

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



FORORD

Denne masteroppgaven markerer avslutningen på mine Eiendomsfagsstudier ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) våren 2013.

Jeg vil begynne med å rette en takk til jurist Fredrik Holth, jordskifterettsleder Ivar Øygard, Sturla Arnesen ved Domstolsadministrasjonen, og jordskifterettene for at de var svært behjelpelige ved oppstarten av oppgaven. Videre vil jeg takke jordskiftedommerne Erik Nord og Svein O. Dalen, og selvfølgelig de parter som tok seg tid til å stille opp som intervjuobjekter i forbindelse med oppgaven.

Jeg vil også gi fortjent oppmerksomhet til mine veiledere Einar Hegstad og Hans Sevatdal og takke for deres gode veiledning. Deres veiledning har vært til stor hjelp gjennom hele oppgaven, både når det kommer til det faglige og til gjennomføringen.

Min familie vil jeg takke for all støtte og hjelp jeg har fått underveis ved mine studier. Denne støtten har vært til stor hjelp underveis, og de kan takkes for at jeg nå har fullført mine masterstudier ved UMB.

Venner og studiekamerater vil jeg takke for alle opplevelser og erfaringer vi har delt. Deres støtte har også vært viktig i gjennomføringen av denne oppgaven.

Til min kjære Katrine. Du har vært min største støttespiller og du har opplevd mine opp- og nedturer ved denne prosessen. Du er min største inspirasjonskilde, og du ga meg motivasjonen jeg trengte da jeg trengte det. Denne oppgaven hadde ikke vært ferdigstilt uten din rådgivning, tålmodighet og støtte. Takk!

UMB, 10.05.2013

Eirik Andreas Nome

SAMMENDRAG

Denne oppgaven omhandler interessemotsetninger, bruksordningssaker ved jordskifteretten og småskalakraftverksutbygging. Den belyser interessemotsetningers betydning for jordskifte- og utbyggingsprosessen. Oppgaven har fått navnet *Interessemotsetningers betydning for utbygging av småskalakraftverk – en undersøkelse av saker hvor det er avholdt jordskifte med bruksordning*.

Jeg har undersøkt fire jordskiftesaker fra fire forskjellige jordskifteretter i Norge. Sakene i denne undersøkelsen var såkalte bruksordningssaker ved jordskifteretten. De var like på den måten at bruksordningssak ble krevd i sammenheng med utbygging av småskalakraftverk. De fire utbyggingsprosjektene er i dag på ulike stadier, men to av dem er nå ferdig utbygd, og småskalakraftverkene er i full drift.

Denne oppgaven innledes ved en innføring i temaer, bakgrunn for oppgaven, problemstillinger og oppbygning. Videre legges metoden som ble benyttet frem. Deretter blir det lagt frem et samlet kunnskapsgrunnlag som gir en innføring i temaene angående småskalakraftverk, fallrettigheter og jordskifteretten.

Målet med oppgaven var å belyse om og eventuelt hvordan interessemotsetninger kan være av betydning for jordskifteprosessen og den videre utbyggingsprosessen for partene etter endt jordskiftesak. Jeg vil da se på hvordan jordskifteretten kan fungere som problem- og konfliktløser i slike saker. Hovedkilden for undersøkelsen var partene fra de fire forskjellige sakene, og to jordskiftedommere som har hatt slike saker, dette fremkommer også som hoveddel i denne oppgaven. Det som fremkom fra disse undersøkelsene drøftes i sammenheng med problemstillingen og underspørsmålene.

Undersøkelsen viser at interessemotsetninger kan være av betydning både for jordskifteprosessen og for den videre utbyggingsprosessen etter endt sak. Jordskifteretten tilpasser seg hver enkelt sak. Det viser seg ved store interessemotsetninger å være nødvendig å fastsette regler som i større grad er regulerende for den videre utbyggingsprosessen etter endt sak, enn der det ikke er interessemotsetninger.

INNHold

FORORD.....	1
SAMMENDRAG.....	2
LISTE OVER VEDLEGG.....	5
LISTE OVER FIGURER.....	6
1. INNLEDNING.....	7
1.1. Tema.....	7
1.2. Bakgrunn for oppgaven.....	7
1.3. Problemstilling.....	9
1.4. Oppgavens oppbygning.....	10
2. METODE.....	12
2.1. Hva er metode.....	12
2.2. Valg av innsamlingsmetode.....	12
2.3. Casestudier.....	13
2.4. Dokumentstudier.....	13
2.5. Intervju som kvalitativ metode.....	14
2.5.1. Telefonintervju.....	15
2.5.2. Transkribering.....	16
2.5.3. Etske hensyn.....	17
2.6. Analyse.....	17
2.7. Reliabilitet, validitet og generaliserbarhet.....	18
2.8. Fremgangsmåte.....	19
3. SAMLET KUNNSKAPSGRUNNLAG.....	24
3.1. Tidligere arbeid rundt temaet.....	24
3.2. Småskalakraftverk.....	24
3.3. Fallrett.....	26
3.4. Jordskiftedomstolene.....	31
3.5. Jordskifteprosessen.....	32
3.6. Bruksordning.....	35
3.7. Falleierlag.....	36
3.8. Driftsselskap.....	38
3.9. 1200-2006-0015 Oma Ytre.....	39
4. PRESENTASJON AV SAKER, INTERVJUER, OG SAKSDRØFTING.....	43

4.1.	Innledning	43
4.2.	Sak 1100-2010-0023 Maaland.....	45
4.2.1.	Samtale med parter	50
4.2.2.	Saksdrøfting	55
4.3.	Sak 1530-2005-0010 Ålmo	60
4.3.1.	Samtale med parter	64
4.3.2.	Saksdrøfting	69
4.4.	Sak 1500-1997-0004 Rauma	72
4.4.1.	Samtale med parter	75
4.4.2.	Saksdrøfting	77
4.5.	Sak 0800-2008-0010 Reiersdal	80
4.5.1.	Samtale med parter	84
4.5.2.	Saksdrøfting	87
4.6.	Jordskiftedommere	89
4.6.1.	Jordskiftedommer Svein O. Dalen	90
4.6.2.	Jordskiftedommer Erik Nord.....	94
5.	SAMMENFATTENDE DRØFTING OG KONKLUSJONER.....	102
5.1.	Underspørsmål.....	102
5.2.	Hovedproblemstilling	106
5.3.	Avsluttende refleksjoner.....	107
	LITTERATURLISTE	111
	Vedlegg 1 – Vedtekter i sak 1200-2006-0015 Oma Ytre.....	i
	Vedlegg 2 - Vedtekter i sak 1100-2010-0023 Maaland	vi
	Vedlegg 3 – Vedtekter i sak 1530-2005-0010 Ålmo	xii
	Vedlegg 4 – Vedtekter i sak 1500-1997-0004 Rauma	xv
	Vedlegg 5 – Vedtekter i sak 0800-2008-0010 Reiersdal	xviii
	Vedlegg 6 – Intervjuguide til partene.....	xxii
	Vedlegg 7 – Intervjuguide til jordskiftedommere	xxiii

LISTE OVER VEDLEGG

Vedlegg 1	Vedtekter i sak 1200-2006-0015 Oma Ytre
Vedlegg 2	Vedtekter i sak 1100-2010-0023 Maaland
Vedlegg 3	Vedtekter i sak 1530-2005-0010 Ålmo
Vedlegg 4	Vedtekter i sak 1500-1997-0004 Rauma
Vedlegg 5	Vedtekter i sak 0800-2008-0010 Reiersdal
Vedlegg 6	Intervjuguide til partene
Vedlegg 7	Intervjuguide til jordskiftedommerne

LISTE OVER FIGURER

Figur 1	Oversikt over et småskalakraftverk	side 25
Figur 2	Fallrett til grunneiendommer	side 28
Figur 3	Realsameie	side 29
Figur 4	Fallrettshaver uten grunneiendom	side 30
Figur 5	Bruttomodell falleie	side 41
Figur 6	Oversikt over sakenes plassering	side 43
Figur 7	Oversiktskart Maaland	side 45
Figur 8	Oversikt over forlag til kraftverk – Maaland	side 49
Figur 9	Oversiktskart Ålmo	side 60
Figur 10	Ferdig utbygd kraftverk – Ålmo Energi AS	side 64
Figur 11	Oversiktskart Rauma	side 72
Figur 12	Ferdig utbygd kraftverk – Vikdalskraft AS	side 75
Figur 13	Oversiktskart Reiersdal	side 80
Figur 14	Fallretten i Reiersdalselva og Springkotelva	side 84

1. INNLEDNING

1.1. Tema

Temaet for denne avsluttende masteroppgaven er *jordskifteretten og fallrettigheter ved utbygging av småskalakraftverk*. Valget av dette temaet sprang ut fra interessen for grenser i sjø og vassdrag etter et juridisk kurs der studentene ble introdusert for vassdragslovene. Da det også viste seg å være lite skrevet om dette temaet tidligere, ville det etter mitt syn være interessant å belyse en særskilt side ved dette temaet. Begrepet *småskalakraftverk*, som ble benyttet i Sæmund Stokstads (Stokstad, 2011) masteroppgave våren 2011, er et samlebegrep for små vannkraftverk.

Fallrett er en rett til utnyttelse av fallet i et vassdrag, og da også rettigheten til å utnytte energiressursene i dette vassdraget gjennom utbygging av småskalakraftverk. Det kan være en eller flere fallrettshavere som fallrettene skal fordeles mellom i et vassdrag, da fordelt ved andeler. Har man fått klarhet i rettighetsforholdene mellom fallrettshaverne, vil disse kunne utnytte vassdraget til å utvinne energi ved å bygge et småskalakraftverk. (Regjeringen, 1994)

For fallrettshaverne kan det være stor usikkerhet knyttet til bruken av området, hvem som eier hva, regler for drift o.l. For å få klarhet i dette kan jordskifteretten benyttes. Her kan eierandeler fordeles og bruksordninger med bestemmelser settes i stand. Det er disse jordskiftesakene som var min innfallsvinkel til dette temaet. Gjennom å undersøke bruksordningssaker ved jordskifteretten har jeg forsøkt å belyse temaet. Ved å undersøke disse sakene ønsket jeg å belyse hvordan interessen motsetninger kan være med på å påvirke prosessene, både underveis (jordskifteprosessen) mens sakene pågikk og etter endt sak (småskalakraftverkutbyggingen). Dette ble undersøkt ved kvalitative intervjuer med parter og jordskiftedommere, samt dokumentstudier. (Verkland, L. H., 2009b).

1.2. Bakgrunn for oppgaven

Det var flere grunner for at jeg valgte dette temaet. Hovedgrunnen var min interesse for juridiske spørsmål, og da spesielt for regelverket knyttet til grenser og rettigheter i sjø og vassdrag - vurdert opp mot med jordskifterettens kompetanse. Videre kan det nevnes at kjæresten min, Katrine, som arbeider i energibransjen, åpnet øynene mine for energi- og miljøspørsmål i Norge og i verden.

Temaet er dessuten aktuelt da det stadig kommer opp nye fallrettsaker i landets jordskifteretter, og stadig nye konsesjoner gis til fallrettseiere fra NVE. Dette er særlig tydelig på Vestlandet og i Nord-Norge, og er nå også økende i resten av landet. (NVE, 2012).

Gjennom møte med mine veiledere Einar Hegstad og Hans Sevatdal ble jeg anbefalt å konferere med juristen Fredrik Holth. Etter samtalen med ham fikk jeg enda mer forståelse av at dette var et interessant og aktuelt tema. Holth foreslo ved denne samtalen flere problemstillinger med utgangspunkt i mitt tema. Jeg endte også til slutt opp med å velge en av hans foreslåtte problemstillinger med noen formuleringssendringer og underspørsmål etter samråd med mine veiledere.

Jeg benytter anledningen til å nevne noen av de problemstillinger, med eksempler på spørsmål knyttet til disse, som kom fram under samtalen med Holth. Dette er spørsmål som også denne oppgaven kom innom der dette ble naturlig for min egen problemstilling.

Noen av de temaer og problemstillinger som jeg velger å nevne er *utforming av vedtekter i falleierlag, vilkår for fremme, fallrettigheter, interne interessekonflikter mellom falleierlag og driftsselskap*.

Spørsmål knyttet til disse problemstillingene kan være om det bør være en mal for utforming av vedtekter? Bør det være eksterne eller interne utbyggere? Hvor langt bør/kan jordskifteretten gå i sin utforming av vedtekter? Oppnår man vilkårene for fremme ved de minimale fallene der ingen ekstern utbygger vil se noen fortjeneste av å bygge ut? Er vilkårene for fremme i strid med EMK? Hva skjer med fallrettighetene ved jordskifte? Blir fallrettighetene utelatt eller dratt inn i skiftet? Hva er rettspraksis på dette området? Hvilke konflikter kan oppstå ved at parter er del av både falleierlaget og driftsselskapet? Hvordan kan jordskifteretten og parter forebygge eller dempe konflikter i slike situasjoner?

Det kom frem fra samtalen med Holth at dette er et tema fullt av spørsmål og problemstillinger som ikke har blitt behandlet ved et forskningsarbeid ennå. De nevnte problemstillinger og spørsmål er kun et lite utdrag fra én samtale med én jurist.

1.3. Problemstilling

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

- *Undersøke betydningen av interessemotsetninger mellom parter, hvor det er avholdt jordskifte med bruksordning for småskalakraftverk.*

Jeg vil gjennom denne problemstillingen forsøke å belyse om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom partene i en jordskiftesak påvirker samhandlingen mellom partene, jordskifteprosessen, og realiseringen av småskalakraftverk. Det er dette som ligger i begrepet «betydning» i hovedproblemstillingen og i underspørsmålene. Det vil da være et poeng å se på hvordan jordskifteretten håndterte dette mens saken pågikk, samt å se hvordan den har lagt til rette for grunneiernes gjenstående prosess etter endt jordskiftesak. Jeg vil også se på resultatet. Med «resultatet» mener jeg her den gjenstående prosessen etter endt jordskiftesak, som er det gjenstående arbeidet for utbygging av småskalakraftverk. Jeg vil også se på hva slike interessemotsetninger kan få av konsekvenser for den videre driften av falleierlag og driftsselskap etter endt jordskiftesak.

For å undersøke hovedproblemstillingen har jeg valgt disse underspørsmål:

1. *Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?*
2. *Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?*
3. *Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?*
4. *Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?*
5. *Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?*

Problemstillingen og underspørsmålene tar utgangspunkt i bruksordningssaker fra jordskifterettene hvor fallrettshavere ønsket å bygge ut småskalakraftverk. Som virkemiddel i disse sakene ble § 2 bokstav c i jskl benyttet. Det ble da gjennom en bruksordning opprettet et eierlag - da gjerne kalt *falleierlag*, hvor det gjennom vedtekter satt av jordskifteretten ble lagt til rette for medeierne i laget å leie ut fallrettighetene til et *driftsselskap*. (Bergtun, V., 2007).

Falleierlaget er et lag uten økonomisk risiko for partene, da dette er etablert for å forvalte fallrettighetene med tanke på valg av driftsselskap og mottak av økonomisk oppgjør for bortleien av fallrettighetene kalt *falleie*. Driftsselskapet kan være et selskap opprettet av en eller flere medeiere i falleierlaget, eksterne utbyggere, eller en kombinasjon av dette. Det at driftsselskapet ofte består av deltakerne av falleierlaget, åpner opp for en rekke spørsmål. (Bergtun, V., 2007).

Bakgrunnen for ordningen med et falleierlag og et adskilt driftsselskap er at jordskifteretten ikke har hjemmel til å tvinge parter med på prosjekter med stor risiko gjennom investeringer jfr. Jskl. § 34 bokstav b. Et småskalakraftverk er sett på som et slikt risikoprojekt (Bergtun, V. 2007). Jordskifteretten har derfor ansvar for å legge best mulig til rette for at falleierlaget og et driftsselskap skal kunne fungere sammen på best mulig måte, for at den videre utbyggingsprosessen skal kunne gjennomføres.

Min hovedantakelse er jeg tror at saker der det ikke finnes interessemotsetninger har bedre grunnlag for å få et velfungerende falleierlag med driftsselskap, og utbyggingen av kraftverket vil gå raskere enn i saker med interessemotsetninger.

Gjennom den nevnte problemstilling og underspørsmål er oppgaven avgrenset til å se på interessemotsetningers betydning for gjennomføring av jordskiftesak og resultat ved utbyggingsprosessen av småskalakraftverk, jordskifterettens rolle som problemløser i fallrettsaker med bruksordning, grunneiernes rolle og oppfatninger av saken før, underveis og i ettertid. Jeg vil ikke gå dypt inn i jordskifterettens vilkår for fremme, kompetanse, rettsutgreiing og andre elementer i de forskjellige sakene med mindre det vil være naturlig for oppgaven. Geografisk avgrensing settes til å være nokså vid da jeg ser på jordskiftesaker fra flere steder i landet.

1.4. Oppgavens oppbygning

Oppgaven er delt i 6 kapitler. Kapittel 1 er innledningen. I kapittel 2 presenteres metoden jeg har valgt for å besvare problemstillingen. Fremleggelsen av det samlede kunnskapsgrunnlag finner en i kapittel 3, som innledes ved presentasjon av tidligere arbeid gjort rundt temaet. Deretter gis en generell presentasjon av jordskifteretten og småskalakraftverk, for så å gi en grundigere presentasjon av bruksordning, falleierlag og driftsselskap. Avslutningsvis er en presentasjon av Oma-saken, som har blitt en form for *mal* for slike saker. I Kapittel 4 presenterer jordskiftesakene, samtalene med parter og jordskiftedommere. Hver enkelt sak blir her også drøftet. Kapittel 5 inneholder den sammenfattende drøftingen. Her drøftes de

hovedtemaer som kom frem fra drøftingen av hver enkelt sak, sammen med resultatene fra samtalene med jordskiftedommerne. Avslutningsvis presenteres de avsluttende refleksjonene.

2. METODE

2.1. Hva er metode

Metode, som kommer av det greske ordet *methodos*, betyr å følge en bestemt vei mot et mål (Johannessen *et al.*, 2011). En annen måte å si det på er at metode er de verktøy en bruker for å få svar på sine spørsmål. Jeg velger derfor å definere metode som *planlagt bruk av «verktøy» for å nå målet om kunnskap*.

Jeg må ta utgangspunkt i mitt tema og mine problemstillinger for så å se på hvilke metoder som er best egnet til å få svar på mine spørsmål.

Jeg vil i de neste delkapitler komme inn på hvilke kriterier jeg satte for valg av jordskifterettssaker. Jeg vil også vise til hvilke metoder jeg har valgt, og forklare hva disse metodene går ut på. Til sist vil jeg drøfte mine erfaringer ved bruk av metodene og om valget av metoder var korrekt gjennomført og riktig for min oppgave.

2.2. Valg av innsamlingsmetode

I denne oppgaven benyttet jeg meg av kvalitativ metode ved å foreta casestudier. Jeg gjennomførte dokumentstudier og kvalitative intervjuer. Jeg benyttet meg ikke av kvantitative metoder da jeg vurderte de kvalitative metodene som best egnet for å belyse min problemstilling.

Gjennom de kvalitative intervjuene kunne jeg komme mer inn i dybden og få kontakt med partene gjennom samtaler under trygge omgivelser for intervjuobjektene. Jeg ville på denne måten kunne unngå misforståelser ved at man kan lese ansiktsuttrykk, ordvalg o.l. Intervjuene ville ikke da ha de faste rammene man ville hatt ved f.eks. en kvantitativ spørreundersøkelse, som igjen gjorde at jeg underveis kunne komme med nye spørsmål og få svar med en gang. (Tjora, A., 2010).

Jeg kan videre nevne at jeg intervjuet både rekvirenter, motparter og jordskiftedommere for å få et helhetlig bilde av sakene.

Dokumentstudiene var tenkt å utgjøre en del av arbeidet med å danne seg et teoretisk grunnlag som igjen la et bedre grunnlag for drøftingen i oppgaven. Disse fungerte også som en del av forberedelsene til intervjuene og ga et supplement til empiriinnsamlingen ved intervjuene. Ved dokumentstudiene ville jeg på forhånd kunne se hvordan sakene var gjennomført og hva resultatet av sakene ble. På denne måten kunne jeg lettere utforme og få belyst spørsmål.

Dokumentstudiene besto i hovedsak av lesning av rettsbøker fra de respektive sakene, men også gjennomgang av andre relevante fagartikler som bygger opp om temaet. (Tjora, A., 2010).

2.3. Casestudier

«En casestudie er en undersøkelse som benytter en allerede eksisterende grense for hva og hvem undersøkelsen inkluderer og ekskluderer» en beskrivelse fra Tjora, A. (2010).

Det er i casestudier muligheter for å benytte seg av alle mulige former for og kombinasjoner av kvantitative og kvalitative innsamlingsmetoder. Jeg benyttet meg som nevnt kun av dokumentstudier og kvalitative intervjuer. Videre kan det nevnes at et «case» kan være «en bedrift, avdeling eller organisasjon, en kommune eller et nærmiljø, et tiltak eller en tilstand, for å nevne noen typiske» (Tjora, A., 2010).

De allerede eksisterende grensene i min oppgave var bruksordningssaker fra jordskifteretten som omhandler fallrett og opprettelse av et falleierlag som legger grunnlaget for fremtidig samarbeid med et driftsselskap. Caset kan sees på som et «tiltak» gjennom jordskiftesaken og «tilstand» som de effekter jordskiftesaken medførte.

Det er forskjellige utgangspunkter for valg av type case. Jeg vil si at mine utvalgte caser har *stor variasjon* seg imellom for de dimensjoner jeg ville studer (Tjora, A., 2010). Dette fordi jeg i denne oppgaven valgte jordskiftesaker som var forskjellige på den måten at det i to av sakene var flertallet av medeierne i eierlaget som er med i driftsselskapet, i én annen sak er det mindretallet, i neste sak er det ca. halvparten. Jeg valgte også saker som var forskjellige i graden av interessemotsetninger, hvor det i to av sakene var få eller ingen interessemotsetninger, mens det i de to andre var store interessemotsetninger.

2.4. Dokumentstudier

Dokumentstudier som tilleggsdata inngår i den kvalitative metode. Man vil her ved å studere relevante artikler, dokumenter, dommer, rettsbøker osv. kunne finne relevant informasjon for studien utover det man gjør av egen datagenerering gjennom f.eks. intervjuer. Denne typen empiriske data kan man få tak i på et tidlig stadium av en studie, slik at disse kan benyttes for å legge et grunnlag for det videre arbeidet ved at en kan få en større forståelse av temaene. (Tjora, A., 2010).

I denne oppgaven besto dokumentstudiene i hovedsak av rettsbøkene fra jordskiftesakene, samt tidligere arbeid rundt temaene fallrett, jordskifteretten, bruksordning, falleierlag, driftsselskap, og småskalakraftverk.

2.5. Intervju som kvalitativ metode

Semistrukturerte intervjuer - også kalt dybdeintervjuer - er en av de mest brukte metodene for innsamling av informasjon. Målet med semistrukturerte intervjuer er å møtes ansikt-til-ansikt og skape en relativt fri samtale som bunner i noen gitte temaer intervjueren ønsker å få belyst. Det er her meningen at man setter av god tid, og at man skaper en avslappet stemning hvor intervjuobjektet skal få reflektert over sine egne erfaringer og meninger knyttet til de nevnte temaer. «God tid» kan være ca. en time til halvannen. (Tjora, A., 2010)

For å få til en avslappet stemning bør man la intervjuobjektet få lov til å bestemme hvor man skal møtes, slik at denne personen skal være mer trygg på den nye situasjonen det kan være å bli intervjuet. Spørsmålene som blir stilt er såkalte «åpne spørsmål», dette er spørsmål som det ikke kan svares ja/nei på. Disse spørsmålene er slik at intervjuobjektet kan svare vidt og gå i dybden av sine tanker og meninger. På denne måten kan det også forekomme digresjoner fra hovedtemaene. Digresjoner vil si at intervjuobjektet sporer av fra de gitte temaer og momenter og kan komme inn på tanker og temaer intervjueren ikke hadde tenkt på i forveien. Det å tillate digresjoner kan belyse intervjuobjektets forståelse av et tema og hva han eller hun ser på som viktig, som igjen kan vise seg viktig for undersøkelsen. (Tjora, A., 2010).

Det semistrukturerte intervju består av tre deler. Man begynner intervjuet med *oppvarmingsspørsmål* hvor man stiller enkle, konkrete spørsmål, som er med på å få intervjueren komfortabel med situasjonen. Neste fase er *refleksjonsspørsmål* som er selve kjernen i intervjuet. Her tar man opp temaene man er interessert i å få belyst. I siste fasen avslutter man med *avrundingsspørsmål*. Dette vil være spørsmål som «normaliserer» situasjonen mellom to personer. Det er her viktig å avslutte på en måte slik at det er god stemning mellom intervjuer og intervjuobjekt, slik at det intervjuobjektet kan sitte igjen med en god følelse, og intervjueren får mulighet til å ta kontakt senere for å komme med tilleggsspørsmål om dette blir nødvendig. (Tjora, A., 2010).

For gjennomføringen av det semistrukturerte intervju vil intervjueren i forkant ha en intervjuguide på plass. Denne intervjuguiden fungerer som et hjelpemiddel for intervjueren slik at en til en viss grad kan holde seg til temaene. Ved hvert tema er det forberedt noen tilleggsspørsmål som kan stilles for å få gang på et intervju som har stoppet opp.

Det vil ved slike intervjuer være formålstjenlig å ta lydopptak slik at man som intervjuer kan konsentrere seg om å holde samtalen gående uten for mange avbrytelser. Man må imidlertid informere intervjuobjektet om at man vil benytte seg av en båndopptaker, og høre om dette er greit for denne. Man skal også opplyse om hvordan disse opptakene skal oppbevares, hva de skal brukes til og når de skal slettes. (Tjora, A., 2010).

Bruk av båndopptaker under intervju kan være med på å begrense intervjuobjektets vilje til å snakke fritt, hvor det på grunn av båndopptakeren brukes mer tid på å tenke nøye i gjennom formuleringer og hva det kan si. Dette er uheldig, og derfor bør man bruke en diskret båndopptaker som man legger mindre merke til. Man bør derfor heller ikke fikle med båndopptakeren underveis i intervjuet, og vente med å bytte batteri om det trengs til et opphold i samtalen osv. Om et intervjuobjekt ikke vil være med på at det skal tas lydopptak skal dette respekteres, og man kan heller skrive stikkordsnotater underveis i samtalen. Man bør her unngå å komme med sitater fra disse i den ferdige teksten, da det vil være begrenset mulighet til direkte sitering. (Tjora, A., 2010).

2.5.1. Telefonintervju

Som nevnt ovenfor er semistrukturerte intervjuer å betrakte som intervjuer som skjer ansikt-til-ansikt mellom intervjuobjekt og intervjuer (Tjora, A., 2010). Men det kan av praktiske og økonomiske årsaker være nødvendig å gjennomføre intervjuer pr. telefon. For eksempel kan det hende at noen intervjuobjekter ikke vil stille opp på en ansikt-til-ansikt samtale, eller at et intervjuobjekt rett og slett ikke har tid til å være med på et møte. Eller det kan være slik at intervjuobjektene er spredd over store avstander, slik at intervjueren må bruke penger på reise langt for hvert møte.

Ved telefonintervjuer vil man miste ett element i forhold til å møtes for intervju, nemlig kroppsspråket. Kroppsspråket er en viktig del av samtaleaspektet som gode intervjuer er avhengig av. (Tjora, A., 2010).

Det er også andre negative effekter ved telefonintervju. Ved telefonintervjuer vil det være vanskeligere å stille oppvarmingsspørsmålene, noe som kan gjøre både intervjuer og intervjuobjekt mindre trygge på hverandre. Det er også vanlig at telefonintervjuer blir kortere enn vanlige ansikt-til-ansikt intervjuer. (Tjora, A., 2010).

Det å snakke over telefon vil ofte føre til en mer formell tone og man holder seg mer til de planlagte spørsmål og temaer. Det er også noen personer som har ulike grader av telefonskrekke som gjør at de kommer med korte svar og intervjueren må stadig komme med tilleggsspørsmål. For å minimere negative effekter ved telefonintervjuer bør man på forhånd gi informantene informasjon om hvilke elementer som er viktige for intervjuet, oppfordre informanten til å finne et rolig, komfortabelt og uforstyrret sted. Det kan også være lurt å underveis i samtalen forsikre seg om at man har forstått den informasjonen som blir gitt er riktig, ved å gjenta deler av informantens svar og spørre om man har forstått det riktig (Tjora, A., 2010).

Det er også positive sider ved telefonintervjuer ved siden av de praktiske og økonomiske. En er at intervjuobjektet ikke vil se båndopptakeren, noe som igjen fører til at intervjuobjektet slipper å bli minnet på at samtalen blir tatt opp, og det gir en større følelse av anonymitet. En annen positiv virkning er at intervjuobjektene selv kan bestemme hvor de vil være under intervjuet, og som kan gi en mer avslappet stemning. (Tjora, A., 2010).

Når det gjelder semistrukturerte intervjuer, vil jeg bruke telefonintervjuer der det ikke er praktisk eller økonomisk mulig å kunne møte informantene.

2.5.2. Transkribering

Transkribering betyr at man etter endt intervju hører igjennom lydopptakene som er tatt og skriver ned intervjuet. Det er derimot ingen objektiv oversettelse fra muntlig til skriftlig form (Tjora, A., 2010) og man må derfor vurdere hva som er nyttig å få med ved transkripsjonen og luke ut det mindre viktige. Det vil ikke alltid være lett å vurdere hva som er viktig å få med og på hvilket detaljnivå en bør være på. Det vil derfor være hensiktsmessig å være litt mer detaljert når man transkriberer enn det man på forhånd tror er nødvendig.

Man må også bestemme seg for om man skal skrive på den måten dialekten til informanten er, eller normalisere denne gjennom bruk av nynorsk eller bokmål. Det negative med transkripsjon er at man mister de visuelle ledetrådene og informasjon om selve stemningen i løpet av intervjuet. En samtale vil bli seende flat ut ved transkripsjon i forhold til den faktiske samtalen. (Tjora, A., 2010).

I denne oppgaven har jeg valgt et middels detaljnivå. (Tjora, A., 2010). Jeg utelater intervjuerens bekræftende svar og lignende som er brukt for å holde samtalen gående,

innledende og avsluttende spørsmål i intervjuet som ikke omhandler hovedtemaene, og småprat mellom temaer der hvor det er innlysende at det ikke er av betydning. Når det kommer til måten å skrive på, har jeg valgt i størst grad å normalisere språket gjennom bruk av bokmål, men beholde noen spesielle dialektord som kan ha særegen betydning. Da det kun er en person som har foretatt intervjuene og transkribert samtalene i denne oppgaven, vil de visuelle ledetrådene og informasjonen om stemningen i løpet av samtalen huskes og vil være til hjelp ved analysen.

2.5.3. Etiske hensyn

Ved de kvalitative intervjuene opplyste jeg om at all informasjon blir anonymisert (kun partene, ikke jordskiftedommerne), at oppgaven var ment kun for læring og at jeg ikke representerte noen andre enn meg selv. Videre opplyste jeg om at jeg ville benytte meg av lydopptaker og at disse bare var ment som notater for eget bruk, og at disse ble slettet etter at oppgaven er ferdig. Det er viktig å overholde disse lovnadene overfor intervjuobjektene. Jeg måtte derfor sørge for at ingen ble nevnt ved navn i oppgaven (kun partene), at lydopptak ikke kom på avveie og at disse ble slettet etter endt oppgave. (Tjora, A., 2010).

For at ikke intervjuobjektene skulle ha blitt misforstått, feilsitert, eller gjenkjent av andre parter, skrev jeg etter hvert enkelt intervju et sammendrag av intervjuet, og sendte dette til intervjuobjektene. Slik at de kunne komme med tilbakemeldinger om de føler seg misforstått, at noe var direkte feil, eller at de ville ha bort enkelte sitater hvor de følte at de kan bli gjenkjent osv. De fikk på denne måten muligheten til å ta stilling til om de sto inne for de uttalelser som ble gitt. Jeg ville i alle tilfeller respektere intervjuobjektets valg. (Tjora, A., 2010).

2.6. Analyse

Analyse benyttes for å la en leser av oppgaven få økt kunnskap om saksområdet uten å måtte gå igjennom alle de data som forskeren har måttet gå igjennom for å finne en konklusjon.

Analysearbeidet starter etter at innsamlingen av de empiriske data er gjennomført, og en kobler kunnskapsgrunnlaget og data sammen. Analysedelen består av fire deler og er *systematisering, analyse, vurdering og tolkning* (Dalland, T., 2007).

Systematiseringen av de innhentede data blir foretatt for å bedre oversikten og gjøre det enklere å vurdere hvilke opplysninger som mest relevant i forhold til problemstillingen. En vil

her se på transkripsjonen fra alle intervjuene og trekke ut det som sees på som viktig, og sortere disse etter temaene en hadde i intervjuguiden. På denne måten blir det lettere å se forskjellene i svarene fra de forskjellige informantene. *Analysen* bruker man ved å få frem poengene i det som ble fremstilt under intervjuene, hvor man igjen kan velge ut sitater for å få illustrert disse. *Vurderingen* blir gjort på samme tidspunkt som analysen, og består av kildekritikk og finne ut av hva som mangler av relevant informasjon. *Tolkningen* kommer til slutt og settes opp etter temaer og må sees på i sammenheng med problemstillingen og andre spørsmål som har dukket opp ved arbeidet av oppgaven. Her sammenligner man forskjellene og likhetene en finner i dataene, hvor man også kritiserer og diskuterer de ulike temaene. Man skal ved tolkningen av de innsamlede data ivareta informantens perspektiv, men det er ikke til å komme utenom at man tolker dette gjennom sin egen selvforståelse. På denne måten kan noen tolkninger være fremmed for informantene da man kanskje har en egen oppfattelse. (Dalland, T., 2007).

2.7. Reliabilitet, validitet og generaliserbarhet

Dette dreier seg om påliteligheten (reliabiliteten), gyldigheten (validiteten) og overførbarheten (generaliserbarheten) av et prosjekt. Disse tre kriteriene benyttes ofte for å indikere kvaliteten av et forskningsprosjekt. (Tjora, A., 2010).

Reliabiliteten kan påvirkes av flere forhold. Ett av disse er forskerens engasjement i temaet. Dette sees på som støy og kan være med på å påvirke resultatet av forskningen, da det kan være vanskelig å være helt objektiv eller nøytral. Det eksisterer i kvalitativ forskning ingen fullstendig nøytralitet, noe som ville være det optimale. Det vil derfor være viktig å få frem hvilket ståsted og utgangspunkt man som forsker har, og hvordan dette kan spille inn på forskningsarbeidet når det kommer til tilgang på data, utvalg, datagenering, analyse og resultater. (Tjora, A., 2010).

Det å ha kunnskap om temaet på forhånd kan være positivt ved at man får stilt presise spørsmål, men kan være negativt da man går inn i arbeidet med flere forutinntattheter. Det vil derfor være viktig å påpeke hvilke data som kommer fra datagenering i prosjektet og hvilke data som er ens egne analyser. (Tjora, A., 2010).

Andre forhold kan virke styrkende for reliabiliteten er bruk av båndopptaker ved intervjuer, og presentasjon av fremgangsmåten ved de forskjellige stadier i oppgaven. (Tjora, A., 2010).

En indikasjon på at et prosjekt har høy pålitelighet kan fremkomme om man kan svare «ja» på følgende spørsmål – «Ville resultatene blitt de samme dersom en annen forsker gjorde den sammen jobben?» (Tjora, A., 2010). Det under forutsetning av bruk av den samme metoden og det samme utvalg av informanter og datagrunnlag.

Validiteten av et forskningsarbeid må sees i sammenheng med om de svarene man kommer frem til, svarer på de spørsmål man i starten av arbeidet stilte gjennom problemstillingen. Man kan se på validiteten av et prosjekt ved å teste den i dialog med forskersamfunnet, ved konferanser, publisering og ved å vurdere det i forhold til andre sammenlignbare forskningsarbeider som er gjort på samme tema, eller ved bruk av samme metode. Videre er det viktig å være åpen om de valg og metoder man benyttet seg av i arbeidet for å skape transparens (gjennomsiktighet). Det viktigste valget for å skape validitet er valget av en treffsikker metode med utgangspunkt i problemstillinger og forskningsspørsmål. (Tjora, A., 2010).

Generalisering innenfor den kvalitative forskningen må, til forskjell fra den kvantitative som forholder seg til statistikk, ta for seg en annen type generalisering. Da det i mitt prosjekt var relativt få informanter og få saker, gjør at jeg ikke kunne generalisere eller trekke noen vidtgående konklusjoner som kunne overføres til andre saker. Det er på denne måten til en viss grad kun representativt for de aktuelle sakene jeg undersøkte. Man kan strekke seg til å si at man kan foreta en *konseptuell generalisering* da man kan utvikle teorier om at det er likhetstrekk ved resultatene jeg her har kommet frem til og overføre disse til lignende saker. (Tjora, A., 2010).

2.8. Fremgangsmåte

Da tema og problemstilling for oppgaven var bestemt var neste skritt å finne frem til de best egnede jordskiftesaker for det videre arbeidet med mine studier. For å finne frem til de saker jeg undersøkte var det en prosess i forkant. Jeg ønsket å finne frem til flest mulig relevante saker for å skape meg et «univers» jeg kunne fordype meg i og ut fra dette universet velge de beste sakene for min oppgave. Denne prosessen besto av å finne kriterier som jeg ønsket oppfylt i de sakene jeg skulle se på. Disse kriteriene var:

1. Avsluttede fallrettssaker hvor et falleierlag har blitt opprettet
2. Et driftsselskap som ville bygge ut småskalakraftverket
3. Én sak der alle medeierne i falleierlaget ville være med i driftsselskapet
4. Én sak der mindretallet av medeierne i falleierlaget ville være med i driftsselskapet

5. Én sak der driftsselskapet er en ekstern utbygger
6. Saken skal ikke ha vært arbeidet med i andre studier på forhånd
7. Lokalisering

Med de nevnte kriterier som utgangspunkt fant jeg frem til fire forskjellige jordskiftesaker fra fire forskjellige jordskifteretter rundt om i landet. Lokalisering som kriterium var underordnet og var kun ment for å forsøke finne saker lokalisert i nærheten av meg selv og hverandre for at reiseavstander, og da reisetid samt –kostnader ble mindre.

Det første jeg måtte finne ut av var hvor slike saker var arkivert og om jeg hadde tilgang til disse. Jeg tok da, etter råd fra mine veiledere Einar Hegstad og Hans Sevatdal, kontakt med jordskifterettsleder Ivar Øygard og forhørte meg om han visste hvordan jeg kunne finne relevante saker. Øygard opplyste at slike saker jeg søkte var arkivert som «bruksordningssaker» i jordskiftestatistikken og som av den grunn var vanskelig å skille ut fra arkivet uten erfaring fra dette fra før. Han anbefalte derfor at jeg tok kontakt med den enkelte jordskifterett for å finne disse sakene. Han henviste meg også til Sturla Arnesen i DA i Trondheim som anbefalte meg å kontakte samtlige jordskifteretter og jordskifteoverretter i landet. Arnesen ga meg postmottak-e-mail-adressene til disse.

Jeg sendte følgelig ut mail til samtlige jordskifteretter i landet hvor jeg kort gjorde rede for mitt prosjekt og hva jeg var ute etter. Jeg fikk god respons og hyggelige tilbakemeldinger i korrespondansen med disse. Jeg fikk til sammen tilsendt 11 jordskifterettssaker som omhandlet mitt tema. Med disse 11 sakene som «univers» satte jeg meg inn i alle sakene med de nevnte kriterier i bakhodet og med mål om å velge ut 3 av disse sakene for videre undersøkelser.

Jeg fant frem til kun én sak hvor de fleste av mine kriterier var oppfylt. Det var en sak hvor mindretallet ville stifte driftsselskap og bygge ut på egenhånd. Jeg måtte derfor se på kriteriene mine på nytt. Jeg fant da ut at jeg kunne endre kriterium listet som nr. 3 fra «alle» til «flertallet». På den måten fant jeg sak nummer to. Jeg fant ingen saker hvor kriterium listet som nr. 5 var oppfylt. Jeg valgte derfor heller å utvide oppgaven ved å se på to andre saker jeg syns var interessante.

Jeg fant da én sak hvor ca. halvparten av medeierne ville stifte et driftsselskap. I den andre saken virket det å være stor konflikt, få parter, flertallet var for utbygging. Denne siste saken var også helt ny, noe som kan være med å belyse oppstarten og driften av et nytt felleierlag.

Jeg hadde da valgt fire bruksordningssaker fra jordskifterettene til min undersøkelse. Én sak som besto av et mindretall som vil opprette driftsselskap og ta kostnadene ved å bygge ut. Én sak som besto av et flertall som vil opprette driftsselskap og ta kostnadene ved utbygging. Én sak hvor ca. halvparten var villige til å opprette driftsselskap og ta kostnadene ved utbygging. Til sist en sak som består av få parter, veldig skjev fordeling av andelene, og hvor flertallet var villig til å opprette driftsselskap og ta kostnadene.

Neste skritt var å opprette kontakt med de aktuelle intervjuobjektene, altså partene i sakene. Jeg valgte å skrive ett brev som sendtes ut til samtlige parter i de fire sakene. Jeg ville etter rimelig tid kontakte disse partene per telefon og avtale intervju. Jeg gjorde det på denne måten for å gjøre ringeprosessen enklere både for meg selv og partene da de på forhånd var forberedt på at jeg ville ringe. Jeg valgte å sende disse brevene ut til alle parter selv om jeg ville prioritere å intervju de mest aktive partene på begge sider i sakene. Dette fordi det kunne dukke opp informasjon om at en eller annen part hadde en større rolle eller satt på mer informasjon enn det jeg fikk inntrykk av i rettsbøkene. Jeg kunne på den måten ta opp kontakt med disse om det ble nødvendig.

Det var flere parter som på egenhånd tok kontakt med meg etter å ha mottatt informasjonsskrivet, og disse var positive til intervju. De andre partene tok jeg kontakt med slik som nevnt ovenfor. Da det var 4 jordskiftesaker ønsket jeg å få intervjuet 8 parter, slik at jeg ville få to syn på hver sak. Jeg endte opp med å intervju 6 parter, da det i to av sakene kun ble foretatt intervjuer med én av partene. Dette ble slik på grunn av tid, men også at jeg i den ene av de to sakene ikke klarte å opprette kontakt.

Det ble avtalt tidspunkter for intervjuer rett etter at kontakt var opprettet. Før disse intervjuene hadde jeg satt sammen en intervjuguide (se Vedlegg 6), denne guiden ble hovedsakelig brukt som en huskeliste for meg selv. De fleste intervjuobjektene pratet seg igjennom hele intervjuguiden uten at jeg trengte å styre samtalene inn på de temaene jeg hadde ført opp på guiden. Jeg foretok da semistrukturerte intervjuer med de utvalgte partene. Jeg begynte hvert intervju med noen åpningsspørsmål før jeg gikk over på hovedtemaene. Jeg forsøkte også å avslutte intervjuene på en måte slik at jeg fikk muligheten til å ta kontakt på nytt om det var noe mer jeg ville spørre om. Jeg informerte også om når oppgaven skulle bli ferdig og at jeg kunne sende den ferdige oppgaven på e-mail om dette var av interesse, noe de fleste syntes å være interessert i. Jeg skrev og sendte referat av intervjuet til de som ville se på det, slik at de kunne komme med tilbakemeldinger om noe hadde blitt oppfattet feil av meg osv.

Det gikk bedre og bedre etter hvert som jeg begynte å komme inn i rytmen og lærte av feil ved de forrige intervjuene. Jeg tok opptak av de fleste intervjuene. Det ble ikke gjort ved alle intervjuene på grunn av tekniske feil, men jeg valgte hovedsakelig å ikke rette dette under i intervjuene for ikke å forstyrre intervjuobjektene. Jeg konsentrerte meg da heller om å skrive gode notater. Det skjedde derimot en teknisk feil under samtale med en av jordskiftedommerne. Jeg valgte her å rette denne da jeg så på dommeren som en som er vant til slike situasjoner, og jeg fikk heller ikke inntrykk av at dette påvirket intervjuet på noen måte. Jeg skrev også notater underveis i intervjuene hvor opptak ble gjort - dette for sikkerhets skyld - og for å holde oversikt underveis i samtalen slik at jeg kunne gå tilbake til temaer som ble tatt opp som jeg ville se nærmere på.

Da dette var gjort, tok jeg fatt på transkriberingen. Dette var for meg overraskende tidkrevende, men meget bra for å friske opp intervjuene og jeg fikk også gått mer i dybden av betydningen av ord og vektleggelser fra intervjuobjektet.

Videre skulle jeg da ta fatt på intervjuene av jordskiftedommerne. Jeg sendte mail til alle de fire jordskiftedommerne og fikk svar fra 2 av disse. Jeg valgte å se på dette som tilstrekkelig for denne delen av empirien da jeg ikke skal gå spesifikt inn i hver enkelt sak ved intervjuene, men stille generelle spørsmål. Jeg valgte derfor å ikke ta nærmere kontakt med de som ikke svarte på min henvendelse. Det ble da avtalt konferanse med jordskiftedommerne. Jeg satte så på plass en intervjuguide i samråd med mine veiledere (se Vedlegg 7). Denne intervjuguiden besto av generelle spørsmål med utgangspunkt i problemstillingene mine, og spørsmål som dukket opp ved samtalene med partene. Med disse spørsmålene ville jeg forsøke å få frem hvordan jordskifteretten behandler slike saker, og for å få jordskiftedommerens syn på diverse temaer. Det var derimot ikke til å komme bort i fra at man underveis i intervjuene av og til kom innpå deres egne saker da det ble gitt eksempler o.l. Jeg benyttet meg av samme metode disse samtalene som ved samtalene med partene, både for gjennomføringen og det videre arbeidet.

I gjennomføringen av intervjuene ble det hovedsakelig brukt telefonintervju, dette på grunn av de lange reiseavstandene, og da på grunn av økonomiske årsaker vurderte jeg det til at telefonintervjuer var det som fungerte best for meg i min undersøkelse. Dette gikk bra, selv om jeg da mistet de dimensjoner en får ved en ansikt-til-ansikt samtale. Det var ingen som hadde problemer med å fortelle mye om sine saker, men jeg merket at samtalene ble mer formelle, og småprat ble vanskeligere. Det var også vanskeligere å vite om intervjuobjektene

bare tok pauser, eller var ferdige med å fortelle, slik at jeg følte at jeg avbrøt mer enn jeg ville gjort ved en ansikt-til-ansikt- situasjon. På den annen side ble som sagt reisekostnadene lave, og partene kunne også velge hvor de ville sitte for intervjuet, slik at settingen ble trygg. Jeg fikk følelsen av at i det store og det hele fungerte dette bra, selv om jeg i utgangspunktet planla å gjennomføre intervjuene ansikt til ansikt. Intervjuene varierte i lengde, men ingen samtaler var kortere enn 40 minutter, som igjen kan vise at alle var komfortable med situasjonen og ikke hadde problemer med å fortelle om sine erfaringer.

Da alle samtaler var gjennomførte og transkriberingen var ferdig begynte arbeidet med analysen av det innsamlede materialet. Dette ble gjort gjennom først å gå igjennom hver enkelt sak for seg, hvor jeg trakk ut det jeg mente var det viktigste for min undersøkelse, og belyste dette gjennom drøftingen av hver enkelt sak. Etter drøftingen av hver enkelt sak fikk et bedre bilde av det overordnede som kunne sies å være likheter og forskjeller fra de forskjellige sakene som igjen ble analysert og drøftet i en sammenfattende drøfting. Til slutt gjorde jeg en ny analyse av andre spørsmål av interesse som dukket opp gjennom undersøkelsene i gjennom noen avsluttende refleksjoner.

Da analysen var ferdig startet avslutningsarbeidet, som dreide seg om å få på plass kart, skisser og bilder. Det var også redigering, gjennom språkvask og komprimering av teksten.

3. SAMLET KUNNSKAPSGRUNNLAG

3.1. Tidligere arbeid rundt temaet

Det har til nå vært skrevet lite om temaet bruksordning av fallrettigheter i jordskiftesammenheng, da dette i ett historisk perspektiv er en relativt ny type sak i jordskifteretten. Det finnes mye dokumentasjon om vassdrag- og fallrettigheter, og enda mer om bruksordninger i jordskifteretten. Det finnes derimot mindre dokumentasjon hvor disse temaer forekommer i kombinasjon. Det har blitt publisert noe om dette også, men ikke på langt nær så mye som disse temaene hver for seg.

Jeg vil spesielt trekke frem artikkelen til Vidar Bergtun *Jordskifteretten som problemløysar og tilretteleggjar ved mindre vasskraftutbyggingar* fra boka *Areal og eiendomsrett* utgitt i 2007 (Bergtun, V., 2007). Denne artikkelen gir en god innføring i jordskifterettens kompetanse og rolle, og problemstillinger som kan dukke opp i slike saker.

Bruksordningssaker ved utbygging av småskalakraftverk har blitt en mer utbredt sakstype de seneste årene, og rettspraksis fungerer derfor nå godt i dokumentstudiene for temaet. Da sikter jeg spesielt til *Oma-saken*, da denne saken har blitt stående som et eksempel til etterfølgelse for lignende saker. Jeg vil også trekke frem masteroppgaven til Sæmund Stokstad *Bruksordning ved jordskifte i samband med utbygging av småskalakraftverk* utgitt ved UMB 2011 (Stokstad, S., 2011), som en god kilde til temaet, hvor blant annet *Oma-saken* ble undersøkt.

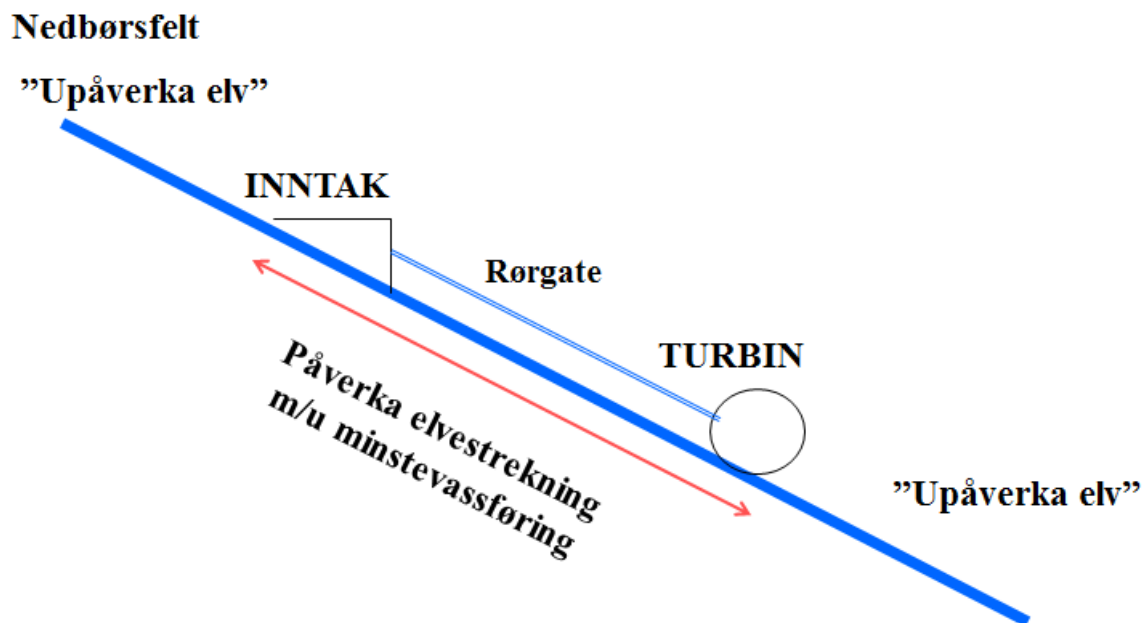
I tillegg fikk jeg nytte av tre andre artikler i arbeidet med oppgaven. Dette var *Fallretter i vassdrag – i sameie eller eneeige* fra *Kart og plan nr. 1 2012* av Nils Einar Sporstøl (Sporstøl, N. E., 2012), *Organisering av fallrettseiere – ved jordskifte* (Verkland, L. H., 2009a), samt *Usikre rettsforhold – en bremsekloss i småkraftutbygging* (Verkland, L. H., 2009b) utgitt på Dekars hjemmesider på internett.

3.2. Småskalakraftverk

Alle vannkraftverk som er under 10 000 KW kan betegnes som småskalakraftverk. Disse småskalakraftverkene er igjen delt inn i tre kategorier (Bachke *et al.*, 2011):

1. mikrokraftverk (installert effekt under 100 KW)
2. minikraftverk (installert effekt 100-1000 KW)
3. småkraftverk (installert effekt 1000-10 000 KW).

Småskalakraftverk utnytter vassdrag med fall og skaper energi. Et slikt kraftverk består hovedsakelig av et inntak, en rørgate og en kraftstasjon med turbin (se Figur 1). Ved noen større utbygginger har man også en dam som lagrer vann slik at man i perioder med lite nedbør fortsatt kan produsere energi. (Bachke *et al.*, 2011)



FIGUR 1 – Oversikt over et småskalakraftverk – Kilde: Bergtun, V. (2012)

Interessen for utbygging av småskalakraftverk har fått en sterk økning i løpet av de siste årene. Det begynte med den nye energiloven som kom i 1990 (Bergtun, V., 2012), hvor det ble åpnet for at private aktører kunne utvinne energi og selge på det åpne markedet. De senere år har det kommet overordnede mål gjennom nasjonale og internasjonale energi- og klima vedtak om å utnytte fornybare energikilder til elektrisitetsproduksjon (Nordgård, D. E., 2011). At statsminister Jens Stoltenberg i sin første nyttårstale for over 10 år siden sa at «tiden for nye store vannkraftutbygginger i Norge er over» (Stoltenberg, J., 2001) signaliserte om en satsing på småskalakraftverk.

NVE får inn ca. 100 søknader fra potensielle utbyggere årlig. Disse søkerne er da stort sett private aktører, gjerne eiere av fallrettigheter, eller av spesialiserte småkraftutbyggere (Sintef, 2009), som leier fallrettighetene av fallrettighetshaverne gjennom en årlig leiesum kalt *falleie*, eller en kombinasjon av disse (Bergtun, V., 2007).

Fordelene med slike kraftverk er at de har et stort energipotensial. De er med på å bevare lokalsamfunn og hindre fraflytting, de bringer inntekter og virksomheter til bønder, og man får inn effekt på nettet der alternativet ville vært utbygging eller forbedring av el-nettet (Sintef, 2009).

Det er også ulemper ved utbyggingen av små vannkraftverk. Da et vassdrag har stor symbolverdi i naturlandskapet, ønsker mange at naturen skal ligge mest mulig uberørt, det er også rapporter som melder om ødeleggelse av naturmangfoldet, som en vil bevare til de kommende generasjoner. Det fremkommer av Innst. S. nr. 228 (2004-2005) at slike anlegg kan «komme i konflikt med andre miljømålsettinger, som biologisk mangfold og friluftsliv» og turisme. Naturvernforbundet mener at man bør være grundigere i undersøkelsene forut for utbyggingen av slike vassdrag, og mener at dagens praksis ikke er god nok på dette området (Lind, C. B., 2011).

En slik utbygging er tidkrevende, og en må igjennom flere instanser som NVE, fylkeskommunen, netteieren, leverandører, konsulenter osv. Utbyggingen er heller ikke risikofri, da det er store investeringskostnader. Det er flere eksempler på utbygging som har gitt mye mindre energi enn det som ble antatt på forhånd. En må derfor sette seg godt inn i prosedyrene og foreta gode undersøkelser og målinger før man tar fatt på den omfattende prosessen å bygge ut et slikt kraftverk innebærer (Sintef, 2009).

Det at vassdrag som kjent ofte strekker seg over flere eiendommer skaper også problemer og tvister om hvem som eier hva, om man skal bygge ut eller bevare landskapet, om andelsfordelinger o.l. Jordskifterettene kan i denne sammenheng bistå fallrettshaverne med å avklare fallrettighetene og organisere fallrettighetshaverne gjennom bruksordninger og falleierlag, og da legge til rette for den videre utbyggingsprosessen. Det bør nevnes at det ikke trenger å være en tvist for at jordskifteretten skal kunne behandle slike saker. (Bergtun, V., 2007).

3.3. Fallrett

Fallrett eller fallrettighet er to betegnelser med samme betydning, og definisjonen av disse er at det er en rett til utnyttelsen av fallet i et vassdrag. Denne utnyttelsen kan da f.eks. være produksjon av energi ved utbygging av småskalakraftverk. (Regjeringen, 1994).

En fallrettighet er noe som kan kjøpes, selges eller leies. En fallrettighet kan tilhøre enten en grunneiendom eller en person eller et firma som har kjøpt seg fallrettighet uten

grunneiendom. Eiere av grunneiendommer med fallrett, og personer/firmaer med fallrett uten grunneiendom kalles for fallrettshavere eller fallrettighetshavere (Regjeringen 1994). Når det gjelder leie av fallrettigheter, blir disse leid bort fra fallrettshaverne til et driftsselskap som bygger ut og drifter småskalakraftverket, gjerne med en leietid på 40 år (Bergtun, V. 2007).

Fra NOU 1994:12, Lov om vassdrag og grunnvann (Regjeringen 1994). vises det til hvordan en kan skaffe seg fallrettigheter:

«1. Ved kjøp av et stykke av vassdraget med grunn som omfatter fallet. Siden utbyggeren erverver grunnen under vannfallet, følger det av V § 1 at han også blir eier av fallet.

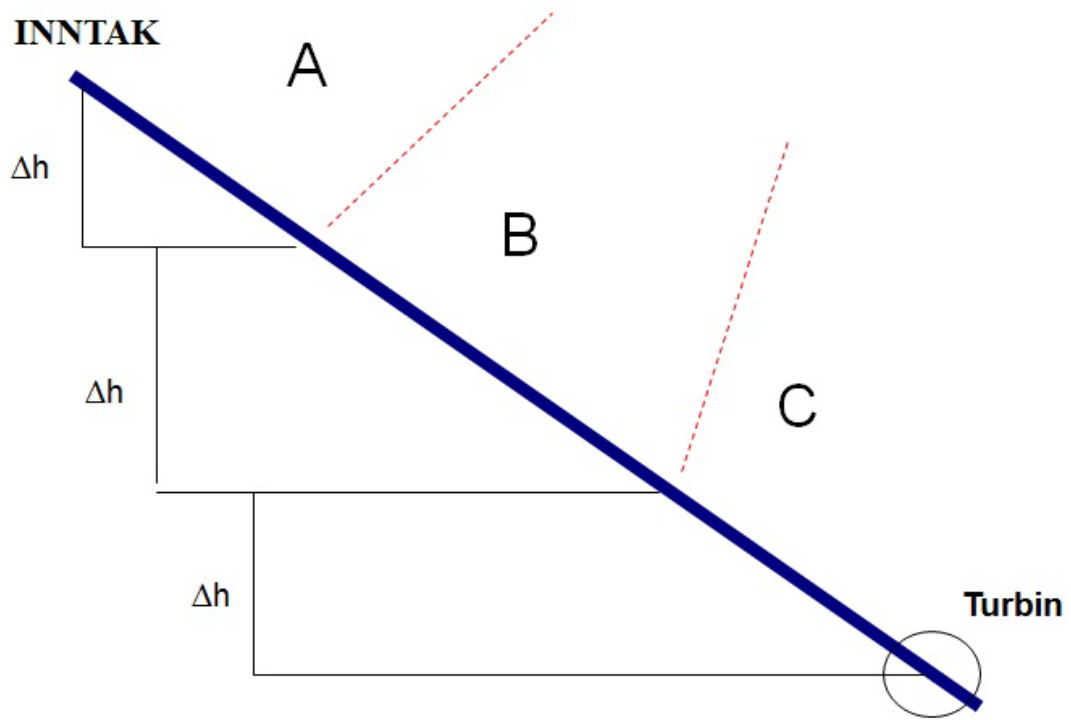
2. Ved overføring av et stykke av vassdraget uten at grunnen følger med. Det følger av reglene i V §§ 1 og 7 nr. 1 at det er adgang til en slik fraskilling. I praksis er dette ofte betraktet som en oppdeling av eiendommen i vertikalplanet og overføring av eiendomsrett til fallet.

3. Ved etablering av en total bruksrett til vannet på det berørte stykket. Erververen kan da utnytte vannet også på andre måter enn en ren utnytting av fallretten skulle tilsi.

4. Ved etablering av en ren bruksrett til å utnytte fallet. Her er det tale om en servitutt, og den opprinnelige eier beholder retten til å utnytte denne del av vassdraget på andre måter – f.eks. til fiske og ferdsel som ikke kommer i konflikt med servitutthaverens rådighet.»

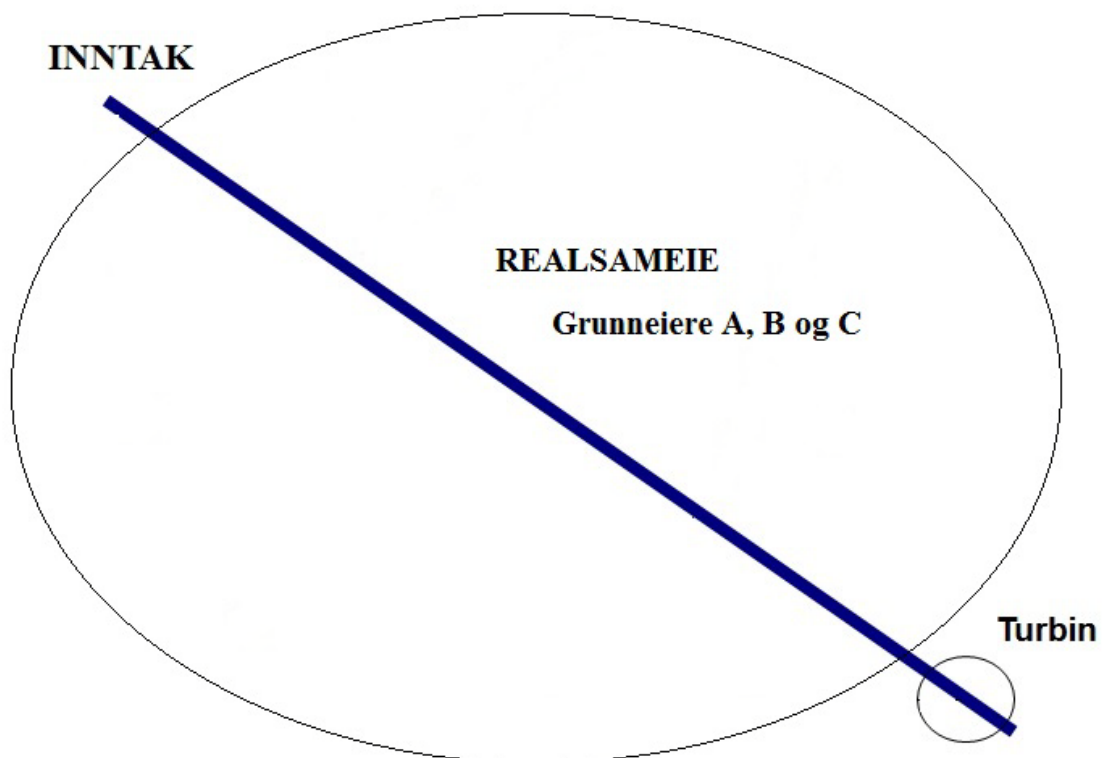
Andre lover som også omhandler fallrettigheter er lov om erverv av vannfall, bergverk og annen fast eiendom fra 1917 (industrikonsesjonsloven), lov om vassdragsreguleringer fra 1917, lov om særlege råderettar over framand eigedom fra 1968 (servituttloven), og lov om vassdrag og grunnvann fra 2000 (vannressursloven). (Holvik, R., 2005).

Under vises det i Figur 2 hvordan det kan se ut langs et vassdrag, hvor A, B og C sitter på eneeide eiendommer med fallrettigheter langs vassdraget. «h» er fallhøyden som er differansen toppunktet og bunnpunktet for de nevnte eiendommer, som kan brukes i utregningen av andelsfordelingen. Her er grunneierne fallrettshaverne, og for å utvinne vassdraget må disse gå inn i et samarbeid da vassdraget strekker seg over de forskjellige eiendommene. Dette kan for eksempel løses ved å kreve bruksordning for jordskifteretten.



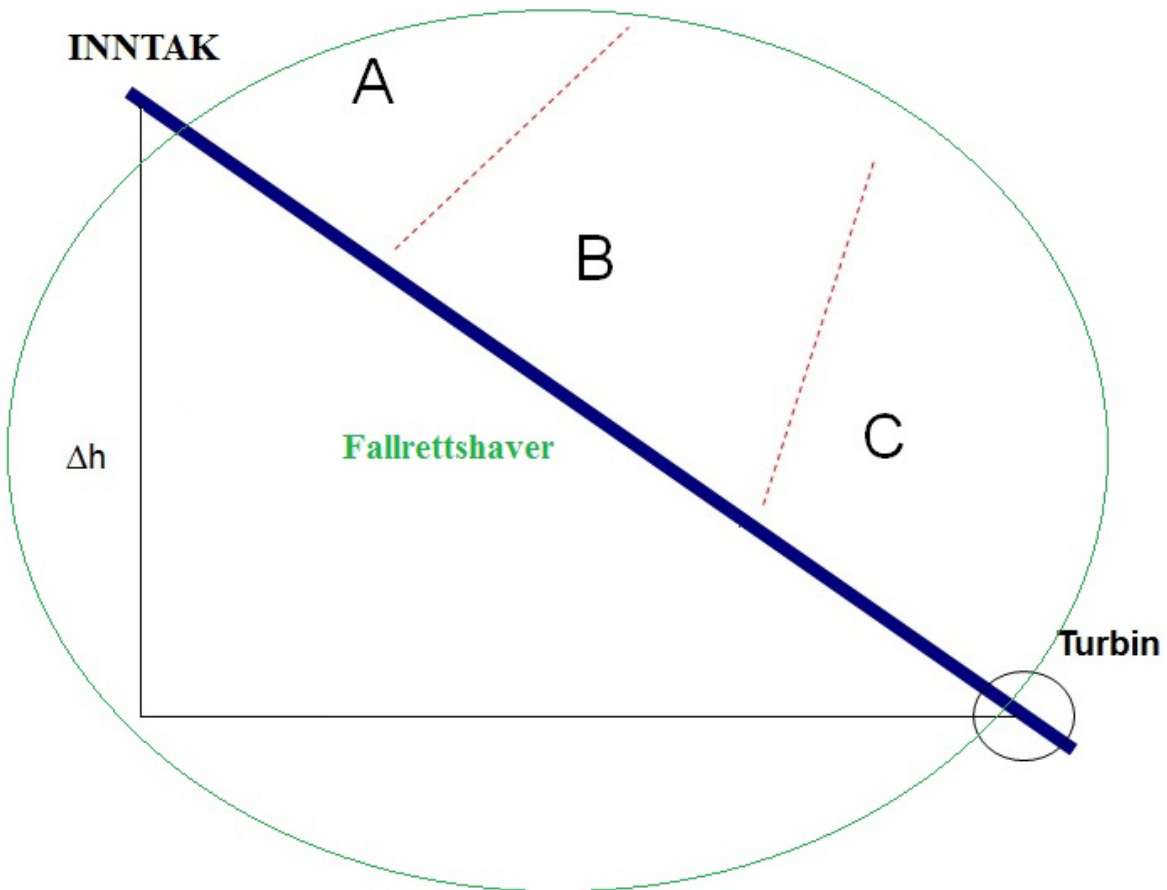
FIGUR 2 – Fallrett til grunneiendommer – Kilde: Bergtun, V. (2012).

Et annet eksempel kan være der grunneiere er del av et realsameie med fallrett, som vist i figuren under. Ved sameie vil andelsfordelingen fordeles eller gammel skyld.



FIGUR 3 – Realsameie – Kilde basert på: Bergtun, V. (2012).

Et siste eksempel er som nevnt over slik at det kan være en eller flere grunneiendommer som ligger langs et vassdrag, hvor det ikke er grunneierne som sitter på fallretten, men andre som sitter på fallretten. I figuren under illustreres dette.



FIGUR 4 – Fallrettshaver uten grunneiendom – Kilde basert på: Bergtun, V. (2012)

Slik kunne jeg fortsatt og vist mange flere kombinasjoner av sammensetninger. Det å få avklart og fastsatt hvem som faktisk er eiere av fallretten kan være en vanskelig, men viktig prosess ved utbygging av småskalakraftverk. Grunneiere og fallrettshavere har fordel av å kunne benytte seg av bistand fra objektive og kompetente organer som jordskifteretten for fastsettelsen av fallrettighetene, andelsfordelingen og bruksordning.

Ved bruksordning av fallrettigheter i jordskifteretten vil det være av betydning om fallrettighetene hører til et sambruk, eller er bestående av eneeide rettigheter. Dette spiller inn på hvilken del av virkemiddelet om bruksordning i § 2 bokstav c en skal benytte seg av. Dette kommer jeg nærmere inn på i kap 3.6 om bruksordning. Videre kan det sies at sambruk eller eneeie også spiller inn på andelsfordelingen, der det ved f.eks. et realsameie fordeles andeler

etter gammel skyld, kan man ved eneeie bruke fallhøyde, lengen på vassdraget langs eiendommen osv. for denne utregningen. Andre forhold av betydning for fordelingen som kan gi større andeler i fallrettigheten, er det å ha de forskjellige delene av småskalakraftverket på sin eiendom. Som nevnt er dette ting som inntak, dam, rørgate og kraftstasjon.

3.4. Jordskiftedomstolene

I Norge deler man inn domstolene i to grupper, de alminnelige domstoler – tingrettene, lagmannsrettene og Høyesterett – og *særdomstoler* jfr. domstoloven (dl.) §§ 1 og 2. (Syrstad, J. O., 2009). Jordskiftedomstolene er en partsnøytral domstol som utgjør en del av gruppen *særdomstoler*, og består av jordskifterettene som førsteinstans og jordskifteoverretten som ankeinstans. «En særdomstol er en domstol med en definert saklig begrenset kompetanse» (Syrstad, J. O., 2009). Dette betyr med andre ord at særdomstolene kun kan behandle de sakstyper som er nærmere definert i lovverket. Andre typer særdomstoler fremkommer i dl. § 2. For jordskiftedomstolene er deres kompetanse definert i *jordskifteloven* (jskl.), i kombinasjon med det generelle lovverket om sivilprosessen i domstoloven og tvisteloven. Jordskiftedomstolenes kompetanse er også regulert i annet lovverk som servituttloven, sameieloven, vassdragsloven o.l. (Syrstad, J. O., 2009).

Jordskiftedomstolenes definerte saklige begrensede kompetanse er at de skal legge til rette for økt kostnadseffektivitet i landbruket, styrke næringsgrunnlaget for landbrukseiendommer, tilrettelegge for alternativ næringsvirksomhet, fastlegge uklare rettsforhold, og fungere som skjønnsrett i visse sakstyper. Disse oppgavene kan løses ved utgreiing og fastsettelse av rettsforhold ved eiendommer, utforming eller omforming av eiendommer gjennom bytteprosesser, endring av rettighetsstrukturen og utnyttingsmåtene gjennom bruksordning, etablering av felles tiltak, og ved å være konfliktløser gjennom mekling og forhandlinger. Jordskifterettens virkeområde har de senere år blitt utvidet gjennom endringer i jordskifteloven og annen lovgivning, og har blitt såpass mangeartet at selve begrepet *jordskifte* nå har en videre betydning enn før. Blant annet kan det nå holdes jordskifte også i tettbygde strøk gjennom såkalt urbant jordskifte. Dette gjør at jordskifteretten kan ta på seg arbeid i de fleste arealtyper og eiendomsforhold. Ankeinstansen for en jordskiftesak kan være både lagmannsrettene og jordskifteoverrettene. (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003), (Syrstad, J. O., 2009).

Jordskifteretten forholder seg til visse rammevilkår. Rammevilkår sies å være «spillereglene» for aktørene i «spillet». Rammevilkårene vil i så måte være styrende for aktørenes atferd og

handlingsmønster. I jordskifteretten gjenspeiles disse «spillereglene» gjennom prinsipper, rettspraksis og lovverk. (Sevatdal, H. & Sky, P. K., 2003).

Jordskifteretten er bundet av de samme grunnprinsipper som de alminnelige domstolene. Disse prinsippene er disposisjonsprinsippet, forhandlingsprinsippet, det kontradiktoriske prinsipp, offentlighetsprinsippet, muntlighetsprinsippet, umiddelbarhetsprinsippet og lekfolk som meddommere. Disse prinsippene legger grunnlaget for prosessen i domstolene, og hjemles i lovverk og rettspraksis. Selv om jordskifteretten og de alminnelige domstolene bygger på de samme prinsipper er prosessene og da forhandlingsarenaene forskjellige. (Syrstad, J. O., 2009), (Nord, E., 2000).

3.5. Jordskifteprosessen

For at jordskifteretten skal kunne behandle en sak, må det ha kommet inn et krav om jordskifte fra for eksempel en grunneier, fra en person med alltidvarende bruksrettigheter eller offentlige organer, jfr. jskl. § 5. I jordskifteloven brukes ordet ”krav” på annen måte enn i tvisteloven, der man med krav mener tvistegjenstand. I jordskifteloven menes med krav det som setter i gang saken, og krav kan derfor i noen grad sammenlignes med stevning i tvisteloven. Jordskiftedomstolen kan derfor ikke sette i gang en jordskiftesak på eget initiativ. (Nord, E., 2000).

Krav om jordskifte skal inneholde informasjon om hvilke eiendommer, eiere, bruksrettshavere, naboer og andre som kan være berørt av saken. Det er nok at én eier eller bruksrettshaver fremmer et slikt krav, da det er jordskifteretten som avgjør om parter som ikke er villig til å delta i en jordskifteprosess skal tas med i saken mot sin vilje. Avgjørelsen tas ut fra hensynet til om dette er nødvendig for et godt jordskifte. Det trenger ikke å være tvist for at et krav kan reises for jordskifteretten - det trenger bare å være uklarhet i eiendoms- og bruksrettsforhold. (Nord, E., 2000).

Ut fra den samme vurdering av nødvendighet, kan jordskifteretten også utvide eller innskrenke sakstemaet, jfr. jskl. § 25. Jordskifteretten kan endre eiendoms- og bruksforhold der dette er hensiktsmessig for å få til den beste løsningen for alle parters eiendom. Dette bygger på tanken om at parter som er usikre på eiendoms- og bruksforhold skal kunne få en profesjonell partsnøytral domstol til å se på saken og løse den på en måte som de involverte parter kunne ha avtalt på egenhånd, om de var enige, men med rettslig virkning ved dom eller rettsfastsettende vedtak jfr. jskl §§ 17 og 17 a. (Nord, E., 2000).

På denne måten forsøker en å unngå en «fangens dilemma» situasjon, der rasjonell atferd på individnivå kan medføre irrasjonelt resultat på gruppenivå. I slike situasjoner vil det da være rasjonelt å overlate beslutningen til en objektiv og respektert utenforstående – her representert ved jordskifteretten. Ved at eiendoms- og bruksforhold får rettslig virkning sikres også rettighetene for partene. (Nord, E., 2000).

Når kravet har kommet inn til jordskifteretten skal dette kravet fremlegges skriftlig av jordskifteretten for alle involverte parter. Med denne fremleggelsen følger det en frist for skriftlig tilbakemelding, kalt uttalelse. Denne uttalelsen blir da igjen sendt til den eller de som kom med kravet. Denne fremgangsmåten bygger på det kontradiktoriske prinsipp, og gjør det da mulig for partene å få klarhet i alles synspunkter og å få fremlagt sine egne synspunkter. Der det er mest hensiktsmessig å innkalle partene til muntlig saksforberedelse, kan dette gjøres jfr. jskl. § 12, tredje ledd. (Nord, E., 2000).

Det er ofte et stort antall parter i jordskiftesaker (gjennomsnitt på 10 parter per sak) og disse er ofte selvprosederende. Derfor er veiledningsplikten, jfr. tvl. § 11- 5 og jskl. § 97, jordskiftedommerne har ovenfor partene en viktig del av prosessen i en jordskiftesak. Dette, kombinert med jordskifterettens omfattende utredningsarbeid, som landmåling o.l., vil være med og forme prosessen og skille den fra de alminnelige domstoler på den måten at rettsmøtene i jordskiftedomstolene kan føles mindre formelle. Ved oppstarten av en sak er det vanlig at jordskiftedomstolene forklarer hvilke metoder de kan benytte seg av, og hvilke muligheter de har for å løse en sak. På denne måten kan partenes forståelse av prosessen forsterkes, samtidig som tillitten til domstolen kan økes. (Nord, E., 2000).

På første rettsmøte får alle partene muligheten til å fremlegge sine synspunkter og krav. Disse skal grunngis og beviser fremlegges jfr. jskl. § 15. Formålet med dette er at jordskifteretten skal få så god oversikt som mulig over saken, slik at den får grunnlag til å vurdere og ta stilling til om saken kan gjennomføres. Det viser seg ofte at det først ved dette rettsmøte alle blir klar over saken kjerne og krav, og det er derfor viktig at man her får vekk alle misforståelser mellom partene. Dette kan gjøres ved å forsøke å få belyst alle sider ved saken gjennom at partene får fremlagt alle sine ønsker. (Nord, E., 2000).

Etter dette kommer spørsmålet om fremme av saken. For at en sak skal kunne fremmes og behandles i jordskifteretten, må retten ta stilling til noen absolutte vilkår. Disse finnes i henholdsvis i jskl. §§ 1 og 3a. Finner jordskifteretten at ett av disse vilkårene ikke er oppfylt, kan saken ikke fremmes. § 1 bestemmer at en eiendom må være utjenlig etter dagens forhold

og formål. § 3a er også kjent som ikketaps-garantien, og går ut på at ingen av eiendommene skal lide tap. Ikketaps-garantien blir en skjønnsmessig og økonomiske vurdering, som går på at fordelene må vurderes til å bli større enn kostnadene og ulempene. Denne må derimot ikke forveksles med at alle eiendommene må få vurdert en nytteovervekt, det holder med at én eiendom tjener på jordskiftet, så lenge de andre eiendommene ikke lider noe tap. (Nord, E., 2000).

Om retten finner at en sak kan fremmes, skal retten i første rekke klarlegge eksisterende eiendoms- og bruksrettsforhold så langt det anses nødvendig for saken. Denne delen kalles den rettsfastsettende delen. Dette gjøres enten som rettsutgreiing eller som grensegang. Rettsutgreiing kan benyttes der grensene i vassdaget er uomtvistet, men fallrettighetene er usikre. Hjemmelen for rettsutgreiing finner vi i jskl. § 88a. Fra denne fremkommer det at «Eigar eller innehavar av alltidvarande bruksrett kan krevje at jordskifteretten skal klarleggje og fastsette eigedoms- og bruksrettstilhøva i sameiger og i andre område der det er sambruk mellom eigedomar ... , når dette er nødvendig av omsyn til rasjonell bruk av området» (Bergtun, V., 2007). Er det ikke sambruk, men en tvist mellom to parter med eiendommer i eneeie, kan jordskifteretten allikevel benytte denne regelen der det er nødvendig for gjennomføringen av en bruksordning, jfr. jskl. § 17 (Bergtun, V., 2007). Grensegang kan benyttes der grensene er usikre, mens fallrettighetene er uomtvistet. Hjemmelen for grensegang finner vi i jskl. § 88. Fra denne klarleggingen kan retten igjen foreta de verdsettinger som er nødvendig for å f.eks. finne fallrettighetsandelene den enkelte fallrettshaver har. (Ravna, Ø. & Reiten, M., 2007).

Om saken omfatter mer enn rettsfastsetting går en over i den praktiske delen av jordskiftesaken, og omfatter f.eks. bruksordningen, jfr. § 2 bokstav c. Her skal retten ta utgangspunkt i kravene som er fremmet, rettsutgreiingen, verdsettingen og andre problemer som har dukket opp underveis i saken, og bruke dette i utformingen av regler for bruk og andre gode løsninger. Dette gjøres ved at retten i samråd med partene og egne undersøkelser fremlegger alternativer som inneholder de forskjellige interessene som sees på som gode løsninger for deres eiendommer, som diskuteres og fastsettes. (Nord, E., 2000).

Alle de avgjørelser som retten tar kan ikke være i strid med gjeldende arealplaner, da disse planene bestemmer arealutnyttelsen i jordskiftefeltet. Klarleggingen om dette kommer frem av i jskl. § 20, tredje ledd. (Nord, E., 2000).

Siste delen av saken blir avslutningen. Her blir selve bruksordningen bestemt, gjennom fastsettelsen av de endelige regler for bruken av området, grensemerking, pengeoppgjør o.l. Når alle forhold som vurderes som nødvendig er avgjort, kan saken avsluttes, og denne forkynnes for partene ved rettsbok og eventuelle kart. Det skal også her gis opplysninger om mulighetene for overprøving (anke) av det som har blitt bestemt. (Nord, E., 2000).

3.6. Bruksordning

Bruksordningssak er en egen saksform i jordskifteretten og fremkommer som eget virkemiddel i jordskifteloven, og jordskifterettens kompetanse til å fremme bruksordning i vassdrag fremgår av jskl. §§ 35 og 2 bokstav c. Bruksordning kan kreves både der det er uenighet, hvor f.eks. det er en eller flere parter som er i mot utbygging av et småskalakraftverk, men også der det ikke er uenighet om bruken. Dette kan være at partene har vanskeligheter med å bli enige om regler for bruken, den prosentvise andelsfordelingen, felleie o.l. Den eller de parter som ønsker utbygging av småskalakraftverk kan kreve bruksordning for jordskifteretten, og retten må da vurdere om vilkårene for fremme av saken er til stede, som nevnt ovenfor. (Bergtun, V., 2007).

Bruksordning som virkemiddel står beskrevet i jordskiftelovens § 2 bokstav c, nr. 1 og 2.

«Jordskifte kan gå ut på å:

c)

- 1. gi regler om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar.*
- 2. gi regler om bruken i område der det ikkje er sambruk mellom eigedomar, når jordskifteretten finn at det ligg særlege grunnar.»*

Som en kan se ut ifra bestemmelsen har jordskifteretten rett til å ordne bruken gjennom regler der det er sambruk, men også der det ikke er det. Sambruk kan være et reelt sameie, eller et tingsrettslig sameie. Der det ikke er sambruk benyttes regel nr. 2 i paragrafen. For at denne skal kunne benyttes må derimot jordskifteretten finne at det foreligger særlige grunner for en slik ordning. Denne vurderingen tar altså utgangspunkt i de vassdragene hvor fallrettighetene er delt ved eneeide eiendommer eller rettigheter (Austenå T. & Øvstedal, S. 2000). Fra Ot. Prp. Nr. 56 (1978-79) s. 75, kommer det frem at særlige grunner fanger opp de vansker det kan være å utnytte et areal, der utnyttningen er av en slik karakter at den enten ødelegger for andre eller hindrer andre i en tjenlig utnyttelse, på en måte som tvinger andre til en urasjonell

eller uøkonomisk drift. Det kan derfor sies å foreligge særlige grunner om de deler av elva som ligger i annen fallrettshavers eie må/bør være med for at et småskalakraftverk skal kunne bli rasjonelt. Viser det seg at utbyggingsprosjektet vil være like godt/lønnsomt uten fallrettsdelene til den uvillige grunneier, foreligger det ikke særlige grunner. (Austenå, T. & Øvstedal, S. 2000).

Bruksordningssaker består av en rettsfastsettende del og en praktisk del. Selve bruksordningen går inn under den praktiske delen hvor en tar utgangspunkt i den rettsfastsettende delen for få i stand bruksordningen. I bruksordningen blir regler for bruken, andelsfordeling, falleie o.l. fastsatt gjennom vedtekter gitt til et eierlag, her et falleierlag. (Bergtun, V., 2007).

3.7. Falleierlag

Opprettelse av falleierlag er en del av bruksordningen og faller inn under bestemmelsene i jskl. § 34 bokstav b:

«Jordskifteretten skipar dei lag som er nødvendig for å kunne ordne bruk og sambruk innan skiftefeltet.

Kvar av deltakarane i laget svarar i høve til tredjemann etter sitt høvetall, jf. §§ 27, 28 og 42 tredje ledd.

Tiltak som kan innebere stor risiko, kan berre gjennomførast av eit driftsselskap. Laget tek avgjerd om gjennomføring ved fleirtallsvedtak. Kvar av deltakarane har rett til å vere med i driftsselskapet så langt det svarer til høvetalet. Om nokon vil vere med som ikkje røysta for, skal det seiast frå så snart råd er og seinast 3 veker etter at han har fått skriftleg melding om vedtaket med opplysning om denne fristen. Driftsselskapet skal svare vederlag for utnyttingsretten til laget, som fordelar dette til deltakarane etter høvetalet deira.

Når partane er samde, kan andre tiltak enn nemnt i tredje ledd første punktum gjennomførast av eit driftsselskap. Tredje ledd tredje og femte punktum gjeld tilsvarande. Jordskifteretten skal setje ein frist for partane til å leggje fram slik avtale. Fristen kan ikkje setjast kortare enn tre veker.

Jordskifteretten fastset vedtekter for det einskilde lag. Departementet kan gi nærare føresegner om normalvedtekter.»

Formålet med falleierlaget er å få samlet alle fallrettshaverne langs det vassdrag utbyggingen er planlagt, og på denne måten skape et forum hvor disse parter kan ta avgjørelser i forhold til den videre prosessen i forhold til utbyggingen av småskalakraftverket. (Ranum *et al.*, 2004).

Dette falleierlaget styres av de vedtekter som ble fastsatt i bruksordningen. Vedtekter i falleierlaget omfatter flere ting som opprettelse av styre, fordelingen av fallrettighetsandeler, falleie, opprettelse av driftsselskap o.l. Jordskifteretten fastsetter reglene i falleierlaget gjennom vedtekter som diskuteres og bestemmes i samråd med partene. Disse vedtektene tar ofte utgangspunkt i forslag til vedtekter i *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*, rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999 (Ranum *et al.*, 2004). Valg og avgjørelser i eierlaget bestemmes gjennom flertallsvedtak, hvor andelene i fallrettigheten den enkelte deltaker har er bestemmende for hvor mye den persons stemme er verdt. En hovedregel er at medlemskapet i et falleierlag er pliktig for alle parter, og en har ikke mulighet til å melde seg ut. Utad vil et falleierlag fremstå som et sameie, selv der fallrettighetene i utgangspunktet er i eneeie. Falleierlag faller derfor blant annet under reglene i sameieloven, derav f.eks. regelen om flertallsvedtak jfr. sameielovens § 4. Selv om falleierlag styres og bestemmes gjennom flertallsvedtak skal ikke alt kunne godtas. Dette kalles for mindretallsvern, og styres gjennom føringer eller egne bestemmelser i vedtektene til falleierlaget. (Bergtun, V., 2007).

Falleierlaget kan sies å være uten særlig risiko da dette laget ikke skal stå for utbygging eller drift av småskalakraftverket. Utbyggingen av slikt kraftverk går under kategorien «stor risiko» jfr. jskl. § 34 bokstav b, og må gjennomføres av et driftsselskap som er adskilt fra falleierlaget (Bergtun, V., 2007). Dette kommer av de store investeringer som ligger i en slik utbygging, og jordskifteretten har derfor ikke hjemmel til å tvinge uvillige parter med i prosjekter av slik karakter. Det er da frivillig å delta i dette driftsselskapet, og man kan gå inn i dette driftsselskapet med de andeler man har i fallrettigheten. Falleierlaget fungerer kun som en passiv kapitalforvalter da det bare forvalter fallrettene og falleien som mottas fra driftsselskapet, og faller derfor normalt ikke inn under reglene i selskapslovgivningen. Falleien fra driftsselskapet fordeles mellom deltakerne i falleierlaget etter deres andeler. Den tapsrisiko som kan være av betydning vil være saksomkostningene og eventuelle tap av alternativ arealbruk som kunne gitt større avkastning. (Ranum *et al.*, 2004).

Ønsker flertallet i falleierlaget å gjennomføre utbyggingen kan dette vedtas i eierlaget gjennom flertallsvedtak, og det kan da inngås en rettslig bindende avtale med et driftsselskap som tar på seg arbeidet for utbyggingen og driften av småskalakraftverket. (Ranum *et al.*, 2004)

3.8. Driftsselskap

Driftsselskap i denne sammenhengen vil være utbyggeren, og dette står for driften av småskalakraftverket. Når et slikt driftsselskap har inngått en avtale med et falleierlag er det her all aktivitet foregår når det gjelder, drift, utbetalinger av leie, vedlikehold o.l.

Driftsselskapet kan være et selskap bestående av fallrettshaverne selv, en ekstern utbygger, eller en kombinasjon av dette (Sintef, 2009). Det er frivillig å delta i driftsselskapet og de parter som ønsker å delta i driftsselskapet har rett til dette, selv om de i utgangspunktet var imot utbyggingen. Driftsselskapet leier fallrettighetene av falleierlaget og betaler en årlig sum i falleie, som nevnt tidligere (Bergtun, V., 2007). I motsetning til falleierlaget som driver med passiv kapitalforvaltning, driver driftsselskapet økonomisk virksomhet som skjer på «felles regning og risiko» og faller derfor inn under selskapslovens § 1-1. Driftsselskapet må derfor følge de regler som fremgår av selskapslovgivningen. (Ranum *et al.*, 2004)

Opprettelsen av driftsselskap faller utenfor jordskifterettens kompetanse, og dette er derfor da ikke en del av jordskiftesaken. En ser allikevel at jordskifteretten kan gi visse føringer gjennom vedtektene i bruksordningen som falleierlaget og driftsselskapet vil være bundet av. Jordskifteretten fastsetter her ofte satsene for falleien, som fastsettes gjennom forhandlinger i retten. Dette er særlig aktuelt dersom ikke 100 % av deltakerne i falleierlaget også er med i driftsselskapet (Bergtun, V., 2007), da disse satsene kan være grunnlag for interessemotsetninger og konflikt. Her har det utviklet seg en praksis om å benytte seg av en bruttomodell, eller en modell der det er lavere leiesats de første årene, for så at denne økes denne ettersom årene går (f.eks. 5 % av brutto fortjenesten de første 10 år, så 6 % de neste 10 år, så opp til 7 % etter 20 år). Dette er fordi de første driftsårene sees på som de økonomisk sett vanskeligste årene for driftsselskapet. Jordskifteretten må finne en balansegang ved fastsettelsen av leiesatsene, som på den ene siden er så lav at den ikke ødelegger for oppstart og drift, og på den andre siden høy nok for de som kun mottar falleie. En annen ting av betydning for driftsselskapet som det gis føringer på gjennom vedtektene er lengden på leieavtalen. Da det er store investeringer og lange nedskrivningstider er det viktig for

driftsselskapet å ha lange leieavtaler. Det er lite ønskelig å ha leieavtaler kortere enn 30 år. En ser ut fra rettspraksis at leieavtalene ofte blir satt til 40 år. (Bergtun, V., 2007).

Driftsselskap er adskilt fra falleierlaget, men er bundet av de føringer gitt i vedtektene i falleierlaget og de avtaler som har blitt inngått med falleierlaget vedr. falleie, vedlikehold av veier o.l. I praksis kan det ved første øyekast være vanskelig å skille driftsselskapet fra falleierlaget da det kan være en eller flere av de samme deltakerne i driftsselskapet som i falleierlaget. Disse vil da igjen sitte på begge sider av forhandlingsbordet når det kommer til avtaleinngåelsen med falleierlaget. Det at jordskifteretten ikke har kompetanse til å stifte driftsselskap er med på å forsterke skillet mellom driftsselskapet og falleierlaget. Dette skillet er som nevnt med på å fjerne den økonomiske risikoen det er for en part som ikke vil eller kan skaffe kapital til å være med på utbyggingen. Parten vil allikevel motta økonomisk utbytte gjennom sin deltakelse i falleierlaget gjennom falleien betalt av driftsselskapet. Videre bevarer dette skillet falleiernes styrerett ved at de selv får bestemme hvordan og av hvem utbyggingen skal foregå etter endt jordskiftesak. (Bergtun, V., 2007).

3.9. 1200-2006-0015 Oma Ytre

Denne saken, også kjent som *Oma-saken* ble fremmet for Nord- og Midhordland jordskifterett i 2006. Dette var en sak om bruksordning i sammenheng med utbygging av småskalakraftverk, hvor flere viktige spørsmål ble behandlet, og som igjen har blitt stående som et eksempel på god rettspraksis. Denne saken blir nå brukt som hjelpemiddel av flere jordskiftedommere som skal behandle lignende saker, og jeg er derfor av den oppfatning at det er viktig å legge frem denne saken slik at en kan se de likheter og forskjeller fra sakene i mine egne undersøkelser. Vedlagt følger også vedtektene til denne saken (se vedlegg 1).

Dette var en sak hvor det var tre selvprosederende parter (*part 1, 2 og 3*), heretter kalt rekvirenter, som krevde bruksordning for jordskifteretten i sammenheng med utbygging av småskalakraftverk i Omaelven. Eiendommene var i eneeie, og fallrettighetene var bundet til disse eiendommene. Det var også flere motparter som eide én eiendom representert ved en prosessfullmektig (*part 4*).

Motpartene ville ikke delta i slik utbygging, da de mente at en småskalakraftverksutbygging ville ødelegge for planene om utbygging av et hyttefelt, utbyggingen innebar også stor risiko da utregningene til rekvirentene var for usikre, og de ville ikke bli tvunget inn i et samarbeid med rekvirentene og mente dette var ekspropriasjon. Motpartene mente derfor at saken ikke kunne fremmes. Rekvirentene hadde før jordskiftesaken allerede planene for kraftverket klare,

og hadde kommet frem til at utbyggingen ville være mindre lønnsom og mer risikofylt om ikke motpartenes del av vassdraget ble tatt med i utbyggingen, og mente derfor at saken skulle fremmes og løses gjennom en bruksordning, jfr. jskl. § 2 bokstav c, nr. 2. Det var også her en tvist om eiendomsforholdene og da igjen i forhold til fallrettighetene i Oma-elven som jordskifteretten måtte ta stilling til, før vurderingen om fremme av bruksordningssak.

Etter at eiendomsforholdene ble fastsatt i den rettsfastsettende delen, gikk jordskifteretten i gang med å behandle spørsmålet om fremme. Den første vurderingen her gikk på jskl. § 1 og retten kom frem til at om motpartenes eiendom ikke tas med i bruksordningen vil utbyggingskostnaden ligge på 2,51 kr/kWh, mens den med denne eiendommen vil ligge på 1,8 kr/kWh. Det kom frem i denne saken at lønnsomme prosjekter på dette tidspunktet var satt til å være 3 kr/kWh, men med realskatt vil lønnsomme prosjekter være på 2,5 kr/kWh. Ut i fra dette kommer retten frem til at eiendommene er vanskelig å utnytte jfr. § 1 om ikke motpartenes eiendom tas med i prosjektet.

Jordskifteretten kom videre frem til at det var jskl. § 2 bokstav c, nr. 2 som skulle benyttes da eiendommene var i eneie. Denne regel kan kun benyttes der det foreligger særlige grunner, og disse særlige grunnene fremkommer blant annet av Ot. Prp. Nr. 56 (1978-79) s. 75. Denne forklarer at denne regelen er «romslig» ved at den til dels vil fange opp de vanskene det kan være å utnytte et areal, der utnyttingen er av en slik karakter at den enten ødelegger for andre eller hindrer andre i en tjenlig utnyttelse, på en måte som tvinger andre til en urasjonell eller uøkonomisk drift. Retten trekker også frem «Grusdommen», Rt. 1995 s. 1474. Retten poengterte likevel at dette er en unntaksregel. I denne vurderingen ble utbyggingskostnadene benyttet og retten kom frem til at de særlige grunnene forelå på grunn av dette.

Når det gjelder motpartenes planer om utbygging av hyttefelt kom retten frem til at dette ikke er et alternativ på dette tidspunktet, da dette ikke stemte overens med planstatusen i området da dette området lå i et LNFR-område. Ved spørsmålet om risikoen ble heller ikke dette vektlagt særlig etter vurderingen av jskl § 34 hvor det fremgår at ingen skal tvinges inn i prosjekter med stor risiko, og da ingen skal kunne tvinges til å delta i driftsselskapet, men kun delta i felleierlaget hvor det ikke foreligger en slik risiko.

Saken ble derfor fremmet etter jskl. § 2 bokstav c, nr. 2.

Retten gikk så i gang med bruksordningsdelen av jordskiftesaken. Det var her interessemotsetninger i forhold til andelsfordelingen. Retten vurderte dette nøye og kom frem

til at fallrett, inntaksdam/inntak, rørgate, kraftstasjonstomt, vegrett og lignende er bestemmende for andelfordelingen. Retten satte fallretten til å bestå av 94 % av andelene. Inntaksdam/inntak ble satt til 4 % og ble da vurdert som det viktigste for andelene ved delene i et småskalakraftverk. Rørgaten ble vurdert til en andel på 0 % da denne hovedsakelig vil ligge under bakken, og at en engangskompensasjon da er mer passende. Kraftstasjonstomten ble satt til 2 % og da også sett på som en viktig del av anlegget. Vegretten ble satt til 0 %, men det ble fastsatt at veien skulle vedlikeholdes av laget, og at det skulle være en engangskompensasjon på en av traseene til anlegget.

Den endelige andelsfordelingen ble satt til å være:

Part 1: 23,27 %

Part 2: 24,73 %

Part 3: 44,25 %

Part 4: 07,75 %

Jordskifteretten fastsatte også falleie etter en bruttomodell i § 9 i vedtektene. Falleien blir i en slik bruttomodell utregnet som prosent av brutto kraftsalg inklusiv eventuelle tillegg i form av innmatingstilskudd, grønne sertifikater o.l. Det fremgår videre i denne bestemmelse at denne modell kun er gjelder for driftsselskap stiftet av fallrettshaverne, og et eventuelt eksternt driftsselskap ikke vil være bundet av denne modellen. Om investeringskostnaden på småskalakraftverket blir som planlagt på 1,8 kr/kWh, vil en som en ser av tabellen falleien være på 17 % av bruttoverdiskaping.

Investeringskostnad, kr/kWh	Fall-leige i prosent av bruttoverdiskaping
1,0 – 1,3 kr/kWh	30 %
1,4 – 1,7 kr/kWh	22 %
1,8 – 2,1 kr/kWh	17 %
2,2 – 2,5 kr/kWh	14 %
2,6 – 2,9 kr/kWh	11 %
3,0 – 3,3 kr/kWh	8 %
> 3,3 kr/kWh	5 %

FIGUR 5 – Bruttomodell falleie – Kilde: Rettsbok 1200-2006-0015 Oma Ytre.

Denne saken ble som nevnt undersøkt i masteroppgaven til Sæmund Stokstad (Stokstad, S., 2011) *Bruksordning ved jordskifte i samband med utbygging av småskalakraftverk* ved UMB 2011. Gjennom hans undersøkelser kom det frem at alle partene viste seg å være godt fornøyd med resultatet av denne saken, og at alle til slutt ble enige om at kraftutbyggingen skulle gjennomføres. Alle parter er i dag også deltakere i driftsselskapet. De var på tidspunktet for disse undersøkelsene godt i gang med utbyggingen av småskalakraftverket, og kraftverket sto ferdig utbygd i 2011 (Bergtun, V., 2012). Stokstad, S. (2011) trekker frem andelsfordelingen, og da spesielt med tanke på de 6 % av andelene for delene av anlegget som viktig for at alle ble fornøyd. Dette fordi den parten som i utgangspunktet var negativ til utbyggingen, og som også hadde minst andeler i fallrettigheten fikk økt sine andeler med 4 % ved at inntaksdammen var på dennes eiendom. Stokstad poengterte at det bare var spekulasjoner fra hans side, men om dette ble gjort bevisst av jordskifteretten for å dempe interessekonfliktene og bedre samarbeidet, så fungerte dette etter sin hensikt. Det kommer også frem at alle partene følte at de ble hørt, og at prosessen ble sett på som god og ryddig, som også var med på å gjøre at partene var fornøyd med saken.

4. PRESENTASJON AV SAKER, INTERVJUER, OG SAKSDRØFTING

4.1. Innledning

I dette kapittel presenteres jordskiftesakene, de empiriske data, og drøftingen av disse. De fire jordskiftesaker i min undersøkelse er Maaland-saken (fra Sør-Rogaland jordskifterett), Ålmo-saken (fra Nordmøre jordskifterett), Rauma-saken (fra Romsdal jordskifterett) og Reiersdal-saken (fra Nedre Telemark jordskifterett). Se figur 6 under.



FIGUR 6 – Oversikt over sakenes plassering – Kilde basert på: Google (2013).

Disposisjonen for dette kapitlet er at det først gis et referat av en jordskiftesak, så fremlegges empirien for denne saken, for så til slutt å drøftes. Denne fremgangsmåten vil bli fulgt i alle fire sakene. Dette er gjort for å gjøre fremleggingen av sakene, empirien og drøftingen mer oversiktlig for leseren. På denne måten kan en også i større grad unngå gjentakelser. Dette kapittel avsluttes av presentasjonen av resultatene av samtalene med jordskiftedommerne.

Empirien og drøftingen i dette kapittel skal legge grunnlaget for den sammenfattende drøftingen i kapittel 5.

Presentasjonen av samtalene med partene kommer rett etter presentasjonen av den enkelte sak. I de saker det er to forskjellige parter deles disse inn som *Part A* og *Part B*, og det blir forklart i hver sak hva den enkelte parts standpunkt var da saken kom opp. I de to saker hvor det kun er én part som har fått uttalt seg, benevnes denne kun som *Part*. Det som fremkommer i denne presentasjonen er partenes syn på de forskjellige temaer fra samtalene. I fremleggelsen er underspørsmålene brukt som mal for å bedre oversikten for leseren og skape en rød tråd til drøftingen. Fremleggelsen vil derfor foregå i en slik rekkefølge:

- 1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?*
- 2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?*
- 3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?*
- 4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?*
- 5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?*

Disse underspørsmål brukes også som mal for saksdrøftingen.

4.2. Sak 1100-2010-0023 Maaland



FIGUR 7 – Oversiktskart Maaland– Kilde basert på: Google (2013)

Dette var en sak som ble fremmet for Sør-Rogaland jordskifterett i 2010. Denne saken besto av seks parter hvor alle var enige om at vassdraget skulle utnyttes ved utvinning av vannkraft. Disse partene var eiere av eiendommer med fallrettigheter til vassdraget Sagåna i Hjelmeland kommune. Disse eiendommene inngikk i et sameie. Tre av partene ville bygge ut på

egenhånd, mens de tre andre partene ville leie ut fallretten til en ekstern utbygger.

Rekvirentene var selvprosederende, mens motpartene benyttet seg av prosessfullmektig.

Det ble på et tidspunkt før jordskiftesaken inngått en avtale mellom disse partene om den fremtidige utnyttelsen av vassdraget. Partene var uenige i avtaletolkningen og avtalens gyldighet. Dette viste seg også ved de ulike partenes opptreden forut for jordskiftesaken. Rekvirentene dannet driftsselskapet Pråmåna Energi AS hvor ca. 20 % av andelshaverne er deltakere, og søkte om konsesjon for utbygging. Motpartene som eide ca. 80 % av andelene vedtok derimot ved flertallsvedtak i sameielaget at fallrettighetene skulle leies ut og utvinnes av Småkraft AS. Det ble da krevd jordskifte for å avklare avtaletolkningen om hvordan og av hvem utbyggingen skal gjennomføres av, og for å få i stand en bruksordning.

Hovedpunktene i denne saken gjaldt derfor krav om bruksordning og avtaletolkning, og følgende punkter ble behandlet av jordskifteretten:

1. Krav om erstatning/betaling av beløp tilsvarende ubrukt tilskudd fra ENOVA
2. Krav om erstatning/betaling av beløp på grunn av forventet prisstigning
3. Forståelse av tidligere inngått kontrakt om framtidig utnyttelse av fallrettene
4. Krav om bruksordning og drøfting av vedtekter til falleierlaget

Jordskifteretten behandlet først punktene 1-3 først, og kom frem til at punkt 1 og 2 måtte avvises da dette var rene erstatningsspørsmål og derfor utenfor jordskifterettens kompetanse. Kun punkt 3 og 4 skulle derfor behandles i jordskifteretten. Punkt 3 gjaldt en kontrakt signert av samtlige parter og omhandlet den fremtidige utnyttelsen av vassdraget. Det var her uenighet om avtaleforståelsen. Rekvirentene mente kontrakten ga dem tillatelse til å bygge ut småskalakraftverket, mens motparten mente kontrakten var uklar og tolket den kun som at det ble gitt en rett til å søke om konsesjon. Det ble også sådd tvil om jordskifterettens kompetanse for slik avtaletolkning, og de mente da saken ikke kunne fremmes.

Jordskifteretten kom frem til at den hadde kompetanse til å tolke og avgjøre slike avtaler ved dom, dersom «avgjørelsen er nødvendig av hensyn til jordskiftet» jfr. jskl. § 17, og viste avgjørelser inntatt i Rt-2010-607 og Rt-2002-310. Retten anførte også til at den hadde kompetanse til dette der «avtaletolkningen er det mest sentrale» jfr. Rt- 2000-1703. Retten sa likevel at slik avtaletolkning som vilkår for rettsfastsettelsen ikke var av betydning for fremme i saken da retten så at det uansett ville foreligge netto nytte både for saksøkerne og saksøkte om de fikk klarlagt «resterende forhold» ved en bruksordning. Retten sa videre at en

eventuell avtaletolkning ville komme inn under fastsettelsen av vedtektene i bruksordningen, og på denne måten ble også rettsutgreiingen innlemmet i bruksordningen og var ikke en del av spørsmålet om fremme. Saken ble derfor fremmet som en bruksordningssak.

Det neste punkt for retten ble da selve tolkningen av avtalen, da dette hadde betydning for utformingen av vedtektene i bruksordningen. Jordskifteretten vektla ordlyden i teksten, partenes handlemønster etter inngått avtale, og spørsmålet om pris for falleien. Dette ble brukt for å veie for og i mot avtalens gyldighet.

Spesielt spørsmålet om at det ikke var fastsatt noen pris i avtalen ble tungt vektlagt, da dette var av betydning for en avtales gyldighet. Retten kom på grunnlag av rekvirentenes handlemønster og at de ikke var profesjonelle aktører frem til at motpartene ikke kunne se seg «ubundet av avtalen». Ut fra denne vurderingen fant retten at det ved denne avtalen forelå en «lojalitetsplikt» som ikke kunne «oppheves» ved flertallsvedtak, da dette var i strid med avtalen og sameielovens §§ 1, 2 og 3. Retten kom med andre ord frem til at avtalen ga rekvirentene førsterett til å bygge ut på egenhånd, at avtalen var bindende for alle parter, og at den kunne ikke oppheves av flertallsvedtaket som ble vedtatt i sameielaget.

Punkt 4, krav om bruksordning. Jordskifterettens oppgave ble her da å utforme gjeldende vedtekter for falleierlaget gjennom bruk av jordskifteloven §17 bokstav a, og da fallretten lå til et sameie anvendte jordskifteretten seg av bestemmelsen §2 bokstav c nr 1.

Jordskifteretten utarbeidet et utkast til bruksordning hvor den beskrev omfanget av bruksordningen og fastsatte vedtekter for falleierlaget. Jordskifteretten forklarte at de brukte rapporten «*Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*» som verktøy for å få på plass de generelle vedtektene til eierlaget. De ville gjennom disse vedtektene forsøke å «ta hensyn til flertallets styringsrett på den ene siden og mindretallsvern mot urimelige løsninger og rett til kapitalavkastning for sine ressurser på den andre siden».

Partene ble forelagt utkastet til vedtekter og ble gitt anledning til å komme med merknader. Dette gjaldt blant annet falleierlagets navn, rørgatens og kraftstasjonens betydning for andelene, fastsettelse av utleiepriser, andelenes betydning ved valg av utbygger osv.

Det ble satt en andel på 1 % for å ha kraftstasjonen på sin eiendom. Det ble derimot ingen andel eller kompensasjon for rørgata, da dette vil ha liten betydning for videre drift.

Jordskifteretten bemerket derimot at om en grunneier føler han har krav på erstatning for hogst av trær skal han ha ta dette opp med laget når den tid kommer.

Videre andelsfordeling ble ikke behandlet da dette ble fastsatt i en tidligere jordskiftesak 1100-2008-0020. Andelene for laget ble da (1, 2 og 3 er rekvirentene og 4, 5 og 6 er motpartene):

Part 1: 7,094 %

Part 2: 10,814 %

Part 3: 4,637 %

Part 4: 24,7405 %

Part 5: 31,526 %

Part 6: 20,1875 %

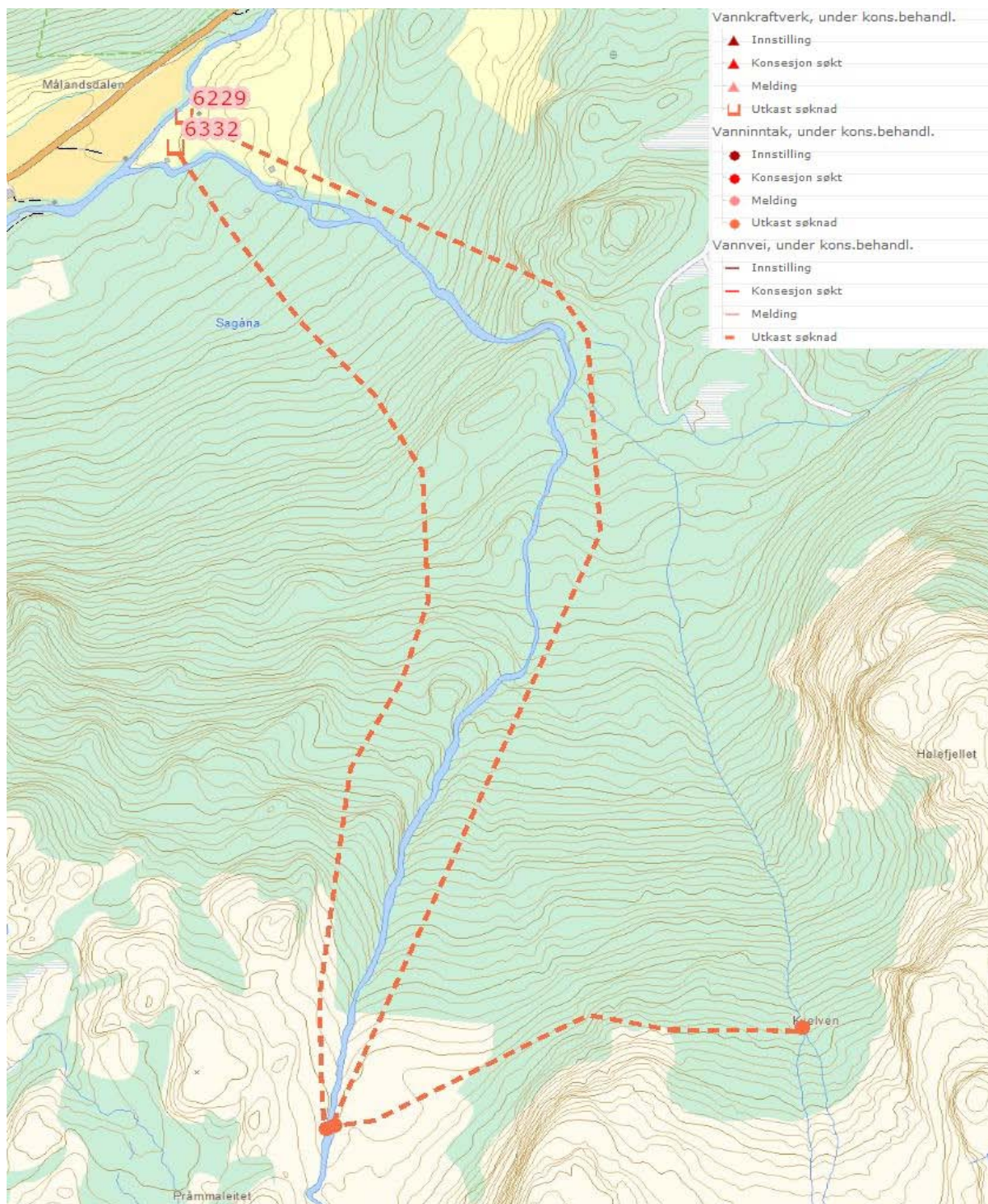
Dette ble til sammen 99 %, og hvor 1 % ble satt av til den som får kraftstasjonen på sin eiendom.

Da det ble lagt til rette for at falleierlagets medeiere på egenhånd kan bygge ut har jordskifteretten fastsatt et vedtak om falleiesatsene basert på en bruttomodell.

Når det gjelder det siste punktet om andelenes betydning for valg av utbygger fant retten det riktig at da den kom til at den tidligere avtalen var bindende for partene, må de fallrettshaverne som vil bygge ut på egenhånd få fortrinnsrett for dette også gjennom vedtektene i laget. Da de som vil bygge ut eide 20 % av andelene mens de som vil leie ut til ekstern utbygger eide 80 % av andelene, var dette punktet viktig for mindretallets vern mot «urimelige løsninger». Jordskifteretten bemerket ved dette punktet at om det blir slik at mindretallets konsesjonssøknad blir avslått har falleierlaget rett til å fatte et nytt vedtak om at utbygging skal skje gjennom en ekstern utbygger eller at medeierne skal kunne få en ny mulighet gjennom flertallsvedtak. Dette ble fastsatt i § 9 i vedtektene.

Retten fastsatte også noen midlertidige regler for oppstarten av falleierlaget. Disse vedtektene omhandler at laget skal styres av et interimsstyre frem til det konstituerende årsmøtet som skal avholdes tre måneder etter at saken er rettskraftig. På dette møtet skal det velges leder og kasserer. Interimsstyret har bare myndighet til å innkalle til dette møtet, og kan ikke fatte vedtak om utnyttelse og utbygging av fallet i falleierlaget.

Vedtektene i saken er vedlagt i slutten av oppgaven (se vedlegg 2).



FIGUR 8 – Oversikt over forslag til kraftverk – Maaland – Kilde: NVE (2013).

4.2.1. Samtale med parter

I de to neste delkapitler blir resultatet av samtalene med partene i saken 1100-2010-0023 Maaaland presentert. Underspørsmålene brukes som mal for fremleggelsen av resultatene for å bedre oversikten for leseren. Partene i fremleggelsen fremkommer som Part A og Part B. Part A var en av rekvirentene og var positiv til utbygging, og ville at fallrettighetshaverne skal bygge ut på egenhånd. Part B var en av motpartene som også var positiv til utbygging, men ville i utgangspunktet leie ut til ekstern utbygger.

4.2.1.1. Part A

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Alle parter var enige om at fallretten i vassdraget skulle utnyttes, men partene var uenige om hvem som skulle bygge ut småskalakraftverket. Dette var den direkte årsaken til at det ble jordskiftesak. De tre rekvirentene i denne saken ville bygge ut på egenhånd og mente de hadde rett til dette på grunn av avtalen som ble inngått med de andre partene i saken. De andre tre partene ønsket derimot ikke å investere noe og bygge ut på egenhånd og ville leie ut og la ekstern utbygger bygge ut kraftverket.

Noe av årsaken til at partene var uenige på dette punktet mente rekvirenten var fordi de andre tre partene ikke ønsket å legge penger i prosjektet selv, og at de da ikke ville at la de andre tjene mer penger ved å la disse bygge ut på egenhånd, og dermed på tross ville at ekstern utbygger skulle bygge ut.

Part A henviste til en jordskiftesak fra 1977, om anlegg av veg der noen av partene også i denne sak var involvert, som noe av grunnlaget for den motviljen som ble vist mot å la rekvirentene bygge ut kraftverket. Driftsselskap opprettet av mindretallet av fallrettshaverne eksisterte før jordskiftesaken. Det var faktisk to driftsselskap involvert da det er Pråmåna Energi AS stiftet av rekvirentene og Småkraftverk AS som flertallet inngikk kontrakt med. Begge disse søkte om konsesjon før saken kom opp, men disse er fortsatt til behandling hos NVE på grunn av pågående tvist.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Part A var i utgangspunktet fornøyd og «positivt overrasket» over både hva jordskifteretten kom frem til, og hvordan den kom frem til disse løsningene. Dette fordi Part A ble imøtekommet på alle bemerkninger under sakens gang. Det som derimot ikke var så bra for Part A var at de også gjorde dette for motpartens del. På denne måten inngikk de mange kompromisser som under sakens gang var greie nok, men som i ettertid har viste seg å skape flere interessemotsetninger. Part A pekte da spesielt på vedtekt § 9 i bruksordningen, hvor det åpnes for angrefrist og muligheten for medeierne i falleierlaget å stifte driftsselskap ikke var klar nok. Denne burde etter Part As syn vært mer detaljregulert da det etter jordskiftesaken ble opprettet enda ett driftsselskap kalt Maaland Kraft, gjennom flertallsvedtak i falleierlaget ved et ekstraordinært styremøte, hvor de tre motpartene var deltakere. Dette mener rekvirenten var en ide de fikk fra den eksterne utbyggeren, som kun var ment for å utsette og slite ut mindretallet for å få de til å gi etter for at den eksterne utbyggeren skulle få bygge ut kraftverket. Part A mener det var grunnlag for å si dette da det syntes som rart at de andre nå etter alt strevet plutselig hadde fått lyst til å bygge ut på egenhånd, da de hardnakket ikke ville investere i prosjektet, og nektet å være deltakere i Pråmåna Energi AS, selv om de hadde fått tilbud om dette. Dette har førte til at prosjektet ble ytterligere bremsset, og en ny tvist kom opp for tingretten etter endt sak.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Som nevnt var dette selve kjernen i jordskiftesaken. Rekvirentene i denne saken ville som mindretall i eierlaget, beregnet etter andeler, bygge ut småskalakraftverk på egenhånd gjennom driftsselskapet Pråmåna Energi AS. Motpartene ville leie ut og en ekstern utbygger bygge ut. Disse tre motparter stiftet etter endt sak enda ett driftsselskap ved navn Maaland Kraft. Rekvirentene vil fortsatt bygge ut på egenhånd, og mener motpartene kun var ute etter å utsette prosjektet ytterligere ved å stifte enda ett driftsselskap og var ute etter å få de andre til å «kaste inn håndkleet» slik at de kan la den eksterne utbyggeren bygge ut og betale leie

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Part A som var en del av mindretallet beregnet etter andeler i falleierlaget mente at falleierlaget fungerer dårlig i praksis, da det er store interessemotsetninger mellom mindretallet og flertallet i eierlaget. Dette førte til at mindretallet *kun* hadde jordskifterettens

vedtak å «klamre seg fast» til, da flertallet i falleierlaget «kjørte over» mindretallet i deres avgjørelser. Dette viser seg nå ved at flertallet etter endt sak ikke etterlever jordskifterettens avgjørelser.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessekonfliktene?

Part A mener jordskifteretten underveis i hele saken gjorde en god jobb for å dempe konfliktene ved å inngå kompromisser osv. Dette har derimot ikke vist seg så positivt etter endt sak, da noen vedtak ikke ble klare nok, slik at disse har blitt åpnet for tolkning og skapt interessekonflikter etter endt sak.

Part A mener det er flere ting jordskifteretten burde gjort annerledes, blant annet med å ha brakt større klarhet i vedtektene. Slik de ble utformet åpnet de gjennom § 9 muligheten for tolkning ved at det ikke ble spesifisert at det var Pråmåna Energi AS som skulle ha første retten til å bygge ut, men at det kun ble en generell vedtekt om at medeierne i falleierlaget skal ha første rett til å bygge ut om de ønsker det og kan stifte driftsselskap.

Det som skjedde etter endt sak var at motpartene ved et ekstraordinært møte i falleierlaget stiftet et nytt driftsselskap ved navn Maaland Kraft. Dette førte igjen til at § 9 vedtektene dannet grunnlaget for en ny tvist som kom opp for tingretten. Her ble det fastslått at Pråmåna Energi hadde første retten til å bygge ut småskalakraftverket, og det ble gitt en frist på 3 uker for de tre motpartene å delta i dette driftsselskapet.

Videre mener Part A at jordskifteretten burde ha stengt for muligheten til å leie ut til ekstern utbygger, da dette vil føre til et mindre lønnsomt prosjekt for eiendommene. Samtidig viser Part A til en forskningsrapport ved navn «Småkraft og regional vekst» skrevet av Johannes Idsø ved Høyskolen i Sogn og Fjordane. Det kommer der frem at ved å la ekstern utbygger bygge ut et kraftverk vil det bety 70 % mindre lønnsomhet for den regionale veksten. Part A mente derfor at jordskifteretten i saker hvor det finnes parter som er villige til å stifte driftsselskap og bygge ut på egenhånd, burde stenge for muligheten til å leie ut til eksterne utbyggere, og på denne måten maksimere lønnsomheten av prosjektet ved at det ikke blir usikkerhet i ettertid om hvem som skal bygge ut, men også med tanke på den regionale økonomiske veksten.

4.2.1.2. Part B

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Alle var enige om at vassdraget skulle utnyttes og bygges ut, under den forutsetning at de fikk konsesjon. Det var derimot uenighet om hvordan det skulle gjøres. Om de skulle bygge ut selv, eller få en ekstern utbygger til å leie fallretten og betale falleie til partene. På grunn av denne uenigheten ble det krevd bruksordning av fallrettigheten i jordskifteretten av de som ville bygge ut selv. Grunnen til at de ville leie ut var at de ville få bygd ut fort og uten å måtte investere store summer og gjøre all jobben selv.

Det var også et annet forhold som var grunnlag for tvist. Det var en avtale som var inngått mellom partene før saken ble tatt i til behandling i jordskifteretten. Denne avtalen innebar at vassdraget skulle bygges ut, men det fremgikk ikke av denne avtalen om hvordan fallet skulle bygges ut. Det ble derfor en tvist om forståelsen av denne avtalen, og om jordskifteretten i det hele tatt hadde kompetanse til å tolke en slik avtale. Jordskifteretten kom her frem til at den hadde kompetanse til å vurdere dette forholdet, noe Part B fortsatt den dag i dag sår tvil om er riktig, men Part B påpeker at de fikk mulighet til å anke denne avgjørelsen, men som de avsto fra å gjøre.

Det var også fra gammelt av en vegsak som kom opp for jordskifteretten hvor tre av partene som også er med i denne saken var med. Dette var også kanskje med på å skape gnisninger mellom partene fra starten av i denne fallrettssaken.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Foruten spørsmålet om jordskifteretten hadde kompetanse til å tolke den inngåtte avtalen, hadde Part B innsigelser på den proportsatsen for falleie som ble satt av jordskifteretten. Videre ble det pekt bruttomodell leiesatsen som ble beregnet ut fra at tanken om at det ved bruksordningen var partene selv som skulle bygge ut småskalakraftverket. Part B mener denne blir feil og lavere enn om man skulle leid ut fallrettighetene til ekstern utbygger. Dette ble også tatt opp i retten, og anførte at leiesatsene burde kobles til endring i strømprisene. Men retten fastholdt tanken om leiesatser ut fra overskudd. Part B synes at jordskifteretten på dette punkt var lite nytenkende og holdt seg til gammel rettspraksis. Dette fordi det benyttes en «mal» i slike saker som kan bli feil da proportsatsen blir forskjellig om man vil bygge ut

selv eller leie ut, og syns de ble «bundet opp» av systemet «som bare var sånn...». Selv om ting ikke har blitt gjort før burde jordskifteretten kunne tenke litt nytt om dette meget viktige spørsmål for partene, for å kunne gjøre det mulig å påvirke hva en vil få i fortjeneste ved forskjellige utbyggingsmetodene.

Når det først ble etablert en bruksordning, så sa Part B seg fornøyd med det. Og mener også at de ble hørt og vurdert av jordskifteretten selv om de ikke var enige i spørsmålet om leiesatsen.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

I jordskiftesaken ble det gjennom bruksordningen lagt til rette for å tillate de partene som ønsket å bygge ut på egenhånd skulle får lov til dette, om de fikk godkjent søknaden om konsesjon.

Etter saken forsøkte de å bli med i Pråmåna Energi AS, og sendte da en skriftlig bekreftelse på at de ville delta i driftsselskapet innen fristen gitt av jordskifteretten i § 9 i vedtektene i bruksordningen. Da det i samme bestemmelse fremgår at alle medeierne i fallrettslaget har rett til å delta i utbyggingssselskapet med så stor eierpart som svarer til hans/hennes andel trodde de at dette skulle gå bra.

Part B føler de har blitt stengt ute av deltakerne i Pråmåna Energi, ved at de ble med en dags varsel bedt om å betale inn kr.100 000,- kr inn på en konto, uten noen form for nærmere forklaring, og de måtte godta alt det driftsselskapet hadde gjort frem til nå. Det var krav de ikke bare kunne godta uten videre. Det kom frem at det aktuelle beløp ikke er aksjekapital for andelen en går inn selskapet med, men kostnadene for en konsesjonssøknad. Dette står derfor i sterk motstrid til det jordskifteretten fastsatte om at driftsselskapet skal fastsettes i henhold til eierandeler. Da disse grunneiere eier ca. 77 % av andelene, har dette stor betydning for fordelingen av overskuddet om de skulle delta i selskapet. Part B mente derfor at de tre deltakerne i Pråmåna Energi forsøker å hindre dem å komme inn i selskapet. Noe Part B mener er lett å forstå. Da leieperioden er på 40 år blir det snakk om penger i en størrelsesorden 40-50 millioner. Dersom de holdes utenfor, får de andre alt.

Dette spørsmålet gikk etter endt sak til tingretten. Dette fordi det ble en tvist om forståelsen av § 9 i vedtektene om bruksordning, som da er en tvist om hvem som kan delta i selskapet, og ikke om selve bruksordningen. Part B mener denne bestemmelsen er så klar at den ikke bør behandles i tingretten. Det er en oppfatning som også partens prosessfullmektig deler.

4. Om og eventuelt hvordan interessenmotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Det er som nevnt en tvist om dannelsen av driftsselskap, men part B mente at felleierlaget fungerer ganske greit, på den måten at interimsstyret gjennom et konstituerende møte valgte formann og kasserer. Formannen og kassereren står også på hver sin side i denne saken, men de skal likevel være i dialog med hverandre.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessenmotsetningene?

Part B fortalte at det ikke er noe som han kommer på som jordskifteretten kunne gjort annerledes for å dempe interessenmotsetningene. Det ble derimot bemerket av advokaten deres at hun ble overrasket over den uformelle tonen i jordskifteretten, og at man ble sittende å «prate i munnen» på hverandre, til stor forskjell fra den stramme regien i rettsalen i «vanlige» rettsaker.

4.2.2. Saksdrøfting

1. Om og eventuelt hvordan interessenmotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Det kom frem både ved samtalen og i rettsboka at alle partene var enige om at vassdraget burde utnyttes ved utbygging av småskalakraftverk. Partene sto på to sider i denne saken, mindretallet (med ca. 20 % av andelene) ville ta kostnadene ved å bygge ut på egenhånd, mens flertallet (med ca. 80 % av andelene) ville leie ut fallrettighetene til ekstern utbygger.

I prinsippet kunne en tenkt seg at det da ville vært enkelt for partene å komme frem til hvordan dette skulle gjøres gjennom flertallsvedtak i et sameierlag. Dette var ikke tilfelle, da disse partene på et tidspunkt før jordskiftesaken inngikk en avtale om den fremtidige utvinningen av vassdraget, som igjen ble et tvistetema da partenes avtaletolkning var forskjellig. Dette gjenspeiles ved partenes opptreden etter den inngåtte avtalen, ved at det i sameielaget ble bestemt ved flertallsvedtak at fallrettighetene skal leies ut til ekstern utbygger, mens mindretallet allerede har dannet driftsselskapet Pråmåna Energi AS og søkt om konsesjon for utbygging hos NVE.

Det viste seg også at flere av dem tidligere hadde vært med i en vegsak, som da kan ha vært med på å danne et dårlig forhandlingsgrunnlag for noen av partene. Det at de alle var

interessert i å utnytte vassdraget, men ikke klarte å bli enige om hvordan dette skulle gjøres, og at det var mistillit mellom partene, forsterker inntrykket av et dårlig forhandlingsklima.

Det er disse interessekonfliktenes og uklarhetene som partene ønsket å få løst gjennom en bruksordning i jordskifteretten. Et spørsmål som da dukker opp er hvordan det dårlige forhandlingsklimaet og de store interessekonfliktenes mellom partene som de «drar med seg» inn i jordskiftesaken er av betydning for jordskifterettens prosess, utforming av vedtekter, og resultat.

2. Om og eventuelt hvordan interessekonfliktenes i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Her var i utgangspunktet «flertallspartene» i mot fremme av jordskiftesaken og mente at jordskifteretten ikke hadde kompetanse til avtaletolkningen. Som en også så i Oma-saken hvor det var interessekonfliktenes forut for jordskiftesaken var spørsmålet om fremme et viktig tema.

Men jordskifteretten kom til at den hadde kompetansen til å tolke avtalen, og viste til dommer i Høyesterett og lovverk. Retten bemerket at det både var krav om bruksordning og rettsutgreiing. Rettsutgreiingen i denne saken var avtaletolkningen, da resultatet av dette vil være bestemmende for hvem som har førsterett til å bygge ut. Rettsutgreiingen ble av retten innlemmet i bruksordningen og ble derfor holdt utenfor spørsmålet om fremme. Saken ble derfor fremmet som en ren bruksordningssak. Dette gjøres fordi fallrettighetene allerede var fastsatt fra tidligere, og en rettsfastsettende del i jordskiftesaken ble ikke vurdert som nødvendig for å gå videre til den praktiske delen (bruksordningen).

Ved selve bruksordningen kom det store tvistetemaet for partene opp, nemlig avtaletolkningen. Jordskifteretten kom her frem til at det var mindretallets tolkning av avtalen som var den riktige, dvs. at de grunneiere som ville bygge ut på egenhånd skulle ha førsterett til det, med forbehold om at de får konsesjon fra NVE, og at alle de som ønsker kan få delta i dette driftsselskapet. Partene ba jordskifteretten om å fastsette denne avgjørelsen ved dom, som igjen kan være med å gjenspeile mistilliten mellom partene. Denne avtalen ble som nevnt innlemmet i bruksordningen og fremkommer i et eget punkt i vedtektene i bruksordningen, nemlig § 9. Dette er et eksempel på hvordan jordskifteretten gir føringer i forhold til driftsselskap og samtidig forsøker å verne om mindretallet, gjennom å innlemme dette i vedtektene til felleierlaget.

Det var uenigheter ved fastsettelsen av denne og andre vedtekter, men partene kom til enighet ved å inngå kompromisser. Dette var med på å bedre forhandlingsklimaet mellom partene mens saken pågikk, og alle partene gir inntrykk av at de følte at fikk frem sine synspunkter og ble hørt av jordskifteretten. Som Stokstad kom frem til ved Oma-saken var dette med på å dempe motsetningene.

Men det kom her frem etter samtale med «mindretallspartene» at inngåelsene av kompromissene medførte at vedtektene ble for «åpne» og lite detaljerte som igjen har gitt grunnlag for forskjellig tolkning, og da spesielt med tanke på § 9. «Flertallspartene» på sin side mener vedtektene er klare nok, men er uenige i leiesatsene som jordskifteretten kom frem til, og mener disse er for lave og da gjør det mindre gunstig å leie ut fallrettighetene i forhold til det å leie ut til ekstern utbygger. De skulle ønske at jordskifteretten på dette punktet var mindre bundet av maler og gammel rettspraksis. Denne fastsettelsen av leiesatser er også et eksempel for føringer gitt av jordskifteretten i forhold til driftsselskap opprettet av grunneierne selv.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Dette var sakens kjerne og bestemt gjennom avtaletolkning og fastsatt i vedtektene i denne saken. Denne interessemotsetningen ble som nevnt et nytt tvistetema etter endt sak, og dreide seg om tolkningen av § 9 i vedtektene. Denne tvisten ble behandlet i tingretten og dreide seg om tolkningen av § 9 i vedtektene, og om hvilket selskap som kunne bygge ut kraftverket. Part A mente dette burde vært mer detaljert, og at det burde stått i klartekst at det var Pråmåna Energi som skulle ha førsteretten til bygge ut kraftverket.

Slik det ble etter endt sak, har det gjennom flertallsvedtak opprettet enda et kraftselskap kalt Maaland Energi AS, hvor «flertallspartene» var med. Dette ble gjort da «flertallspartene» mente de var blitt stengt ute av de andre og ikke fikk være med i Pråmåna Energi AS, og at de da med hjemmel i § 9 gjennom flertallsvedtak i falleierlaget kunne stifte et driftsselskap.

Part A mente «flertallspartene» kun gjorde dette for å trenere prosessen og tror de fikk ideen fra den eksterne utbyggeren. Og at de videre gjorde dette ut fra tankegangen om at de andre ikke vil at «mindretallspartene» skal tjene noe mer penger enn dem selv. Dette viser at det er stor mistillit mellom partene. Denne mistilliten burde derfor kanskje sies å vært fanget opp bedre ved å utforme mer detaljerte vedtekter, og på denne måten kunne en kanskje gjort det vanskeligere å tolke vedtektene forskjellig.

Om meningen i § 9 er at Pråmåna Energi AS gis førsteretten til å utnytte vassdraget, vil jeg si meg enig Part A om at dette burde vært skrevet i klartekst i § 9 i vedtektene. På den annen side fremkommer det også av § 9 at alle parter som ønsker å delta i driftsselskapet skal få lov til dette. Da Part B mente at de ble stengt ute ved at det er blitt satt urimelige vilkår for deltakelse i Pråmåna Energi AS. Da er det også slik at deltakerne i Pråmåna Energi AS også brøt bestemmelsene i § 9. Det vil selvfølgelig være vanskelig for jordskifteretten å se for seg alle tenkelige scenarioer og finne riktige løsninger for disse. Jordskifteretten skal også være varsom med å regulere for mye, da det stort sett skal være opp til partene etter endt sak å bli enige om driften, samt at jordskifteretten skal tilstrebe å legge forholdene til rette for *eiendommene* og ikke *eierne*. Skulle det bli nye eiere på disse eiendommene vil det også kunne føre til at bestemmelsene i fallelageret vil være for styrende for en god prosess for disse eierne.

4. Om og eventuelt hvordan interessekonflikter mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Her var det litt forskjellige oppfatninger av hvordan eierlaget fungerer, da Part B mente dette går fint, mens Part A mente mindretallets vern er for dårlig og at de kun kan «klamre seg til» jordskifterettens vedtak. Men de mener at også dette blir nytteløst da flertallet ikke «etterlever» jordskifterettens vedtak ved å ha dannet ett nytt driftsselskap som skal stå for utbyggingen.

Hensynet til mindretallsvernet reguleres i § 9. Mindretallets vern er viktig, men flertallets bestemmelsesrett vil hovedsakelig være det viktigste da det er de som sitter på de største verdiene, og som bruksordninger vil ha størst betydning for. Men denne saken var spesiell fordi det forelå en kontrakt som er bindende for alle parter og som omhandlet flertallets bestemmelsesrett vedr. valg av driftsselskap.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessekonfliktene?

Som nevnt tidligere burde jordskifteretten i følge Part A spesifisert i vedtektene at det er Pråmåna Energi AS som skulle ha førsterett til å bygge ut om konsesjonen deres ble godkjent. Part A mente videre at det burde stenges for å la ekstern utbygger bygge ut der det finnes fallrettshavere som er villige til å bygge ut på egenhånd.

Dette er et interessant tema da slike småskalakraftverk ofte sees på som en viktig kilde til å bevare små lokalsamfunn og hindre fraflytting ved å skape økonomisk vekst. Dette er også et poeng som tas frem i andre jordskiftesaker og sakstyper.

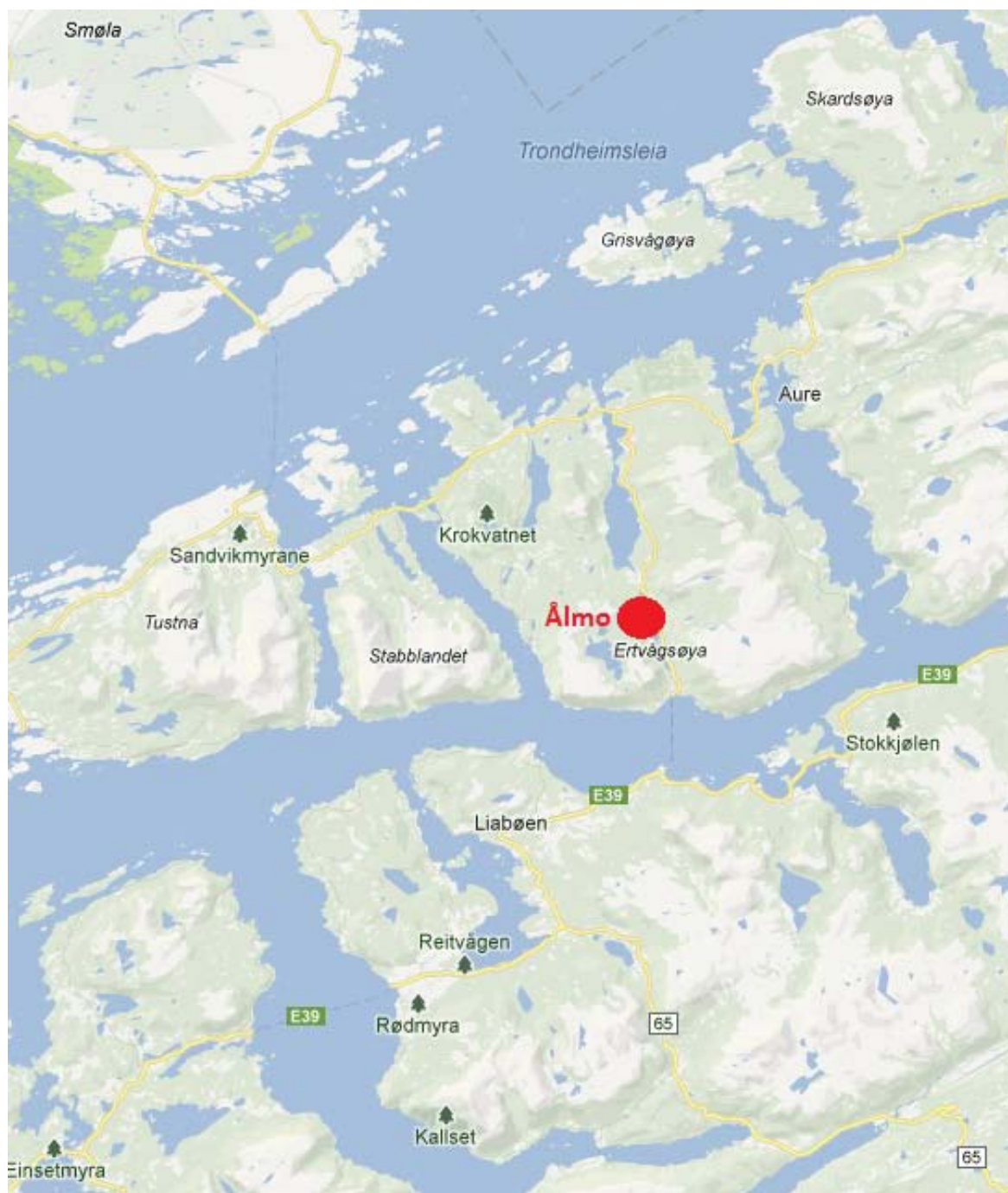
En slik regulering kan i saker der partene vil bygge ut på egenhånd være god for den regionale økonomien. På den annen side vil en slik regulering være i strid med prinsippet om flertallsvedtak jfr. sameieloven som felleierlag er bundet av. Skulle det vært flertall for å bygge ut på egenhånd ville da en slik regulering også være overflødig. Det er også slik at ingen skal hindres i å delta i et driftsselskap, selv om det er eksterne utbyggere som danner driftsselskap.

Men dette er et meget interessant spørsmål fordi dette i større grad vil kunne være med å bevare lokalsamfunn og de regionale inntektene. For at en slik ordning skal kunne fungere i praksis, ser jeg at jordskifterettens fastsettelse av leiesatser som særlig viktig.

Part B mente jordskifterettens leiesatser var for lave, og skulle det vise seg at dette er en oppfatning som deles av flere vil en slik regulering være svært ødeleggende for partenes oppfatning av resultatet. Det er som i Oma-saken at mange kan føle at en bruksordning blir en form for ekspropriasjon, og skulle en i tillegg føle at en får for lite igjen økonomisk sett ved leiesatsene vil i dette være ødeleggende for troverdigheten og tilliten til jordskifteretten som instans. Dette kan etter mitt syn da igjen være med på å øke konfliktnivået i jordskiftesaker.

Det fremkom at alle partene i det store og hele var fornøyd med hvordan jordskifteretten løste saken og bruksordningen som sådan, men som nevnt er det noen punkter de synes burde vært gjort annerledes.

4.3. Sak 1530-2005-0010 Ålmo



FIGUR 9 – Oversiktskart Ålmo – Kilde basert på: Google (2013).

Denne saken ble fremmet for Nordmøre jordskifterett i 2005. Eiendommene som var involvert var i et sameie. Det var forut for saken allerede etablert et felleierlag, og driftsselskap ved navn Ålmo Energi AS av grunneierne. Partene hadde inngått en avtale om utleie av fallrettighetene i elva, areal til byggverk og bruk av vegger til den fremtidige kraftstasjonen. Alle parter bortsett fra én var for utbygging, og alle parter var selvprosederende.

Hovedpunktene i saken var bruksordning og felles tiltak. Det ble ønsket at jordskifteretten skulle ta stilling til disse punkter:

1. Beskrive endring av eierforholdet til fallrettspart fastsatt i jordskiftesak sluttet 4. april 1990.
2. Fastsette årlig vederlag for leie av fallrettighetene i Sagelva.
3. Fastsette kompensasjon for areal brukt til damfeste, rørgate og kraftstasjonstomt.
4. Bruk av bygde og nye veier i samband med bygging og drift av Ålmo energi.

Punkt 1 var rettsutgreiingen, og den ble fra tidligere behandlet i jordskifteretten, da i sak nr. 24/1986 av 4. april 1990. Men det har i ettertid skjedd salg og arveovergang av eiendom og som har medført endringer i eierandelene.

Jordskifteretten kom frem til at fallrettighetene til vassdraget lå i et sameie, og falleierlaget som var opprettet derfor skulle sees på som et sameielag og bli behandlet deretter gjennom sameieloven. Andelsfordelingen ble framlagt i bruksordningen.

Punkt 2 dreide seg om leiesatsene for fallrettighetene. Jordskifteretten fant ingen grunn til at falleierlaget ikke skulle kunne leie ut fallrettighetene til et driftsselskap for et årlig vederlag. Retten satte da den årlige utbetalingen etter brutto driftsresultat til å være:

- De første 10 år avsettes 5 % av bruttoinntekten fra kraftsalget eks. mva.
- Fra 10 – 20 år avsettes 6 % av bruttoinntekten fra kraftsalget eks. mva.
- Etter 20 år avsettes 7 % av bruttoinntekten fra kraftsalget eks. mva.

Jordskifteretten begrunnet denne inndeling med at den økonomiske belastning for driftsselskapet ville være størst de første årene, og så det derfor rimelig at leien var lavere i startfasen.

Punkt 3 tok for seg om kompensasjon for damfeste, rørgate, og kraftstasjonstomt. Der kraftstasjonen var planlagt utbygd, har det blitt utskilt en festetomt hvor festeren var driftsselskapet. Kraftverket ville ha behov for bruk av veg som allerede ble brukt av de andre grunneierne, og det måtte også anlegges nye veger. Jordskifteretten behandlet dette behovet etter fellestiltak nevnt i jskl § 34 a, jfr. § 2 bokstav e.

Punkt 4 omhandlet kompensasjon og bruk av veger. Det var tre veger ble behandlet. Den første var Markavegen. Det eksisterte et veglag, og dette veglaget hadde en avtale med driftsselskapet om å sette vegen tilbake i den stand den var før utbygging. Retten fant det fornuftig å kun sette regler for vegbruken *under* driftsperioden. Retten så etter samråd med partene at det beste ville være om driftsselskapet ikke ble en del av veglaget, men kun ga en årlig kompensasjon. Denne kompensasjonen ble satt til kr. 1000,-.

Den andre var en bilveg ned til en festetomt. Dette var en veg som ville bli bygget i forbindelse med utbyggingen av kraftverket. Driftsselskapet hadde påtatt seg i sin helhet å bære kostnadene for denne vegen. Men vegen ville gi fire eiendommer stor nytte som skogsbilveg for uttak av tømmervirke. Retten kom til at fordi dette var en veg som ville bli brukt lite, bestemmes det at de skogeierne som benyttet vegen til å ta ut virke, skulle sette vegen i stand etter at de har avsluttet drifta, istedenfor et årlig vederlag.

Den tredje vegen var en traktorveg. Dette var en veg som skulle brukes under anleggsperioden. Det var en av grunneierne som hadde inngått avtale med driftsselskapet om at han skulle bygge ut veien. Grunneieren hadde lagt ut for kostnadene ved utbyggingen og ville ha vederlag for dette, samt overdra vegen til driftsselskapet. Driftsselskapet ble satt til å betale en overdragelsessum iberegnet verdien av arbeidet.

Partene krevde også bruksordning for å få orden på forholdene mellom de gamle eiendommene og den nye festetomten. Driftsselskapet hadde gjennom avtale rett til å disponere elva i 40 år. Det viktigste punktet for partene i bruksordningen var å få fastsatt leiesatser, men også å få fastsatt vederlag for areal brukt ved utbygging av kraftverket. Jordskifteretten behandlet dette punktet etter jskl. §§ 2 bokstav c, nr. 2 og 35 for å fastsette vederlag for bruk av elva. Jordskifteretten fant at den hadde hjemmel til å fastsette vederlag for de arealene som skulle tas i bruk til ulike formål da den hadde fått i oppgave og fullmakt av partene til å gjøre nettopp dette.

Retten fant videre at det ville være en bruksverdivurdering som ville være det riktige som grunnlag for fastsettelse av årlig vederlag for de forskjellige objektene som partene har overlatt til retten å fastsette vederlag for. Objektene omfatter festeavgift, areal til dam og rørgate, og som skal betales av driftsselskapet.

Årlig festeavgift ble satt til kr. 100,-. For areal til dam settes den til kr. 0,-, og for rørgata til kr. 200,-. Det ble samtidig med fastsettelsen av vederlag avløst retter for mer fornuftig drift for fremtiden hvor det ble fastsatt avløsningsbeløp.

Festeavgiften skulle betales gjennom vederlag fordelt ved disse andeler:

Part 1: 1/8

Part 2: 1/8

Part 3: 2/8

Part 6: 2/8

Part 7: 2/8

Andelene i fallretten til vassdraget fordeles i bruksordningen slik:

Part 1: 7/64

Part 2: 1/64

Part 3: 1/8

Part 4: 1/8

Part 5: 1/4

Part 6: 1/8

Part 7: 1/8

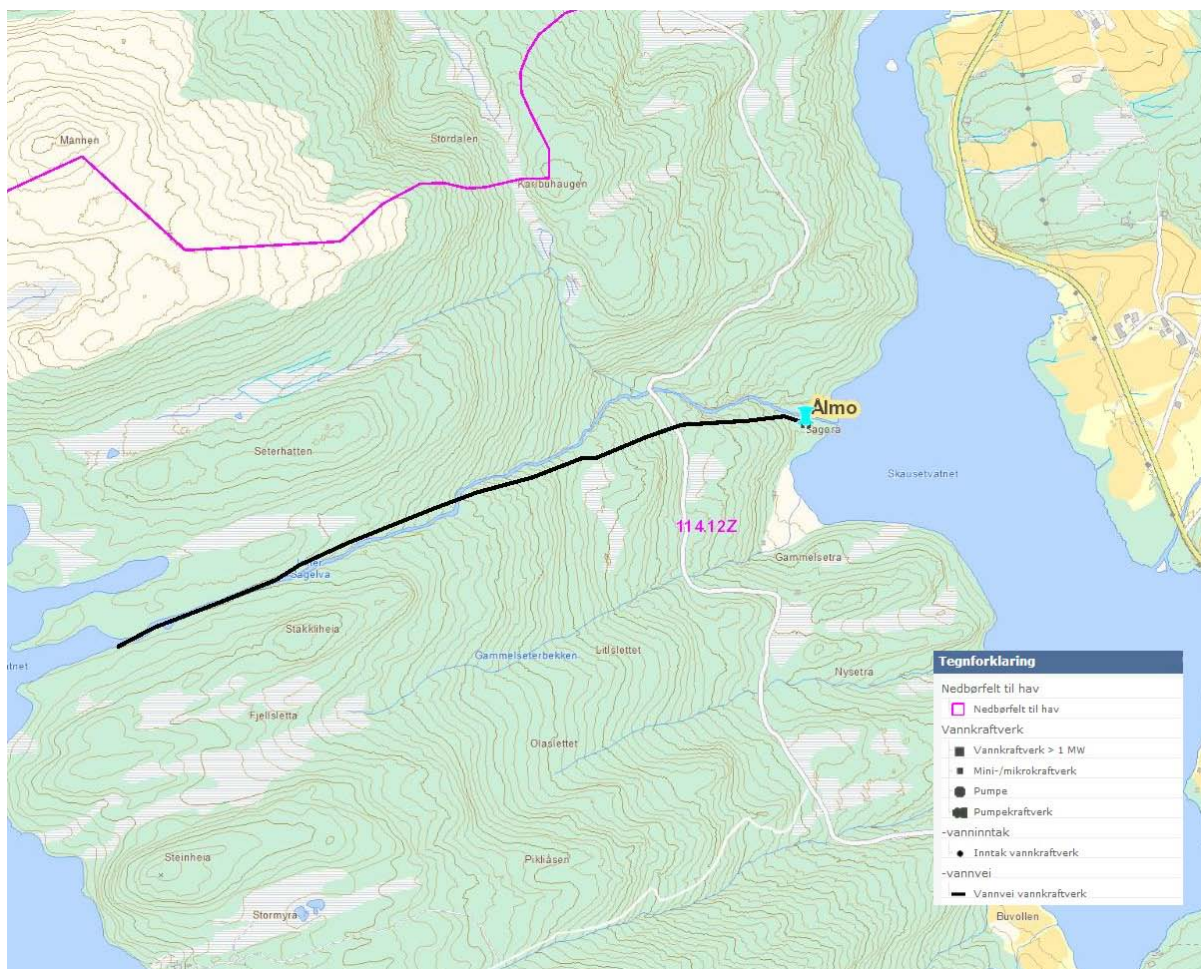
Part 8: 1/16 (Personlige retter)

Part 9: 1/16 (Personlige retter)

Videre i bruksordningen ble det kun gitt få og generelle vedtekter til falleierlaget.

Dette var altså en sak hvor de fleste ville bygge ut et småskalakraftverk og få i stand en bruksordning. Flertallet av medeierne i falleierlaget gitt etter andeler er med i driftsselskapet *Ålmo Energi AS*, og kraftverket er i dag i drift.

Vedtektene til denne saken er vedlagt i slutten av oppgaven (se vedlegg 3).



FIGUR 10 – Ferdig utbygd kraftverk – Ålmo Energi AS – Kilde: NVE (2013).

4.3.1. Samtale med parter

I de neste to delkapitler presenteres resultatene av intervjuene med parter fra Sak 1530-2005-0010 Ålmo. Underspørsmålene er benyttet som mal. Partene i fremleggelsen fremkommer som Part A og Part B. Part A og B er begge positive til utbygging, og vil at fallrettighetshaverne skal bygge ut på egenhånd.

4.3.1.1. Part A

1. Om og eventuelt hvordan interesseløstninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Part A fortalte at nesten alle var enige om bruken, og det var 8 grunneiere som satt på andeler i fallrettigheten. Av disse var det kun én som var imot utbyggingen og som forsøkte å «stikke kjepper i hjula» for dem.

Part A opplyste at mye var på plass før saken ble behandlet i jordskifteretten. De begynte planleggingen av kraftverket 10 år før det sto ferdig. De brukte tid på konsesjon, men også å modne alle partene for tanken om utnyttelse av vassdraget. Dette fordi det i starten ikke var noen som ville være med. Ålmo Energi AS var da også etablert før saken kom opp i jordskifteretten.

Saken ble bragt til jordskifteretten for å unngå intern krangling og få klarhet i en del grunnleggende prinsipper. Dette gjaldt fastsettelse av falleie, kompensasjon/leie for kraftstasjonsbygget, rørgate, dam og veier. De fikk også gjennom bruksordningen avklart at én part ikke kunne stoppe flertallet i gjennomføringen av utbyggingen.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Når det kom til jordskifterettens vedtak, er Part A veldig godt fornøyd med fastsettelsen av leiesummene og kompensasjon for både fallrettighetene, og for tomter til kraftstasjonen med rørgater, dam, veier osv. Selv om leiesummene for rørgata o.l. ble veldig lav. Det at jordskifteretten fastsatte leiesatsene for driftsselskapet til å være 5 % de første 10 år, så 7 % fra 10 til 20 år, for så å være litt høyere etter 10 år mente Part A var en svært god løsning da de første årene for et driftsselskap dannet av grunneiere er en vanskelig periode. Om jordskifteretten hadde satt en fast leiesats som var for høy kunne dette «spent bein» på selskapet. Det var heller ingen parter som protesterte på disse vedtakene.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Det er nå et driftsselskap kalt Ålmo Energi AS som består av alle partene utenom to av andelshaverne. Dette selskapet ble som nevnt opprettet før jordskiftesaken, og alle som ville bygge ut var enige om at dette var selskapet som skulle bygge ut vannkraftverket. Det var kun én part som var imot utbyggingen, mens den andre parten som ikke ble med i driftsselskapet var for utbyggingen, men ville ikke være med av økonomiske årsaker. Eierandelene til disse to partene ble da delt flatt utover deltakerne av driftsselskapet.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Det var kun et konstituerende møte i dette eierlaget, og etter at driftsselskapet og kraftverket var på plass var all aktivitet ført over i driftsselskapet. Derfor er det i dag ingen aktivitet i eierlaget, utenom at det blir utbetalt kapital fra driftsselskapet til hver enkelt deltaker i

eierlaget, i henhold til jordskifterettens fastsettelse. Dette skyldes at de har avtaler som ligger til grunn, og disse avtalene følges av partene. Driftsselskapet har i tillegg hatt utbytte helt siden etter det første hele driftsåret. Driftsselskapet var etablert på forhånd, noe som igjen kan være en årsak til at alle er fornøyd. Det er først og fremst om driftsselskapet en gang i fremtiden skulle gå konkurs at falleierlaget ville blitt aktivt igjen.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessekonflikten?

Det var ingen konflikt mellom partene om det jordskifteretten fastsatte. Uenigheten kom etter saken og gjaldt fremgangsmåten for hvordan de faktisk skulle bygge ut kraftverket. Dette gjaldt da uenighet om valg av materialer o.l. Men dette var noe de løste på egenhånd og kraftverket står i dag ferdig utbygd.

Part A har ingenting å si på jordskifterettens gjennomføring av slike saker. På grunn av hans nå gode erfaring med jordskifterettens løsninger i slike saker, vil han bruke jordskifteretten igjen for et vassdrag til, for å få avklart fallrettighetene.

Part A forteller at han synes det er veldig greit at jordskifteretten kan hjelpe grunneiere med slike spørsmål, og på den måten gjøre det veldig ryddig for grunneierne, og at grunneierne da slipper interne diskusjoner.

Part A mener også at alle parter ble hørt, og at jordskifteretten merket seg partenes synspunkter og at retten forsto hva de var ute etter i denne saken.

4.3.1.2. Part B

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Det var kun én part som var imot utbyggingen. Dette kom av en egeninteresse angående en hytte og et naust som denne parten eide. Men dette ble avklart av retten gjennom bestemmelsene om flertallsvedtak i sameielloven jfr. §§ 4-7, slik at denne personen ikke kunne stoppe flertallets ønske om å bygge ut. Det var også en som ikke hadde kapital til å være med i driftsselskapet, men denne parten var ikke imot utbygging vassdraget.

Årsaken til at det ble krevd jordskiftesak var det at det var uenighet mellom partene om fastsettelse av leien av fallrettighetene, tomter til kraftverk, rørgate, dam, kompensasjon for veier som kraftselskapet skulle overta, veier som skulle vedlikeholdes, og bruksretter i den anledning. Dette førte til mye diskusjon mellom partene, og de ønsket heller at jordskifteretten skulle ta stilling til dette. Part Bs erfaring var at parter godtar det jordskifteretten kommer frem til, og på denne måten stopper diskusjonene for all fremtid.

Andelene til fallrettighetene hadde i en annen sak for 5-6 år siden allerede blitt fastsatt, men det var noen små endringer på grunn av salg og arv som jordskifteretten måtte «nøste opp» i. Heller ikke her var det noen konflikter mellom partene.

De forberedte seg godt før de tok opp saken og brukte 10 år på søknader og planlegging før de var klare for å sette i gang.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Når det kom til fastsettelsen av falleien var inntrykket at jordskifteretten visste mindre om dette enn partene selv gjorde. Det var partene selv som fant frem til forslaget om 5 % de første 10 år, for så 6 % fra 10 til 20 år, og så fra 7 % etter 20 år. Dette gjorde de ved å lete på internett, og fant frem til at dette ikke var uvanlig. Dette ble foreslått for jordskifteretten før retten ble satt, men ble da også fastsatt uten endringer eller andre forslag fra jordskifteretten. Så det virket for Part B som om jordskifteretten ikke hadde noen erfaring med å sette slik falleie.

Når det gjaldt til de andre vederlagene mente Part B at dette var helt greit, men at det på grunn av jordskifterettens bruk av bruksverdiberegning ble vederlagene veldig lave. En kunne da

like godt satt vederlagene til kr 0, da det ble mer styr enn det var verdt å betale ut 100 kr for rørgate o.l. Vederlagene for verdsettelsen av veiene var parten derimot mer fornøyd med, og syntes dette var bra. Det var heller ingen interesseløstetninger om dette.

3. Om og eventuelt hvordan interesseløstetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Alle var ikke enige om etableringen av driftsselskap fra begynnelsen av. Det var derfor mange og lange diskusjoner om de skulle bygge ut eller ikke. Dette skyldes kostnadsspørsmålene. Da de senere fikk bedre oversikt og fikk på plass skikkelig kostnadstall ble alle interessert i å være med. Part B fortalte videre at kraftstasjonen ligger i et område med små gårdsbruk, hvor de fleste er lagt ned og eierne har andre jobber enn på gården. Utbyggingen av denne kraftstasjonen kunne i så måte være med på å bevare det lille bygdesamfunnets eksistens. Dette i kombinasjon med at de kunne tjene penger gjorde nok alle interessert i å være med i driftsselskapet.

4. Om og eventuelt hvordan interesseløstetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Etter at kraftselskapet var i gang, var det ikke lenger noen aktivitet i eierlaget. Dette skyldtes at så og si alle som var med i eierlaget også ble med i driftsselskapet. De har også lik fordeling av andeler i eierlaget som de har i driftsselskapet. Dette gjorde etter Parts B vurdering driften lettere og gjorde at de unngikk interesseløstetninger. For dem som ble med i driftsselskapet betyr det ingenting om de får inntektene fra salg av strøm eller om de får det som leie av fallrettighetene. For de to som ikke ble med vil det selvfølgelig ha betydning å få mest mulig i falleie.

Så det har blitt til at eierlaget kun vil være i «bakhånd». Det var nok meningen at det skulle være liv i laget og at de skulle ha noen møter m.m., men det ble aldri noe av. Part B sier videre at dette nok heller aldri kommer til å bli noe av, med mindre det skjer noe med fallrettighetene i fremtiden. Så alt blir nå styrt gjennom driftsselskapet.

Det var først etter saken at det ble større uenigheter, og dette gjaldt praktiske forhold vedr. selve utbyggingen. Men dette var noe de løste og ble enige om til slutt. Part B mente mye av disse diskusjonene skyldtes stress ved den usikkerheten de følte, og ved den risikoen de tok før kraftverket var på plass. Nå som kraftverket er i drift og usikkerheten ikke lenger er til stede, er alle i dag vel forlikte.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?

Part B var meget fornøyd med hvordan jordskifte løste denne saken. Flere rettsmøter gjorde at partene fikk fremmet sine synspunkter og at alle ble hørt. Part B har alltid hatt inntrykk av at jordskifteretten lytter og tar ting til etterretning.

Part B sa at det er veldig greit å ha jordskifteretten i bakhånd som kan hjelpe grunneierne i slike spørsmål, og at rettskraftige avgjørelser erfaringsmessig blir godtatt og diskusjonene blir lagt død.

4.3.2. Saksdrøfting

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Det kom frem at alle partene bortsett fra én var interessert i å være med på å utnytte vassdraget ved å bygge ut et småskalakraftverk. Det var derimot ikke slik fra begynnelsen av, da de fleste var skeptiske til utbygging. De la derfor ned mye tid til å sette seg inn i prosessen rundt det å bygge ut småskalakraftverk, og til det å få alle parter til å bli enige om utbyggingen. De var også godt i gang med prosessen som hører med til slik utbygging ved at planer, konsesjon, driftsselskap, eierlag o.l. var på plass.

Det at de tok seg tid til dette kan ha vært med på å danne et godt forhandlingsklima for partene i jordskiftesaken, ettersom ingen følte at de ble dratt med i noe de ikke ville være med på, som i Oma-saken. Det ble her da heller ingen spørsmål fra partenes side om saken skulle fremmes, som det var uenighet om i Oma-saken og i Maaland-saken.

Men det var ett forhold som de ikke klarte å bli enige om. Det dreide seg om leiesatser og kompensasjon for diverse areal, altså økonomiske aspekter ved slik utbygging. De ville derfor benytte seg av jordskifterettens kompetanse. Dette på grunn av tidligere gode erfaringer for hvordan jordskifteretten fungerer som problemløser, og hvordan grunneiere i område respekterer og aksepterer jordskifterettens avgjørelser.

De krevde sak for jordskifte hovedsakelig for å stoppe intern krangling, og for å unngå eventuelle fremtidige konflikter. Det at de tok saken opp til jordskifte før eventuelle konflikter oppsto kan etter mitt syn være med på å legge et godt grunnlag for forhandlingene i jordskifteretten, da det ikke foreligger noen mistillit eller annet som kan være skadelig for

forhandlingsklimaet eller viljen til samarbeid. Mistillit mellom partene kan, som en kan se av Maaland-saken, gjøre det vanskelig å bli enige. Men jordskifteretten kan allikevel kunne bedre forhandlingsklimaet i jordskifteprosessen.

2. Om og eventuelt hvordan interesse motsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Partene syntes jordskifteretten gjorde rett i sin avgjørelse om å fastsette en stigende leiesats, hvor leiesatsen i starten var lav. Partene ga inntrykk av at de var veldig fornøyd med denne løsningen, da en fast leiesats kunne ha «spent bein» på driftsselskapet, da de første årene sies å være de vanskeligste økonomisk sett.

Men partene kom frem til dette selv, etter initiativ fra Part B, som la frem dette forslaget, og som ble lagt til grunn av retten uten endringer. Part B fikk inntrykk av at jordskifterettens erfaring med slike leiesatser ikke var store, og at partene visste mer om dette enn jordskifteretten selv. Det kom frem i Maaland-saken at partene der mente leiesatsene satt av jordskifteretten var for lave og hadde stor betydning for hvilken utbyggingsmetode som blir mest lønnsom for partene. Det kan derfor være viktig at jordskifteretten gjør et grundig arbeid med leiesatsene, kanskje særlig der det er interesse motsetninger.

Når det gjelder kompensasjonene som ble satt mente Part B at disse summene kunne vært satt til kr 0,- istedenfor at de nå må betale 100 kr i året. Hva angår kompensasjon for veiene, som var litt større beløp, var Part B fornøyd med disse. Dette blir en vurdering som jordskifteretten må ta, og de kom her frem til at 100 kr var en sum som var såpass høy at den burde betales.

3. Om og eventuelt hvordan interesse motsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Det var i planleggingsfasen av utbyggingen før jordskiftesaken kom opp flere diskusjoner vedrørende om en skulle bygge ut eller ikke. De fleste var i starten i mot en slik utbygging, og da også imot etablering av driftsselskap. Da de senere fikk på plass ordentlige utredninger for utbyggingen ville alle være med. Dette fordi de så på utbyggingen som et bidrag til å kunne bevare lokalsamfunnet.

Da alle ville være med på utbyggingen ble de fort enige om at det var Ålmo Energi AS som skulle stå for utbyggingen. Dette kan være et tegn på at økonomien i tiltaket og bevaringen av lokalsamfunnet kan være svært viktig for viljen til å ta risikoen en slik utbygging innebærer.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Det ble kun holdt ett konstituerende møte i dette laget. Det er ingen aktivitet i eierlaget i dag, da de fleste andelshaverne også er deltakere i driftsselskapet. Det er derfor i driftsselskapet aktiviteten ligger, og leien blir betalt til hver enkelt andelshaver i henhold til avtale.

Det at de fleste ble med i driftsselskapet så de på som en fordel, og kan være konfliktdepende da de alle da blir ute etter de beste løsningene for driftsselskapet. Falleien får da også mindre betydning da de også får utbytte fra overskuddet i driftsselskapet. Falleien betyr selvfølgelig mer for de to partene som ikke ble med i driftsselskapet, men det har ikke vært noen uenigheter på dette punktet etter jordskiftesaken.

En kan derfor si at falleien som jordskifteretten fastsetter i størst grad vil ha betydning for de som ikke vil delta i driftsselskapet, og som igjen kunne være en faktor av betydning for mindretallets vern i falleierlaget og å unngå av fremtidige konflikter.

Kort tid etter at saken ble avsluttet, ble det en del uenigheter om hvordan utbyggingen skulle foregå. Men dette var noe de klarte å løse seg i mellom. At driftsselskapet umiddelbart gikk med overskudd, mener de var av stor betydning for at alle i dag er svært fornøyd med utbyggingen.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?

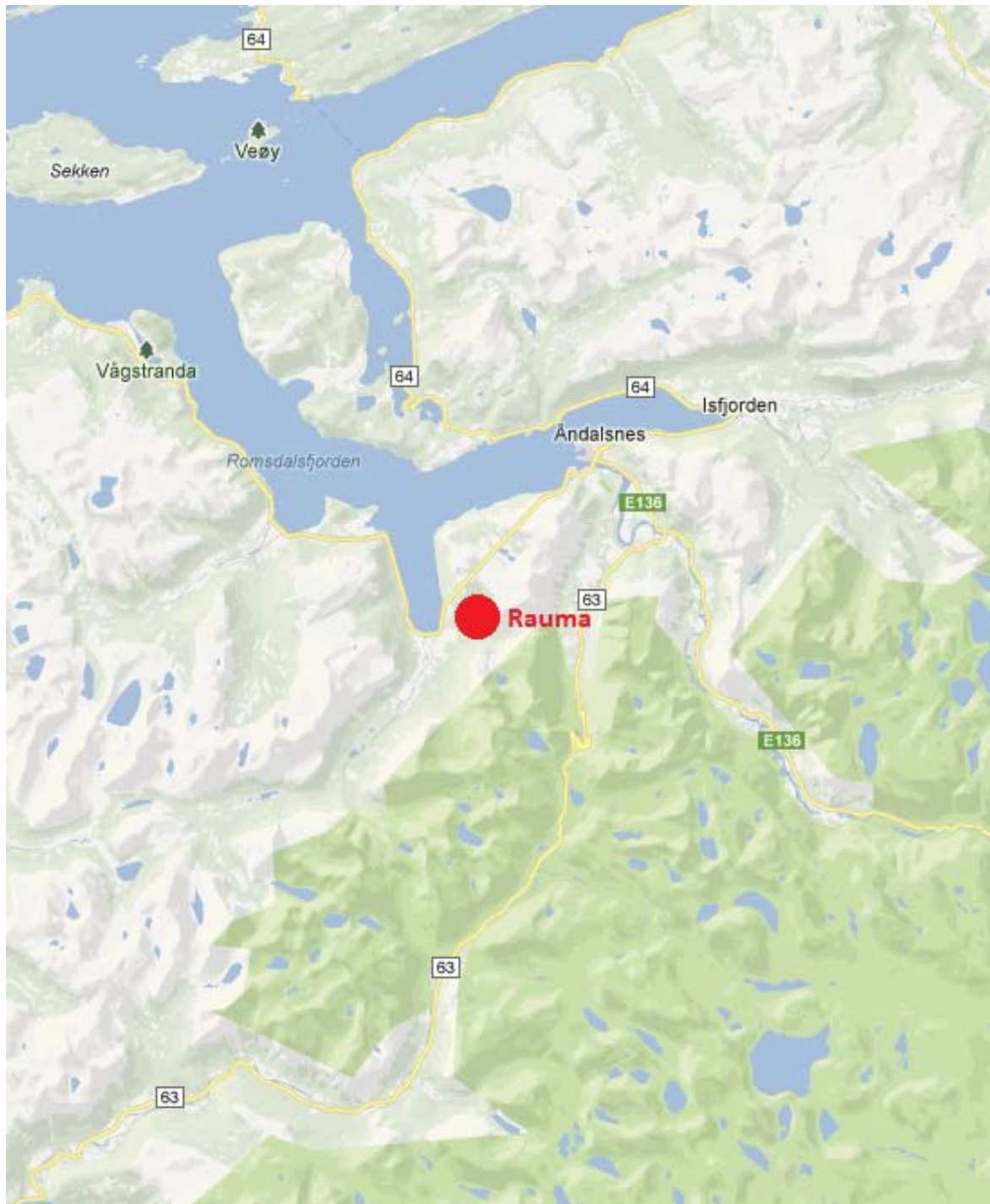
Partene sier seg veldig godt fornøyd med hvordan jordskifteretten løste saken, og pekte spesielt på det at det ble holdt flere rettsmøter som gjorde at alle partene kunne fremføre sine synspunkter. Dette ga dem en følelse av at alle ble hørt og at de fikk en rettferdig behandling.

Som både i Oma-saken og Maaland-saken viste seg å være viktig for prosessen og resultatet. Det er derfor etter mitt syn viktig for jordskifterettens konfliktdepende arbeid at alle skal få tid til å komme med sine innspill og synspunkter, da dette kan skape en sterkere følelse av rettferdighet, og alle parter kan få forståelse og innsyn i hverandres synspunkter.

De sa også at de både fra før og etter denne saken har gode erfaringer med hvordan grunneiere respekterer og aksepterer jordskifterettens avgjørelser, og at jordskifteretten derfor kan være veldig god å ha, både for å unngå og stanse konflikter. De brukte derfor jordskifteretten hovedsakelig i for å få slutt på de pågående diskusjonene, og for å unngå eventuelle

fremtidige konflikter. De syns med andre ord at jordskifteretten som arena og problemløser fungerer svært godt.

4.4. Sak 1500-1997-0004 Rauma



FIGUR 11 – Oversiktskart Rauma – Kilde basert på: Google (2013).

Dette var en eldre sak som ble fremmet for Romsdal og Søre Nordmøre jordskifterett i 1997. Hovedpunktene i denne saken var krav om rettsutgreiing for å få klarlagt fallrettighetene og bruksordning for utnyttelsen av disse fallrettighetene. Det var ingen parter som var imot fremme av denne jordskiftesak, og alle parter var selvprosederende.

Jordskifteretten gikk først igjennom rettsutgreiinga hvor den kom frem til at det var fire hovedeiendommer i sameie, en hyttetomt og Rauma kommune som var parter i saken. Sistnevnte fordi kommunen planla å ta ut drikkevann fra samme vann. Retten fant videre at to av eiendommene ikke trengte å ta del i saken, da disse grunneierne opplyste at de ikke hadde noen planer som gjorde at en jordskiftesak i deres del av vassdraget ville være nødvendig. Den videre rettsutgreiinga ble behandlet som en del av bruksordningen.

Jordskiftedommeren utarbeidet et førsteutkast til bruksordning allerede etter første rettsmøte. Dette utkastet ble så gjennomgått med partene på neste rettsmøte hvor de kom med sine merknader.

Ved bruksordningen og opprettelsen av eierlaget ville partene at jordskifteretten skulle ta seg av og fastsette andelsfordelingen av fallrettighetene. I denne bruksordningen ville kun de fire hovedeiendommene være medeiere i eierlaget. Leiesatsene med tanke på at et driftsselskap stiftet av medeiere i eierlaget skulle leie fallrettighetene, var partene allerede enige om ved en skriftlig avtale. Retten fokuserte derfor på vedtektene til eierlaget og andelsfordelingen. Jordskifteretten fant sin hjemmel for fremme i virkemiddel § 2 bokstav c, nr. 1 da det var sambruk mellom eiendommene.

Jordskifteretten utarbeidet dernest vedtektene til eierlaget med utgangspunkt i de merknader som ble satt av partene. Jordskifteretten kom frem til andelsfordelingen etter å ha sett på jordskiftesak 1/1958 for Romsdal jordskifterett og av 1860-matrikkelen hvor skylda var satt etter vog, pund og merker. Der 1 vog = 3 pund = 72 merker, og der dette ble regnet om til prosentandeler:

Part 1: 10 %

Part 2: 45 %

Part 3: 27,5 %

Part 4: 17,5 %

I vedtektenes § 5 om medlemmenes rettigheter og plikter ble det bestemt at om noen av deltakerne i eierlaget ville bygge ut småskalakraftverk, så skulle den eller de få førsteretten til dette. Partene var her noe uenige om hvordan denne vedtekten skulle lyde med tanke på andelenes rolle ved deltakelse i driftsselskap, og andelene til de parter som ikke ville delta i driftsselskapet. På den ene siden så noen av partene at det andelene skulle være bestemmende for hvor mye en kunne gå inn med i driftsselskapet.

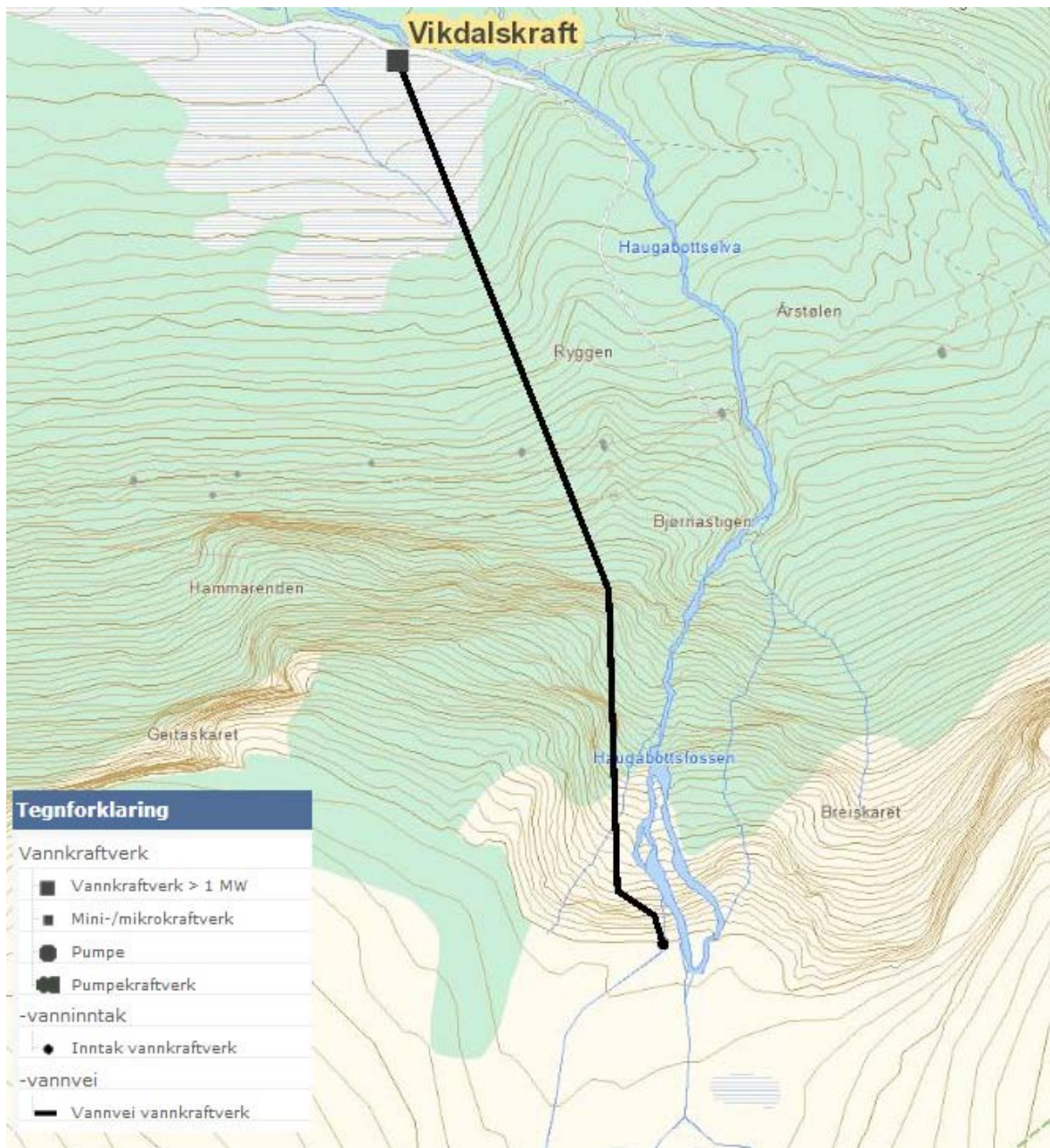
På den andre siden mente en at den gamle skatteskylda ikke kunne være bestemmende for hvor mye de i dag kan kunne investere i et driftsselskap, da eierlag og driftsselskap er adskilt. Parten mente her at en burde ha rett til å gå inn med 25 % andel i driftsselskapet (da det var fire parter). Det ble argumentert for dette ved at alle da stilte likt, og det igjen ville skapt god «lagånd» for den videre drifta.

Jordskifteretten kom frem til at det var det første forslaget som måtte gjelde i eierlaget, da dette blant annet styres av sameielovens § 5 som gjelder; *«Går eit vedtak etter § 4 ut på utnytting for sams rekning, har kvar av eigarane rett til å være med i samdrifta så langt det svarer til hans part i sameige»*. Når det gjaldt de andeler som kunne bli til overs i driftsselskapet ved at ikke alle medeiere deltar, ble det åpnet for at disse «frie andelene» kunne kjøpes. Skulle det være flere enn en som ville kjøpe disse andelene, ble andelsfordelingen styrende for hvem som hadde førsteretten på disse.

Jordskifteretten fastsatte altså her at de andeler en har i eierlaget legger grunnlaget for hvor store andeler en kan kjøpe i det fremtidige driftsselskapet. De «frie andelene» kan kjøpes av deltakerne i driftsselskapet.

Vi hadde her en sak hvor alle var for utbygging av småskalakraftverk. Det ble satt sammen en bruksordning med vedtekter i et eierlag. En part med ca. halvparten bestemt etter andel er med i driftsselskapet Vikdalskraft AS, og kraftverket er ferdig utbygd den dag i dag.

Vedtektene er vedlagt i slutten av oppgaven (se vedlegg 4).



FIGUR 12 – Ferdig utbygd kraftverk – Vikdalskraft AS – Kilde: NVE (2013)

4.4.1. Samtale med parter

I de neste delkapitlene legges resultatene av intervjuet fra Sak 1500-1997-0004 Rauma frem. Underspørsmålene benyttes som mal for fremleggelsen av resultatene for å bedre oversikten. Intervjuobjektet fremkommer som *Part*.

4.4.1.1. *Part*

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Det var ingen motsetninger om bruken da alle var tjent med å bygge ut, og det var også flere som fra starten var interessert i å være med i utbyggingen, men det var *Part* som sto i spissen for dette. Da det var noe usikkerhet om fallrettighetene ville de ta saken opp til jordskifteretten for å få dette på plass, sammen med en bruksordning med fordeling av andeler.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Det var ingen som var uenige i jordskifterettens vedtak, da jordskiftedommeren var «voldsomt dyktig» i sitt arbeid med saken. Det var derimot litt diskusjon rundt andelene en kunne ta med seg inn i driftsselskapet. Dette dreide seg om at den minste andelshaveren mente at alle burde få lik andel i driftsselskapet uavhengig av andelen en har i fallrettigheten. Det jordskifteretten kom frem til ble imidlertid akseptert.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Det var ikke alle som ville være med i driftsselskapet, men alle var interessert i å få utnyttet vannkraften. Det var i starten flere som var interessert i å være med i driftsselskapet, men på grunn av millionbeløp i investeringer trakk folk seg, og *Part* endte derfor opp som eneaksjonær og daglig leder av driftsselskapet Vikdalskraft AS.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Dette eierlaget omfattet også andre elementer enn fallretten, som jakt o.l. da dette også leies ut. Da driftsselskapet fikk problemer med økonomien, på grunn av den lave strømprisen i starten av driften, inngitt driftsselskapet avtale med eierlaget om at selskapet fikk 10 års fritak fra å betale falleie. Driftsselskapet har nå kun har betalt falleie for 1 år. Alle ble enige om dette da det ikke hadde blitt noen utbygging uten at det ble gjort på denne måten, og fordi alle ville sikre seg en fremtidig inntekt godtok eierlaget denne avtalen.

Part ble den eneste deltakeren i driftsselskapet og var den største andelshaveren i eierlaget. Alle mente derfor at han også burde være formann i eierlaget. Han satt som formann i 2-3 år

før han overdro gården til sin datter. Det er i dag en ny formann i eierlaget. Eierlaget og bruksordningen sies også å fungere bra, og det har ikke vært noen innvendinger mot noe angående fallrettighetene og driftsselskapet i etter endt jordskiftesak.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?

Det var ingen konflikt i det hele tatt i denne saken, og parten fortalte at han var meget fornøyd med jordskifterettens arbeid i slike saker, og at denne saken var en pionersak som kan brukes som eksempel for etterfølgende saker. Saken var ganske grei, og kraftverket sto ferdig utbygd i mai 2001.

4.4.2. Saksdrøfting

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Det fremkommer etter samtale med *Part* og fra rettsbøkene at det her var få eller ingen interessemotsetninger, og alle var for utnyttningen av vassdraget gjennom utbygging av småskalakraftverk. Det var allerede inngått en avtale partene imellom om leiesatsene for fallrettighetene. De var derimot usikre på andelsfordelingen og ville i den anledning få avklart disse gjennom rettsutgreiing og bruksordning i jordskifteretten. De ville med andre ord få rettslig fastsatt fallrettighetene for å unngå eventuelle fremtidige konflikter ved kraftutbyggingsprosessen.

Det at alle var enige om at kraftverket skulle bygges ut førte til, som i *Ålmo*-saken, at ingen var imot fremme av saken for jordskifteretten. Som nevnt tidligere mener jeg det vil være med på å forenkle jordskifteprosessen, ved at en kan behandle færre tvister, og forhandlingsklimaet og viljen til samarbeid ser også ut til å være større.

2. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Etter at vedtakene ble bestemt i jordskifteretten var det ingen som hadde noen innsigelser på disse. Som det også kom frem i *Ålmo*-saken var erfaringen den at parter ofte godtar det jordskifteretten kommer frem til. Underveis i rettens behandling av bruksordningen var det derimot en del uenighet. Den mest interessante av disse uenighetene dreide seg om opprettelsen av driftsselskap. Her ble det anført:

«... ser skiping av eit driftsselskap, og eigarstrukturen i grunneigarlaget som to heilt adskilte saker. Når fire partar skal stifte eit driftsselskap med investeringar på 10 millionar kroner, er det ikkje naturleg at skatteskylda frå 1836 skal danne grunnlag for kor store andelar den enkelte eigar kan delta med i driftsselskapet. Det bør være eit berande prinsipp ved ei slik stifting, at alle partar går inn i driftsselskapet på like vilkår. I dette høvet bør derfor kvar part ha rett til å gå inn i driftsselskapet med 25 % andel, sidan det er fire partar.

Det er avgjerande at ein kan gå vidare i drifta av selskapet med ei god lagånd, noko som kanskje ikkje vert tilfelle dersom andelane i sameiget skal diktere samansetjinga av eigarskapet i driftsselskapet.»

Dette ble anført av den parten med den minste andelen. Parten mente da at den gamle skatteskylda, og da andelene en har i eierlaget, ikke burde være styrende for hvor store andeler en kunne gå inn med i driftsselskapet. Denne parten mente dette da eierlag og driftsselskap er to helt forskjellige ting, og at en slik bestemmelse kunne dempe viljen og engasjementet for de med mindre andeler til å delta i driftsselskapet.

Men retten kom som nevnt til at de var bundet av bestemmelsene i sameieloven, og da at andelene en har i fallrettigheten vil være bestemmende for hvor mye en kan gå inn med i et driftsselskap jfr. sameieloven § 5. Dette er et interessant tema, og et spørsmål kan være om alle partene hadde inngått en avtale om hvem som går inn med hva i driftsselskapet, uavhengig av andelene en har i fallrettigheten, og om denne avtalen da går over reglene i sameieloven.

Selv om det ikke blir helt sammenlignbart ettersom det her gjelder andelsfordelingen, så man i Maaland-saken at bindende avtaler har gyldighet, og overstyrer reglene i sameieloven. Det kom derimot frem i denne saken at de fleste parter mente at andelene en har i fallrettigheten burde være styrende for hvor mye en kan gå inn med i driftsselskapet, og med tanke på flertallets styringsrett i sameielag ble det etter mitt syn riktig å følge reglene i sameieloven slik jordskifteretten gjorde.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Etter saken var det ingen motsetninger ved etableringen av driftsselskapet Vikdalskraft AS. Alle partene var interessert i at vassdraget skulle utnyttes på denne måten, og alle var derfor interessert i at et driftsselskap skulle opprettes. Det var flere som ville være med i dette

driftsselskapet, men alle utenom en trakk seg på grunn av de store investeringene som måtte til. Parten jeg snakket med ble derfor ene-aksjonær i dette driftsselskapet og sto for etableringen av Vikdalskraft AS og utbyggingen av kraftverket. Det at alle ville utnytte vassdraget gjorde nok etableringen av driftsselskapet enklere, da en ikke møtte noen motstand på dette fra deltakerne i eierlaget, og at dette kunne vedtas gjennom flertallsvedtak i falleierlaget på vanlig måte.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Det var ingen interessemotsetninger mellom eierlaget og driftsselskapet som skapte noen konflikt mellom partene. Da parten som dannet Vikdalskraft AS også var den parten med størst andel (45 %) i fallrettigheten ble de alle enige om at han også burde være formann i eierlaget. Dette kan være med på å fremheve det gode forhandlingsklimaet og samarbeidsviljen mellom partene, da de på denne måten viste at de anser at utbyggingen har størst betydning for denne ene parten.

Det kom videre frem at driftsselskapet inngikk en avtale om å få fritak for leie av fallrettighetene de første 10 årene, da det på grunn av lave strømpriser var vanskelig å komme i gang med utbyggingen uten denne avtalen. Det at dette blir gjort kan kanskje sees på som en «urimelig løsning» for mindretallet, da parten som driver driftsselskapet sitter på storparten av andelene. På den annen side må han ha fått med seg minst en annen i eierlaget for at en slik avtale skulle kunne godtas i eierlaget. De kunne få vedtatt denne avtalen med minst 55 % flertall. Det viser seg at alle partene skrev under på en slik avtale og ble derfor enstemmig vedtatt i eierlaget.

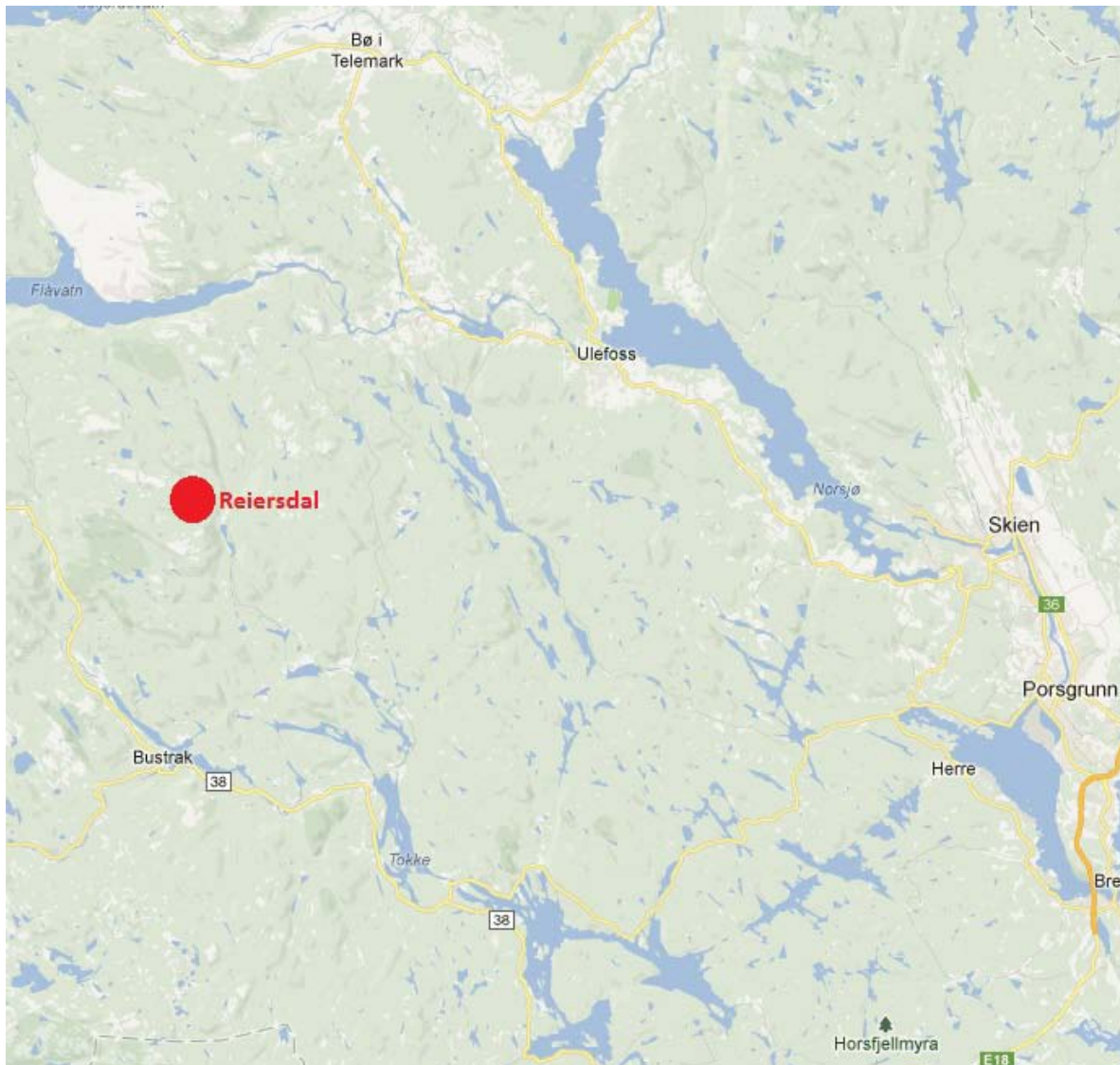
Årsaken til at for at en slik avtale ble godtatt var den samme som før, nemlig at alle ville at kraftverket skulle bygges ut. Hadde dette vært en sak hvor f.eks. driftsselskapet besto av en andelshaver på 51 %, og en lignende avtale hadde blitt vedtatt i falleierlaget, og hvor de andre deltakerne var imot en slik løsning, ville jeg vurdert det som en «urimelig løsning» for mindretallet, og en kunne da stilt spørsmål til om mindretallets vern her ble ivarett.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?

Det fremkom her ingen anførsler på jordskifterettens prosess da det ikke var noen interessemotsetninger mellom partene som da jordskifteretten måtte forholde seg til. En kan derfor kanskje si at der det ikke er noen konflikter mellom partene kan prosessen være

enklere, både for jordskifteretten og for partene selv. Det at alle partene har det samme målet kan, som i Ålmo-saken, være med på å skape følelsen av en god prosess og et godt resultat.

4.5. Sak 0800-2008-0010 Reiersdal



FIGUR 13 – Oversiktskart Reiersdal – Kilde basert på: Google (2013)

Dette var en sak som ble fremmet for Nedre Telemark jordskifterett i 2008. Det var to eneeide eiendommer med tre parter involvert. Hovedpunktene i saken gjaldt bruksordning for bruk av fallrettighetene i et vassdrag, og spørsmålet om fremme. Dette fordi to av partene i saken ikke ønsket å bli involvert i kraftutbygging i området, og mente det ville føre med seg mer ulempe enn nytte. Både rekvirenten og motpartene benyttet seg av prosessfullmektiger.

Jordskifteretten behandlet først spørsmålet om fremme. Partene var her dypt uenige. To av de tre partene i denne saken var i mot at saken skulle fremmes. Dette fordi de mente at en

eventuell utbygging ville gi større ulempe enn nytte for eiendommene. Disse anfører at det ville kunne ødelegge jakt og fiske, og en badekulp. Det ble i denne sammenheng stilt spørsmål om prosjektets økonomiske avkastning, støy ved utbygging og drift, og at det kan ødelegge godtgjørelsen av det planlagte frivillige vernet av et område rundt småskalakraftverket. Videre mente de at rekvirenten kunne bygge ut et kraftverk uten å trekke inn deres eiendom. Disse partene så helst at dette ble gjort og at de slapp å ta del i en bruksordning.

Rekvirenten på sin side mente å kunne fastslå at verken jakt eller fiske ble berørt da rørgata var planlagt å legges under bakken der elgtrekket går, samt at det ikke virket å være noen fiskebestand i elva. Rekvirenten foretok også undersøkelser vedrørende dette, og det var blitt satt ut bestander uten hell. Videre mente rekvirenten etter egne beregninger og fra NVE å kunne bevise at utbyggingen til slutt ville komme ut med overskudd. Man måtte se på en slik utbygging som en langtidsinvestering som mye annet i landbruket. Støyen som ville kunne oppstå ville kun være reell under selve utbyggingen da man vil benytte seg av veger som går forbi de andre parters eiendom. Støyen fra kraftverket ville ikke merkes da det ligger langt fra partenes fritidsbolig.

Rekvirenten mente også at dette tiltaket ikke ville gi noen negative utslag i det planlagte frivillige vernet av området rundt kraftverket. Når det gjaldt det siste punktet om at han kunne bygge ut et kraftverk på egen eiendom uten å trekke inn de to andre partene så han på dette som en mulighet, men at det ville være en mer rasjonelt å få en høyere fallhøyde, slik at kraftverket ble mer optimalt.

Forståelsen av lovbestemmelsene for fremme gjennom §§ 1, 2 og 3 i jordskifteloven ble også diskutert. Rekvirentens advokat mente saken burde fremmes etter § 2 bokstav c, nr. 1 da det ble anført at disse eiendommene hadde felles fallrettigheter. Dersom jordskifteretten mente det var riktig å anvende jskl. § 2 bokstav c, nr. 2 mente de også at de «særlege grunnar» var til stede, slik at saken kunne fremmes.

Motparten på sin side var overrasket over rekvirentens påstand om at §2 bokstav c nr. 1 skulle kunne benyttes da det ikke her forelå noe «sambruk mellom eiendommer», og mente videre at det ikke kunne sies å foreligge «særlege grunnar» ved at rekvirenten ville bygge ut et kraftverk som delvis ville bli liggende på motpartens eiendom. Her ble det også pekt på § 3

bokstav a i nevnte lov og ment at det ikke ville foreligge positiv nytte, verken økonomisk eller på annen måte. Motpartene viste her til undersøkelser gjort av ekstern aktør og strømpriser.

Jordskifteretten kom frem til at saken kunne fremmes. Dette ble begrunnes på flere grunnlag. Blant annet ble § 1 i jskl nevnt, og ordlyden «eigedomar» forklart til å være at det er tilstrekkelig at forholdene er vanskelige for kun én eiendom. For at rekvirenten skal kunne utnytte sitt fall blir det nødvendig å trekke inn de andre eiernes eiendom. Når gjaldt forståelsen av § 2, så retten det slik at det var bokstav c, nr. 2 som skulle benyttes da det ikke var sambruk mellom eiendommene. Retten mente videre at det forelå «særlege grunnar» og viser til juridisk teori - Austenå, T. & Øvstedal, S. 2000. *Jordskifteloven med kommentar*, s. 36-37 der det anføres at «særlege grunnar» foreligger om en ikke får utnyttet en naturressurs rasjonelt fordi den strekker seg over flere eiendommer.

Når det gjaldt § 3 bokstav a, også kjent som ikke-tapsgarantien, trakk jordskifteretten frem påstandene som ble nevnt ovenfor om ulemper gitt av motparten. Motpartene så på sin eiendom som fritidseiendom, men jordskifteretten så på denne eiendommen som en landbrukseiendom og behandlet de nevnte ulemper deretter. Retten kom til at det ikke ville være store ulemper verken for støy, miljø, jakt og fiske eller økonomi. Det siste da jordskifteretten ikke ville kunne pålegge noen å delta i et prosjekt med stor risiko, som deltakelse i et driftsselskap vil være. De skal kun kunne legge forholdene til rette for et eierlag som krever inn falleie.

Det ble høye saksomkostninger for motparten da de tapte kravet om at saken ikke kunne fremmes. Retten pekte på bruk av prosessfullmektiger som årsaken til det.

Neste punkt i saken ble da bruksordningen og opprettelsen av falleierlaget med vedtekter. Det var her få parter hvor den ene parten sitter på storparten av andelene (ca. 90 %). Det ble derfor poengtert av retten viktigheten av vernet av mindretallet, men også for opprettholdelsen av flertallets betydning i eierlaget.

Jordskifteretten sendte ut et utkast til partene med bruksordningsreglene. Partene fikk i rettsmøte mulighet til å kommentere og komme med merknader til disse. Retten tok så utgangspunkt i disse og arbeidet videre for å få på plass en bruksordning. Partene var uenige i noen punkter - bruksordningens omfang og hvordan reglene for flertallsvedtak burde være. De

var også enige på flere punkter, men hadde da merknader til forbedringer og detaljreguleringer. De viktigste punktene for partene virket å være vedtektene om driftsselskap og utleiepriser. Partene ville ha full klarhet i hva som faktisk skal kunne være lov og ikke lov. Når det gjaldt reglene for flertallsvedtak mente motparten at andelene ikke burde være styrende for stemmenes betydning, da dette i realiteten ville bety at rekvirenten kunne styre falleierlagts bestemmelser.

Retten så det til å være urimelig for en part med så stor andel som rekvirenten om eierlaget skulle styres ved simple relative flertalls avgjørelser. Et annet punkt i vedtektene gjelder driftsselskap. Her ble partene enige om at det ved utleie skulle kalles inn eksterne utbyggere som kunne gi sitt tilbud i tillegg til rekvirentens planlagte driftsselskap.

Andelene i laget ble satt til å være:

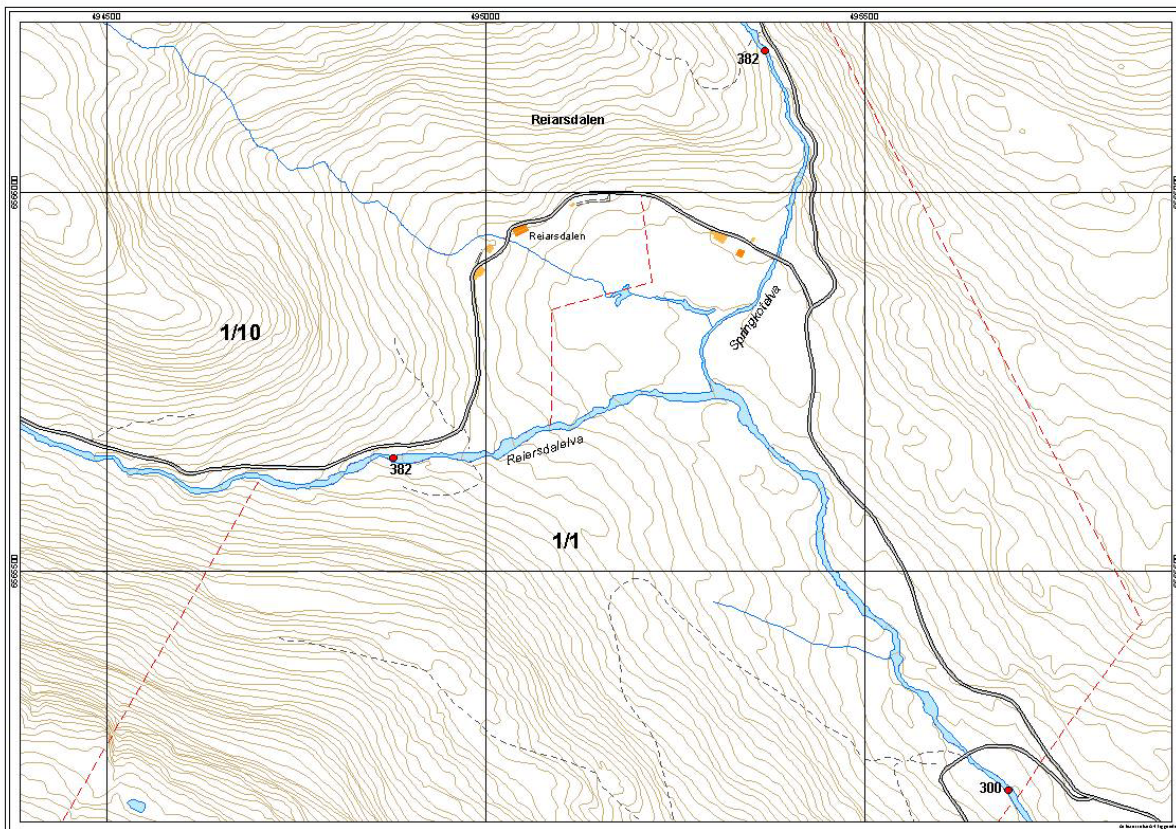
Part 1: 91,3 %

Part 2: 8,7 %

Dette var en sak hvor flertallet av medeierne gitt etter andel av falleierlaget ville stifte et driftsselskap. Det var få parter med liten tillit til hverandre, og det var interessemotsetninger i forhold til utbyggingen. Disse partene ble satt sammen i ett falleierlag med vedtekter gjennom bruksordning.

Saken ble anket til jordskifteoverretten, her ble det kun gjort noen små endringer i vedtektene. Saken ble anket til lagmannsretten, men anken ble her avvist.

Vedtektene er vedlagt i slutten av oppgaven (se vedlegg 5).



FIGUR 14 - Fallretten i Reiersdalselva og Springkotelva - fra 382 til 300 moh – Kilde: jordskifteoverrettsens rettsbok.

4.5.1. Samtale med parter

Da jeg ikke fikk kontakt med mer enn en part i denne saken, er parten fremstilt kun som *Part*. *Part* var en av de to partene som var imot utbyggingen av småskalakraftverk. Oppbygning av fremstillingen er lik som tidligere.

4.5.1.1. *Part*

1. Om og eventuelt hvordan interesser motsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Denne saken var én av tre jordskiftesaker *Part* hadde vært med i med den samme parten den siste tiden. På grunn av erfaringene gjort i disse sakene var ikke naboforholdet lenger det beste, og det var mistillit mellom partene. Denne har vært med på å legge en demper på forhandlingsklimaet i denne saken, og viljen til samarbeid i et eierlag eller å delta i et driftsselskap var ikke stor.

Part var i mot at kraftverket skulle bygges ut, fordi dette var alt for lite til å kunne drives økonomisk forsvarlig. *Part* fryktet at økonomien i prosjektet var så dårlig at driftsselskapet ville kunne gå konkurs, og at anlegget da ville ligge brakk og være skjemmende for området. Dette ville kunne medføre at de i fremtiden måtte ta kostnadene ved å få det fjernet, da ingen andre eksterne driftsselskaper virket å være villige til å ta opp igjen driften av dette. *Part* var også i mot utbyggingen av kraftverket på grunn av ulemper som store kostnader for opprustning av vei, o.l.

2. Om og eventuelt hvordan interessen motsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Part var først og fremst imot fremme av saken på grunn av prosjektets dårlige økonomi, og alle ulempene dette ville medføre. De hadde forståelse for jordskifterettens vurdering som så på ulempene for eiendommen og ikke for eierne, men mente dette igjen kunne slå veldig galt ut i en sak som dette. Det at det skulle finansieres et prosjekt på 12 millioner, hvor én part skulle bygge ut og denne måtte låne 8-9 millioner kr, kom til å gå svært dårlig økonomisk. *Part* snakket også med flere utbyggere for å høre om de kunne tenke seg ta opp driften om driftsselskapet til motparten skulle gå konkurs, men det var det ikke. Dette ville derfor være et prosjekt som medførte en betydelig risiko for motpartens eiendoms økonomi. Retten reiste tvil om prosjektets økonomi, og den tvilen syns *Part* retten burde gått dypere inn i. Dette fordi det ikke bare skaper ulemper for deres egen eiendom, men også ulemper for motpartens egen eiendom.

Part mente at retten burde ha vurdert økonomien i prosjektet bedre. Retten baserte bare sine vurderinger på tidligere erfaringer om at dette går bra, og det som ble lagt frem av partene uten å sjekke med eksterne eksperter. Jordskifteretten konkluderte med at det kom til å ta mellom 6 til 8 år før kraftverket ville gå i pluss, men etter informasjon fra eksterne utbyggere kom det til å måtte gå minst 25 år før dette ville gå i pluss. *Part* syns derfor jordskifteretten burde fått inn eksterne konsulenter til å se på dette, istedenfor kun å ta de økonomiske kalkylene fra partene til grunn i sin vurdering. Det ble her stilt spørsmål til jordskifterettens kompetanse til å vurdere prosjekter av en slik økonomisk størrelsesorden.

Når gjaldt de andre vedtektene enn jordskifterettens økonomiske vurderinger syntes *Part* at disse var greie.

3. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Det var uenighet om etableringen av driftsselskapet, da de hadde liten tillit til motparten og at de var imot hele prosjektet. Det ble i bruksordningen åpnet for at det kunne sammenlignes pristilbud fra eksterne utbyggere med driftsselskapet til motparten. Men det viste seg etter kontakt med flere utbyggere at ingen av disse var interessert å komme med et tilbud om å leie fallretten og bygge ut et kraftverk. På denne måten ville det i realiteten kun være motpartens driftsselskap som eventuelt tok på seg oppgaven å bygge ut kraftverket.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Part var redd for at motparten med over 90 % av andelene kom til å ta full kontroll over eierlaget, uten å ta hensyn til mindretallets ønsker. Da de også bodde langt fra hverandre ville eventuelle hyppige møter i eierlaget medføre ulemper.

I tillegg kunne motparten som majoritetseier både i eierlaget og driftsselskapet til en viss grad kunne påvirke prisene også, selv om dette i praksis ikke betydde så mye da det uansett ikke var snakk om store beløp.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessemotsetningene?

Part mente at de ikke ble hørt ordentlig på det punktet de mente var det viktigste i saken, nemlig økonomien. Jordskifteretten virket å være litt fastlåst i maler og gammel rettspraksis som gjorde det vanskelig å komme med argumenter som jordskifteretten ville ta til følge. Ønsket var at jordskifteretten kunne tenkt litt nytt i denne saken.

Part synes også jordskifteretten ikke fulgte sine egne retningslinjer godt nok ved at den lot motparten legge frem nye saksopplysninger underveis i saken, uten at de fikk innsyn i dette på forhånd. Inntrykket var også at jordskifteretten ikke sjekket om noen av opplysningene om økonomien som motparten la frem faktisk var riktige. Dette kunne vært løst ved å fått inn eksterne konsulenter til å se på det. Dette mente *Part* på det grunnlag at de i ettertid sjekket dette selv, og at opplysningene motparten kom med rundt økonomien ikke viste seg å være reelle. De la også frem en egen rapport i rettsmøte fra en objektiv aktør som mente at dette var et dårlig prosjekt, men dette ble lagt liten vekt på av retten. De stilte derfor spørsmålstegn ved jordskifterettens kompetanse til å løse saker av en slik investeringsmessig størrelsesorden.

4.5.2. Saksdrøfting

1. Om og eventuelt hvordan interesseløstninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

Partene var i hovedsak uenige om bruken av vassdraget, da rekviirenten ville bygge ut småskalakraftverk, mens motpartene var klart imot dette. Det var også fra gammelt av en mistillit mellom partene på grunn av tidligere erfaringer med hverandre gjennom eldre jordskiftesaker. Det var derfor ikke stor interesse for å gå inn i noe samarbeid med rekviirenten. Det at de både var uenige i bruken og hadde mistillit til hverandre kan kanskje være med på å legge et dårligere grunnlag for forhandlingsklimaet og samarbeidsviljen, og dermed mulighetene for å komme frem til optimale løsninger. Som i Oma-saken mente også motpartene i denne saken at de ble dratt med på noe de ikke ønsket å være med på.

2. Om og eventuelt hvordan interesseløstninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Denne saken har flere likhetstrekk med Oma-saken. Den omfatter eneeide eiendommer, uenighet om bruken og forskjellig syn på om saken i det hele tatt kunne fremmes. Både på grunn av flere ulemper en nytte jfr. jskl. § 3 bokstav a, og at det ikke var «sambruk» mellom eiendommene jfr. jskl. § 2 bokstav c, nr 1. Det ble da også sådd tvil om en kunne benytte seg av virkemiddelet i jskl. § 2 bokstav c, nr 2, og ment at det ikke kunne foreligge noen «særlege grunnar» til at motpartene skulle kunne bli dratt inn i en bruksordning.

Men det kom frem i denne saken, tidligere dommer og Austenå, T. & Øvstedal, S. 2000. *Jordskifteloven med kommentar*, s. 36-37 hva som ligger i begreper «særlege grunnar». Retten kom da frem til at saken kunne fremmes etter jskl. § 2 bokstav c, nr 2. En kan si at «særlege grunnar» i denne bestemmelsen kan tolkes videre enn i andre lovregler. Da naturressurser ofte strekker seg over flere eiendommer, vil «særlege grunnar» kunne sies å forekomme ofte. En kan derfor stille spørsmål om dette da er riktig formulering i lovens tekst, da «særlege grunnar» i andre lover er mye mindre omfattende.

Forskjellen fra denne saken og Oma-saken er at de i Oma-saken kom frem til at ved å trekke inn den uvillige parts eiendom ville få til et svært attraktivt småskalakraftverk, med lave utbyggingskostnader og muligheter for god inntjening. Denne utbyggingsaken var derimot mye mindre, og med større utbyggingskostnader. Det ble likevel gjort vurderinger på dette som i Oma-saken, og man så på forskjellen på utbyggingen med og uten den uvillige parts eiendom. Om en skal sette et tak på hvor høye utbyggingskostnadene skal være, fører til at

dette blir en sentral vurdering som jordskifteretten må ta i hver sak. Denne vurdering kan bli vanskelig for retten, uten å innkalle eksterne sakkyndige. Å bringe inn sakkyndige i prosessen vil øke sakskostnadene og tidsbruken i jordskiftesaker. Bruk av sakkyndige må vurderes ut fra hver enkelt saks behov. Denne saken var i utgangspunktet en liten sak med lave saksomkostninger. Men fordi begge parter benyttet seg av prosessfullmektiger, ble saken i praksis en sak med betydelige saksomkostninger.

Det kan nevnes igjen at det ikke er falleierlaget, satt sammen av jordskifteretten, som skal ta risikoen det innebærer å bygge ut småskalakraftverket, men driftsselskapet. På denne måten kan man argumentere for at det ikke er opp til jordskifteretten å vurdere om det faktisk lønner seg å gjennomføre en slik utbygging, men deltakerne i driftsselskapet.

3. Om og eventuelt hvordan interesseløstetninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Partene var også uenige om opprettelse av driftsselskap fordi motpartene blant annet ikke stolte på rekvirentens driftsselskaps leiesatser ville bli riktige. Ved Ålmo-saken og Rauma-saken kunne en se at valget av driftsselskap gikk veldig greit, da alle var enige om bruken og partene hadde tillitt til hverandre.

I likhet med Oma-saken og Maaland-saken ble leiesatser fastsatt etter en bruttomodell, men det ble i tillegg gitt føringer for leiesatsene gjennom bestemmelsene i § 9 i vedtektene. Det ble her blant fastsatt at selv om partene vil bygge ut på egenhånd, skulle falleierlaget hente inn minimum tre tilbud fra eksterne utbyggere. Tanken bak dette må etter mitt syn ha vært å forsvare mindretallet mot «urimelige løsninger». Som en kan se fra fastsettelsen av en falleie på 5 %, med forbehold om det ble tatt utgangspunkt i de samme bruttomodeller som benyttet i Oma-saken og Maaland-saken, ser man også at utbyggingskostnadene ble beregnet som høye.

4. Om og eventuelt hvordan interesseløstetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

Mindretallet i dette eierlaget mente at de ble veldig dårlig stilt, og ville ha lite å si i praksis. Det ville også være umulig for mindretallet å stoppe valg av rekvirentens driftsselskap i eierlaget, da det kun var to parter, og den ene part satt med klart flertall med over 90 % av andelene. Denne saken var i så måte spesiell da det både var få parter, og svært ujevn fordeling av andelene. Hadde det vært slik at det kom inn tilbud fra eksterne utbyggere, og at eierlaget ved flertallsvedtak inngikk en avtale med et dårligere tilbud gjennom bruk av sitt eget driftsselskap kunne en som jeg var inne på i forrige sak, hatt å gjøre med «urimelige

løsninger» for mindretallet, slik at på denne måten er mindretallsvernet der. Som nevnt tidligere vil de avgjørelser som blir tatt i falleierlaget være av størst betydning for flertallet. I denne saken vil avgjørelser i falleierlaget være av klart størst betydning for den ene parten, som har over 90 % av andelene.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessekonflikten?

Det kom frem at *Part* mente at de ikke i tilstrekkelig grad ble hørt ordentlig av jordskifterettens vedr. deres bekymring om økonomien, og at jordskifteretten bare har lagt til grunn de anførsler partene la frem. Dette var noe viste seg å være viktig i de andre sakene. Kanskje kunne jordskifteretten her kalt inn eksterne sakkyndige, noe også motpartene i denne saken mente den burde gjort. Dette kunne vært med på å skape en bedre følelse av rettferdighet og troverdighet for disse partene. På den annen side vil dette som nevnt kunne øke saksomkostningene og tidsbruken.

Jordskifteretten kunne kanskje også fått den andre part til å føle seg mistenkeliggjort, om det ble stilt spørsmål til denne parts bevisføring. Dette har sammenheng med disposisjons- og kontradiksjonsprinsippet, som pålegger partene å fremlegge de bevis de vil føre, og det blir opp til partene å motbevise de anførsler som fremmes fra den annen part. Når det er sagt. Om opplysningene fra *Part* stemmer, og at de har sjekket informasjon som ble lagt frem av rekvirenten i ettertid, og funnet at disse ikke er reelle. Burde en kanskje i saker med store naturinngrep og kostnader i større grad vurdere ta i bruk objektive eksterne eksperter, men som nevnt burde dette sees i sammenheng med sakenes størrelse og saksomkostninger.

4.6. Jordskiftedommere

I dette delkapittel legges resultatene av samtale med jordskiftedommerne frem, det som her kommer frem er jordskiftedommerens svar på de spørsmål som ble stilt (se Vedlegg 7). Disse resultatene skal benyttes i den sammenfattende drøftingen i kapittel 5. Jordskiftedommerne som ble intervjuet er to av de dommerne som behandlet sakene jeg har undersøkt.

4.6.1. Jordskiftedommer Svein O. Dalen

1. Hvilken betydning har interessemotsetninger mellom partene for oppstart, gjennomføringen og resultat av en sak om bruksordning av fallrettigheter?

I følge Dalen er fallrettigheten kun en liten del av slike bruksordningssaker. Ålmo saken omhandlet et falleierlag som var ukomplisert med lite interessemotsetninger. Prosessen for slike saker er lik uansett om det er konflikt eller ikke, da jordskifteretten benytter en utarbeidet mal som kan hentes fra internettet. Denne malen redigeres for tilpasning til de lokale forholdene og konfliktnivået. Interesse motsetninger kan føre til en mer tidkrevende prosess.

2. Hvordan håndterer jordskifteretten interesse motsetninger som oppsto mellom partene før jordskiftesaken i forhold til interesse motsetninger som kan oppstå underveis i saken?

Rettslige konflikter er gjerne det som er utgangspunktet for interesse motsetningene ved oppstart av en sak. Det typiske er at saken har en startfase som omfatter rettslige problemstillinger. Den andre bolken av saken er selve bruksordning. Konflikten kan være sterkest om det rettslige. Disse konfliktene kan dempes litt ved at de avgjøres av jordskifteretten. Konfliktene fra før start er de som er mest ødeleggende for gjennomføringen. Men dette er ulikt fra sak til sak.

3. Hva er jordskifterettens inntrykk av betydningen av interesse motsetninger for god drift av eierlag, valg/opprettelse av driftsselskap og fremdriften i utbyggingen av et småskalakraftverk?

Dalen hadde vært lite i kontakt med bruksordning ved fallrettighetssaker. Han heller ikke erfaring med hvordan det går etter endt sak. Da jordskifteretten bare legger til rette for en arena for videre prosess gjennom falleierlaget, og ikke har noe med driftsselskapet å gjøre. Får jordskiftedommeren sjelden tilbakemelding fra partene om hvordan det går etter endt sak. Men Dalen husket en vegsak som gikk til tingretten hvor han hadde hørt rykter om at det ble vedtatt at skogsjefen skulle være med på årsmøtet som en objektiv deltaker for å styre laget pga. stor konflikt. Det påpekes at risikoen i driftsselskapet ligger utenfor jordskifterettens kompetanse.

4. Gjør jordskifteretten noe for å dempe eventuelle konflikter gjennom utformingen av vedtektene i falleierlaget? Benyttes det en mal for vedtektene? Eller ser jordskifteretten på hver enkelt sak og finner minnelige løsninger?

Det finnes maler for alle mulige forskjellige bruksordninger og lag. De tar i bruk de fra nettet, og da spesielt *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*, rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999. Der det er enkle forhold kanskje man forenkler vedtektene litt. Man forsøker også å dempe konfliktene gjennom utformingen av vedtektene og tilpasser disse etter de lokale forholdene. Det kan dreie seg om mer detaljerte vedtekter for å dempe konflikter, men ikke for detaljerte, da dette kan føre til at grunneierne mister friheten.

Malen er rammeverket, og man legger frem forslag til minnelige løsninger gjennom behandling i rettsmøter med partene. I disse rettsmøtene kan det gjøres justeringer som imøtekommer partenes ønsker. Dette må tilpasses i hver enkelt sak ut fra konfliktnivå og andre lokale forhold. Om partene ikke blir enige, bestemmer retten hvordan det skal være. En må i denne sammenheng passe på ikke å bruke for lang tid og la konflikter hindre fremdriften i for stor grad da saken skal være ferdig innen rimelig tid.

5. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for både å beskytte majoritetens og minoritetens rettigheter i et falleierlag?

Dette gjøres gjennom flertallsvedtak, og justeringer av reglene om dette i vedtektene i eierlaget. Det er enklere om det er få parter, for da trenger man ikke å være så presis i utformingen dersom partene er enige. Der det er få parter og ujevn fordeling av andeler, må man prøve å tilpasse det slik at den parten med stor andel ikke skal bestemme alt, også minoriteten skal få bestemme. Man kan gjøre dette gjennom å prøve å justere prosentene ved f.eks. 2/3 flertall osv. Men dette er et veldig vanskelig spørsmål å gi noe godt svar på.

6. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for å sikre at opplysninger partene kommer med er faktabaserte?

Ved de rettslige spørsmålene ser jordskifteretten på dokumenter om eiendommer osv. som man får tak i. Dette blir dokumentgrunnlaget for den videre vurdering av de rettslige spørsmål, og dette er et viktig utgangspunkt. Når det gjelder jordskiftedelen av en sak blir vurderingene mindre faktabaserte og man forsøker å finne praktiske løsninger ut fra det partene fremlegger og det rettslige grunnlaget.

7. Hvordan vurderer jordskifteretten risikoen ved utbyggingen av et småskalakraftverk?

Risikoen dukker opp i forhold til driftsselskapet og ikke falleierlaget. Driftsselskapet er utenom vurderingen som blir gjort i § 3a. Driftsselskapet skal man være forsiktig med å ta med i en jordskiftesak.

8. Hvordan kommer jordskifteretten frem til den fremtidige lønnsomheten av et kraftverk? Hvilke vurderinger gjøres? Ser man her kun på de utregninger som blir lagt frem av partene?

Etablering av driftsselskapet tar seg av vurderingen av lønnsomheten. Jordskifteretten er ikke med på denne prosessen. Retten kan vurdere lønnsomheten i falleierlaget, noe som ikke er aktuelt. Dersom det skal beregnes lønnsomhet, er det vanlig at konsulenter kobles inn i saken. Er partene enige, er det ikke de samme krav til beregningene som ved konflikt. Man må vurdere hvor langt jordskifteretten kan gå i reguleringen av etableringen av driftsselskap.

Dalen var med på å tidvis gradere falleien i sin sak. Da legger jordskifteretten frem forslag under saken, som kommer fra erfaringstall og konsulentrapporter man har funnet og hva man kommer frem til diskuteres sammen med partene i rettsmøte. Det er en avkastningsvurdering man må ta som grunnlag vederlagsfastsettelsen. Denne vurderingen må balanseres opp mot hvor mye falleie som er forsvarlig for at driftsselskapet skal kunne utnytte fallet på en adekvat måte uten å gå i minus. Dette må også sees i sammenheng med utbyggingsprisene.

Jordskifteretten har ingen faglige kvalifikasjoner for å regne ut dette. Derfor stoler retten på de som har forutsetninger for å si noe om temaet, og presenterer resultatet for partene.

9. Hvordan ser jordskifteretten på praksisen om at andelen i fallrettigheten bestemmer hvor stor andel en kan gå inn ett driftsselskap med? kontra lik andelsfordeling i driftsselskapet (f.eks. 50 % – 50 %, om det er to grunneiere)? eller at andeler bestemmes etter hvor mye hver enkelt er villig til å investere i driftsselskapet?

Det er forskjellige faktorer som fallhøyde osv. som er med på å fastsette andelene i fallrettighetene. Det er også slik at andelene en har i fallrettighetene ved et sameie, som det blir ved opprettelsen av et falleierlag, er det en kan ta med seg inn i driftsselskapet. Dette fremgår av sameieloven. Det er sameieloven som legger grunnlaget for slik det er i dag. Det er heller ikke sikkert alle vil være med inn i selskapet. Dommerens personlige mening er at hva en går inn med i et driftsselskap burde bestemmes ut fra hvilket kapitalinnskudd den enkelte er villig til å gå inn med. Dette bør ikke bestemmes i fallrettighetslaget. Dette er da

kun ved avtale mellom partene, og må fastsettes først i saken. Dette utledes av det samme synet om at jordskifteretten bør være tilbakeholden med å bestemme regler for driftsselskapet, da driftsselskapet opprettes best på selvstendig grunnlag. Det er også i driftsselskapet de økonomiske interessene er.

10. På hvilke måter spiller bruken av prosessfullmektiger inn på jordskiftesaker? Både for jordskifteretten og for partene?

Dalens erfaring er at det er ved den rettslige siden av saken prosessfullmektigene har mest å bidra med, for å avklare det rettslige grunnlaget. De har derimot mindre å bidra med i den praktiske ordningen, men dette varierer fra advokat til advokat. Bruk av prosessfullmektiger gjør også prosessformen annerledes enn ved selvprosederende parter. Jordskiftedommeren opptrer forskjellig i saker hvor det er prosessfullmektiger enn der det ikke er det. Dette går på møteavviklingen, møteform og veiledning av partene osv. Dette fordi jordskifteretten kan lene seg mer tilbake og lytte, da de ikke trenger å være like aktive ved veiledning av partene på samme måte som når det er selvprosederende partene. Advokater benytter også en mer strukturert fremstillingsform, men kan være mer tidkrevende. Bruk av prosessfullmektiger kan også være med på å forlenge prosessene der det er tvist og konflikt.

Når det gjelder jordskiftedelen av sakene er grunneierne like gode, om ikke bedre enn prosessfullmektigen til å svare for seg, da de kjenner de lokale forholdene bedre. Bruk av prosessfullmektiger kan være behagelig for partene om de er usikre på de rettslige spørsmålene, og de slipper å prosedere sin egen sak. Det er selvfølgelig også den økonomiske biten, med de regler som dreier seg om fordeling av advokatsalær jfr. jordskifteloven.

11. Er det noe du som jordskiftedommer synes burde vært gjort annerledes ved gjennomføringen av slike saker?

Det er ikke godt å vite da han ikke har hatt så mange slike saker. Det har også blitt gjennomført en del slike saker, men Dalen vet ikke hvordan disse jordskiftedommerne har løst sine saker. For sin egen del sier Dalen seg fornøyd, så lenge man i slike saker skiller mye mellom den rettslige delen og jordskiftedelen. Det er også bra at tvisten blir rettskraftig avgjort, som igjen kan være med på å dempe konflikten. Dalen er fornøyd med rettspraksis og prosedyrer, men en foretar som nevnt små justeringer der det er konflikter.

12. Hva ser jordskifteretten på som et godt resultat i slike saker?

Dalen sjelden eller aldri kontakt med parter i ettertid, og syns derfor det er vanskelig å vite. Men om jordskifteretten har fått lagt til rette for et fremtidig samarbeid vil han si at det er et godt resultat. Om det er et godt resultat sett fra jordskifterettens vinkel dreier seg også om det er bra for eiendommen, og ikke om interessemotsetninger mellom eierne er borte.

4.6.2. Jordskiftedommer Erik Nord

1. Hvilken betydning har interessemotsetninger mellom partene for oppstart, gjennomføringen og resultat av en sak om bruksordning av fallrettigheter?

For selve oppstarten av saken ser dommeren ikke at interessemotsetninger kan være av særlig betydning, ettersom de tar opp saker fortløpende. Det kan muligens være slik at der saken er av stor aktualitet med store interesser, hvor prosjekteringen er ferdig osv. kan det føre til at saker raskere blir tatt opp i systemet. Det skal derimot en del til for at dette skal skje.

Når gjelder gjennomføring og resultat, ser jordskiftedommeren på interessemotsetninger som mer betydningsfulle. Det kan vise seg at om det er store interessemotsetninger før saker kommer opp, vil en oftere kunne få en konflikt knyttet til spørsmålet om fremme, samt for andre spørsmål som blir behandlet. Dette kan være med på å gjøre prosessen mer krevende for jordskifteretten og partene, ved at den blir dyrere og strekker ut i tid, enn om en eventuelt hadde kommet i gang med bruksordningen med en gang.

Nord siktet til sin egen sak, Reiersdal-saken, og fortalte at denne saken tok veldig mye lenger tid på grunn av at partene hadde så ulikt syn på spørsmålene som ble behandlet.

Der det er store interessemotsetninger og aktive parter vil en kunne få mange innspill i høringsrundene. Det vil derfor kunne være nødvendig å holde flere høringsrunder, slik at en får tatt hensyn til alle forhold, selv om de ikke har krav på det.

Når det gjelder til resultater i bruksordningssaker med store interessemotsetninger vil dette ofte gjenspeiles gjennom vedtektene og bestemmelsene. Dette fordi en i slike saker ser det nødvendig å ha et mer detaljert og omfattende regelverk, som i større grad regulerer forholdet mellom partene. På den måten blir partene i mindre grad overlatt til seg selv å finne frem til

videre løsninger etter endt sak, noe som er mer vanlig der det ikke er store interessenmotsetninger.

2. Hvordan håndterer jordskifteretten interessenmotsetninger som oppsto mellom partene før jordskiftesaken i forhold til interessenmotsetninger som kan oppstå underveis i saken?

I følge Nord kan en generelt si at en muligens er litt mer forberedt på konflikter som har oppstått før en jordskiftesak, men dette kommer an på saksforberedelsen, og hva som er kommet inn av informasjon fra partene. Dette vil derfor variere derfor fra sak til sak. I noen saker kommer det svært lite informasjon før selve rettsmøtet, og en får da først en forståelse av hva saken dreier seg om, og hvor høyt konfliktnivået eventuelt er i dette møtet.

Interessenmotsetninger som oppstår underveis i en sak oppstår jo der og da, så det må en forsøke å håndtere underveis i høringsrunden. I bruksordningssaker er det ofte prosessen for utformingen av reglene som skaper uenigheter. Om det fra før er motsetninger mellom partene kan dette i verste fall føre til at konflikten forsterkes. Nords inntrykk av saker med stor konflikt var at det hjalp om det var jordskifteretten som etter en objektiv vurdering var den som la frem forslag, da det kunne bli lettere for begge sider å godta disse forslagene, enn motpartens forslag.

3. Ser jordskifteretten noen forskjell på graden av konflikt mellom partene ved interessenmotsetninger som oppsto før jordskiftesaken, i forhold til de interessenmotsetninger som oppstår underveis i saken?

Nord forklarer at dette er noe de ser forskjell på, da de interessenmotsetninger en «drar med seg» fra før fort kan bli hemmende for partenes rasjonalitet. Jordskifteretten er en objektiv domstol uten interesser i områdene som behandles, og ønsker derfor å komme frem til de beste løsningene for alle parter. Gamle konflikter vanskeliggjør jordskifteprosessen og da mulighetene for det beste resultat. Da en uten konflikt kunne oppnådd det beste for begge partene.

De konflikter som oppstår underveis vil kanskje være enklere å løse, om partene klarer å slippe det «gamle». Der det derimot ikke er gamle konflikter mellom partene vil det være mye lettere for partene å tenke rasjonelt for å løse de konflikter som eventuelt oppstår underveis i jordskifteprosessen.

4. Hva er jordskifterettens inntrykk av betydningen av interessemotsetninger for god drift av eierlag, valg/opprettelse av driftsselskap og fremdriften i utbyggingen av et småskalakraftverk?

Det er klart at interessemotsetninger vil kunne gjøre samarbeidsklimaet dårligere. Det er derimot slik at det i eierlag vil være flertallet som bestemmer, bestemt etter andeler. Det vil dermed være opp til eierlaget om noe faktisk skal bygges ut ved et driftsselskap. Er det noen som på grunn av at de ikke aksepterer det som skjer, trenerer eller vanskeliggjør arbeidet på andre måter, så vil det absolutt gjøre prosessen etter jordskiftesaken tyngre.

Det er derfor viktig at jordskifteretten i saker med store interessemotsetninger forsøker å få avklart så mange forhold som mulig, slik at det ikke dukker opp nye forhold en kan stille spørsmål om etter endt sak. Da det kan være vanskelig for partene å bli enige om dette dersom forhandlingsklimaet er dårlig.

Der det er stor konflikt er det nok også mindre sannsynlig at alle er med i driftsselskapet, da det vel oftest er de som er positive til slik utbygging som er med i dette. Så lenge det er flertall for utbygging vil det nok gå, men prosessen for å få ferdigstilt et kraftverk vil kunne være tyngre.

5. Gjør jordskifteretten noe for å dempe eventuelle konflikter gjennom utformingen av vedtektene i falleierlaget? Benyttes det en mal for vedtektene? Eller ser jordskifteretten på hver enkelt sak og finner minnelige løsninger?

I utformingen av regelverk for eierlag benytter jordskifteretten seg av gode eksempler fra rettspraksis gjennom tidligere avgjørelser, og forslagene som fremkommer av rapporten fra Landbruks- og matdepartementets «Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte». Dette legger grunnlaget for utformingen av vedtektene i en bruksordning. Videre vil jordskiftedommerne i samhandling med partene utforme og tilpasse vedtektene etter forholdene i området i de enkelte sakene.

Ved jordskiftesaker er det spørsmål angående *eiendommene* og ikke *eierne* jordskifteretten skal ta stilling til. Men det klart at retten allikevel må ta hensyn til eierne ved utformingen av vedtektene, da disse vil påvirkes av de løsninger en kommer frem til. Det blir gjort på den måten at retten fra sak til sak vil forsøke å tilpasse vedtektene ikke bare etter de geografiske forholdene i området, men også tilpasse disse ut fra forholdet mellom partene. Dette blir gjort delvis for å forsøke å dempe konfliktene mellom partene, både under sakens gang og for

fremtiden, og da også vil en kanskje oppnå et bedre resultat. De reguleringer som blir foretatt gjør en derfor i størst mulig grad for at partene skal slippe å forhandle om forhold på egenhånd etter endt sak. Det kan som nevnt være svært vanskelig der det er store interessenmotsetninger.

Dette kan gjøres gjennom å ha detaljerte vedtekter, som vil være mer bestemmende for partene for hvordan de skal gå frem etter jordskiftesaken. De detaljerte vedtektene gjør at partene ikke blir overlatt til seg selv, slik at partene lettere kan gå videre i prosessen etter endt sak. Slike vedtekter omhandler ofte fastsettelse av fallelie, kompensasjoner, rettigheter i forhold til byggeprosessen, vedlikehold og drift. Jordskiftedommeren påpekte at han hadde liten erfaring med slike saker, men at det kan tenkes at interessenmotsetninger vil kunne gjøre arbeidet med reglene i bruksordninger til en viktig del av prosessen for å oppnå et godt resultat.

6. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for både å beskytte majoritetens og minoritetens rettigheter i et fallelieerlag?

I følge Nord kan dette være en vanskelig vurdering, spesielt vanskelig kan det bli om det er få parter, og andelene er ujevnt fordelt. Er det i tillegg konflikt mellom disse partene blir dette enda vanskeligere. Er det slik må en forsøke å sikre mindretallet mot overgrep fra flertallet. Men tross alt er det flertallet som skal ta den største risikoen og gå inn med mest kapital. En kan da også si at det er flertallet avgjørelser har størst betydning for. Så det kan heller ikke være slik at mindretallet skal kunne overstyre alt. En slik vurdering blir lettere der det er mange parter, jevnt fordelte andeler og ingen konflikt. Det blir i sistnevnte eksempel da mye lettere å sikre flertallet ved flertallsvedtak o.l.

Det finnes imidlertid en standardformulering i vedtektene som omhandler dette temaet. Som skal være med å verne om mindretallet. Men det vil være en tung prosess om en ønsker å benytte seg av denne bestemmelsen. Dette vil være en vurdering som må overprøves. Denne bestemmelsen er med mest for å synliggjøre at en her ikke skal godta hva som helst, selv om flertallet har bestemt.

7. Hva gjør jordskifteretten for å legge til rette for falleierlagets valg/opprettelse av driftsselskap? Er det noen forskjell på praksis fra der det er store interessemotsetninger kontra der det ikke er interessemotsetninger?

Det er eierlaget som skal kunne fatte vedtak om å opprette et driftsselskap. Det er også standard at alle parter har krav på å delta i driftsselskapet, men ingen skal tvinges til dette. Dette er to prinsipper som alltid gjelder.

I jordskiftedommerens egen sak kom det inn en bestemmelse i vedtektene som åpnet for at eksterne utbyggere skulle kunne komme med tilbud samtidig som flertallspartens driftsselskap skulle komme med sitt tilbud. Slik kunne en sikre de andre partene om at falleien satt av driftsselskapet til motparten ikke var for lav. Denne bestemmelsen ble i stor grad benyttet på grunn av mistilliten mellom partene.

8. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for å sikre at opplysninger partene kommer med er faktabaserte?

Dette er noe som i spesielt fallrettssaker vil kunne være viktig, da det her ofte ligger flere utredninger til grunn, både av partene selv og av sakkyndige. Men i en sak vil det ofte foreligge forskjellige typer av opplysninger. En har en parts syn på ett spørsmål, og en har rene faktaopplysninger. Det er i så fall faktaopplysningene som kan la seg prøve, men jordskifteretten skal være varsom med å få utredet og skaffe mer opplysninger enn det partene selv legger frem. Retten må vurdere hvor stor betydning en opplysning har for saken. Er retten usikker på en faktaopplysning, kan en enten be partene om å skaffe tilleggsinformasjon, eller be om lov til å undersøke dette nærmere. Om den ene parten mener opplysninger den annen part kommer med er feil, kan nok retten sjekke dette opp om det bes om dette, men i tingretten ville det vært opp til partene selv å bevise at den andre part tar feil. Jordskifteretten er nok mer vant til å undersøke litt på egenhånd, da en her forsøker å få til en god ordning. Dette vil i en del tilfeller kreve at jordskifteretten gjør en del undersøkelser. Slik vil det ikke være med tvistebehandling. Å hente inn informasjon kan derfor være mer aktuelt for jordskifteretten enn for tingretten, om det blir gjort på en måte som ikke rokker ved jordskifterettens upartiskhet.

9. Hvordan vurderer jordskifteretten risikoen ved utbyggingen av et småskalakraftverk?

En må her ta en vurdering av i hvor stor grad jordskifteretten egentlig skal ta stilling til dette spørsmålet, da jordskifteretten i utgangspunktet kun forsøker å legge forholdene til rette for at

vassdraget en gang i fremtiden skal kunne utnytted. Risikoen ved utbyggingen er partene som ønsker å bygge ut som må vurdere.

Dersom jordskifteretten må ta en slik vurdering vil det være nødvendig med utredninger fra sakkyndige.

Etter jordskiftedommerens vurdering bør en ikke legge til rette for fremtidig utbygging der det er klart at dette ikke er mulig i rimelig nær fremtid. En kan derimot legge forholdene til rette for utbygging der en ser at det kan være muligheter for utbygging innen rimelig nær fremtid. Risikoen ligger i driftsselskapet og ikke falleierlaget, og på den måten er det ingen som blir tvunget til å bli med på noe en kan mene er for risikofylt i forhold til avkastningen. Denne vurderingen vil være individuell, da kravet til avkastning og viljen til å bruke penger på dette kan variere.

10. Der det såes tvil om jordskifterettens kompetanse til å gjennomføre slike analyser, burde objektive eksperter/konsulenter kobles inn i saken for å gjennomføre utregningene?

Der det er stor tvil om lønnsomheten må en nok ha inn noen eksterne sakkyndige. Dette må derimot vurderes i forhold til prosjektets og sakens størrelse. Er det store prosjekter og da med store utbyggingskostnader vil en kunne tenke seg at partene syns det er greit at en også tar de kostnadene ved bruk av sakkyndige som det medfører, da det er partene som må betale for dette.

Er det stor konflikt kan det å få inn uavhengige eksperter være med på å skape større tiltro til retten og den videre prosessen. Igjen må man vurdere saken omfang, da det er lite ønskelig å øke saksomkostningene i saker med små verdier.

11. Hvordan ser jordskifteretten på praksisen om at andelen i fallrettigheten bestemmer hvor stor andel en kan gå inn ett driftsselskap med? kontra lik andelsfordeling i driftsselskapet (f.eks. 50 % – 50 %, om det er to grunneiere)? eller at andeler bestemmes etter hvor mye hver enkelt er villig til å investere i driftsselskapet?

Slik det fremkommer av lovverk og rettspraksis er andelene en har i fallrettigheten styrende for hvor mye en kan gå inn med i driftsselskapet. Er det enighet om at andelene skal fordeles på en annen måte i driftsselskapet, ser jordskiftedommeren ikke noe i veien for at dette skal kunne gjøres. Spørsmålet blir da om dette er noe som skal fastsettes i jordskiftesaken, eller om dette er noe som partene blir enige om når driftsselskap skal opprettes. Det er nok det siste

som blir det beste. Da det ofte kan ta tid før en utbygging skjer, kan det ha kommet nye eiere som har et annet syn på saken.

Dette kan også påvirke de enkelte parters vilje til å delta i et driftsselskap, og kan være med på å «smøre» prosessen veldig. Partene kan inngå avtaler seg imellom om fordelingen av andelene i driftsselskapet. Det kan gjøre at parter som ikke har råd til å investere store beløp i en utbygging, kan overføre deler av andelene sine til en part så får større vilje til å delta i driftsselskapet ved at andelene øker. For å få dette til, må partene være enige. Dette kan man også avtale etter at jordskiftesaken er avsluttet.

12. Hvordan ser du på kompetansen til jordskifteretten i forhold til det å fastsette falleie for driftsselskapet? Hvordan går dere frem her?

Det har vært en del diskusjon om dette temaet. Jordskiftedommeren påpeker at han ikke har stor erfaring med slike saker, men at han benyttet seg av rettspraksis og andre undersøkelser for komme frem til leiesatser og metoder. Dette behandles også gjennom samhandling med partene hvor forslag vurderes, og partene kommer med tilbakemeldinger. En må prøve å komme frem til en leiesats som er såpass høy at den er regningssvarende for andelshaverne, og såpass lav at den ikke ødelegger for realiseringen av prosjektet. Samtidig bør en også her se litt på hva markedet virker villig til å gi i dette området.

Det som er sikkert er at fastsettelse av falleiesatser er viktig der det er konflikter, da dette kan være vanskelig for partene å bli enige om.

13. På hvilke måter spiller bruken av prosessfullmektiger inn på jordskiftesaker? Både for jordskifteretten og for partene?

Det er det økonomiske aspektet med økte saksomkostninger. Resultatet av bruken av prosessfullmektiger vil variere fra sak til sak. Jordskiftedommerens erfaringer er at i saker der partene er ressurssterke, tale- og skriveføre vil en ha mindre behov for å benytte seg av prosessfullmektiger. Dette gjelder spesielt i de rettsendrende sakene. Det vil derimot kunne være en trygghet for partene å ha en å rådføre seg med når det kommer til det juridiske, og om hva som vil være viktig å vektlegge. Bruken av prosessfullmektiger er imidlertid meget positiv der partene ikke klarer å produsere og legge frem sine synspunkter og mål for jordskifteretten. Det fører også til en ryddig prosess. Men det bør gjøres en kost/nyttevurdering vedr. bruk av prosessfullmektiger i den enkelte sak.

Det er ikke så uvanlig at prosessfullmektiger er med på de juridiske vurderinger som er en del av startfasen i jordskiftesaker, og så «hopper av» når behandlingen av selve bruksordningen starter. De hjelper da til med forhold som spørsmålet om fremme, avklaring av rettigheter o.l.

14. Er det noe du som jordskiftedommer synes burde vært gjort annerledes ved gjennomføringen av slike saker?

Da jordskiftedommerens erfaring med slike saker ikke var så stor syntes han dette var et vanskelig spørsmål. Men han nevnte at det å åpne for bruk av en form for rettsmekling gjennom særmøter i § 2-saker kan være meget nyttig der ser at en ikke kommer noen vei på grunn av stor konflikt, og at det helt åpenbart kunne vært en vinn-vinn situasjon om en hadde forhandlet seg frem til en løsning. En kunne her kanskje trukket ut de spørsmål partene strides om før en kommer i gang med bruksordningen, for om mulig få til et forlik eller avtale en kunne bygge videre på i behandlingen av selve bruksordningen. Man kunne da trukket inn en uavhengig mekler, slik at jordskiftedommeren ikke står for både meklingen og jordskiftesaken.

I henhold til forskrift om rettsmekling er det på den annen side ikke anledning til å rettsmekle i jordskiftesaker (§ 2 saker).

Bruk av særmøter kan gjøre det lettere for partene å få frem sine synspunkter og hva de faktisk ønsker. Ikke alle parter synes det er like enkelt å gjøre dette i et åpent fellesmøte. For jordskiftedommeren vil særmøter – med denne noe ledigere møteformen – gi muligheter for et mer fullstendig bilde av situasjonen. Det kan igjen bidra til at dommeren kan gi innspill overfor partene som kan føre til de beste løsningene.

15. Hva ser jordskifteretten på som et godt resultat i slike saker?

Jordskiftedommeren ser det primære målet med bruksordningssaker er å lage en ordning hvor forholdene totalt sett har blitt bedre. Det vil i tillegg være bra om en gjennom ordningen har klart å dempe de pågående konfliktene, eller at ordningen gjør at en kan unngå fremtidige konflikter.

5. SAMMENFATTENDE DRØFTING OG KONKLUSJONER

5.1. Underspørsmål

1. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte er av betydning?

I to av sakene viste det seg å være store interessemotsetninger mellom partene før det ble krevd jordskifte (Maaland-saken, og Reiersdal-saken). Jordskiftedommerne var enige om at dette ikke ville ha noe å si for selve oppstarten. Slike interessemotsetninger ville på den annen side kunne påvirke prosessene og resultat. Dette stemmer overens med det man så i de to nevnte sakene, hvor både prosessene og resultatene kan sies å ha blitt påvirket av interessemotsetningene mellom partene. Prosessene ble påvirket ved at sakene strakk ut i tid og flere parter benyttet seg av prosessfullmektiger, som kan være med på å øke saksomkostningene.

Spørsmålet om fremme ble også tvistetemaer. Resultatet av sakene ble at vedtektene i bruksordningen ble utformet med et høyere detaljnivå, noe som gjorde at reglene ble mer regulerende for partene. Slik regulering brukes av jordskifteretten for å forsøke å dempe pågående konflikter og for å unngå fremtidige konflikter. Det er i dag heller ikke blitt utbygd noe småskalakraftverk av partene i disse sakene. Det bør i denne sammenheng nevnes at dette er nye saker, og det har blitt brukt tid på både ankesaker og nye tvistetemaer i Maaland-saken og Reiersdal-saken. Ankeprosessene og de nye tvistene omfatter de samme interessemotsetninger en hadde før sakene kom opp i jordskifteretten. Disse interessemotsetningene kan da sies å ha betydning for resultatet på den måten at utbyggingsprosessene strekker ut i tid, og blir fordyret.

I de to andre sakene (Ålmo-saken og Rauma-saken) hvor det kan sies at det var små eller ingen interessemotsetninger, kan en se at det var korte og lite kostbare prosesser. Partene var her også selvprosederende. Resultatet av disse sakene var at vedtektene i liten grad ble regulerende for den videre prosessen for utbyggingen, bortsett fra punkter om kompensasjon, falleie o.l. hvor partene ba jordskifteretten om å vedta dette. Det er i dag også blitt bygd ut småskalakraftverk av partenes driftsselskaper i begge disse sakene. Det skal sies at dette var litt eldre saker, som da også gjør at de har fått tid til å bygge ut.

Interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte synes å være av størst betydning for jordskifteprosessen og resultatet.

2. Om og eventuelt hvordan interesseløstninger i forhold til jordskifterettens vedtak er av betydning?

Det fremkom at interesseløstninger i forhold til jordskifterettens vedtak vil variere. Der det var store interesseløstninger fra før av, virker det igjen å kunne ha betydning for interesseløstninger som oppsto i forhold til fastsettelsen av vedtak i jordskifteprosessen. På den måten at det kunne være større uenighet rundt disse, enn der hvor det ikke var interesseløstninger om bruken før jordskifte. Slik kan det være fordi det vil kunne være vanskeligere for partene å tenke rasjonelt. Dette vil derimot variere fra sak til sak, da interesseløstninger vil være av forskjellig karakter, og hvordan parter reagerer på slike interesseløstninger vil også variere.

Der det ikke er interesseløstninger mellom partene fra før kan det være lettere for partene å tenke rasjonelt, da alle har de samme interessene, som igjen kan gjøre at det blir brukt mindre tid på denne delen av prosessen.

Dette stemmer overens med disse sakene, der det ved store interesseløstninger ble brukt mer tid på fastsettelse av vedtak, i forhold til i de sakene hvor det var få eller ingen interesseløstninger ved oppstart av saken. Det oppsto interesseløstninger om vedtektene også de saker med få eller ingen interesseløstninger om bruken, men disse partene også raskere til enighet og aksepterte i større grad jordskifterettens avgjørelser.

Interesseløstninger i forhold til jordskifterettens vedtak kan kanskje sies å løses raskere der det ikke er interesseløstninger om bruken før det ble krevd jordskifte. Der det var interesseløstninger om bruken før det ble krevd jordskifte, kan interesseløstninger i forhold til jordskifterettens vedtak forsterke konflikten, og forlenge prosessen.

3. Om og eventuelt hvordan interesseløstninger ved å få etablert driftsselskap er av betydning?

Der det var interesseløstninger i forhold til utbyggingen av småskalakraftverk var det også interesseløstninger ved det å få etablert driftsselskap. I Maaland-saken var det uenighet om hvem som skulle bygge ut, mens i Reiersdal-saken var det uenighet om man skulle bygge ut i det hele tatt.

Jordskifteretten skal i liten grad regulere opprettelsen av slike driftsselskap, da dette er noe som må være en vurdering som partene etter endt jordskiftesak foretar og bestemmer ved

flertallsvedtak i falleierlaget. Det kan likevel gis visse føringer for dette gjennom vedtektene, og det fremgår av vedtektene til falleierlaget og sameieloven hvilke prinsipper som vil være regulerende for slik opprettelse. Det ble i Reiersdal-saken åpnet for at tilbud skulle kunne komme fra eksterne utbyggere. Dette ble gjort for å forsøke å dempe interessemotsetningene mellom partene.

I Maaland-saken ble avtalen inngått mellom partene om hvem som hadde førsterett på å bygge ut fastsatt i vedtektene. Så en kan si at selv om jordskifteretten skal være forsiktig med å regulere opprettelsen av driftsselskap, blir det gjort der det er store interessemotsetninger. Som jordskiftedommerne påpekte forsøker en å tilpasse bruksordningen på best mulig måte, og da også på den måten at der det er stor konflikt vil en forsøke å regulere i større grad slik at partene i mindre grad må forhandle på egenhånd etter endt sak.

Selv i de to sakene hvor det var få eller ingen interessemotsetninger forut for jordskiftesaken var det noe uenighet om nytten ved å opprette et driftsselskap. Det var derimot ingen som var i mot selve opprettelsen av ett driftsselskap, da alle var interessert i å utnytte vassdraget. Disse motsetningene syntes også å komme av usikkerhet i forhold til hvordan ting burde være, og disse ba da jordskifteretten fastsette vedtak om de usikre forholdene. Disse partene mente dette ble gjort på en god måte, og som igjen løste uenighetene mellom partene.

Interessemotsetninger vedr. etablering av driftsselskap kan kanskje sies å være til stede både der det er interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte, og der det ikke er det. Forskjellen går på graden og typen av uenighet. Der hvor det var interessemotsetninger om bruken var det større uenighet enn der det ikke var interessemotsetninger fra før.

4. Om og eventuelt hvordan interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap er av betydning?

I de sakene hvor det var interessemotsetninger mellom partene mente mindretallet i falleierlagene at disse lagene ikke fungerte bra, ved at mindretallet ble «overkjørt» av flertallet. Disse sakene var litt spesielle på den måten at det i Maaland-saken var mindretallet som ville bygge ut på egenhånd, og deres driftsselskap fikk førsteretten til dette. Det «vanlige» vil være at slik utbygging blir bestemt gjennom flertallsvedtak i eierlaget.

I Reiersdal-saken var det få parter med svært ujevn fordeling av andelene, som da gjorde at mindretallet mente de hadde lite de skulle ha sagt i eierlaget. Det kom frem fra disse sakene at

mindretallet mente at de ikke ville ha noe og si i disse lagene og at da driftsselskap med flertallets parter ville kunne overstyre falleierlagene.

Jordskiftedommerne påpekte at mindretallets vern er viktig, og at det i bruksordningene blir gitt føringer ved bestemmelser i vedtektene om dette. Mindretallsvernet kan benyttes for å dempe interessekonflikter, og kan virke regulerende for det videre arbeidet for partene etter endt sak. Ved å ha med slike føringer i vedtektene får en frem at ikke alt er tillatt, selv om noe har blitt vedtatt ved flertallsvedtak. Det å påvise at mindretallets vern blir brutt vil imidlertid kunne være en tidkrevende og tung prosess som må overprøves. Det er også flertallets styrerett som er det viktigste i slike saker, da det er disse som sitter på de største verdiene, og som må ta den største risikoen om de deltar i driftsselskapet.

I de sakene hvor det ikke var interessekonflikter ble det heller ingen noen konflikter mellom eierlagene og driftsselskapene. Det eneste som kunne sies å være av interessekonflikter i disse sakene var ved selve utbyggingsprosessen da de var litt uenige om valg av materialer og kostnader for selve utbyggingen. Men dette klarte de å bli enige om på egenhånd. Da småskalakraftverkene var i gang viste det seg at det ikke var noen aktivitet i eierlagene, bortsett fra funksjonen som en passiv kapitalforvalter av falleien som ble betalt av driftsselskap til andelshaverne. All aktivitet med tanke på driften av småskalakraftverket var nå i driftsselskapene.

Interessekonflikter mellom eierlag og driftsselskap kan kanskje sies kun å være til stede der det er interessekonflikter om bruken før det ble krevd jordskifte.

5. Om og eventuelt hvordan jordskifteretten kunne gjort noe annerledes for å få dempet interessekonfliktene?

Det fremkom at jordskifterettene forsøker å tilpasse bruksordningene etter de lokale forholdene, både for geografiske og sosiale forhold. Dette ble også gjort i sakene i denne undersøkelsen.

Det viste seg at i de sakene hvor det var få eller ingen interessekonflikter, heller ikke var noen bemerkninger til dette spørsmålet. Partene så seg også veldig godt fornøyd med hvordan jordskifteprosessen og rettspraksis i slike saker er i dag. Alle sies også å akseptere de avgjørelsene som ble tatt av jordskifteretten, selv på de punkter det var uenigheter om i selve prosessen.

I de to andre sakene med interessemotsetninger stilles det derimot spørsmål ved noen aspekter ved jordskifteprosessen, og tilliten til jordskifteretten var mindre. Da spesielt i Reiersdal-saken, hvor ble påpekt at det som mindretallet så på som sitt viktigste punkt, nemlig økonomien, ble forbigått av jordskifteretten. Jordskiftedommerne fortalte at der det er store konflikter og spesielt i fallrettssaker vil det kunne være nødvendig å få inn uavhengige sakkyndige, dette for å få til riktige utregninger o.l. Det å få inn sakkyndige vil kunne dempe interessemotsetninger, men også forsterke tilliten til jordskifteretten. Men dette må vurderes opp mot prosjektets og sakens størrelse da dette kan øke saksomkostningene med flere hundre tusen kroner.

Tilpasningene som blir gjort kan som man så av Maaland-saken også føre til at det blir inngått kompromisser som igjen kan føre til nye konflikter. Jordskifteretten vurderte nok § 9 i vedtektene som tilstrekkelig detaljerte, men likevel ble dette en bestemmelse hvor forståelsen ble tvistetema i ny sak. I den nye saken kom tingretten frem til at det var Pråmåna Energi AS som hadde førsteretten til å bygge ut småskalakraftverket. Det ble gitt en frist på tre uker for å melde seg inn i dette driftsselskapet for de av partene som ikke allerede deltok.

Jordskiftedommerne sa seg stort sett fornøyd med hvordan prosessen er i dag, og deres forståelse av et godt resultat i slike saker fremhever dette. Erik Nord mente det kunne vært interessant teste ut en form for rettsmekling ved noen av tvistetemaene i § 2-saker. Der det er store interessemotsetninger, og åpenbart at det er en vinn-vinn-situasjon for partene.

Resultatet av sakene sett fra partenes ståsted var bestemmende for om de mente at jordskifteretten burde gjort noe annerledes. I de saker hvor det ikke var interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte var alle fornøyd med jordskifteprosessen. I de saker hvor det var interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte ble det i større grad påpekt at noe burde vært gjort annerledes.

5.2. Hovedproblemstilling

- *Undersøke betydningen av interessemotsetninger mellom parter, hvor det er avholdt jordskifte med bruksordning for småskalakraftverk.*

Som det fremgår av de forskjellige sakene så en at store interessemotsetninger om bruken før det er krevd jordskifte er av stor betydning for partenes samhandling, jordskifteprosessen, og for utformingen av bruksordningen. Saksomkostnadene ble også større i de sakene hvor det var interessemotsetninger, da det ble brukt prosessfullmektiger og sakene strakk seg mer ut i tid.

Interessemotsetninger kan sies å være av betydning for den videre utbyggingsprosessen etter endt sak. På den måten at prosessen blir lengre, psykologisk tyngre og mer kostbar, da det i begge saker med interessomotsetninger kom til ankesaker og nye tvister. Følelsen av rettferdighet i fallelagerne var også mindre blant mindretallet.

På den annen side fremgår det at få eller ingen interessomotsetninger mellom partene gjorde at deres samhandling ble god, også under jordskifteprosessen. Utformingen av bruksordningen ble mindre regulert, noe som ga partene større handlingsrom etter endt sak. I disse sakene ble det også ferdigstilt småskalakraftverk kort tid etter endt sak. Det kan bety at ved få eller ingen interessomotsetninger, vil utbyggingsprosessen etter endt sak ta kortere tid, og det vil være lettere for partene å få småskalakraftverket realisert. Det er i disse saker også en tydeligere oppfatning av at eierlagene fungerte godt, men at det er i driftsselskapene aktiviteten er i dag.

5.3. Avsluttende refleksjoner

Interessemotsetninger mellom partene var av betydning for prosess og resultat. Det viste seg også å være noen ting som var av betydning for selve interessomotsetningene i prosessen og etter endt sak. Dette konfliktstoffet var noe som gikk igjen i flere av sakene, og de dreide seg i hovedsak om klarhet i vedtekter, fallelie, andelsfordeling, mindretallsvern og fremme. Dette var noe som jordskifterettene kunne regulere i prosessene, og ble brukt til å dempe konfliktene. Men også der det var usikkerhet slik at en kunne unngå fremtidige konflikter. Disse punktene kan igjen benyttes som en forlengelse av denne oppgaven ved nye undersøkelser.

Som det kom frem av i Maaland-saken og Reierdal-saken ble det viktig for partene å få størst mulig klarhet i vedtektene. Med klarhet menes her at disse ble mer regulerende gjennom et høyere detaljnivå for det videre samarbeid mellom partene etter endt jordskiftesak. Dette var av betydning for interessomotsetningene ved at disse ble midlertidig dempet under sakens gang.

Det fremkom fra intervjuene med jordskiftedommerne at dette er en bevist og målrettet dommeradferd for å dempe interessomotsetningene, og for at forhandlingsklimaet på denne måten kan bli bedre. Gjennom intervjuene med partene kom det frem at de følte at de i større grad ble hørt, og at de følte seg tryggere for den videre prosessen, da de i mindre grad måtte forhandle seg i mellom etter endt sak.

I sitt arbeid med den enkelte sak bruker jordskiftedommerne malen for vedtektene som grunnlag, som de i samråd med partene setter sammen til et regelverk som er tilpasset den enkelte sak. Dette ble også gjort i de sakene hvor det var få eller ingen interessenemotsetninger, men at det i slike saker ikke vil være nødvendig å være like regulerende for den videre prosessen etter endt sak, som der det er store interessenemotsetninger. Som en så av Maaland-saken ble en uenighet om forståelsen av en bestemmelse tvistetema i en ny sak. Der det er store interessenemotsetninger vil det i større grad være viktig med klarhet i vedtektene enn der hvor det er få eller ingen interessenemotsetninger. På denne måten kan en kanskje lettere unngå fremtidige interessenemotsetninger.

Falleien er et tvistetema som i saker med store interessenemotsetninger ofte blir fastsatt av jordskifteretten gjennom bestemmelser i bruksordningen. Jordskiftedommerne fastsetter denne ved å se på tidligere metoder fra rettspraksis, gjennomfører nye undersøkelser, samhandler med partene og tilpasser dette den enkelte sak og område. Om jordskifteretten fastsetter falleien slipper partene å forhandle om dette på egenhånd etter endt sak. Dette ble også gjort i sakene hvor det var få eller ingen interessenemotsetninger, men etter at partene har anmodet retten om å fastsette falleien.

Falleien vil også være av stor interesse for de parter som ikke ønsker å delta i et driftsselskap, og vil også da kunne være av betydning for eventuelle fremtidige konflikter om ikke jordskifteretten fastsetter disse. På den annen side fremkom det fra intervjuene med jordskiftedommerne at det er viktig at partene i størst mulig grad skal kunne styre den videre prosessen på egenhånd etter endt jordskiftesak, og at jordskifteretten da burde være varsom med å regulere det som omhandler driftsselskapet.

Det er etter mitt syn slik at graden av interessenemotsetninger er styrende for hvor regulerende jordskifteretten bør være, og blir da en vurdering så må tas fra sak til sak, da ingen saker er identiske. Der en ser at det vil være vanskelig for partene å bli enige på egenhånd, bør også falleien fastsettes av jordskifteretten, for å forsøke å unngå eventuelle fremtidige konflikter.

Der det var få eller ingen interessenemotsetninger viste det seg å være ønsket om å unngå fremtidige konflikter som førte til at sakene har ble tatt opp til jordskifte. Partene var enige om bruken, men ville bruke jordskifteretten som et hjelpemiddel for å fastsette den rettslige utgreiingen gjennom andelsfordeling og regler for bruken gjennom bruksordning. Dette er forhold som kan være vanskelig for partene å finne ut av på egenhånd. Dette fordi partene som oftest har liten kompetanse for utforming av regelverk og andelsfordeling.

Andelsfordelingen blir beregnet av jordskifteretten. Vektingen av de ulike elementene i andelsfordelingen – plassering av kraftstasjon, rørgate, dam o.l. varierer i rettspraksis, men synes å bli bestemt i samhandling med partene og de lokale forholdene. Men det synes å være inntak og selve kraftstasjonen som gir størst utslag i andelsfordelingen, mens rørgata som blir gravd ned under bakken stort sett kun eventuelt gir en kompensasjon for felte trær o.l. i anleggsperioden. Det kom også frem fra Oma-saken at dette var utslagsgivende for at alle partene til slutt ble enige om bruken, ved at den parten med minst andeler fikk økt sin andel på denne måten.

Noe som har vist seg å være et viktig, er mindretallsvernet i falleierlag. Mindretallsvernet sikres ved en bestemmelse som kan tas med som en standardvedtekt i bruksordningsreglene for falleierlaget. Hensikten med dette er å signalisere at flertallet ikke kan gjøre hva man vil i falleierlaget.

Det er to spesielle saker i så måte. I Maaland-saken ble det gitt førsterett til mindretallets driftsselskap å bygge ut, mens flertallet helst ville leie ut til ekstern utbygger. Slik ble det på grunn av den inngåtte avtalen partene imellom. Reiersdal-saken var spesiell på den måten at det var veldig få parter og det var ujevn andelsfordeling. I begge disse sakene følte mindretallet seg overkjørt av flertallet, og at falleierlagene ikke fungerte godt i praksis. Som den ene jordskiftedommeren sa, er det ideelle i slike saker at det er relativt mange parter, og hvor andelene er jevnt fordelt. Da det på denne måten vil være lettere å verne om mindretallet. Det ble i begge sakene gjort regulerende endringer for å verne om mindretallet, i tillegg til bestemmelsen om mindretallsvernet. I Maaland-saken ble dette blant annet gjort gjennom fastsettelsen av § 9 i bestemmelsene, og i Reiersdal-saken gjennom blant annet åpningen for at andre aktører kunne komme med tilbud om utbyggingen. Det er likevel slik at flertallets styringsrett blir sett på som det viktigste, da det er for flertallet en slik utbygging vil ha mest å si for dem.

Det viste seg i undersøkelsene at det i de to sakene hvor det var interessen motsetninger om bruken ble uenighet ved spørsmålet om fremme. I Maaland-saken dreide det seg om jordskifterettens kompetanse til avtaletolkning, mens det i Reiersdal-saken dreide seg om nytte/ulempe-vurderingen. Om dette gjør at prosessen blir lenger er jeg litt usikker på, da dette er vurderinger jordskifteretten uansett ville tatt. Det blir kanskje mer riktig å si at det ved uenighet om fremme vil kunne føre til at dette spørsmålet blir større del av saken.

Mye tyder på at uenighet om dette også hadde betydning for partene ved at de i større grad fikk en følelse av å ha «vunnet» eller «tapt» jordskiftesaken. Dette kom spesielt godt frem i Reiersdal-saken hvor mindretallet mente at de ville lide tap om jordskifte ble fremmet, og hvor de etter endt sak føler at de «tapte» saken.

For flertallet i Maaland-saken var det en mindre grad av følelsen av å ha tapt i forhold til i Reierdal-saken, men de stilte fortsatt spørsmålsteget ved om saken faktisk skulle vært fremmet for jordskifteretten. Dette viser at interessemotsetninger ved spørsmålet om fremme kan ha betydning for partenes følelse av om jordskifteretten kom frem til riktige avgjørelser.

Ved arbeidet av denne oppgaven har jeg fått innblikk i hvordan jordskifteretten fungerer som arena og problemløser i slike saker. Jeg har også fått innblikk i parters forståelse av denne prosessen. Jeg har også fått innblikk i temaer innen småskalakraftverk som jeg ikke kunne noe om fra før. Denne oppgaven har i så måte vært svært lærerik for meg.

LITTERATURLISTE

- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Universitetsforlaget, Ås. 443 sider.
- Bachke, D., Fladen, B., Holmqvist E. & SWECO Norge (2011). *Rettleiar i planlegging, bygging og drift av små kraftverk*. Veileder. NVE, Oslo. 137 sider.
- Bergtun, V. (2007). *Jordskifteretten som problemløysar og tilretteleggjar ved mindre vasskraftutbyggingar*. Areal og eiendomsrett. Universitetsforlaget AS, Oslo. Side 321 - 340.
- Bergtun, V. (2012). *Fallrett og jordskifte*. Nord- og Midhordland jordskifterett. Powerpoint-presentasjon. 28 sider.
- Bjerva, Ø. J. & Sevstad, H. (2009). *Jordskifte i teoretisk perspektiv*. Perspektiver på jordskifte. Gyldendal Akademisk, Oslo. Side 65 - 90.
- Dalland, T. (2007). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 4. utgave. Gyldendal Akademisk, Oslo. 299 sider.
- Google (2013). *Google Maps*. Hentet 14.04.13 fra <https://maps.google.no/maps?hl=no&tab=wl>.
- Holvik, R. (2005). *Fall og fallrettigheter i vassdrag*. Hentet 14.04.2013 fra http://geoforum.no/lokalavdelinger/nordland/arrangement/2005/fagdage-i-tingsrett-13-desember-2005/fallrettighetervassdrag_rh.doc/view. 7 sider.
- Johannessen, A., Kristoffersen, L., & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 3. utgave. Abstrakt forlag, Oslo. 491 sider.
- Langbach, T. (2009). *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter*. Perspektiver på jordskifte. Gyldendal Akademisk, Oslo. Side 35 – 48.
- Lind, C. B. (2011). *Vannkraftutbygging i blinde*. Naturvernforbundet. Hentet 28.02.2013 fra http://naturvernforbundet.no/naturvern/vern_av_naturomrader/vassdrag/vannkraftutbygging-i-blinde-article23749-749.html.
- Nord, E. (2000). *Virkemidler i jordskifteloven relatert til arealbruk i byer og tettsteder*. Rapport. Regjeringen. Hentet 26.03.2013 fra http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/dok/rapporter_planer/rapporter/2000/virkemidler-i-jordskifteloven-relatert-t.html?id=105510#prins.
- Nordgård, D. E. (2011). *Distribuert produksjon tilknyttet nettet*. Sintef. Hentet 12.03.2013 fra <http://www.sintef.no/SINTEF-Energi-AS/Xergi/Xergi-2011/Nr-1---mai/Artikkel121111111111/>.

- NVE (2012). *NVE's ressurskartlegging*. Hentet 11.10.2012 fra <http://www.nve.no/no/energi1/fornybar-energi/vannkraft/ressurskartlegging>.
- NVE (2013). *NVE Atlas*. Hentet 14.04.13 fra <http://atlas.nve.no/ge/Viewer.aspx?Site=NVEAtlas>.
- Ranum O., Reiten M. & Flø, O. (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*. Landbruks- og matdepartementet, Oslo. 43 sider.
- Ravna, Ø. & Reiten, M. (2007). *Grensegang og rettsavklaring i utmark og høyfjell*. Areal og eiendomsrett. Universitetsforlaget AS, Oslo. Side 483 - 510.
- Regjeringen (1994). *Lov om vassdrag og grunnvann*. NOU 1994:12. Hentet 13.04.2013 fra <http://www.regjeringen.no/nb/dep/oed/dok/NOU-er/1994/nou-1994-12/13/6.html?id=426785>.
- Reiten, M. (2009). *Avgjerd om fremme av jordskiftesak*. Perspektiver på jordskifte. Ravna, Ø. Gyldendal Akademisk, Oslo. Side 235 – 259.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori*. Institutt for landskapsplanlegging. Norges landbrukshøgskole, Ås. 116 sider.
- Sintef (2009). *Småkraft*. Sintef. Hentet 12.03.13 fra <http://www.sintef.no/Miljo/Fornybar-energi/Vannkraft/Smakraft/>.
- Sporstøl, N. E. (2012). *Fallrettar i vassdrag – sameige eller eneeige*. Kart og plan. 105. årgang. 72. bind. nr. 1. Fagbokforlaget, Bergen. Side 48 – 55.
- Stokstad, S. (2011). *Bruksordning ved jordskifte i samband med utbygging av småskalakraftverk*. Institutt for landskapsplanlegging. Universitetet for miljø- og biovitenskap, Ås. 105 sider.
- Stoltenberg, J. (2001). *Vern vassdrag*. Regjeringen. Hentet 12.03.13 fra http://www.regjeringen.no/nb/dokumentarkiv/Regjeringen-Stoltenberg-I/smk/Taler-og-artikler-arkivert-individuelt/2001/vern_vassdrag_-_artikkel_i_dagbladet.html?id=264586.
- Syrstad, J. O. (2009). *Jordskifte – jordpolitisk verktøy og privat konfliktløysar*. Perspektiver på jordskifte. Gyldendal Akademisk, Oslo. Side 49 – 64.
- Tjora, A. (2010). *Kvalitative forskningsmetoder – i praksis*. Gyldendal Akademisk, Oslo. 246 sider.
- Verkland, L. H. (2009a). *Organisering av fallrettshavere – ved jordskifte*. Dekar. Hentet 10.09.2012 fra <http://www.dekar.no/d4WAUgJrMZH.144.idium>
- Verkland, L. H. (2009b). *Usikre rettsforhold – en bremsekloss i småkraftutbygging*. Dekar. Hentet 10.09.2012 fra <http://www.dekar.no/d4WAUgtrIW4.144.idium>

Vedlegg 1 – Vedtekter i sak 1200-2006-0015 Oma Ytre

Går driftsselskapet med overskot er dette eit resultat av den investerte kapital og risikovilje, medan naturressursen får si godtgjering gjennom leigeinntekter.

Retten er samd i at dei andelar som vert fastset i bruksordninga også gjer utslag i den andel av investeringa partane kan delta med. Dette kan også påverke andelen av eit mogeleg overskot. Etter retten sitt syn er dette i tråd med jordskiftelova § 34 b tredje ledd og i tråd med at partane skal ha høve til å investere i tråd med den naturressurs dei stiller til rådvelde. I denne samanheng finn retten det riktig at både fallretten og dei naudsynte arealressursane skal telja med.

Retten er komen til slik

slutning:

Bruksordningsreglar for Oma fall- og grunneigarlag:

§ 1. Omaelva fall og grunneigarlag

Bruksordninga omfattar fallrettane og tilhørande rettar under gbnr 131/1, 133/5, 133/6 og 133/14 i Kvam herad som er naudsynt for å utnytte desse eigedomane sin del av vassdraget Omaelva til småkraftproduksjon.

Utnyttinga føreset kommunal godkjenning og konsesjon eller konsesjonsfritak frå NVE.

Bruksordninga omfattar:

- Fallretten i Omaleva frå høgde 27,59 moh til høgde 192,00 moh.
- Rett til å byggja teneleg inntaksdam på gbnr 133/5 og 133/14 med maks høgde på overløp på høgde 192,00 moh samt inntakskum på gbnr 133/14.
- Inntaket skal plasserast nord for skogsvegbru over Omaelva.
- Inntaksdam og inntakskum skal maksimalt beslagleggje 1 da til saman på gbnr 133/5 og 133/14. Under anleggsperioden kan dette området vere større.
- Rett til rydding av strandlinja langs elva ved og i overkant av inntaket for å hindra tiltetting av inntak.
- Rett til legging av naudsynt røyrgate og kabel på gbnr 133/5, 133/6 og 133/14 på vestsida av Omaelva.
- Røyrgata og kraftkabel skal gravast ned på den delen som går over innmarka på gbnr 133/5 og 133/6. I utmarka skal røyrgata plasserast slik at den vert til minst mogeleg ulempe og det skal takast omsyn til stiar i området. Der det ikkje vert urimeleg dyrt i høve til nytte, kan også røyrgata i utmarka gravast ned/dekkjast til.
- Rett til rydding av skog langs røyrgate for å unngå skade på røyrgate der denne ligg i dagen.
- Rett til kraftstasjonstomt på gbnr 133/6. Dersom det vert behov gjeld også dette rett ti å få utskilt tomt eller festetomt til det same føremål og til den same godtgjering som er fastsett i denne ordninga.
- Rett til tilkomst på eksisterande vegar på partane sine eigedomar samt rett til å anlegge nye naudsynte vegar, både mellombelse anleggsvegar og permanente vegar som skal dekke dei behov som følgje av småkraftutbygginga. Rett til tilkomst gjeld også rett til naudsynt parkering og opplag i samband med utbygging og drift av småkraftanlegget.

- Alle rettar som er etablert over er under føresetnad av at desse rettane ikkje vert nytta meir intensivt enn det som er naudsynt og at anlegg, bygningar og vegar heile tida vert halde i ein slik stand som tek omsyn til omgjevnadene.

Bruksordninga omfattar ikkje:

- Avlingstap samt tap av frukttré på innmark som følgje av nedgraving av røyrgate. Dette må takserast før og etter anlegget er ferdig og vert å sjå på som ei eingongsutgift for driftsselskapet.
- Ulemperstatning for anleggsperiode og mogeleg støy frå kraftverk. Når det gjeld støy frå kraftverket er det viktig å ta omsyn til dette under prosjekteringa. Den endelege støyen kjenner ein ikkje til før kraftverket er i produksjon. Partane må som del av planlegginga verta samde om kva grenseverdiar for støy prosjekteringa skal ta sikte på å oppnå samt kva som skal skje dersom det endelege støybiletet etter igangsetjing viser seg å verte høgare.

§ 2. Føremål

Laget har til føremål i fellesskap å leige ut fallrett og tilhøyrande rettar som er naudsynt for å utnytte vassdraget til småkraftproduksjon på ein planmessig, naturvenleg og økonomisk måte – slik at omsynet til det enkelte medlem og god ressursforvaltning vert ivareteke.

§ 3. Ansvar

Laget er eit cigarlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget.

§ 4. Andel i laget

Den enkelte eigedom sin andel i laget er berekna på grunnlag av fallmeter (94 %), verdi av rett til inntaksdam og inntak (1 % på gbnr 133/5 og 3 % på gbnr 133/14) og rett til kraftstasjonstomt (2 % på gbnr 133/6).

Følgjande eigedomar er pliktige medlemmer i laget:

Gbnr	Eigar	Andel i %
131/1	Bjerg og Lars Kjosås	23,27
133/5	John Kåre Oma	24,73
133/6	Ingvar Oma	44,25
133/14	Kirsten Neverdal mfl.	7,75
SUM		100,00

Ved eventuell deling av medlemseigedom, vert den frådelt eigedom medlem i laget dersom det er avtala at fallrett føl med den frådelt eigedomen. Storleiken på andelen skal vere avtalt mellom kjøpar og seljar på førehand. Den frådelande eigedomen sin andel skal reduserast tilsvarande.

§ 5. Arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret føl kalenderåret. Innanfor rammene av vedtektene, vedtak, vedtatt budsjett og arbeidsplan blir laget forplikta av leiaren saman med kasseraren.

§ 6. Årsmøte

1. Konstituering

Årsmøtet er lagetets øvste mynde. Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. mars kvart år. Første årsmøte skal haldast innan 2 månader etter saka er rettskraftig. Det er Lars Kjosås som kallar inn til første årsmøte.

Berre medlem har rett til å delta på årsmøtet. Eit medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt. Driftsselskapet kan ved behov kallast inn til årsmøtet eller ekstraordinært årsmøte.

Leiaren innkallar til årsmøte. Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Saksliste skal følgje innkallinga. Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Saker som ein ynskjer handsama på årsmøtet, må være innkome til leiaren innan 1. februar.

2. Fleirtalsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) mellom dei framømte. Ved avstemming og val har kvar stemme i høve til sin andel etter § 4. Dersom alle er samde om det, kan avstemming skje ved at kvart medlem har ei stemme.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovleg måte. Vedtak som vedkjem utleige av fallrett m.m. og utleigeprisar kan berre fattast dersom minst 2/3 av medlemmene rekna etter andelar er tilstades.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre noko medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje medføre usakleg forskjell på fleirtalets og mindretalets rettar. Vedtaket skal ivareta fellesskapets vel og ikkje gje urimelege fordeler til fleirtalet til skade for mindretalet.

3. Årsmøtet skal:

Velje ordstyrar.

Velje protokollfører.

Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.

Handsama årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.

Handsama innkomne saker.

Velje leiar i laget. Denne blir vald for eit år om gongen.

Velje kasserar. Denne blir vald for eit år om gongen.

Vedta utleige av samla fallrett og tilhøyrande rettar som er skildra i § 1.

4. Vidare kan årsmøtet bl.a.:

Vedta å melde laget inn i et større samarbeidsorgan.

Vedta endringar av bruksordningsreglene, jf. § 12.

Vedta å teikne forsikring mot erstatningsansvar.

Sjå til at driftsselskapet held seg til inngåtte avtalar.

Gjere vedtak i andre saker som angår laget.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal heldast når representantar for min. 1/3 av andelane krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Sakslista skal følgje innkallinga. Det kan berre gjerast vedtak i dei saker som er nemnde i innkallinga.

§ 8. Driftsselskap

Årsmøtet tek avgjerd om gjennomføring av småkraftverket ved fleirtalsvedtak. Kvar av deltakarane har rett til å vere med i driftsselskapet med så stor eigarpart som deira andel etter § 4 tilseier. Dersom ein andelshavar i Oma fall- og grunneigarlag ikkje ynskjer å bli medeigar i driftsselskapet vert den sin del fordelt mellom dei som ynskjer å delta i samsvar med deira andelar.

Driftsselskapet skal svare vederlag for utnyttingsretten til laget, som fordelar dette til deltakarane etter høvetalet deira.

§ 9. Utleigeprisar og lengd på utleigeperioden.

Vedtek Oma fall- og grunneigarlag at dei vil bygge ut sjølve skal det betalast leige til fall- og grunneigarlaget etter slik bruttomodell der fall-leige vert utrekna som prosent av brutto kraftsal inklusiv eventuelle tillegg i form av innmatingstilskot, grøne sertifikat eller liknande:

Investeringskostnad, kr/kWh	Fall-leige i prosent av bruttoverdiskaping
1,0 – 1,3 kr/kWh	30 %
1,4 – 1,7 kr/kWh	22 %
1,8 – 2,1 kr/kWh	17 %
2,2 – 2,5 kr/kWh	14 %
2,6 – 2,9 kr/kWh	11 %
3,0 – 3,3 kr/kWh	8 %
> 3,3 kr/kWh	5 %

Vedtek fall- og grunneigarlaget at dei vil leige ut til ekstern utbyggjar skal laget hente inn minimum 3 tilbud frå moglege utbyggjarar og laget skal velje den tilbydaren som på lang sikt gjev det beste utbytet sett i høve til føremålsparagrafen (§ 1). Eventuelle eksterne tilbydarar er ikkje pliktige til å betale fall-leige etter bruttomodellen.

Oma fall- og grunneigarlag kan ikkje inngå avtale med driftsselskap om lenger utleigeperiode av fall m.m. enn 40 år. (leigeavtalen skal konsesjonshandsamast etter jordlova) Etter dette skal fallrettane falla attende til fall- og grunneigarlaget som tek avgjerd om vidare disponering av desse ressursane. Kva som skal skje med dei tekniske installasjonane ved utløp av leigeperioden må avklarast i utleigeavtalen.

§ 10. Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter skal fordelast i samsvar med andelsfordelinga i laget, jf. § 4.

§ 11. Utmelding

Det er ikkje lov å melde seg ut av laget.

§ 12. Vedtektsendringar

Vedtektene kan ikkje endrast utan at alle partane er samde om dette.

§ 13. Oppløysing

Oppløysing av laget kan berre skje ved nytt jordskifte, og først etter 10 år, jf. jskl. § 4. Dersom fleirtalet av partane ikkje vel å etablere eit driftsselskap eller leige ut fall- og grunnrettane innan 5 år frå denne saka er rettskraftig fell denne ordninga bort.

* * *

Jordskiftetekostnader

Påkomne kostnader skal dekkast av partane i samsvar med jordskiftelova § 74 niande ledd. Gebyra er utrekna etter reglane i jordskiftelova.

Registreringsgebyr	Kr	4.300,-
Partsgebyr 4 x 1290,-	Kr	5.160,-
Sum	Kr	9.460,-

Kostnadene er etter retten sitt skjønn fordelt mellom partane etter den nytten dei har hatt av saka, jf. jordskiftelova § 76. Etter retten sitt syn vert partane sin nytte attspegla i den endelege andelsfordelinga i fall- og grunneigarlaget. Dette gjev slik kostnadsfordeling.

Gnr./bnr.	Eigar	Skal betale Kr	har betalt kr	Skuldar Kr
131/1	Björg og Lars Kjosås	2.202,-	1.175,-	1.027,-
133/5	John Kåre Oma	2.340,-	1.132,-	1.208,-
133/6	Ingvar Oma	4.185,-	1.993,-	2.192,-
133/14	Kirsten Neverdal m.fl.	733,-	-	733,-
SUM		9.460,-	4.300,-	5.160,-

Dei pålagde beløpa forfell til betaling 15 dagar frå forkynningsdatoen.

Forkynning

Forkynning skjer etter reglane for postforkynning.

Vedlegg 2 - Vedtekter i sak 1100-2010-0023 Maaland

6. Rett til kraftstasjonstomt på gnr. 133 bnr. 2 eller på gnr. 133 bnr. 1. Dersom det blir behov for det, gjelder dette også rett til å få utskilt tomt eller festetomt til samme formål og til den samme godtgjøring som er fastsatt i denne ordningen.
7. Rett til tilkomst på eksisterende veger på partenes eiendommer, samt rett til å anlegge nye, nødvendige veger, både midlertidige anleggsveger og permanente veger som skal dekke de behov som følger av småkraftutbyggingen. Rett til adkomst gjelder også rett til nødvendig parkering og opplag i forbindelse med utbygging og drift av småkraftanlegget.
8. Rett til å ta stedlig masse til opparbeiding og vedlikehold for rørgater. Vederlag for masse settes til kr. 5 pr. m³. Prisen justeres i tråd med prisutviklingen for tilsvarende masse i distriktet.
9. All etablering av rettigheter ovenfor skjær under forutsetning av at rettighetene ikke blir nyttet mer intensivt enn det som er nødvendig og at anlegg, bygninger og veger hele tiden blir holdt i en slik stand som tar hensyn til omgivelsene.

II. Vedtekter for Måland fallrettslag

§ 1. MÅLAND FALLRETTSLAG

Måland fallrettslag, nedenfor kalt laget, omfatter fallrettighetene og tilhørende rettigheter under gbnr 131/1, 132/1, 133/1, 133/2, 133/3, 133/5, 136/1, 136/2, 136/3, 136/4 i Hjelmeland kommune.

§ 2. ANSVAR

Laget er et eierlag og har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 4 (proratarisk ansvar), jf. jordskifteloven § 34 b.

§ 3. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Laget har som formål i fellesskap å leie ut fallrett og tilhørende rettigheter som er nødvendige for å utnytte vassdraget til småkraftproduksjon på en planmessig, miljømessig og økonomisk forsvarlig måte – slik at hensynet til den enkelte medeier og god ressursforvaltning blir ivaretatt. Fallrettslaget skal ikke drive egen økonomisk virksomhet.

§ 4. EIERSKAP OG ANDEL

Den enkelte eiendoms andel er beregnet på grunnlag av sameieandel og fallmeter.

Følgende eiendommer er medeier i laget og har slik andel:

Eiendom	Andel
Gnr. 131 bnr. 1	7,094 %
Gnr. 132 bnr. 1	10,814 %
Gnr. 133 bnr. 1	23,905 %
Gnr. 133 bnr. 2	31,526 %
Gnr. 133 bnr. 3	4,637 %
Gnr. 133 bnr. 5	19,352 %
Gnr. 136 bnr. 1	0,751 %
Gnr. 136 bnr. 2	0,076 %
Gnr. 136 bnr. 3	0,422 %
Gnr. 136 bnr. 4	0,422 %
	99,000 %

Den eiendommen som det etableres kraftstasjon på, får en andel på 1,000 % i tillegg til andelen som er gitt i tabellen.

*

Eierandelen følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne.

Dersom en eiendom blir delt og den fradelte parsellen er landbrukseiendom – dvs. en selvstendig driftsenhet eller tilleggsjord til en landbrukseiendom, blir den fradelte eiendommen automatisk med i laget dersom areal eller sameieandel innenfor området følger med den fradelte eiendommen eller får del i rettigheter som bruksordningen omfatter. Størrelsen på andelen skal være avtalt mellom selger og kjøper på forhånd. Hovedbrukets andel skal i tilfelle reduseres tilsvarende.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTELSE

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Innenfor rammene av vedtektene, vedtak, vedtatt budsjett og arbeidsplan blir laget forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 6. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mars hvert år.

Bare medeiere har rett til å delta på årsmøtet. Driftsselskapet kan ved behov kalles inn til ordinært eller ekstraordinært årsmøte.

En medeier kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkalling skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Saksliste skal følge innkallingen. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Saker som en ønsker behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret innen 1. februar.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de framømte. Ved avstemning og valg har hver stemme i forhold til sin andel etter § 4. Dersom alle er enige om det, kan avstemning skje ved at hver har en stemme.

Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regnet som ikke avgitte stemmer. Likt stemmetall ved valg blir avgjort ved loddtrekning.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga har skjedd på lovlig måte.

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

3. Årsmøtet skal:

- a) Velge ordstyrer.
- b) Velge protokollfører.
- c) Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- d) Velge en person som sammen med lederen skal underskrive protokollen.
- e) Behandle årsmelding, regnskap, arbeidsplan og budsjettforslag.
- f) Behandle innkomne saker.
- g) Velge leder i laget. Denne blir valgt for to år om gangen.
- h) Velge kasserer i laget. Denne blir valgt for to år om gangen.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Vedta valg av driftsselskap, jf. § 9
- Vedta å melde laget inn i et større samarbeidsorgan.
- Vedta endringer av bruksordningsreglene, jf. § 15.
- Vedta å tegne forsikring mot erstatningsansvar.
- Oppnevne revisor
- Gjøre vedtak i andre saker som angår laget.
- Vedta eventuell godtgjørelse til leder av fallrettslaget og evt. andre.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når representanter for 1/5 av andelene krever det. Frist (to ukers varsel) og framgangsmåte for innkalling er den samme som for vanlig årsmøte.

Saksliste skal følge innkallingen. Det kan bare gjøres vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

§ 8. LEDER

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

Etter retningslinjer fra årsmøtet skal leder:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for forrige år og legge fram forslag til budsjett og arbeidsplan for inneværende år.
- Arbeide for rasjonell drift og utnyttelse av lagets område i samsvar med formålsparagrafen.
- Være medeierens talsorgan overfor offentlige og private organer i spørsmål som gjelder lagets anliggende.

§ 9. DRIFTSELSESKAP

Utnytting av fallrettene kan kun skje ved utleie av fallrettene til et driftsselskap.

Driftsselskapet kan medeierne i fallrettslaget etablere selv.

Dersom det ikke blir gitt konsesjon til driftsselskap etablert av lagets medeiere, gjør årsmøtet vedtak om valg av driftsselskap, jf. § 6, pkt. 4.

Hver av medeierne i fallrettslaget har rett til å delta i driftsselskapet (uavhengig av om det er etablert internt blant medeierne eller med ekstern hjelp) med så stor eierpart som svarer til hans/hennes andel. Det skal gis medeierne frist på tre uker – til å melde fra om de ønsker å delta i driftsselskapet. De medeierne som ikke ønsker å delta leier ut sine andeler av fallrettighetene etter §§ 10 og 11 nedenfor.

Driftsselskapet skal svare vederlag for utnyttingsretten til laget, som fordeler dette etter medeierens andel.

§ 10 UTLEIEPERIODE

Avtaleperioden er 40 år fra kraftverket er satt i drift. Ved leieperiodens utløp har fallrettshaverne rett til å overta kraftverket til 50% av teknisk verdi og i tillegg dekke 50% av ikke nedskrevet anlegg på reinvesteringskostnader. Driftsselskapet skal gi fallrettshaverne melding om fristen for overtakelse senest 3 år før avtaletidens utløp. Likeledes må fallrettslaget sette fram skriftlig varsel til driftsselskapet om overtakelse senest 2 år før avtalefristens utløp. Hvis ikke får driftsselskapet automatisk forlengelse av avtalen på samme vilkår i nye perioder à ti år.

Dersom årsmøtet skal velge eksternt driftsselskap jf. § 9, tredje avsnitt, gjør årsmøtet vedtak om godkjenning av avtale med driftsselskap om utleie av fallrett mv., herunder leieperiode, leiepriser og overtakelse av tekniske installasjoner ved leieperiodens utløp.

§ 11 UTLEIEPRISER

Dersom fallrettslaget leier ut til et driftsselskap som er etablert av en eller flere av medeierne i laget, skal det betales leie til fallrettslaget etter slik bruttomodell der fall-leie blir utregnet som prosent av brutto kraftsalg inklusiv eventuelle innmatingstilskudd, grønne sertifikater eller lignende:

Investeringskostnad, kr/kWh	Fall-leie i prosent av bruttoverdiskapning
1,0 – 1,3 kr/kWh	30 %
1,4 – 1,7 kr/kWh	22 %
1,8 – 2,1 kr/kWh	17 %
2,2 – 2,5 kr/kWh	14 %
2,6 – 2,9 kr/kWh	11 %
3,0 – 3,3 kr/kWh	8 %
> 3,3 kr/kWh	5 %

Dersom laget leier ut fallrettighetene mv. til en eksternt utbygger, er ikke utbygger bundet av å betale leie etter bruttomodellen. Leiepris må avklares i utleieavtalen mellom laget og utbygger.

§ 12. INNTEKTER OG UTGIFTER

Inntekter og utgifter skal fordeles i samsvar med andelsfordelingen i laget, jf. § 4.

§ 13. DRIFT AV LAGET

Medeierne plikter å betale inn til laget nødvendig beløp for drift av laget. Beløpet skal utlignes i forhold til den enkeltes andel i laget. Laget har ikke lov til å ta opp lån.

§ 14. UTMELDING

Det er ikke lov å melde seg ut av laget.

§ 15. VEDTEKTSENDRINGER

For å endre disse bruksordningsreglene kreves 2/3 flertall av de frammøtte, regnet etter andel, jf. § 4. Ved andre gangs behandling kreves likevel bare vanlig flertall (simpelt relativt flertall) blant de frammøtte regnet etter andel. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt enstemmig. Unntak er §§ 3, 14, 15 og 16 som ikke kan endres.

§ 16. OPPLØSNING

Oppløsning av laget kan bare skje ved nytt jordskifte, og først etter 10 år, jf. jordskifteloven § 4.

III – Midlertidige regler

1. Fra saken er rettskraftig og fram til konstituerende årsmøte, styres laget av et interimsstyre. Interimsstyret består av Arne Ritland, Magne Rossemyr og Jostein Langvik. Stemmegiving skjer med en stemme til hver.
2. Konstituerende årsmøte avholdes som ekstraordinært årsmøte innen tre måneder etter at saken er rettskraftig. Interimsstyret står for innkallingen til dette møtet. På dette møtet skal det velges leder og kasserer. For øvrig behandles saker som oppføres på saklisten som vedlegges innkallingen.
3. Interimsstyret kan kun fatte vedtak om innkalling til årsmøtet. Interimsstyret kan ikke fatte vedtak om utnyttelse og utbygging av fallet i falleierlaget.

Retten har etter dette fattet slikt

vedtak om jordskiftekostnadene:

Jordskiftekostnadene i denne saken omfatter gebyrer for retten og lønn, kost og reiseutgifter for meddommerne:

Vedlegg 3 – Vedtekter i sak 1530-2005-0010 Ålmo

Bnr.	Eier	Andel
1	[REDACTED]	1/8
2	[REDACTED]	1/8
4	[REDACTED]	2/8
8	[REDACTED]	2/8
9	[REDACTED]	2/8

5. Når festeforholdet opphører, slettes festekontrakten og rettighetene som er knyttet til tomta, jfr. pkt. 3 overfor, avvikles.

II. Bruksordning for utnytting av fallrettene i Indre Sagelva fra utløpet av Lillevatnet ned til Skausetvatnet.

1. Fallretten i Indre Sagelva er sameie mellom følgende bruk og eiere med slike andeler:

Bnr.	Eier	Andel
1	[REDACTED]	7/64
2	[REDACTED]	1/64
4	[REDACTED]	1/8
6	[REDACTED]	1/8
7	[REDACTED]	1/4
8	[REDACTED]	1/8
9	[REDACTED]	1/8
Personlige retter	[REDACTED]	1/16
	[REDACTED]	1/16

Sameierne organiseres i et fallrettighetslag.

2. Flertallsvedtak om bruk av fallretten.
Sameierne kan i henhold til sameieloven §§ 4 – 7 beslutte at vannfallet kan nyttes til kraftproduksjon dersom ikke alle medeierne frivillig godtar slik bruk.
3. Utnytting av fallretten.
Det etableres eget driftsselskap for å stå for utbygging til og drift av kraftproduksjon.
De fallrettsmedeierne som ønsker det, kan gå inn i driftsselskapet.
4. Vederlag.
Det utbetales årlig vederlag for bruk av fallretten som fordeles mellom medeier etter deres andeler i fallrettsameiet, jfr. pkt. 1 ovenfor. Av bruttoinntekta avsettes en del til vederlaget til eierne av fallretten slik:
De første 10 år avsettes 5 % av bruttoinntekta fra kraftsalget eks. mva.
Fra 10 – 20 år avsettes 6 % av bruttoinntekta fra kraftsalget eks. mva.
Etter 20 år avsettes 7 % av bruttoinntekta fra kraftsalget eks. mva.
Dersom feste- og driftstida forlenges etter 40 år, kan vederlaget for leie av fallretten reforhandles.

III. Vederlag.

1. Avløsningsvederlag for bruksretter på Sagøra.
Eieren av gnr. 85, bnr. 8 får kr. 1680,- som avløsningsvederlag for "bruksretten til skogen, skoggrunnen og beitet" på Sagøra som bruket fikk ved jordskiftesak sluttet 30. oktober 1946. Beløpet fordeles og betales til eieren i forhold til eierbrukenes andel i Sagøra, jfr pkt. I nr. 4.
2. Vederlag (festeavgift) for gnr. 85, bnr. 1, fnr. 1.
Årlig vederlag (festeavgift) for tomta, som er 2,4 daa, er fastsatt til kr. 100,-. Vederlaget utbetales av driftsselskapet Ålmo Energi AS, og fordeles mellom eierne av Sagøra i forhold til deres eierandel, jfr pkt. I nr. 4.
3. Vederlag for areal til dam ved Lillevatnet.
Det er ikke grunnlag for å sette vederlag for areal til dammen.
4. Vederlag for rørgate.
Gnr. 85, bnr. 8 får ulempe som følge av den nedgravde rørgata. Vederlag for areal som rørgate legger beslag på, settes til kr. 200,- årlig.

Vederlagene utbetales første gang ved sluttet av første hele driftsår av kraftstasjonen.

De årlige vederlagene fastsatt i dette punktet indeksreguleres hver 5. år i forhold til endringer i konsumprisindeksen.

IV. Veger og vegbruk.

1. Festetomta, gnr. 85, bnr. 1, fnr. 1, har rett til å benytte skogsbilvegen fra Ålmo i samband med bygging og drift av kraftanlegget.
I driftsperioden betales kr. 1000,- i årlig avgift til veglaget.
Alle som skal utføre oppdrag for driftsselskapet, har samme rett til å kjøre på skogsbilvegen.
2. Fra velteplassen ved Gammelseterbekken har festetomta, gnr. 85, bnr. 1, fnr. 1, rett til å bygge veg med bilstandard fram til tomta.
Eierne av gnr. 85, bnr. 8 og 9, som vegen går over, gir fri grunn til vegen mot å ha rett til å bruke vegen i samband drifta av brukenes teiger. Dessuten har gnr. 85, bnr. 6 og 7 rett til å bruke vegen i samband skogsdrift.
3. Festetomta overtar traktorveg som er bygd oppover i teigen til gnr. 85, bnr. 9, jfr. avtalen pkt. 7, 2. avsnitt, 1. setning. Som vederlag for overtagelsen betaler driftsselskapet kr. 23.000,- til eieren av gnr. 85, bnr. 9.
4. Gnr. 85, bnr. 1, fnr. 1 får rett til å bygge traktorveg over teigene til gnr. 85, bnr. 6, 8 og 9 fra traktorvegen over bnr. 9 fram til dammen ved Lillevatnet.
Eierne av gnr. 85, bnr. 6, 8 og 9, som vegen går over, gir fri grunn til vegen mot å ha rett til å bruke vegen omtalt i pkt. 3 og dette punktet i samband drifta av brukenes teiger.

5. Álmo energi AS, som fester av gnr. 85, bnr.1, fnr. 1, pålegges å sette i stand både eksisterende og nybygde veger etter at anleggsutbygginga er avsluttet.
6. Festetomta har ansvar for ordinært vedlikehold av vegene beskrevet under pkt. 2, 3 og 4.
Teigeierne har ansvar for å utbedre skader som følge av skogsdrift og sørge for at veger og grøfter er fri for hogstavfall.
7. Teigeierne, som i driftsperioden har hatt bruksrett til vegene ned til Sagøra og opp til Lillevatnet, overtar ansvar for vedlikehold av vegene når kraftproduksjonen opphører og avvikles.

De årlige pengebeløp fastsatt i dette punktet indeksreguleres hver 5. år i forhold til endringer i konsumprisindeksen.

I VEDTEKTER FOR VIK GRUNNEIGARLAG.

§ 1. VIK GRUNNEIGARLAG

Vik grunneigarlag, nedanfor kalla laget, er eit organisert fellesskap mellom grunneigarar på gnr. 94, Øvrevik og gnr. 95, Vik i Rauma kommune.

Lagets formål er å forvalte jaktrettane, fallrettar i vassdrag og andre ressursar som ligg i sameige mellom medlemmene i laget, eller som partane er samde om skal forvaltast i fellesskap.

Laget er geografisk avgrensa til utmark og fjellmark tilhøyrande gnr. 94 og 95 i Rauma. Når det gjeld jaktretten er og innmarka av eigedomane med i laget.

§ 2. ANSVAR

Laget er eit eigarlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf. § 4 (proratarisk ansvar).

§ 3. ARBEIDSOMRÅDE

Laget sitt føremål er å forvalte utmarksressursane på ein måte som skapar auka grunnlag for arbeid og inntekt innanfor ramma av ei langsiktig forvaltning.

Laget skal innanfor grunneigarlaget sitt område mellom anna arbeide for:

- ein langsiktig ressursforvaltning.
- å forvalte viltet, viltet sitt leveområde og jakt.
- å legge til rette for utnytting av vassressursane og fallrettane i laget sitt område.

§ 4. MEDLEMSKAP OG ANDEL

Fylgjande eigedomar er pr. dato medlemmer i laget og har slik andel:

<i>Gnr bnr:</i>	<i>Eigar:</i>	<i>% (Totalt 100 %)</i>
94/1.	[REDACTED]	10
95/1	[REDACTED]	45
95/2	[REDACTED]	27,5
95/3	[REDACTED]	17,5

Medlemsskapet i laget er pliktig. Medlemsskapet fylgjer eigedommen og kan ikkje skiljast frå denne.

§ 5 MEDLEMMENE SINE RETTAR OG PLIKTER.

Dersom eitt eller fleire medlemmer i fellesskap ønsker å stifte eit driftsselskap for å utnytte vasskrafta, skal desse ha førsterett på ellers like vilkår.

Tilsvarende gjeld for utøving av jakt, at dersom eitt eller fleire medlemmer i fellesskap ønsker å utnytte jakta, skal desse ha førsterett på ellers like vilkår.

Medlemmane sine rettar etter denne regelen er innbyrdes delt etter deira andelar i § 4, og kvar medlem har rett til å delta tilsvarende deira andel i laget. Dersom eit medlem ikkje ynskjer å delta med heile den andel vedkomande har krav på, får dei øvrige medlemmene rett til å kjøpe slik «frie andeler» i tråd med deira relative andel, jfr § 4.

Det enkelte medlem pliktar å stille nødvendig utmarksareal for anlegg, vegar og ledningsnett mot vederlag. Leiaren pliktar å varsle aktuelle grunneigarar i rimelig tid før arbeid vert sett igang.

§ 6. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTING.

Rekneskaps- og arbeidsåret fylgjer kalenderåret. Innafør rammene av vedtektene, enkeltvedtak, vedtekte budsjett og arbeidsplan bli laget forplikta av leiaren.

§ 7. ÅRSMØTE.

Årsmøtet er laget si øvste myndigheit.

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. april kvart år. Dersom alle medlemmene samtykker treng ikkje årsmøte å haldast kvart år, eller innan fristen.

Berre medlemene har rett til å delta på årsmøtet.

Eit medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftleg fullmakt.

Årsmøtet blir kalla inn av leiaren.

Innkallinga skal skje skriftleg med minst to vekers varsel. Saklista skal stå i innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjera bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Saker som ein vil ha behandla på årsmøtet, må vera innkomne til leiaren innan 1. mars.

2. Fleirtalsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanleg fleirtal mellom dei som møter.

Ved avstemming og val har kvart medlem stemme i høve til sin part etter § 4. Dersom alle er samde om det, kan avstemming skje ved at kvart medlem har ei stemme.

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallinga har skjedd på lovleg måte.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre noko medlem større kostnader og ulemper enn nytte.

Vedtaket må heller ikkje føre med seg usakleg skilnad på rettane til fleirtalet og mindretalet.

Vedtaket må ivareta fellesskapets vel og ikkje gje urimelege fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet. Medlem som meiner eit fleirtalsvedtak er i strid med desse vilkåra, kan bringe spørsmålet opp for rettsleg skjønn.

3. Årsmøtet skal:

- Velja ordstyrar og protokollførar.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Behandle årsmelding og revidert rekneskap, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velja leiar for to år om gongen.
- Velja kasserar for to år om gongen.
- Velja revisor
- Vedta kor mykje av overskotet som skal betalast ut til medlemmene.

4. Vidare kan årsmøtet m.a.:

- Vedta å overlate rett til å utnytte vassfallet til interessenter eller eige driftsselskap.
- Vedta reglar for jakt og prisar for dette.
- Vedta å melde laget inn i eit større samarbeidsorgan.
- Vedta å sørge for naudsynt registrering i offentlege register.
- Gjera vedtak i andre saker som vedkjem laget.

§ 8. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når leiaren eller representantar for 1/3 av andelane krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanleg årsmøte. Saklista skal stå i innkallinga. Det kan berre bli gjort vedtak i dei saker som er nemnde i innkallinga.

§ 9. STYRING/DAGLEG DRIFT.

Laget har ikkje styre, men medlemsmøte som erstattar styret på grunn av at laget har få medlemmer. I medlemsmøte skal alle medlemmer innkallast, og dei har stemmerett i høve til sine andelar.

Dersom nokon krev det skal innkalling til medlemsmøte gjerast skriftleg med minst ei veker varsel. Avstemming vert gjort med vanleg fleirtal mellom dei som møter.

Utanom medlemsmøta har leiaren ansvaret for drift av laget. Leiaren skal:

- Arbeide for ei rasjonell drift av laget i samsvar med formålsparagrafen.
- Arrangere årsmøter, leggje fram årsmelding og revidert regnskap for forrige år, og leggje fram budsjett og arbeidsplan for inneverande år.
- Utføre oppgåver pålagt av årsmøtet.
- Kalle inn til medlemsmøter når det er naudsynt.

Det skal førast møteprotokoll for medlemsmøta. Protokollen skal vera tilgjengeleg for samtlege medlemmer.

§ 10. INNTEKTER OG UTGIFTER

Inntekter og utgifter skal fordelast i samsvar med partshøvet i laget, jf. § 4.

§ 11. INVESTERINGAR/FINANSIERING

Medlemmene er pliktige til å betale inn til laget nødvendig beløp for drift og vedtekne investeringar i laget. Beløpet skal utliknast i forhold til den enkelte sin andel i laget. Laget har ikkje høve til å ta opp lån.

§ 12. TVISTAR

Oppstår det tvistar mellom medlemmane i laget om forståinga og gjennomføringa av desse vedtektene, skal ein freiste å få tvisten avgjort med bindande virkning for alle partar av ein voldgiftsdommar. Fylkesjordskiftesjefen i Møre og Romsdal oppnemner denne. Kjem voldgiftsavtale ikkje i stand, må tvisten avgjerast av dei ordinære domstolar.

§ 13. VEDTEKTSENDRINGAR

For å endre desse vedtektene krevst 2/3 fleirtal av dei frammøtte i ordinært årsmøte, rekna etter andel, jf. § 4. Ved andre gongs behandling krevst likevel berre vanleg fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei frammøtte rekna etter andel.

§ 14. VARIGHEIT/OPPLØYSING

Oppløysing av laget kan fyrst skje etter 10 år, og krev 2/3 fleirtal, rekna etter andel. Ved andre gongs behandling krevst likevel berre 2/3 fleirtal av dei frammøtte. Avgjerd om oppløysing kan berre gjerast i ordinært rettsmøte.

II SAKSKOSTNADER.

Grunngebyr, innbetalt 1997, 5 rettsgebyr à 505.-

2.525,-

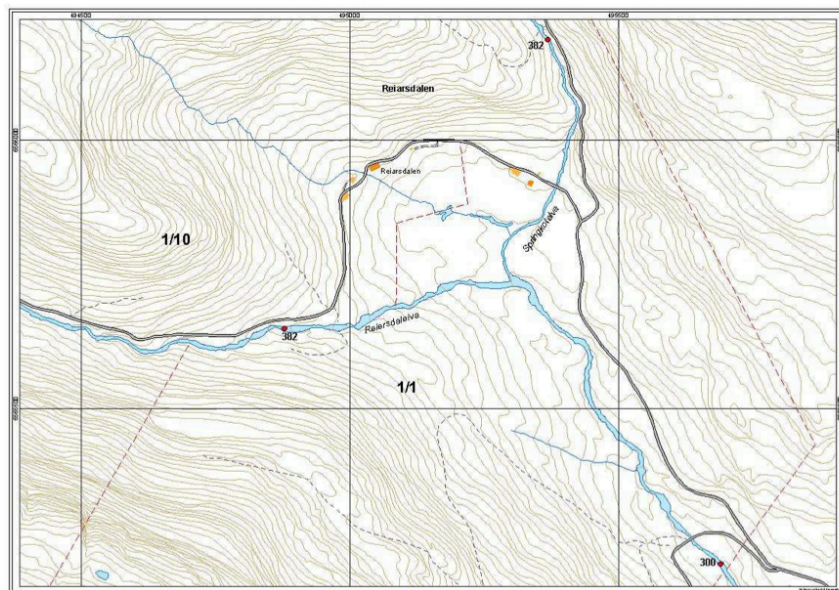
Bruksordningsreglene for Reiersdalselva og Springkotelva falleierlag

§ 1. Reiersdalselva og Springkotelva falleierlag

Bruksordningen omfatter fallrettene og noen tilhørende retter under gnr. 1/1 og 1/10 i Drangedal kommune som er nødvendig for å utnytte disse eiendommene sin del av Reiersdalselva og Springkotelva til småkraftproduksjon. Utnyttingen forutsetter nødvendig offentlig godkjenning.

Bruksordningen omfatter:

- Fallretten i Reiersdalselva og Springkotelva fra 382 til 300 moh, jf. kartutsnittet.



- Rett til å bygge formålstjenlige inntaksdammer på gnr 1/1 og 1/10. Dammen i Reiersdalselva skal ikke være høyere enn nødvendig. Inntaksdammen skal bygges slik at den er til minst mulig estetisk sjenanse, og skal ikke ha en konstruksjon som fører til at det blir avrenning til vei og terreng. Dammen skal kun beslaglegge nødvendig areal. Under anleggsperioden kan dette området være større, men bør ikke legge beslag på mer areal enn nødvendig.
- Rett til rydding av strandlinja langs elva ved og i overkant av inntaket for å hindre tiltetting av inntaket.
- Rett til atkomst på eksisterende veier over partene sine eiendommer samt rett til å anlegge nye nødvendige veier, både foreløpige anleggsveier og permanente veier som skal dekke de behov som følger av småkraftutbyggingen. Rett til atkomst gjelder også rett til nødvendig parkering, snuplass og opplag i forbindelse med utbygging og drift av småkraftanlegget.

Alle retter som er beskrevet over, er etablert under forutsetning av at de ikke blir brukt mer intensivt enn det som er nødvendig, og at anlegg, bygninger og veier hele tiden blir holdt i tilstrekkelig stand ut fra hensynet til omgivelsene.

Når det gjelder rett til nødvendig rørgate og kraftstasjonstomt, må det gjøres særskilte avtaler om dette med den enkelte grunneier.

§ 2. Formål

Laget har til formål å i fellesskap leie ut fallretter som er nødvendig for å utnytte vassdraget til småkraftproduksjon på en planmessig, naturvennlig og økonomisk måte, slik at hensynet til det enkelte medlem og god ressursforvaltning blir ivaretatt.

§ 3. Ansvar

Laget er et eierlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget. Laget kan ikke stifte gjeld.

§ 4. Andel i laget

Den enkelte eiendoms andel i laget er beregnet på grunnlag av vannmengde og fallmeter i Reiersdalselva og Springkotelva.

Følgende eiendommer er pliktige medlemmer i laget:

Gnr.	Eier	Andel i prosent
1/1	[REDACTED]	91,3
1/10	[REDACTED]	8,7
Sum		100,0

Ved eventuell deling av medlemseiendom, blir den fradelte eiendommen medlem i laget dersom det er avtalt at fallrett følger med den fradelte eiendommen. Størrelsen på andelen skal være avtalt mellom kjøper og selger på forhånd. Den opprinnelige eiendommen sin andel skal reduseres tilsvarende.

§ 5. Arbeidsår

Regnskaps- og arbeidsåret følger kalenderåret. Innenfor rammene av vedtektene, vedtatt budsjett og arbeidsplan blir laget forpliktet av lederen sammen med kassereren.

§ 6. Årsmøte

1. Konstituering

Årsmøtet er lagets øverste myndighet. Ordinært årsmøte skal holdes innen 30. juni hvert år. Eier av gnr. 1 bnr. 1 kaller inn til første årsmøte.

Bare medlemmer har rett til å delta på årsmøtet. Et medlem kan likevel ha med seg rådgiver og la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Driftsselskapet kan ved behov kalles inn til årsmøte eller ekstraordinært årsmøte.

Lederen innkaller til årsmøte. Innkallingen skal skje skriftlig med minst seks ukers varsel. Tidspunkt for årsmøte skal drøftes med medlemmene på forhånd. Hvis det ikke er mulig å finne en omforent dato, har lederen fullmakt til å fastsette datoen. Saksliste og eventuelle underlagsdokumenter skal følge innkallingen. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Saker som man ønsker å behandle på årsmøtet, må være innkommet til lederen innen 1. mai.

2. Flertallsvedtak

Det enkelte vedtak på årsmøte blir gjort med vanlig flertall (simpelt relativt flertall) mellom de frammøtte. Ved avstemming og valg har hver enkelt stemme i forhold til sin andel etter § 4. Dersom alle er enige om det, kan avstemming skje ved at hvert medlem har én stemme. Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte. Vedtak som vedkommer leie av fallrett og utleiepriser, kan bare gjøres dersom alle medlemmene er tilstede. Dersom medlemmer velger å ikke møte for å hindre denne typen vedtak, vil det kunne kalles inn til ekstraordinært årsmøte. Årsmøtet er da beslutningsdyktig mht. vedtak om leie av fallrett og utleiepriser, med de frammøtte medlemmer.

Flertallsvedtak må ikke påføre noe medlem større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikke medføre usaklig forskjell på flertallets og mindretallets retter. Vedtaket skal ivareta fellesskapets vel og ikke gi urimelige fordeler til flertallet til skade for mindretallet.

3. Årsmøtet skal:

- Velge protokollfører for møtet. Protokollen skal være tilgjengelig og underskrives av medlemmene på møtet.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og sakliste.
- Behandle årsmelding, revidert regnskap, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder og kasserer, for ett år om gangen. Det er ikke anledning til å inneha vervene samtidig eller å sitte som leder eller kasserer for mer enn tre perioder i sammenheng.
- Vedta utleie av samlet fallrett og tilhørende retter som er beskrevet i § 1.

4. Videre kan årsmøtet bl.a.:

- Vedta endringer av bruksordningsreglene, jf. § 12.
- Føre kontroll med at driftsselskapet holder seg til inngåtte avtaler.
- Gjøre vedtak om å melde laget inn i et større samarbeidsorgan.
- Gjøre vedtak i andre saker som angår laget.

§ 7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når ett medlem krever det. Årsmøtet skal da holdes innen seks uker. Frist og framgangsmåte for innkalling er som for vanlig årsmøte. Sakliste og eventuelle underlagsdokumenter for forslag til vedtak skal følge innkallingen. Det kan bare gjøres vedtak i de saker som er nevnt i innkallingen.

Dersom lederen ikke innkaller til årsmøte som skal holdes etter bruksordningsreglene eller anmodning fra et medlem av falleierlaget, skal kassereren gjøre dette snarest.

§ 8. Driftsselskap

Årsmøtet tar avgjørelse om gjennomføring av kraftutbygging ved flertallsvedtak. Gjennomføring kan gjøres ved et driftsselskap eller ved å leie ut fallrettene til en ekstern utbygger. Alle deltakerne i falleierlaget har rett til å være med i driftsselskapet med så stor eierpart som deres andel etter § 4 tilsier. Dersom en andelseier i Reierdalselva og Springkotelva falleierlag ikke ønsker å bli medeier i driftsselskapet, blir vedkommendes andel fordelt mellom de som ønsker å delta i samsvar med andelen deres.

Driftsselskapet skal svare vederlag for utnyttingsretten til falleierlaget, som fordeler dette til deltakerne etter andelen deres. Videre skal avtalen mellom driftsselskapet og falleierlaget inneholde følgende:

- Bestemmelser om at skader på veier som følge av bruk i forbindelse med bygging og vedlikehold/tilsyn av småkraftverket, skal utbedres av selskapet som står ansvarlig for bygging og drifting av kraftverket.
- Bestemmelser om at det bør gjennomføres en befaring av veiene før anleggsstart der alle medlemmene i falleierlaget og medlemmer av driftsselskapet deltar.
- Bestemmelser om mislighold.
- Bestemmelser om driftsselskapets ansvar dersom det forekommer havari av anlegget, og hva som skal skje når anlegget ikke lenger er i drift.

Vedtar falleierlaget at de vil leie ut til ekstern utbygger, skal laget hente inn minimum tre tilbud fra mulige utbyggere, dersom dette lar seg gjøre. Laget skal velge det tilbudet som på lang sikt gir det beste utbyttet sett i forhold til formålsparagrafen (§ 1).

§ 9. Utleiepriser og lengde på utleieperioden

Vedtar Reiersdalselva og Springkotelva falleierlag at de vil bygge ut selv gjennom et driftsselskap, skal laget hente inn minimum tre tilbud fra utbyggere, dersom dette lar seg gjøre. Driftsselskapet skal betale leie til falleierlaget i henhold til det tilbudet som på lang sikt gir det beste utbyttet sett i forhold til formålsparagrafen (§ 1).

Dersom medlemmene er enig om det, kan falleierlaget alternativt velge en løsning med at driftsselskapet betaler leie til falleierlaget på 5 prosent av brutto kraftsalg inklusiv eventuelle tillegg i form av grønne sertifikat eller lignende.

Leie betales etterskuddsvis innen 1. april.

Reiersdalselva falleierlag kan ikke inngå avtale med et driftsselskap om lengre utleieperiode av fall m.m. enn 40 år. (Leieavtalen skal behandles etter konsesjonslova.) Etter dette skal fallrettene gå tilbake til falleierlaget som avgjør den videre disponeringen av ressursene. Hva som skal skje med de tekniske installasjonene ved utløp av leieperioden må avklares i utleieavtalen.

§ 10. Inntekter og utgifter

Inntekter og utgifter skal fordeles etter andelsfordelingen i laget, jf. § 4. Forslag til budsjett skal sendes medlemmene innen 1. desember hvert år. Hvert medlem har fullt innsyn i regnskapene.

§ 11. Utmelding

Det er ikke lov å melde seg ut av laget.

§ 12. Vedtektsendringer

Vedtektene kan ikke endres uten at alle partene er enige om det.

§ 13. Tvister

Oppstår det uenighet eller tvister om forståelsen og gjennomføringen av disse vedtektene, bør partene forsøke å forhandle seg fram til en løsning ved hjelp av en mekler. Dersom partene ønsker det, vil de kunne avtale utenrettslig mekling etter tvisteloven, jf. kap. 7. Om mekling ikke fører fram til en enighet, kan saken bringes inn for tingretten eller jordskifteretten. Er partene enige om det, kan de velge å overlate tvisten til en voldgiftsrett.

§ 14. Oppløsning

Oppløsning av laget kan bare skje dersom partene er enige eller ved nytt jordskifte etter ti år.

Vedlegg 6 – Intervjuguide til partene

A. Åpningsspørsmål

- Hva var din rolle i jordskiftesaken? (rekvirent? Motpart?)
- Har dere fått bygd ut kraftverket? – I så fall, hvem sto for utbyggingen? Og hvem av partene i saken er nå med i driftsselskapet?
- Har du noen rolle i driftsselskapet?
- Har du noen rolle i falleierlaget?

Nå til hovedtemaene for intervjuet. Først se på hvordan ting var før jordskifte, så underveis, og så i ettertid.

B. Interessemotsetninger om bruken før det ble krevd jordskifte

1. Hvordan var forholdet mellom partene før jordskiftesaken?
2. Var alle enige om bruken av eiendommene?
3. Hva var grunnen for at det ble jordskifte?

C. Interessemotsetninger i forhold til jordskifterettens vedtak

1. Var det noen vedtak som jordskifteretten vedtok som dere partene var uenige om?
2. Hva tenker du om andelsfordelinga som jordskifteretten foretok?
3. Hva tenker du om den årlige leiesummen som jordskifteretten vedtok?

D. Interessemotsetninger ved å få etablert driftsselskap

1. Hvordan var prosessen med å få etablert et driftsselskap?
2. Var alle enige i valget av driftsselskap?

E. Interessemotsetninger mellom eierlag og driftsselskap

1. Hvordan fungerer eierlaget?
2. Hvordan fungerer driftsselskapet?
3. Har det oppstått noen problemer med tanke på at det er personer som er med i falleierlaget samtidig som de er med i driftsselskapet?
4. Hvordan fungerer samspillet mellom driftsselskapet og eierlaget? Med tanke på innbetaling av falleie osv.

F. Avslutningsspørsmål

1. Kunne jordskifteretten gjort noe annerledes med tanke på gjennomføring av saken eller vedtak osv?
2. Følte du at du ble hørt av jordskifteretten?
3. Noe du føler du vil snakke om som vi ikke har tatt opp ennå?
4. Er det noen andre jeg burde kontakte for å få flere opplysninger denne saken?

Vedlegg 7 – Intervjuguide til jordskiftedommere

INTERVJUGUIDE

1. Hvilken betydning har interessemotsetninger mellom partene for oppstart, gjennomføringen og resultat av en sak om bruksordning av fallrettigheter?
2. Må jordskifteretten i større grad ta hensyn til og legge forholdene til rette for partene i gjennomføringen av en jordskiftesak der det er store interessemotsetninger, enn der hvor det ikke er interessemotsetninger? I så fall på hvilke måter?
3. Hvordan håndterer jordskifteretten interessemotsetninger som oppsto mellom partene før jordskiftesaken i forhold til interessemotsetninger som kan oppstå underveis i saken?
4. Ser jordskifteretten noen forskjell på graden av konflikt mellom partene ved interessemotsetninger som oppsto før jordskiftesaken, i forhold til de interessemotsetninger som oppstår underveis i saken?
5. Hva er jordskifterettens inntrykk av betydningen av interessemotsetninger for god drift av eierlag, valg/oppsettelse av driftsselskap og fremdriften i utbyggingen av et småskalakraftverk?
6. Gjør jordskifteretten noe for å dempe eventuelle konflikter gjennom utformingen av vedtektene i felleierlaget? Benyttes det en mal for vedtektene? Eller ser jordskifteretten på hver enkelt sak og finner minnelige løsninger?
7. Kan mer detaljerte vedtekter i et felleierlag være med på å dempe pågående eller fremtidige konflikter ved at de blir vanskeligere å tolke vedtektene på forskjellige måter?
8. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for både å beskytte majoritetens og minoritetens rettigheter i et felleierlag?
9. Hva gjør jordskifteretten for å legge til rette for felleierlagets valg/oppsettelse av driftsselskap? Er det noen forskjell på praksis fra der det er store interessemotsetninger kontra der det ikke er interessemotsetninger?
10. Hvilke tiltak gjør jordskifteretten for å sikre at opplysninger partene kommer med er faktabaserte?
11. Hvordan vurderer jordskifteretten risikoen ved utbyggingen av et småskalakraftverk?

12. Hvordan kommer jordskifteretten frem til den fremtidige lønnsomheten av et kraftverk? Hvilke vurderinger gjøres? Ser man her kun på de utregninger som blir lagt frem av partene?
13. Der det såes tvil om jordskifterettens kompetanse til å gjennomføre slike analyser, burde objektive eksperter/konsulenter kobles inn i saken for å gjennomføre utregningene?
14. Hvordan ser jordskifteretten på praksisen om at andelen i fallrettigheten bestemmer hvor stor andel en kan gå inn ett driftsselskap med? kontra lik andelsfordeling i driftsselskapet (f.eks. 50 % – 50 %, om det er to grunneiere)? eller at andeler bestemmes etter hvor mye hver enkelt er villig til å investere i driftsselskapet?
15. På hvilke måter spiller bruken av prosessfullmektiger inn på jordskiftesaker? Både for jordskifteretten og for partene?
16. Er det noe du som jordskiftedommer syns burde vært gjort annerledes ved gjennomføringen av slike saker?
17. Hva ser jordskifteretten på som et godt resultat i slike saker?