyttiggjorde seg ved vegbyggingen. Under henvisning til at ekspropriaten også hadde ytterligere grusforekomster som vedkommende kunne selge grus fra, kom Høyesterett til at tilpasningsplikten medførte at erstatningen måtte baseres på at de øvrige grusforekomstene ble solgt først. Lagmannsrettens rettsanvendelse var etter dette riktig når den hadde foretatt en neddiskontering for den eksproprieerte grusen med utgangspunkt i at den først ville ha blitt solgt når de øvrige grusforekomstene var utnyttet.
- (63) Begge avgjørelsene bygget altså på at tilpasningsplikten medførte at det ikke skulle foretas en isolert vurdering av den påregnelige utnyttelsen av det eksproprieerte arealet om man så bort fra ekspropriasjonen, men at ekspropriatens resteiendom skulle trekkes inn ved vurderingen av tapet. Erstatningen kunne dermed bli betydelig redusert. Standpunktet medførte videre at erstatningen ble forskjellig avhengig av om ekspropriaten hadde en resteiendom eller ikke.
- (64) I Dokument nr. 8: 87 (1995-1996) begrunnes lovforslaget slik:

"Det er en gammel regel i ekspropriasjonsretten at det ikke skal gis erstatning for den verdi det eksproprieerte har for ekspropria[n]ten og at ekspropriaten plikter å tilpasse seg slik at tapet blir minst mulig. Disse regler bør opprettholdes, men enkelte utslag av dem virker sterk urimelig på de mange eiere som hvert år berøres. Eksproprieres et skogområde får f.eks. ikke grunneieren lenger erstattet det tømmer som står på arealet og som ekspropria[n]ten kan avvirke og selge med god fortjeneste. Grunneieren får bare erstatning på grunnlag av områdets balanse-kvantum; dvs. det virke som kan avvirket og selges hvert år uten at det tærer på skogkapitalen. Dette kan være langt lavere enn verdien av tømmeret ekspropriaten kan ta ut og selv selge.

Et annet eksempel er ekspropriasjon av arealer med sand- og matjordforekomster. Hadde det ikke vært ekspropriasjonsadgang, måtte ekspropria[n]ten ha betalt for sanden etter den samme pris som enhver annen kjøper. I rettspraksis ved ekspropriasjon legges det derimot til grunn at de eksproprieerte sandforekomster ville bli tatt ut sist. Prisen fastsettes til det grunneieren da ville ha oppnådd, neddiskontert til dagsverdi. Dette er en brøkdel av dagens markedspris for sand."

- (65) Etter dette ble det foreslått tilføyd et nytt andre punktum i § 6 første ledd med følgende ordlyd:

"Det skal samstundes gjevast vederlag etter dagens pris for dei ressursar på eiegenomen som vert oreigna og som har salsverde som standskog, jord, sand- og grusforelomster m.v."

- (66) Forslaget ble forelagt Justisdepartementet. I brev datert 15. oktober 1996 uttalte justisministeren seg kritisk til det:

"Jeg oppfatter dette forslaget slik at erstatningen skal utmåles etter denne regel uavhengig av hva som er påregnelig og hvilken mulighet den det eksproprieres fra har til å tilpasse seg situasjonen. En slik regel innebærer et markert brudd med et generelt utgangspunkt i ekspropriasjonsretten, nemlig at bare påregnelig tap kan kreves erstattet."

- (67) I Innst. O. nr. 65 (1996-97) uttaler komiteens flertall, alle unntatt representantene fra Arbeiderpartiet og Sosialistisk Venstreparti:

"Flertallet er opptatt av at grunneiere også når erstatning utmåles etter reglene om tapte fremtidige bruksmuligheter skal få full erstatning for det faktiske økonomiske tapet han blir påført gjennom ekspropriasjonen. Erstatningen skal etter ordlyden i forslaget utbetales i forhold til hvilken økonomisk utnyttelse av ressursene som er påregnelig i fremtiden. I de tilfeller hvor skog, jord, sand- og grusforekomster m.v. i seg selv har en påregnelig fremtidig salgsverdi skal erstatning utmåles etter dagens pris."

- (68) Deretter uttaler flertallet at det stilte seg "undrende" til justisministerens uttalelse som er sitert foran. Dette begrunnes slik:

"Flertallet er uenig i denne tolkningen da det klart fremgår av forslagens ordlyd at det er den påregnelige utviklingen som det er rimelig grunnlag for etter forholdene på stedet som skal legges til grunn. Flertallet stiller seg videre undrende til Justisdepartementets påstand om at forslaget innebærer at man går bort fra regelen om grunneierens tilpasningsplikt, idet det i premissene for forslaget uttrykkelig uttales at denne regelen bør opprettholdes. Forslaget tar kun sikte på å endre enkelte uheldige utslag av dagens praksis.

I de tilfeller hvor ressursene ikke ville vært omsettelige f.eks. på grunn av transportkostnader til markedet eller forbudet i jordloven mot å avhende jord separat uten samtykke, har ikke disse ressursene noen aktuell salgsverdi på eierens hånd. I slike tilfeller er ekspropriasjonen etter flertallets syn ikke påført noe tap i denne relasjonen. Ekspropriasjonen i seg selv skal ikke gi ressursen en verdi som de ikke ville hatt dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted."

- (69) For å oppnå at intensjonen bak forslaget skulle komme klarere fram foreslo medlemmene fra Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet at det ble presisert i lovteksten at ressursene på ekspropriasjonens hånd måtte ha en "aktuell" salgsverdi.

- (70) Komiteens medlem fra Kristelig Folkeparti foreslo på sin side at det avslutningsvis i andre punktum ble tilføyd "når dette er påreknelig etter første punktum". Dette var begrunnet i å gjøre det "udiskutabelt at det er påreknelig bruk som skal vera vurderingstemaet".

- (71) Under voteringen i Odelstinget ble det først stemt over forslaget fra Fremskrittspartiet, Høyre og Senterpartiet. Etter at dette forslaget ikke hadde oppnådd flertall, stemte de tre partiene subsidiært for forslaget fra Kristelig Folkeparti, som ble vedtatt.
- (72) Under debatten i Odelstinget uttalte representanten for Kristelig Folkeparti, Sæle, bl.a. følgende, jf. Forh. O. (1996-97) side 582:

"Erstatning etter balansekvantum er samanlikna med at storsamfunnet overtek bankboka di, gjev deg rentene, men ikkje kapitalen. Kristeleg Folkeparti er oppteke av at det er det faktiske økonomiske tapet ein skal erstatta.

...

Vi finn det krenkjande når storsamfunnet eksproprierer veggrunn, for å ta eit eksempel frå røyndomen, og beslaglegg grus eller sandførekomster som vegutbyggjaren treng. Etter dagens praksis vert desse massane neddiskonterte til noverdi etter den tanken at dei aktuelle naturressursane er dei som grunneigaren ville ha utnytta sist – sjølv om det faktisk er slik at dei vert brukte med ein gong. Det vil i praksis seia at storsamfunnet beslaglegg og brukar massar som det knapt vert betalt for. Den reelle salsverdien, den som naboen faktisk får for sitt grustak like i nærheten som ikkje vert berørt av ekspropriasjonen, ser ein totalt bort frå. Dette støyter imot folks normale rettskjensle, og det er denne skeivskapen vi rettar opp med dette forslaget.

Det vert hevda at endringa også vil gje erstatning for bruk som ikkje kan påreknast. Det har forslagsstillarane ikkje meint, men for å gjera det udiskutabelt foreslår Kristelig Folkeparti å føya til ei setning om påreknleg utnytting, også i det nye avsnittet."

- (73) Høyesterett har i to saker tatt stilling til betydningen av lovendringen. I Rt. 1999 side 458 er det slått fast at ved ekspropriasjon av veggrunn forutsatte erstatning for steinmassene som naturressurs at det var påregnelig at denne ressursen ville ha blitt utnyttet på ekspropriatens hånd. Videre er det i Rt. 2006 side 720 slått fast at bestemmelsen også gjelder i fredningssakene – med andre ord selv om staten i disse tilfellene ikke nyttiggjør seg ressursen.
- (74) Det følger etter dette både av lovens ordlyd, forarbeidene og Rt. 1999 side 458 at § 6 første ledd andre punktum krever at det er påregnelig at ressursen ville ha blitt utnyttet på ekspropriatens hånd. Etter min oppfatning viser henvisningen til første punktum, sammenholdt med grunnsetningen om at det er ekspropriatens tap som skal erstattes, at erstatningsfastsettelsen må baseres på den påregnelige utnyttelsestakten på ekspropriatens hånd.
- (75) Dette følger etter min mening også av formålet med lovendringen: Det var innholdet i tilpasningskravet ved ekspropriasjon av naturressurser Stortinget ville endre. Forarbeidene viser etter min mening klart at Stortinget ikke ville endre det grunnleggende utgangspunktet om at det er ekspropriatens tap som skal erstattes. Dersom man ser bort fra at ressursen først ville ha blitt utnyttet flere år etter ekspropriasjonen og unnlater neddiskontering, får ekspropriaten en høyere erstatning enn sitt tap.
- (76) Min konklusjon er etter dette at § 6 første ledd andre punktum må forstås slik at når det ikke er påregnelig at ekspropriaten ville ha utnyttet hele ressursen straks om ekspropriasjonen tenkes borte, må det foretas en neddiskontering basert på påregnelig utnyttingstakt.

- (77) Spørsmålet blir etter dette om lagmannsretten har basert sin avgjørelse på denne forståelsen av loven. I denne sammenheng viser jeg til overskjønnet side 42-43 hvor flertallet uttaler:

"Hovedregelen i erstl. § 6 første punktum er at erstatning skal beregnes etter påregnelig avvirkning, mens bestemmelsens annet punktum [som] kom i 1997, åpner for erstatning etter slakteverdi. For at dette skal være påregnelig må det være et marked for tømmeret. I det ligger at avsetningsvolumet må være salgbart. Flertallet viser til hva som var intensjonene bak lovendringen i 1997. Før 1997 var det eksempler på at staten nyttiggjorde seg store verdier de ikke betalte for på grunn [av] at det ikke var påregnelig at grunneieren kunne utnytte ressursen.

Regionfelt Østlandet er inntil dags dato det største området i Norge som eksproprieres av Staten. Det finnes få områder som det er naturlig å sammenligne regionfeltet med, men ekspropriasjonen til Gardermoen hovedflyplass er blant de større. Det var her flere grunneiere med skogarealer på mer enn 200 dekar. Dette skjedde før lovendringen i 1997, og her gjorde Staten opp etter slakteverdi på tømmeret.

...

Regionfeltet er en ren ekspropriasjon hvor Staten tilegner seg full rådighet over arealet. Etter en samlet vurdering har derfor flertallet kommet til at erstl. § 6 første ledd annet punktum kommer til sin fulle rett i vår sak. Staten eksproprierer [et] stort naturområde med skog. Det er intensjonene bak lovforslaget at det i slike sammenhenger skal gis erstatning for standskogen etter dagens pris. ...

Forsvaret står overfor stadig skiftende krav til øvelsesvirksomhet, og dette får følger for regionfeltet som skytefelt. Dette medfører at nye områder vil avvirket og bli tatt i bruk. Det er derfor påregnelig at Forsvaret vil avvirke de områder som er nødvendig for drift i tillegg til ordinær skogsdrift.

Det er også påregnelig at skogeierne vil drive skogen. Det drives i forskjellig takt alt etter hvilken økonomisk situasjon den enkelte eier befinner seg i. Det er et faktum at en skogeier fullt lovlig kan avvirke hugstklasse III, IV og V. Skogloven har nylig kommet med lettelsener om dette. En trenger heller ikke gå lenger enn til Nordre Løsset, som er naboeiendommen til Søndre Løsset og part i saken Per Sjølie. Her blir i praksis all hogstmoden skog avvirket – det blir tatt ut ca. 250.000 m³. Retten kan ikke se at det gjelder andre forhold innad i regionfeltet enn det som skjer på naboeiendommer uavhengig av regionfeltet.

...

Retten er ikke i tvil om at det er et eksisterende marked for tømmer i området og at dette markedet er i stand til å motta de kvantiteter det her er snakk om. Det vil være tilstrekkelig å henvise til avvirkningene på Nordre Løsset, som er referert i saken. Verdiene for standskogen i hugstklasse IV og V beregnes derfor som slakteverdi i år 0. Denne metode gir for den yngre del av hugstklasse IV en lavere verdi enn om bestandene overholdes til viserprosenten går til 4 % for så å diskonteres til år 0."

- (78) Når skjønnsgrunnene leses i sammenheng, finner jeg det klart at lagmannsrettens flertall har lagt til grunn at det ikke skal skje noen neddiskontering når det er et marked for tømmeret etter slakteverdi, og det er påregnelig at skogeieren "vil drive skogen" og fullt lovlig kan avvirke skog i hugstklasse IV og V. Skjønnsgrunnene gir derimot ingen holdepunkter for at lagmannsrettens flertall fant det påregnelig at alt tømmer i hugstklasse IV og V ville ha blitt hogget i 2002 om ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted.

- (79) Da lagmannsrettens flertall etter dette har basert skjønnen på en uriktig anvendelse av vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum, må overskjønnet oppheves og hjemvises til ny behandling.
- (80) Prinsippet for fastsetting av tømmerpriser
- (81) Lagmannsrettens flertall kom som nevnt til at det ikke skulle foretas noen neddiskontering av verdien av tømmer i hogstklasse IV og V. Ved fastsettelsen av tømmerprisen viste imidlertid flertallet til at prisene i 2002 representerte et bunnivå. Det baserte derfor skjønnen på "de påregnelige tømmerpriser fremover". Staten har bestridt denne rettsanvendelsen.
- (82) Jeg er enig med staten i at flertallet også i denne relasjon har basert skjønnen på en uriktig rettsanvendelse. Umiddelbart kan det nok synes unaturlig å anvende prisene i et år som representerer et bunnivå i forhold til tidligere og senere priser. Det er imidlertid ekspropriertens tap som skal erstattes. Og dersom det legges til grunn at all skog ville ha blitt avvirket et bestemt år, må man ta konsekvensen av det og anvende vedkommende års priser uavhengig av om de er spesielt låge eller spesielt høye.
- (83) Dersom lagmannsretten under det nye overskjønnet, på grunnlag av den tolkingen av vederlagsloven § 6 første ledd andre punktum som jeg har lagt til grunn foran, finner det riktig å foreta en neddiskontering fordi det anses påregnelig at tømmeret i hogstklasse IV og V ville ha blitt avvirket over en nærmere bestemt periode, må lagmannsretten kunne ta utgangspunkt i et gjennomsnitt de nærmeste årene før og etter ekspropriasjonen. I denne sammenheng understreker jeg at justering for den alminnelige prisutviklingen skal legges inn ved valget av kapitaliseringsrentesats, jf. Rt. 1991 side 1157 på side 1162.
- (84) Utgifter til skogkultur
- (85) Skogbruksloven av 2005 § 14 sammenholdt med forskrift om skogavgift av 21. desember 2005 nr. 1661 §§ 1 og 2 fastsetter at "ved salg og annen overdragelse samt ved ekspropriasjon av hogget eller fremdrevet skogsvirke eller av trær på rot", skal det for 2006 avsettes en skogavgift til et skogfond på minst fire prosent av virkets bruttov verdi. For 2002 fastsatte den tilsvarende forskriften av 19. desember 2001 nr. 1672 § 1 et minstebeløp på fem prosent.
- (86) Lagmannsrettens flertall kom til at det ved erstatningsutmålingen ikke skulle gjøres fradrag for det minstebeløpet som grunneierne er pliktig til å avsette, men at det er de faktiske, påregnelige kostnader til skogkulturtiltak som må komme til fradrag. Dette ble begrunnet med at etableringskostnadene for ny skog måtte anses som en investering som reduserer nåverdien for de fremtidige inntektene fra det nye bestandet. Lagmannsrettens mindretall kom derimot til at det aktuelle beløpet skulle anses som en driftskostnad ved avvirkningen.
- (87) Jeg kan ikke se at flertallet har bygget skjønnen på en uriktig rettsanvendelse. Det er rett nok avvirkningen som utløser plikten til å foreta avsetningen. Etter skogbruksloven § 14 fjerde ledd følger imidlertid innestående skogfondsmidler eiendommen. Forskrift av 3. juli 2006 om skogfond o.a. § 11 viser videre at midlene kan anvendes til en rekke

forskjellige formål – endatil forsikringspremie, kompetansehevende tiltak, oppmerking av eiendomsgrenser og merverdiavgift. Og i den utstrekning midlene anvendes til dekning av utgifter til skogplanting, kreves det ikke at midlene anvendes til planting m.m. på det området som er avvirket. Dette viser at selv om skogeieren etter skogbruksloven § 6 har en foryngelsesplikt etter hogst, og det er en direkte sammenheng mellom avvirkningen og de avsatte midlene, foreligger det ingen tilsvarende kobling med hensyn til bruken. Periodiseringen for avsetning og bruk er også forskjellig. Disse forhold viser etter min mening at tilknytningen mellom anvendelsen av midlene og avvirkningen har en karakter som tilsier at lagmannsrettens rettsanvendelse ikke er uriktig.

- (88) Valg av kapitaliseringsrentesats
- (89) Lagmannsrettens flertall har som nevnt ved vurderingen av bruksverdien for skog i hogstklasse I, II og III anvendt en kapitaliseringsrentesats på fire prosent. Staten anfører at dette er feil rettsanvendelse.
- (90) Valg av kapitaliseringsrentesats har vært prøvd av Høyesterett i flere saker om ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom og om personskadeerstatning. For ekspropriasjon og fredning av skog gjelder dette plenumsavgjørelsen i Rt. 1986 side 178 (Noem), Rt. 1992 side 217 (Ulvåkjølen), Rt. 1994 side 557 (Flåmyra) og Rt. 1997 side 428 (Torsæterkampen). Jeg går ikke detaljert gjennom de tre første avgjørelsene, idet Rt. 1997 side 428 etter min mening gir uttrykk for den rettsanvendelsen som har utviklet seg gjennom disse avgjørelsene.
- (91) I Rt. 1997 side 428 var det tale om to bygdeallmenninger som fikk fredet henholdsvis 1 581 og 979 da produktiv skog gjennom opprettelsen av to naturreservater. Overskjønnet anvendte en kapitaliseringsrentesats på fire prosent med den begrunnelse at allmenninger er underlagt lov av 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenninger. Denne loven pålegger bygdeallmenninger visse bånd som overskjønnet tok hensyn til. Om rettsanvendelsen uttalte Høyesterett på side 432-433:

”Det følger av plenumsdommen i Rt 1986 side 178 (Noem) at det ved kapitalisering av bruksverdiestatning for skog i alminnelighet vil være riktig å anvende en felles, objektivisert langtidsrentesats for eiendommer av den art det gjelder. Fastsettelsen av denne rentesatsen skal i prinsippet bygge på en bred vurdering av alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten, for å gjøre erstatningen inntektsbringende og sikre avkastningen av den. I avgjørelsen i Rt 1994 side 557 (Flåmyra) trakk Høyesterett her en parallell til andre rettsområder hvor det foreligger tilsvarende behov for å kapitalisere erstatningsytelser for fremtidig løpende tap, og henviste spesielt til den kapitaliseringsrentesats som praktiseres ved beregningen av erstatningen for tap i fremtidig erverv etter personskade. Ved Ølbergdommen, Rt 1993 side 1524, er det fastslått at denne rentesatsen ikke bør settes lavere enn 5 %. Høyesterett gav med dette anvisning på at denne rentesatsen som regel skal anvendes også ved kapitalisering av bruksverdiestatning for skog. Men det ble pekt på at dersom en generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen skulle gi grunnlag for å anvende en høyere sats, må denne legges til grunn.

I tråd med de retningslinjer som er trukket opp i Noemsaken, tok Høyesterett i Flåmyrakjennelsen en reservasjon: Dersom det for den enkelte eiendom som avstår areal er ’opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering’, kan likevel den standardiserte kapitaliseringsrentesatsen fravikes. Det understrekes at en slik særlig vurdering kan komme til å slå ut i både en lavere og en høyere rentesats, og videre at de spesielle forhold som kan begrunne dette, må fremgå av skjønnsgrunnene.”

- (92) Det følger altså av denne dommen at det ved bruksverdiestatning for skog skal anvendes en "felles, objektivisert langtidsrentesats" for eiendommer av den art det gjelder. Denne rentesatsen skal bygge på en bred vurdering av "alle de alternative plasserings- og anvendelsesmuligheter som vil stå til rådighet for ekspropriaten". Gjennom henvisningen til Rt. 1994 side 557 (Flåmyra) forstår jeg avgjørelsen videre slik at det er nærliggende å trekke inn de investeringsmulighetene som ligger til grunn for fastsettelsen av kapitaliseringsrentesatsen i personskadesakene når det skal foretas en objektivisert vurdering ved avståelse av skog. På dette grunnlaget kom altså Høyesterett til at det også ved bruksverdiestatning for skog "som regel" skal anvendes en rentesats på fem prosent. Men dersom en "generell vurdering av avkastningsforholdene i næringen" skulle gi grunnlag for å anvende en "høyere sats", må denne legges til grunn. En eventuell lågere sats forutsetter at det for den enkelte eiendommen er "opplyst spesielle forhold som gir grunn til en særlig vurdering". Et eventuelt avvik fra det generelle utgangspunktet om valg av lågere – eventuelt høyere rentesats – på dette grunnlaget "må fremgå av skjønnsgrunnene".
- (93) Etter min mening foreligger det nå en fast høyesterettspraksis for at det i saker om erstatning ved ekspropriasjon eller fredning av fast eiendom, personskadesakene og andre saker hvor det må foretas en neddiskontering av et fremtidstap som hovedregel anvendes en kapitaliseringsrentesats på fem prosent. Av avgjørelser etter årtusensskiftet fra andre saksområder kan det vises til Rt. 2000 side 977 om fastsettelse av vederlag ved bruk av statens forkjøpsrett etter konsesjonsloven og Rt. 2007 side 1308 (avsnitt 66) om innløsning av tomtefeste. Høyesterett har riktignok i de fleste sakene presisert at valg av rentesats i den konkrete saken hører under skjønnsretten. Jeg forstår imidlertid Høyesteretts praksis slik at det skal mye til før skjønnsretten kan anvende en lågere rentesats enn normalrentesatsen på fem prosent.
- (94) Lagmannsrettens flertall har i skjønnet på side 37-38 gitt følgende begrunnelse for å anvende en rentesats på fire prosent:

"Til spørsmålet om hvilken kapitaliseringsrentefot som skal anvendes for skog, viser flertallet til jordskifterettens referanser og utredninger. Flertallet vil særlig understreke at et vesentlig grunnlag for vurdering av rentefoten, er sammensetningen av den kapitalstrøm som skal diskonteres. Så lenge det brukes et estimat av 'dagens priser' og kostnader for nettoinntekter langt inn i fremtiden, må det vurderes i hvilken grad skogbruket er i stand til å opprettholde sin realinntekt. Statens fremleggelse av kurve for fall i realverdi for tømmerpris er ikke tilstrekkelig, fordi det også må tas hensyn til de totale kostnaders utvikling over tid. Skogbruket totalt har over tid vist stor evne til å opprettholde realverdien av sine inntekter. Den økende interessen for kjøp av noe større eiendommer fra personer i finansmiljøet til priser som det er problemer med å forsvare innenfor konsesjonsgrensens 4 prosent bruksverdieregning, gir en indikasjon på at oppfatningen om skog som en verdifast plassering fortsatt er tilstede. Konsekvensene av et slikt syn vil være en kapitaliseringsrente som er lik den langsiktige realrente for risikofri kapitalplassering. Men for i noen grad å gardere for risiko, er det vanlig i statsforvaltningen å legge til et risikotillegg på 0,5 prosent for prosjekter med lav risiko. Det vil derfor være naturlig å gjøre dette også for skog.

...

Ved verdsettelse av tømmeret i hogstklasse IV og V er det generelt snakk om en diskonteringsperiode fra 0 – 15 år, mens det for det resterende er snakk om fra 30 år til evig tid. Med disse vesentlige forskjeller i tidsperspektiv og verdi, vil det være mest formålstjenlig for et riktigst mulig resultat, å betrakte tømmeret i hogstklasse IV og V

som en bankkonto, som eventuelt diskonteres med en rente som anses dekkende for en kortsiktig plasseringsperiode, mens det for andre beregninger legges til grunn en langtids realrente med risikotillegg for prosjekter med lav risiko. ...

Flertallet legger til grunn at med de tømmerpriser og kostnader som er forutsatt, er det riktig med en realrente tillagt et risikotillegg på 0,5 prosent. Langtidsrealrenten for sikre plasseringer er avhengig av tidsperspektiv. Med grunnlag i de fremlagte kilder hvor nivået er fra 2,3 prosent til 3,6 prosent, tar flertallet utgangspunkt i 3,5 prosent, og legger 0,5 prosent for risiko slik at flertallet anvender en kapitaliseringsrente på 4 prosent ved beregning av grunn- og venteverdiene. Dette harmonerer også godt med hva en salgsverdieregning etter konsesjonsloven ville gi, og må derfor anses å være et godt uttrykk for full erstatning."

- (95) Denne rettsanvendelsen avviker etter min mening fra den rettsstilstanden som følger av Rt. 1994 side 557 og Rt. 1997 side 428: Som nevnt er det i disse avgjørelsene fastsatt at en lågere kapitaliseringsrentesats enn fem prosent forutsetter en "særlig vurdering" av de spesielle forhold ved den enkelte eiendommen. Lagmannsrettens flertall har derimot begrunnet den lågere rentesatsen i generelle forhold i skogbruksnæringen. Normalrentesatsen er imidlertid fastsatt ut fra alternative plasseringer for å sikre avkastningen i et svært langt tidsperspektiv, uavhengig av de svingningene som erfaringsmessig forekommer i perioden. Så vel avkastningens sikkerhet som inflasjonsrisikoen er trukket inn i de avgjørelsene hvor normalrentesatsen ble fastsatt. Disse avgjørelsene må antas å bygge på at selv om skogen vurderes i et langt tidsperspektiv, kan det ikke legges til grunn at en investering i skog fullt ut vil opprettholde dagens avkastning og realverdi. Jeg kan etter dette ikke se at det er grunnlag for å sette ned normalrentesatsen på fem prosent.
- (96) Jeg nevner også forholdet til den kapitaliseringsrentesatsen som i dag anvendes ved fastsettelse av hvilken kjøpesum som kan aksepteres ved en konsesjonsvurdering, og som lagmannsrettens flertall fremhever avslutningsvis i sitatet. I Rt. 2000 side 977 kom Høyesterett i en sak som gjaldt fastsettelse av vederlaget ved bruk av statens forkjøpsrett etter konsesjonsloven til at denne rentesatsen ikke var avgjørende for det vederlaget staten skulle betale. Det samme må gjelde i denne relasjon. Jeg nøyer meg med å vise til at konsesjonsrenten utgjør et ledd i styringen av prisen på landbrukseiendommer, og at den ikke er uttrykk for den langsiktige avkastningen på alternative plasseringer av ekspropriasjonserstatningen. Da dette momentet ikke synes å ha inngått i lagmannsrettens begrunnelse for å neddiskontere tapet med en rentesats på fire prosent, går jeg ikke nærmere inn på dette forholdet.
- (97) Grunneierne har anført at i denne saken bør det uansett anvendes en rentesats på fire prosent, idet skjønnet inngår i et tiltaksjordskifte hvor jordskifterettene som fast praksis anvender en rentesats på fire prosent ved verdivurderingen av de skogeiendommene som skal makeskiftes. Jeg kan ikke se at denne anførselen kan føre fram. To av ankemotpartene, Per Sjølie og Ola Dieset, er rett nok også parter i det makeskiftet som skal gjennomføres, idet deler av det arealet som de avstår skal makeskiftes. Jeg nøyer meg med å vise til at det foreliggende skjønnet også for deres vedkommende gjennomføres som et ordinært skjønn for fastsettelse av kontanterstatningen etter ekspropriasjonsrettslige regler, og at det er helt atskilt fra makeskiftet.
- (98) Jeg er etter dette kommet til at lagmannsrettens overskjønn også må oppheves fordi valget av kapitaliseringsrentesats bygger på feil rettsanvendelse.

(99) Erstatning for tapte inntekter ved tilrettelagt jakt

(100) For to av de saksøkte, Anne Gunvor Midttun – eier av gnr. 36 bnr. 11 i Åmot, og Per Sjølie – eier av gnr. 35 bnr. 16, 30 og 58 og gnr. 85 bnr. 1 i Åmot, har lagmannsrettens flertall tilkjent erstatning for tapte muligheter til å drive tilrettelagt jakt. Tilrettelagt jakt innebærer som nevnt at grunneieren på sin eiendom over noen dager guider og innlosjerer et jaktlag som jakter elg. For denne tjenesten betales det et relativt høyt vederlag.

(101) Statens anke er begrunnet i at vederlagsloven er uriktig anvendt ved at lagmannsretten har tilkjent erstatning for en mulighet og ikke for hva som er påregnelig utnyttelse av arealene. Subsidiært anføres det at skjønnsgrunnene er mangelfulle.

(102) Etter vederlagsloven § 6 første ledd første punktum skal vederlag etter bruksverdi fastsettes på grunnlag av eiendommens avkastning "ved slik påregneleg utnyttning som det røynleg er grunnlag for etter tilhøva på staden".

(103) Om innholdet av det aktuelle vilkåret uttales det i Ot.prp. nr. 50 (1982-83) side 49:

"Etter Justisdepartementets mening er det viktig at det ved verdsettingen bare skal tas hensyn til den utnytting av ekspropriasjonseiendommen som det er r e e l t grunnlag for. Det synes ikke å være noen uenighet om at loven må forstås på denne måten, ..., men departementet mener at dette bør komme klarere fram i lovteksten. Man må unngå å komme tilbake til situasjonen før 1973 da det i skjønnspraksis til dels ble stilt nokså lemfeldige krav med hensyn til hva som kunne godtas som en påregnelig utnyttelse av ekspropriasjonseiendommen, ... Departementet vil derfor foreslå at det i lovteksten presiseres at det bare skal kunne tas hensyn til den påregnelige utnyttningen 'som det er reelt grunnlag for etter forholdene på stedet'."

(104) Ved justiskomiteens behandling av proposisjonen ble lovteksten endret til nynorsk. Det fremgår imidlertid av Innst. O. nr. 27 (1983-84) side 5 andre spalte at justiskomiteens flertall var enig i det som uttales i sitatet foran.

(105) Om påregnelighetskravet ved ekspropriasjon eller fredning av skog uttaler Høyesterett i Rt. 1992 side 217 på side 225:

"Påregnelighetskravet har for det første betydning ved bruksendringer – kan det påvises en sannsynlig bruksendring, og den nye bruk vil gi et høyere verdigrunnlag, skal det legges til grunn. Ellers er det – når det er bruksverdien som skal erstattes – den bruk som for vedkommende eiendom fremstår som den mest sannsynlige, som normalt vil gi verdigrunnlaget. Den bruk som en alminnelig, forstandig skogeier vil legge til grunn for driften, blir skjønnsstemmet. Dette er den naturlige og påregnelige bruk, og det er den bruk som har overvekt av sannsynlighet for seg."

(106) Da Midttun ikke har arrangert tilrettelagt jakt, var altså skjønnsstemmet om det hadde en "overvekt av sannsynlighet for seg" at hun ville ha startet slik jakt. Om dette uttaler lagmannsrettens flertall på side 96 i overskjønnet:

"Flertallet, skjønsmennene, er kommet til at Anne G. Midttun i tillegg til kjøttprisen, har krav på erstatning for såkalt tilrettelagt jakt ved å selge jaktpakker. Eiendommen på 9.765 dekar er så stor at det, etter flertallets syn, er påregnelig at eiendommen vil bli drevet aktivt i forhold til utmarksutnyttelse. Teigene ligger spredt, men i samme område. Det er en hovedteig (teig 5) som går ut fra setra som har et areal på 6 805

dekar. Eiendommen er medlem i Åmot Utmarksråd. Det er derfor påregnelig at arealene ville blitt lagt inntil hverandre, slik at det ville blitt en enhet på 9 765 dekar. Dette utgjør et meget attraktivt og etterspurt jaktområde. Når det gjelder naturforhold og landskapsbilde er området forholdsvis likt eiendommen til Per Sjølie. Det er store åpne områder med fjellskog og myrer. Dette er attraktive jaktområder både for småvilt og elgjakt. For elgjakten utgjør dette en betydelig merverdi. Ut fra en generell og skjønsmessig vurdering ansettes dette til årlig 50 000 kroner. Det er da tatt hensyn til at det tar tid å opparbeide merverdiene.”

- (107) Om henvisningen til Åmot Utmarksråd nevner jeg at dette rådet for jakten foretar omarrondering mellom medlemmene slik at de får sammenhengende jaktområder.
- (108) Lagmannsrettens flertall fant altså tilrettelagt jakt ”påregnelig”, og gav en nærmere begrunnelse for det under henvisning til eiendommens karakter. Selv om det ikke eksplisitt uttales at det er mest sannsynlig at Midttun ville ha arrangert slik jakt dersom ekspropriasjonen ikke hadde funnet sted, kan jeg ikke se at sitatet gir holdepunkter for at flertallet stilte for små krav til sannsynligheten for at det ville ha blitt gjennomført tilrettelagt jakt. De krav som stilles til skjønnsgrunnene i et tilfelle som det foreliggende, må tilpasses at skjønnsordningen er basert på at rettens flertall består av personer som normalt ikke er jurister. Dersom det ikke ble tatt hensyn til dette når de inntar et annet standpunkt enn rettsformannen og av den grunn må utforme sine skjønnsgrunner selv, kunne betydningen av skjønsmenns deltakelse bli uheldig redusert. Når flertallet fant tilrettelagt jakt ”påregnelig”, må dette være tilstrekkelig.
- (109) For Per Sjølie nevnes at det i overskjønnet er opplyst at han før ekspropriasjonen eide totalt 74 000 da. Ved ekspropriasjonen reduseres hans gjenværende areal til 53 000 da. Om tapt mulighet til å drive tilrettelagt jakt uttaler lagmannsrettens flertall på side 114:

”Kvaliteten på gjenværende areal for tilrettelagt jakt vil være vesentlig redusert. Hvordan det kommende makeskiftarealet på ca. 5 000 da vil passe sammen med eiendommens restarealer for å bygge opp et nytt jaktsenter er det ingen som vet i dag. Fra grunneiers side er beregnet erstatning basert på utleie av 5 jaktpakker. Til sammenligning er det på et tilsvarende areal hos Kiær-Mykleby gjennomført et opplegg med 3 jaktpakker.

Ved gjennerverv for seteranlegget til et nytt jaktsenter er det en forutsetning at det skal drives tilrettelagt jakt videre. Grunneieres tap utgjøres av kjøttverdien for det antall dyr som arealtapet fører til og reduksjon i inntekten fra den tilrettelagte jakten. Hvis grunneier kunne ha utviklet sitt jaktopplegg (uten RØ) ville han trolig etter noen år kunne ha kjørt et opplegg med 4 jaktpakker. Etter at sammenhengende jaktid ble gjennomført i 2002, er det et forhold som gjør det mulig å utnytte den tilrettelagte jakten bedre enn før. Med en nær halvering av hovedterrenget og tap av det klart beste jaktterrenget vil muligheten til 1 jaktpakke være borte, og gi en redusert verdi på de gjenværende jaktpakker. Flertallet setter dette lik tapet av 1 jaktpakke til 60 000 kroner.”

- (110) I motsetning til i skjønnsgrunnene for Midttun er det altså ikke eksplisitt uttalt at lagmannsrettens flertall fant det påregnelig at Sjølie har lidt det tapet som erstatningen er basert på. Det har imidlertid formodningen mot seg at flertallet bygde avgjørelsen vedrørende Sjølie på en annen rettsanvendelse enn for Midttuns vedkommende. I denne sammenheng viser jeg til at det fremgår av mindretallets begrunnelse at Sjølie, i motsetning til Midttun, faktisk har drevet tilrettelagt jakt. Under henvisning til hva jeg har uttalt om avgjørelsen vedrørende Midttun, er jeg kommet til at overskjønnet heller ikke kan oppheves for Sjølies vedkommende.

(111) Vederlag for bruk av veger

(112) Grunneierne har i tillegg til bruksverdiestatningen for skogen krevd vederlag for forsvarrets bruk av veger i og utenfor skytefeltet. Etter å ha gjennomgått flere høyesterettsavgjørelser om vederlag for slik bruk, uttaler lagmannsretten enstemmig:

"Lagmannsretten konkluderer etter dette med at det etter gjeldende rett, i tillegg til tapsprinsippet, gjelder et vederlagsprinsipp når eksproprianten bruker anlegg og innretninger. Men det samme må gjelde når eksproprianten overtar slike anlegg til eie.

...

Også på ekspropriatens hånd er det forhold som må hensyntas. For det første at veiene inngår som en innsatsfaktor for avkastningen av skogen. Det er derfor de er bygd. Hvis eksproprianten i tillegg til skogerstatningen, må betale vederlag for veiene, får det karakter av dobbeltestatning. Eksproprianten hadde ikke samtidig kunnet selge veinettet og opprettholdt den avkastning som han får godtgjort i skogserstatningen. Uten veier ville driftsutgiftene ha blitt mye større, og det ville vært områder som det ikke ville ha lønt seg å avvirke i. Men i vårt tilfelle er det ikke en salgsverdi som utmåles, men et obligasjonsrettslignende vederlag. Det Høyesterett understreket i Eikelandsdømmen, var at objektet måtte være

'et kapitalgode som representerte en aktuell økonomisk verdi uavhengig av hva eksproprianten ut fra sitt aktuelle behov kunne være villig til å betale.'

Dette vilkår er oppfylt for skogsbilveier. De har verdi i skogsdriften, men kan også og samtidig utnyttes økonomisk ved å kreve inn bompenger. Tilsvarende på ekspropriantens hånd. Forsvarsbygg kan utnytte veiene i forbindelse med skogsdriften, uten at det utelukker at veiene kan brukes under byggingen og i driften av skytefeltet. Det er altså tale om to utnyttelser som ikke utelukker hverandre. Når det er tilfellet, legger lagmannsretten til grunn at det ikke er tale om dobbeltgodtgjørelse."

(113) Da saken ikke var tilstrekkelig opplyst, utsatte lagmannsretten utmålingen av erstatningsbeløpene.

(114) Staten har som nevnt anført at lagmannsretten la til grunn at det skal utmåles et "obligasjonsrettslignende vederlag", og at dette er uriktig rettsanvendelse.

(115) Før vedtakelsen av vederlagsloven av 1973 ble det i enkelte tilfeller gitt erstatning for tap i forhandlingsposisjon. I Innstilling om skjønnsordningen og om erstatningsutmåling ved ekspropriasjon fra Husaaskomiteén oppsummeres rettstilstanden slik på side 133 første spalte:

"Eksproprianten skal ikke ha erstatning beregnet etter hva han kunne ha presset vederlaget opp til ved minnelige forhandlinger. Hvis imidlertid eksproprianten har foretatt investeringer på eiendommen som kommer eksproprianten til gode, har eksproprianten [skal være eksproprianten] krav på at det ved erstatningsfastsettingen tas et visst hensyn til disse."

(116) Denne regelen ble opphevet ved vederlagsloven av 1973 som i § 4 nr. 2 siste punktum fastsatte at "[d]et tas heller ikke hensyn til hvor mye den det eksproprieres til fordel for, på grunn av sitt særlige behov kunne tenkes å ha vært villig til å gi for eiendommen om det ikke hadde foreligget ekspropriasjonsadgang". Vederlagsloven av 1984 inneholder

ingen tilsvarende uttrykkelig bestemmelse, men i Rt. 1999 side 458 er det på side 465 fastslått at det fortsatt ikke skal gis erstatning for tap i forhandlingsposisjon.

- (117) Som det fremgår av sitatet fra lagmannsrettens skjønngrunner, ble det i Rt. 1976 side 1362 (Eikeland) tilkjent vederlag for eksproprietens bruk av ekspropriatens vegger i et tilfelle hvor ekspropriasjon til kraftlinje også omfattet rett til å bruke grunneierens vegger. Skjønnforutsetningene fastsatte at eksproprianten skulle utbedre eller betale erstatning for skader og ulemper som oppstod ved bruken av vegene. Vassdragsvesenet fikk ikke medhold i at skjønnnet bygget på en uriktig rettsanvendelse når det var tilkjent erstatning for selve bruken av vegene. Denne erstatningen kom i tillegg til at Vassdragsvesenet hadde utbetalt eller betalt erstatning for skader og ulemper. Etter å ha henvist blant annet til vegloven § 53, oppsummerte førstvoterende rettstilstanden slik (side 1371):

”Som jeg ser det, er det en etablert rettsregel at det ved tvangsvståelse av rett til å bruke anlegg og innretninger skapt ved kapital- og arbeidsinnsats også skal betales erstatning for selve bruken. Jeg finner imidlertid grunn til å presisere at det må dreie seg om foretatte investeringer som har verdi, og verdi utenom den som er skapt ved ekspropriasjonsformålet. Det må dreie seg om bruksrett til et kapitalgode som representerer en aktuell økonomisk verdi uavhengig av hva eksproprianten ut fra sitt aktuelle behov kunne være villig til å betale. Jeg legger da til grunn at det ved erstatningsfastsettelsen i dette tilfelle på den ene side skal tas hensyn til veiens standard og lengde og kostnader ved bygging av veien – dens rent tekniske verdi, på den annen til brukens omfang og arten av den transport det er tale om. Dreier det seg om en beskjeden og kortvarig bruk, vil dette også gi utslag ved erstatningsfastsettelsen, og jeg antar at det ikke byr på praktiske vansker å få fastsatt en passende godtgjørelse. Forutsetningen må imidlertid være at det ikke blir betalt dobbelt erstatning for veibruken.”

- (118) Sammenholdt med avgjørelsene i Rt. 1993 side 496 og Rt. 1998 side 29 hvor det ikke ble tilkjent noe vederlag, og hensett til at det er ekspropriatens tap som skal erstattes, må et særskilt vederlag for vegene forutsette at de har en påregnelig økonomisk verdi for grunneierne ut over bruken i skogsdriften – eksempelvis i form av tapte bompenger – som de nå går glipp av. I den utstrekning det erverves rett til veg utenfor det området som avstås til eiendom fra en ekspropriat som ikke får erstatning for vegretten gjennom erstatningen for det arealet som avstås, kan det etter omstendighetene være aktuelt å fastsette en erstatning som bygger på prinsippene i Eikelanddommen, jf. vegloven § 53 som det henvises til i dommen. Det fremgår ikke av overskjønnet at dette er en aktuell problemstilling i vår sak.

(119) Saksomkostninger

- (120) Det følger av skjønnsloven § 54 b jf. § 54 at staten må erstatte ankemotpartene deres omkostninger ved ankesaken. Omkostningsoppgave er innlevert, felles for alle ankemotpartene og hjelpeintervenienten, Norges Skogeierforbund. I samsvar med dette fastsettes saksomkostningene til kr 275 000 inklusive merverdiavgift. Staten har ikke hatt innsigelse mot at den også skal dekke omkostningene for de to andre hjelpeintervenientene. Norges Bondelag tilkjennes etter dette saksomkostninger med kr 180 470 som fordeler seg med kr 155 000 på salær og kr 25 470 på utlegg. NORSKOG Norsk Skogbruksforening tilkjennes kr 179 062,50 inkludert utgifter med kr 3 250 og merverdiavgift med kr 35 812,50.

- (121) Jeg stemmer for denne

D O M :

1. Lagmannsrettens skjønn oppheves for så vidt gjelder fastsettelsen av skogerstatninger og hjemvises til ny behandling for lagmannsretten med unntak for takstnummer 114, Egil Grønstad.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til Ola Dieset, Per Helgesen, Anne Gunvor Midttun, Alf Tørris Rød, Berit Furuseth Sjølie, Per Sjølie og Norges Skogeierforbund i fellesskap 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til Norges Bondelag 180 470 – etthundreogåttitusenfirehundreogsytti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.
4. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til NORSKOG Norsk Skogbruksforening 179 062,50 – etthundreogsyttitusenogsekstio – kroner og femti øre innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

- (122) Dommer **Endresen:** Jeg er i det vesentlige og i resultatet enig med førstvoterende.
- (123) Dommer **Øie:** Likeså.
- (124) Dommer **Stang Lund:** Likeså.
- (125) Dommer **Lund:** Likeså.

(126) Etter stemmegivningen avsa Høyesterett denne

D O M :

1. Lagmannsrettens skjønn oppheves for så vidt gjelder fastsettelsen av skogerstatninger og hjemvises til ny behandling for lagmannsretten med unntak for takstnummer 114, Egil Grønstad.
2. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til Ola Dieset, Per Helgesen, Anne Gunvor Midttun, Alf Tørris Rød, Berit Furuseth Sjølie, Per Sjølie og Norges Skogeierforbund i fellesskap 275 000 – tohundreogsyttifemtusen – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.
3. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til Norges Bondelag 180 470 – etthundreogåttitusenfirehundreogsytti – kroner innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.
4. I saksomkostninger for Høyesterett betaler staten v/Forsvarsdepartementet til NORSKOG Norsk Skogbruksforening 179 062,50 – etthundreogsyttitusenogsekstio – kroner og femti øre innen 2 – to – uker fra forkynnelsen av denne dom med tillegg av den alminnelige forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven § 3 første ledd første punktum fra forfall til betaling skjer.

Riktig utskrift bekreftes:

Berit Arnevik Myhrer

