

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Føreord:

Denne masteroppgåva er avsluttinga på ei femårig utdanning i fagfeltet *Eigedomsfag* ved Universitet for Miljø- og Biovitenskap på Ås. Omfanget av oppgåva er på 30 studiepoeng og er skrive hausten 2012. Rettleiar i prosessen har vore førsteamanuensis Einar A. Hegstad

Eg vil nytta høve til å takka dommarar og partar i dei sakene eg har jobbe med i oppgåva. Velviljen til å dela synspunkt har vore viktig for å få eit rett sy på dei undersøkte jordskiftesakene.

Eg ynskjer å takke tilsette ved Gulating Jordskifteoverrett og Nord- og Midhordland Jordskifterett for ein fin haust, med god fagleg prat og kjekke sosiale stunder. Det har vore til god hjelp å ha ein kontor plass ved jordskifteretten.

Eg vil takke systema mi Solveig Prestegard for god rettleiing på slutten.

Sist men ikkje minst vill eg takke vegledaren for oppgåva Einar A. Hegstad. Hans konstruktive tilbakemeldingar og faglege innspel har vore til stor hjelp.

Bergen 17. Desember 2012

Trygve Haraldson Prestegard

Samandrag

Denne oppgåva handlar om korleis jordskifteretten handsamar bruksordningssaker etter Jordskiftelova §2 bokstav c nr1 i sjø der det er sambruk av båt og båtbruk i strandsona.

Eg undersøker tre jordskiftesaker. Ei i frå Akershus og Oslo jordskifterett, ei i frå Vestfold jordskifterett og ei i frå Nord- og Midhordland jordskifterett. Felles for dei er at dei omhandlar bruksordning i sjø og problem knytt til rettsutgreiing ved rettar i og rundt sjø.

Innleiingsvis greier eg ut litt om kvifor eg har valt dette temaet og metode og bakgrunnsstoff for oppgåva. Vidare presenterer eg teori rundt temaet før eg går inn på presentasjon av sakene og resultatet av samtalanene med partane.

Målet med oppgåva er å sjå på kva som har fungert og kva som ikkje har fungert med dei ulike bruksordningane. Eg har intervjuet partane i dei ulike sakene og vil med det som grunnlag svare på korleis jordskifteretten handsamar denne typen saker. Under kvar sak drøftar eg kva jordskifteretten kunne vore gjort annleis.

Undersøkinga mi viser at bruksordningssakene eg har undersøkt har fungert. Somme delar av sakene kunne vore gjort på andre måtar, men den totale løysinga, for dei tre sakene var, god.

Aktuelle problem som er handsama i oppgåva er kva som var bakgrunnen for at saka vart kravd, kva partane sitt syn på jordskifteretten er og kva særlige utfordringar det er som er typisk for denne typen saker.

Abstract

This master thesis investigates how the land consolidation court solve cases where they make rules in sea where the area lies in joint use, with focus on keep and use of boats.

I have investigated three cases where the land consolidation court has been used to prescribe rules in sea where the area lies in joint use, with focus on keep and use of boats. The land consolidation court can do this according to *The land consolidation act of 1979 § 2 letter c number 1*.

The cases are from different parts of Norway and from different land consolidation courts. I have interviewed the owners and (...) of the area. I have also interviewed the land consolidation judges who have carried out the decisions.

The main focus in the theses is what the participants thought about the use of the land consolidation court, and the result of the trail. I also focus on what the land consolidation court could have done differently.

The theses show how the land consolidation court solves this kind of cases.

Innhold

Føreord:.....	i
Samandrag.....	ii
Abstract	iii
Figurar	iv
Liste over vedlegg.....	v
Kapittel 1 - Innleiing	1
1.1 Innleiing - utgangspunkt for oppgåva.....	1
1.2 Tema, avgrensing og problemstilling	4
1.3 Relevant litteratur om temaet	5
1.4 Metode.....	6
1.4.1 Kvalitativ metode:	6
1.4.2 Utvalet:	7
1.4.3 Framgangsmåte:	7
1.4.4 Datainnsamling:.....	8
1.4.5 Gjennomføring	8
1.5 Oppbygging av oppgåva.....	9
Kapittel 2 Bakgrunnsmateriale, lovreglar og annan litteratur	11
2.1 Innleiing.....	11
2.2 Vilkåra for å krevje jordskiftesak	12
2.2.1 Jordskiftelova § 1	12
2.2.2 Jordskiftelova §3	13
2.3 Jordskiftelova § 2.....	16
2.4 Grenser	19
2.4.1 Kompetanse til grensegang av mellomgrenser	20
2.4.2 Kompetanse til grensegang av yttergrenser og sektorgrenser.	21
2.4.3 Fastsetting av mellomgrenser	22
2.4.4 Yttergrenser i sjø.	23
2.4.5 Holmar og skjær	27
Kapittel 3 Presentasjon av sakene:.....	31
3.1 Innleiing	31
3.2 Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.	31
3.2.1 Bakgrunnen for kravet.....	31

3.2.2 Fremming:	31
3.2.3 Skifteplan:.....	32
3.3 Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.....	35
3.3.1 Bakgrunnen for kravet:.....	35
3.3.2 Fremming:	35
3.3.3 Skifteplan:.....	35
3.3.4 Bruksordning og vedtekter for båtforeininga:	36
3.4 Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård	39
3.4.1 Bakgrunnen for kravet:.....	39
3.4.2 Fremming:	39
3.4.3 Nausta.....	39
3.4.4 Båtplassane.....	40
3.4.4 Bryggene	41
Kapittel 4 Presentasjon av samtalanene	44
4.1 Innleiing	44
4.2 Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.....	45
4.2.1 Sambrukarlaget:	45
4.2.2 Hjalmarauget.....	46
4.2.3 Notvollen	48
4.2.4 Ferdselssona	48
4.3 Drøftingar av Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.....	49
4.3.1 Sambrukarlaget:	49
4.3.2 Hjalmarauget:.....	50
4.3.3 Notvollen	51
4.3.4 Ferdselssona	52
4.3.5 Tvist mellom bnr70/15 og 70/16.....	53
4.4 Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.....	56
4.4.1 Grunneigaren.....	56
4.4.2 Rettshavarane	57
4.4.3 Nye heimshavarar.....	59
4.5 Drøftinga Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.....	60
4.5.1 Laget	60
4.5.2 Sonene.....	60
4.5.3 Båtplassane	63

4.5.4 Kva kunne vore gjort på anna vis	63
4.6 Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård	64
4.6.1 Bryggeeigarane.....	64
4.7 Drøftingar av Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård	67
4.7.1 Korleis har bruksordninga fungert i ettertid	67
4.7.2 Båt og bryggerettar	70
4.7.3 Kva kunne jordskifteretten gjort på anna vis	72
4.7.4 Brygge 9.....	73
4.7.5 Brygge 7 og 8.....	74
4.7.6 Forlenginga av bryggene	74
Kapittel 5 Avslutting	75
5.1 Utfordringar knytt til denne typen saker	75
5.2 Avsluttande refleksjonar	77
Kjelder	78
Vedlegg 1.....	79
Vedlegg 2.....	81
Vedlegg 3	82
Vedlegg 4.....	85

Figurar

Figur 1 Oversiktskart for sak nr.1200-2011-0009 Nord- og Midhordland Jordskifterett.....	2
Figur 2 Nauststrukturen i sak nr.1200-2011-0009 Nord- og Midhordland Jordskifterett.....	3
Figur 3 Jordskiftekart over skiftefeltet. Nord- og Midhordland Jordskifterett.	34
Figur 4 Oversiktskart Grøstad sameige. Akershus og Oslo jordskifterett.	38
Figur 5 Fordeling av båtplassar før utgreiing om vidaresele(avhenda) båtplassar.	40
Figur 6 Fordeling av båtplassar for sameigarane etter utgreiing om avhenda båtplassar.	41
Figur 7 Oversikt over tenande og herskande eigedommar for overdraging av båtplassar.....	41
Figur 8 Jordskiftekart over felleseiga. Vestfold Jordskifterett	43
Figur 9 Naustrekkja på sameiget innerst i bukta. Storaskjæret til høgre, Hjalmarnaustet til venstre og strandlinja ved Notvollen i framkant.....	49
Figur 10 Flytebrygga i framkant av Hjalmarnaustet (Innsirkla)	51
Figur 11 Notvollen	52
Figur 12 Ny grense mellom gnr 70/15 og gnr 70/16 som fylgje av rettsforlik i Lagmannsretten.....	54
Figur 13 Ferdselssona og oversiktskart over Gauksheim	55
Figur 14 Llandstigningsanordning i sør. Her er det 10 båtplassar.	61
Figur 15 Grøstadodden. Her har båtforreininga rett til å ha 20 båtar. Det ligg værhardt til.	62
Figur 16 Bukta i nord. Her har hevdshavarane forrang framom bruksrettshavarane. Her er det 9 båtplassar.	62
Figur 17 Brygge 3, 2, 1 og 6 (Frå venstre).....	69
Figur 18 Brygge 8, 5 og 4 (frå Venstre).....	70
Figur 19 Eigargar av bryggene med mengd båtplassar og indikasjon på om bryggeeigar er eigar av felleseiga eller ikkje.....	72
Figur 20 Eigargar av felleseiga som ikkje eig brygge.	72
Figur 21 Brygge 9.....	74

Liste over vedlegg

Vedlegg 1 Brev til partane

Vedlegg 2 Intervjuguide

Vedlegg 3 Vedtekter for Sambrukarlaget (sak 4/2005 Nord- og Midhordland jordskifterett)

Vedlegg 4 Vedtekter for Søndre Bomansvik Båtforening (sak 12/1998 Akreshus og Oslo jordskifterett)

Kapittel 1 - Innleiing

1.1 Innleiing - utgangspunkt for oppgåva

Temaet for denne oppgåva er bruksordning i sjø.

Strandsona har frå gammalt av vorte sett på som ein ressurs for fangst, fiske og haustingsrettar. I dag er den største verdien i strandsona rekreasjon. Det er populært å eige fritidsbustadar og båtrettar i strandsona, og dette medfører eit auka omfang av uvisse kring rettar i slike område. Samstundes skal rettane til ulike interesser ivaretakast. Friluftslova¹ sikrar fri ferdsel for ålmenta, medan plan og bygningslova²(pbl.) set restriksjonar for bygging i strandsona. I tillegg kan det berre gjennomførast utbygging i strandsona i dei områda der kommunen har lagt til rette for dette , jf pbl§1-8. Dette er med på å skape auka byggjepress i visse område, samstundes som terskelen for konflikhtar i strandsona mellom private og ålmenne interesser blir redusert.

Bruksordning i sjø er eit relevant spørsmål i jordskiftesaker / for Jordskifterettane, sidan grensene til eigedommar som vert oppretta i strandsona ofte er uklare. Avtalefridom kan vere ei av fleire årsaker til dette. Vassdragslova (Lov om vassdragene, 15. mars 1940 nr 3) regulerer grenser i sjø og vassdrag.³ Lova er deklarasjonslova, jf til dømes vassdragslova § 4, noko som betyr at avtalar, skyldelingsforretningar og lokal sedvane går framom reglane i denne lova. Dette fører til auka uvisse og lågare terskel for konflikt om grenser i og rundt sjøen.

I dag er trenden at båtar vert større og større. Dei gamle båtrettane som fins i strandsona vart ikkje laga med tanke på dagens storleik og bruk av båtar. Det er difor komme eit behov for å ordne, og å leggje til rette for dagens båtbruk, og i denne oppgåva ynskjer eg å undersøke korleis jordskifteretten løyser/handsamar dette.

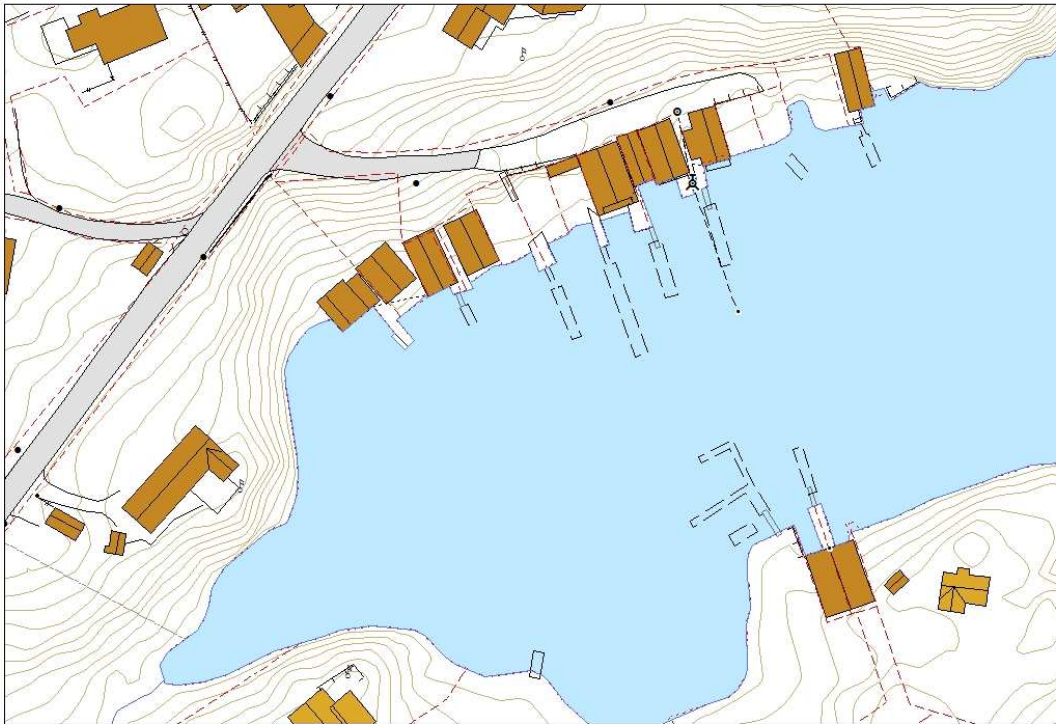
Sumaren 2011 hadde eg sumarjobb for Nord- og Midhordland jordskifterett. Her var eg med på ei grensegangssak mellom to naust(sak nr.1200-2011-0009). Kravet gjaldt grensa på land, men sjølve tvisten dreidde seg om korleis grensa fortsette ut i sjøen, og kvar flytebyggjene til dei to eigedommane kunne plasserast.

¹ Lov 28 juni 1957 nr. 16 om friluftslivet.

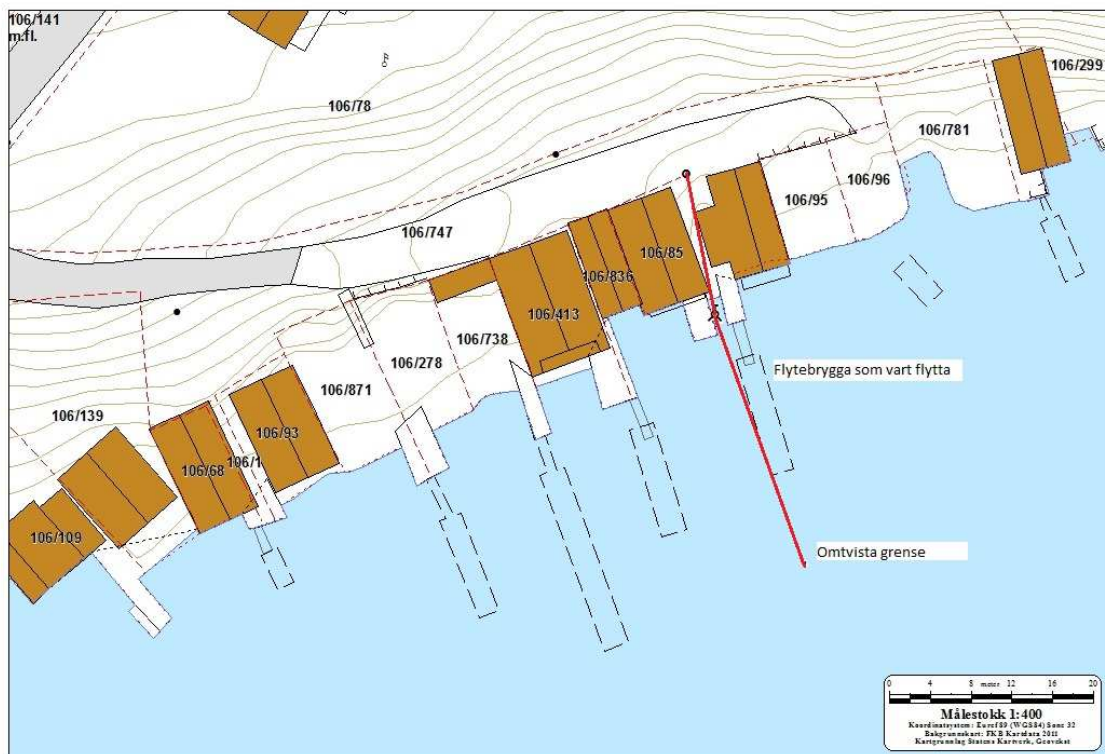
² Lov 27 Juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling.

³ Lov 15 mars 1940nr3 om vassdragene.

Eigedommane låg i ei bukt, innimellom andre naust med flytebryggjer. Plassmangel og mange brukarar gjorde tilhøva i sjøen vanskeleg for alle brukarane av bukta. Det var vanskeleg for eigarane av nausta å komme til og frå nausta sjøvegen, og stranda var ikkje tilrettelagd for allmenn ferdsel. Somme av eigedommane kunne berre bruke eine sida av bryggja, då bruk av den andre sida ville krenke naboen sin eigedomsrett.



Figur 1 Oversiktskart for sak nr.1200-2011-0009 Nord- og Midhordland Jordskifterett



Figur 2 Nauststrukturen i sak nr.1200-2011-0009 Nord- og Midhordland Jordskifterett

Etter mi meining ville den beste løysinga for alle brukarane av bukta ha vore å få til ei felles flytebryggje for alle nausta i bukta. Eventuelt ei felles brygge for dei to nausta som var partar i saka. Igjennom rettsmekling vart det forsøkt å lage ei ordning der partane kunne dele bryggje. Partane motsette seg dette då dei ikkje var interesserte i å dele flytebryggje med kvarandre. Dette løysinga vart difor ikkje valt. I staden vart det avsagt dom med det resultatet at den eine eigaren måtte flytte flytebryggja si. Etter å ha vore med på denne saka vart eg klar over potensialet til bruksordning i sjø.

Bruksordning er eit verkemiddel heimla i jordskiftelova⁴(jskl.) §2 bokstav c. Bruksordning går ut på at der partar treng å samarbeide om bruken av eit område, kan jordskifteretten organisere eit slikt samarbeid. Ein av måtane å gjere dette på er å opprette eit lag med tilhøyrande vedtekter, der alle med rettar i området er medlem.. Bruksordning er eit praktisk verkemiddel, som kan brukast i mange situasjonar. Eg har vald å undersøkje korleis bruksordning vert nytta i og rundt eigedommar som strekkjer seg ut i sjø.

⁴ Lov 21 desember 1979 om jordskifte o.a.

Behovet for bruksordningar i sjø kan i korte trekk oppsummerast med desse faktorane: Stort byggjepress i strandsona, uklare tilhøve rundt rettar og grenser i sjø, og modernisering / endring av bruken i strandsona. I ei bruksordningssak må jordskifteretten fyrst fastsetje kva rettar som eksisterer i området. På den måten vert rettar og grenser i og rundt skifteområdet, som i dette dømet er sjøen, klare. Jordskifteretten har fleire måtar å ordne/organisere bruken på.

Ein måte er å fastsetje og leggje til rette for dagens bruk. I ei av sakene eg har sett på/undersøkt, var spørsmålet fordeling av båt plassar mellom sameigarane på ei felles strand. Bruksordninga gjekk på å fordele båt plassane på fellesstranda. Det vart ikkje oppretta eit lag med oppgåve å forvalte området.

Ei annan form for bruksordning er å lage reglar og vedtekter som rettshavarane og eigarane må fylgje. Rettshavarane vert då det øvste organet og tar avgjerdene om det skal leggjast til rette for bygging og bruk av området. På denne måten får ein ei dynamisk løysing der jordskifteretten fastset kva som er dagens utgangspunkt, for så å lage reglar og vedtekter rettshavarane må fylgje. Denne løysinga er i større grad dynamisk då partane kan endre og tilretteleggje ordninga etter tid og tilhøve.

Ved å ordne bruken av strandsona kan ein få gevinstar både for grunneigarar, rettshavarar og tredjepersonar som brukar strandsona til bading, fiske og rekreasjon.

1.2 Tema, avgrensing og problemstilling

Tema for oppgåva er bruksordning i sjø. Eg har vald å konsentrere oppgåva rundt bruksordningar som omhandlar bruk og oppbevaring av båtar i strandsona der det er sambruk. Omgrepet sambruk vil vere det same som er brukt i jskl.§2 bokstav c nr.1 og det er difor saker etter denne paragrafen eg vil sjå på.

Målet med oppgåva er å sjå på korleis jordskifterettar handsamar bruksordningssaker i sjø, der det er sambruk mellom eigarane. Dette vil eg gjere ved å undersøkje tre forskjellige jordskiftesaker og svare på fylgjande spørsmål:

Hovudproblemstilling:

- Korleis handsamar jordskifteretten bruk og oppbevaring av båtar i bruksordningssaker i sjø der det er sambruk?

Underproblemstillingar:

- a) Kva var bakgrunnen for kravet?
- b) Kva er partane sitt syn på det jordskifteretten gjorde prosessuelt og materielt under jordskiftesaka?
- c) Korleis har bruksordninga fungert i ettertid?
- d) Kva kunne jordskifteretten gjort på anna vis?
- e) Er det nokon særlige utfordringar knytt til slike saker?

Hovudproblemstillinga vil eg forsøke å svare på under heile oppgåva. Under teoridelen av oppgåva vil eg leggje vekt på lover og reglar som gjeld for denne typen saker. Vidare vil eg undersøke og gjere greie for bakgrunnen for krava i sakene, og eg vil sjå nærare på kva som kan vere den utløysande faktoren for at sakene vartreist.

Ein del av introduksjonen av samtalan vil vere kva syn partane hadde på jordskifteretten og rettsprosessen. Ved å spørje om dette kan ein få ein peikepinne på kva partane synes om resultatet av saka. Her vil eg undersøkje om partane meiner dei heller kunne fått til ei minneleg løysing i staden for at saka gjekk for jordskifteretten.

Ved å sjå på korleis bruksordningssaka har fungert mellom partane i ettertid ser ein korleis løysingane har fungert samanlikna med det jordskifteretten la til rette for. Eit naturleg oppfyljingsspørsmål til dette er partane sitt syn på kva jordskifteretten kunne gjort på anna vis.

Den siste delproblemstillinga handlar om jordskifteretten og dommarane som handsama desse sakene. Her vil eg drøfte kva utfordringar som knyter seg til slike saker.

1.3 Relevant litteratur om temaet

Det er ikkje skriva så mykje om bruksordning i sjø, men det er skriva mykje om grenser og rettar i sjø og bruksordningar generelt.

Vidar Bergtun skreiv ein artikkel i «Perspektiv på Jordskifte» i 2007⁵ som omhandla grensegang i vassdrag og sjø. Denne vil bli relevant i dei døma der grensegang er ei av dei rettsutgreiande faktorane av bruksordninga.

Erik Neergaard sin rapport frå 1984 om prinsipp for grensestrakking i sjø⁶, og Ernst Nordveit sin artikkel om «Grenser for fast eigedom» frå 1990⁷ vert nemnd i mange artiklar, og har vore nyttige.

Ingunn Elise Myklebust si bok «Strandrettar»⁸ har vore ei nyttig kjelde til annan relevant litteratur om emnet.

1.4 Metode

Formålet med oppgåva er å undersøke korleis jordskifteretten handsamar bruksordningssaker i sjø som omhandlar båt plassar, og korleis bruksordningane har fungert. Det er ikkje skrivi mykje om dette temaet i jordskifte teori tidlegare. For å finne ut korleis ordningane har fungert i ettertid må eg tileigne meg informasjon frå partane i sakene.

Formålet med dette kapittelet, er å presentere metoden som er brukt for på den måten å gje lesaren innsikt i korleis eg har tenkt, samsundes som det vert lettare for andre å etterprøve resultatane eg har kome fram til. Eg har gjort eit case studie der eg undersøkte tre ulike jordskiftesaker. I dette kapittelet vil eg skrive om kvalitativ metode, utvalet av sakene, framgangsmåten, og gjennomføring av intervju.

1.4.1 Kvalitativ metode:

I samfunnsvitskapleg metode skil ein mellom kvantitativ og kvalitativ metode. I denne oppgåva skal eg tileigne meg informasjon i frå partane i sakene, og andre personar som har vore relevante i jordskiftesakene. Empiri er opplysningar eller informasjon om faktiske forhold i samfunnet. Ut i frå kva type empirisk data som er tilgjengeleg, vel ein kva type metode ein skal bruke. Kvalitative data vert presentert som tekst eller bilete medan kvantitativ data vert presentert som tal eller andre mengdeterminar (Grønmo, 2007, p. 33). I denne oppgåva er det kvalitativ metode som høver best, sidan oppgåva handlar om korleis eit menneskje har opplevd noko. Dette kan vanskeleg målast i ein verdi, men må formulerast ut i frå kva personen har opplevd.

⁵ (Grensegang i vassdrag og sjø, Bergtun, 2009, pp. 512-544 Perspektiver På Jordskifte)

⁶ (Eiendomsgrenser i sjø, Neergaard, 1984a NIVA/NLH)

⁷ (Grenser for fast eiendom, Nordtveit, 1990 Jussens Venner)

⁸ (Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø, Myklebust, 2010 Universitetsforlaget)

Ved kvalitativ metode er det to grunnleggande måtar å samle inn data på. Observasjon og intervju. I denne oppgåva er det partane som skal komme med informasjon. Denne informasjonen vil difor komme igjennom intervju. Ved å intervju partane kan ein finne ut kva dei tenkjer, føler og meiner om noko (Lotherington, 1990, p. 1).

1.4.2 Utvalet:

Hausten 2011 var eg med Gulating jordskiftedøme på dømesamling. Temaet for samlinga var jordskifte i sjø, og i den forbindelse vart det sendt ut ein e-post til alle jordskifterettane i landet som bad dei sende inn saker som omhandla bruksordning i sjø. Eg fekk tilgang til dei sakene som var meldt inn og fant fleire aktuelle saker på lovdata. Til slutt hadde eg åtte saker å velje mellom Etter ei vurdering av sakene ut i frå når dei var fremma og den geografiske ulikskapen valte eg ut tre saker. Sakene eg har valt er sak nr. 12-1998 Grøstad i Akershus og Oslo jordskifterett, sak nr. 4-1999 Sønstegård Vestfold jordskifterett og sak nr. 1200-2005-0004 Gauksheim Nord- og Midhordland jordskifterett 2005. Alle gjeld bruksordning i sjø der det er sambruk og der båtbruk står i fokus. Eg ynskja å ha ei geografisk ulikskap for å sjå skilnaden mellom handsaminga dei ulike stadene i landet. Det var viktig å få saker som var slutta for ei stund sidan, slik at bruksordninga har fått sjans til å fungere. I ettertid kan ein sei at Gauksheim saka ikkje oppfylte kriteriet om tid som er gått etter slutting. Saka har likevel vore interessant og relevant for oppgåva.

For å få eit riktig syn på sakene har eg tatt kontakt med dei som var heimelshavarar under jordskiftesakene. I tillegg har eg tatt kontakt med nye heimelshavarar for å få eit undersøkje korleis bruksordninga fungerer i praksis. Ein del av partane var gått bort og ein del var ikkje registrert i offentleg telefonkatalog. Dette minka utvalet noko. Det totale utvalet i kvar sak vert presentert under kapitelet presentasjon av samtalar.

1.4.3 Framgangsmåte:

Eg sendte fyrst ut eit brev⁹ til gamle og nye heimelshavarar. I brevet informerte eg dei om kven eg var og at eg ynskta å intervju dei. Eg fortalde også om formålet med intervjuet. På denne måten var dei førebudd då eg ringde for å fylgje opp.

I utgangspunktet var målet å få intervju partane i saka ved å avtale møter og intervju dei i person. Sakene eg har vald har mange partar og eg kom fram til at eg ikkje kom til å få tid til å intervju alle dersom eg skulle møte alle. Eg valde difor å intervju alle per telefon. Eg opna

⁹ Vedlegg 1: Brev til partane

kvart intervju med å informere om at det var frivillig å delta. Dei gav meg deretter samtykke til å intervju dei per telefon.

I tillegg til telefonintervju var det viktig å reise ut og sjå korleis området som saka gjaldt såg ut. Eg reiste på synfaringar til alle stadene, og fekk omvising av ein av partane i saka. Dette var naudsynt for å få eit heilskapleg bilde av kva saka dreidde seg om, og korleis resultatet vart til slutt.

1.4.4 Datainnsamling:

Ved intervju som informasjonssamlar er det fleire ting ved framgangsmåten som er viktige for å få eit bra datamateriale.

Kommunikasjonen mellom intervjuar og intervjuobjekt må vere god. Dersom den ikkje er det, kan det lett føre til misforståingar eller at informanten held tilbake informasjon. Det er difor viktig å få i gang ein god dialog.

Ein annan faktor som kan påverke datamaterialet, er dersom intervjuaren påverkar svara intervjuobjektet gjev. Dette kan skje ved at intervjuaren stiller ledande spørsmål eller ved å gje uttrykk for kva type svar intervjuaren forventar. Ved å finne ei nøytral og passande kommunikasjonsform, og ei trygg og god atmosfære rundt intervjuet, kan ein minske faren for dette.

Andre faktorar som kan svekke kvaliteten på datamaterialet er tida det er gått frå sakene vart avslutta, og intervjuet tek stad. Informanten kan gje feilaktig informasjon ved at han ikkje huskar godt nok kva som har skjedd. I tillegg kan intervjuaren ynskje å stille seg sjølv i eit betre lys ved å gje feilaktig informasjon rundt temaet. Ved å stille oppfølgingsspørsmål, og be intervjuobjektet konkretisere og utdjupe svara sine, kan ein minske faren for at dette skjer. Samstundes er det viktig å vurdere svara opp mot ein annan, og på denne måten få eit heilskapleg bilde av situasjonen (Grønmo, 2007, p. 163).

1.4.5 Gjennomføring

Då eg ringde partane var det viktig å få dei til å få tillitt til meg som person, og til det arbeidet eg gjorde. Eg starta difor kvart intervju med å forklare kven eg var og kva samtalen gjaldt. For å få ein mjuk start forhøyrd eg meg om dei hadde fått brevet mitt, og om dei hadde lese det. Deretter forklarte eg litt kva hovudtema eg ville innom i løpet av intervjuet.

For å gjere intervjuja så korrekte og lette å gjennomføre som mogeleg, laga eg ein intervjuguide¹⁰. Då eg ringde partane hadde eg difor ei liste med spørsmål eg ville ha svar på. For å få så riktig informasjon som mogeleg, ynskte eg at parten eg intervjuja skulle snakke mest mogeleg utan at eg braut inn. Intervjuguiden vart difor ei sjekklister der eg huka av på dei spørsmåla parten hadde svara på, undervegs som parten snakka. Ved å få parten til å snakke uavhengig av spørsmåla, fekk eg eit betre bilde på kva situasjonen var og kva som var viktig for den aktuelle parten. Etter at parten hadde snakka seg tom gjekk eg igjennom lista og spurde dei oppfølgingsspørsmåla eg trengde for å få eit heilskapleg bilde av saka.

Undervegs som parten snakka, noterte eg ned det han sa for hand. Etter at intervjuet var ferdig spurde eg kontrollspørsmål om dei tema eg følte parten hadde vore uklar på, og der det var fare for at eg hadde misforstått noko. Etter at intervjuet var ferdig reinskreiv eg det på pc. Eg reinskreiv intervjuja like etter kvart intervju for å få sortert materialet, og medan det var friskt i minne.

Etter at eg hadde sendt ut brevet fekk eg tilbakemelding frå ein del partar som ikkje ynskte å bli intervjuja. Dette vart sjølv sagt respektert. Undervegs i ringerunden kom eg óg over fleire som ikkje ville bidra med informasjon enten på grunn av helsetilstand, eller fordi dei følte dei ikkje hadde noko å bidra med. Dette respekterte eg og beklaga for at eg hadde forstyrra dei. Dei fleste av dei eg intervjuja var positive til å delta, og var nysgjerrige på kva eg dreiv med. Eit par av dei eg kom i kontakt med syntes det var fint å få ei oppfrisking av kva saka innebar, og å få lufta tankar og meiningar dei ikkje hadde fått ytra andre stader.

1.5 Oppbygging av oppgåva

Oppgåva start med innleiinga i det fyrste kapittelet. I dette kapittelet vil eg gje lesaren innblikk i tema for oppgåva, problemstillinga, korleis oppgåva er bygd opp og korleis empirien er samla inn.

Det andre kapittelet er teorikapittelet. Dette kapittelet skal gje lesaren ein innsikt i lovverket som vert anvendt i bruksordningssaker i sjø. Eg vil gå igjennom relevant lovverk og reglar som omhandlar grenser i sjø og strandretten. Eg vil også ta for meg jordskifteretten sin kompetanse til å halde jordskiftesaker i sjø.

Det tredje kapittelet er empiri kapittelet, og har til formål å presentere og gje ei innføring i dei tre sakene eg har undersøkt. I dette kapittelet vil eg også presentere bakgrunnen for krava i

¹⁰ Vedlegg 2: intervjuguide

sakene og samtalane med partane. Formålet med kapittelet er å gje lesaren innblikk i sakene slik at han lettare kan fylgje drøftingane i seinare kapittel.

I det fjerde kapittelet presenterer eg empirien og intervjuane under kvar sak drøftar eg resultatane av samtalane sak for sak opp mot problemstillingane.

Det femte kapittelet er avslutningskapittelet der oppgåva vert oppsummert. Her vil eg skrive litt om mine eigne refleksjonar kring sakene og problemstillingane. Her vil eg og skrive litt om kva som er utfordringane ved slike saker.

Kapittel 2 Bakgrunnsmateriale, lovreglar og annan litteratur

2.1 Innleiing

Jordskifteretten er ein særdomstol jf domstollova § 2. I motsetnad til dei ordinære domstolane i Noreg er jordskifteretten sin kompetanse positivt avgrensa; for at jordskifteretten skal kunne handsame ei sak må det fylgje av heimel i lov. Dette er definert som jordskifteretten sin kompetanse til å handsame saker.

Jordskifteretten har ansvar for å handsame tre typar saker etter reglane i jordskiftelova. Det er stilt opp ulike vilkår for å få ei sak fremja for jordskifteretten. Magne Reiten skildrar jordskifterettens si verksemd i Kart og Plan 3-2012 s 228:

”Jordskiftedomstolen behandlar tre forskjellige typer saker etter reglene i jordskifteloven.

Jordskifte, jf. jordskifteloven § 2 a-i, betegnes ofte som rettsendrende virksomhet. Her er jordskifterettens oppgave å endre eksisterende eiendoms- eller bruksrettsforhold slik at utnyttelsen av eiendommen blir mer tjenelig.

Grensegang og rettsutgreiing, jordskifteloven §§ 88 og 88a, betegnes ofte som rettsfastsettende virksomhet. Her er jordskifterettens oppgave å fastslå hvordan eiendoms- og bruksrettsforholdene er, for eksempel å fastslå hvor eiendomsgrensen går mellom eiendommer.

Skjønn, jf. Jordskifteloven §§6 og 6a, er den tredje hovedgruppen av arbeidsoppgaver. Dette kan være ekspropriasjonskjønn og det kan være andre typer skjønn mellom private.”¹¹

Bruksordning høyrer inn under jordskifte, og er heimla i jordskiftelova (jskl) §2.

Bruksordning er altså ein del av den rettsendrande verksemda hjå retten, og har til formål å gjere utnyttinga av ein eigedom meir teneleg.

I det fylgjande vil eg fyrst greie ut om vilkåra som må vere oppfylte for å kunne fremje ei bruksordningssak etter reglane i jordskiftelova. Deretter vil eg greie ut om innhaldet i bruksordning etter jskl §2 bokstav c) nr1 som verkemiddel for retten .

¹¹ (Jordskifteretten som konfliktløser, Reiten, 2012, pp. 227-229Kart og Plan)

2.2 Vilkåra for å krevje jordskiftesak

For å kunne fremje ei rettsendrande sak etter jskl.§ 2 må vilkåra i jskl.§§ 1 og 3 bokstav a vere oppfylt. I det fylgjande vil eg fyrst greie ut om jskl.§§1 og 3 bokstav a).

2.2.1 Jordskiftelova § 1

§1 Eigedomar som er vanskeleg å nytte ut på teneleg måte etter tid og tilhøva, kan leggjast under jordskifte etter denne lov.

Ordlyden ”eigedom” viser til den eininga som jordskiftet gjeld. Eininga kan bestå av eitt eller fleire bruksnummer, jf. NOU 1976: 50s.8. Det er ikkje eit vilkår at heile eigedommen må vere med i skiftet. Skiftet kan omhandle berre den delen av eigedommen som inngår i det området det er kravd jordskifte for (Reiten, 2009, p. 241). Bruksrettar og liknande er også inkludert i omgrepet ”eigedom” i §1. Lova gjeld alle typar eigedom jf. Rt. 2000.s.1119.

Vilkåret om at ein eigedom må vere vanskeleg å nytte ut på teneleg måte etter tid og tilhøva, vert ofte omtala som vilkåret om ”utenelegheit”.

Vilkåret om at eigedommen må vere vanskeleg å nytte ut, går ut på at eigedommen har potensiale til å bli lettare å nytte ut som fylgje av ei bruksordningssak. Betringa i utnyttinga må skje ved hjelp av eitt av verkemidla i jordskiftelova. Dette kjem fram av førearbeida til lova, (*Ot.prp.nr.56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a., p. 4*) der det står fylgjande:

”Hovudvilkåra blir for det første at eigedomstilhøva gjer nåverande eller påtenkt utnytting vanskeleg, og for det andre at tilhøva kan betrast gjennom eitt eller fleire av dei verkemidla jordskifteretten rår over.”

Om det er mogeleg å gjere eigedommen lettare å nytte ut som fylgje av eit jordskifte, er det opp til jordskifteretten sitt skjønn å avgjere. Den som krev jordskifte må peike på dei tilhøva ved eigedommen, ut i frå dagens situasjon, han har vanskar med å nytte ut og som han ynskjer ei løysing på jf. jskl.§12. Dette må og sjåast i samanheng med ikkje-tapsgarantien under jskl §3 bokstav a).

Omgrepet tid og tilhøve opnar for ei dynamisk vurdering av situasjonen. Endringar i arealbruk og utnyttingsmåtar gjer det naudsynt at jordskifteretten ikkje er bunden til berre å ta omsyn til dei vanlegaste måtane å nytte ein eigedom på.

Vidare skal vurderinga av om eigedommen er uteneleg etter tid og tilhøve, gjerast etter ei *objektiv* vurdering av eigedommen (Reiten, 2009, p. 242). Ved vurderinga av om eigedommen er vanskeleg å nytta ut på teneleg måte etter tid og tilhøva, er ei av utfordringane til jordskifteretten kven vurderinga skal rette seg mot. Ulike eigarar har ulike behov, samstundes som bruken på eigedommen endrar seg å, i takt med utviklinga. Eit bruk i 1950 med den teknologien som var tilgjengeleg på den tida hadde andre behov enn det dagens eigar har. På same vis har ein fritidseigedom andre behov enn eit bruk i drift. Ei objektiv vurdering av eigedommen sin verdi, vil vere eigedommen sin verdi for ein *standardisert* eigar. (Bærug, 2009, p. 261)

Vilkåret om utenelegheit gjeld ikkje alle eigedommane som er med i jordskiftesaka. Så lenge ein av eigedomane vert vurdert som uteneleg, kan det fremjast jordskifte for eit større område, jf. Rt. 2000 s 1119. Det er her §3 og ikkje-tapsgarantien vert viktig då dette sikrar rettssikkerheita til dei andre eigedommane som blir tatt med i jordskiftesaka. Utfallet av jordskiftesaka må gjere skifteområdet meir teneleg ved hjelp av eit eller fleire av verkemidla i jskl §2.

2.2.2 Jordskiftelova §3

Det andre kumulative vilkåret som må vere oppfylt for å kunne fremje ei sak etter § 2, fylgjer av jordskiftelova § 3 bokstav a). Etter denne føresegna kan jordskifte ikkje fremjast dersom kostnadane og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom:

”Jordskifte kan ikkje fremmast:

a) Dersom kostnadane og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.”

Denne føresegna vert ofte kalla ikkje-tapsgarantien. Formålet med regelen er å sikre eigedommane som er med i jordskiftet rettstryggleik under jordskiftet. Etter § 25 i jordskiftelova har jordskifteretten heimel til å ta med andre eigedommar i skiftet enn det kravet omhandlar. Føresegna i § 3 bokstav a) er dermed med på å sikre rettstryggleiken for alle eigedommar der eigaren i utgangspunktet ikkje har interesse av og ynskje om eit jordskifte.

Regelen går i hovudsak ut på at dersom det vert gjort krav om ei skiftesak, og resultatet vil føre til ein lågare verdi for ein eller fleire eigedommar som blir med i skiftet, kan ikkje jordskifteretten fremje saka. Det er soleis eit absolutt vilkår at alle eigedommar som er med i

eit jordskifte fremja etter §§ 1 og 2 bokstav a-g, skal komme ut av ei jordskiftet med lik verdi eller høgare. Vurderinga retten må gjere, kviler på vilkåra om kostnad, ulemper og nytte.

Kostnad og ulemper

Når det gjeld vilkåret om at kostnadane ikkje må bli større enn nytten for kvar einskild eigedom, kan ein tale om to typar kostnadar, nemleg prosessuelle og materielle kostnadar.

Me kan tale om to typar kostnadar når det gjeld vurderinga om fremme av sak. Den eine typen er kostnadar som kjem som fylje av det prosessuelle med saka (*Ot.prp.nr.56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a.*, p. 76). Den andre typen kostnad, som omgrepet ulemper må vere ein naturleg del av, er kostnadane ved det materielle ved saka, altså resultatet av skiftet.

Prosessuelle kostnadar

Dei prosessuelle kostnadane som skal takast med er berre dei som er knytt til det *rettsendrande* vedtaket i saka. Ved rettsfastsetjande saker, der det til dømes vert avsagt dom etter jskl § 17, treng ikkje vilkåra i §§1 og 3 bokstav a) vere oppfylte, og dermed er ikkje prosessuelle kostnadar eit tema i slike saker. Men ved fastsetjing av skiftefeltet jf jskl § 16 kan prosessuelle kostnadar oppstå. Dei prosessuelle kostnadane som oppstår ved fastsettinga av til dømes grensa rundt skiftefeltet, skal ikkje takast med i kostnadsvurderinga for resten av saka. (Reiten, 2009, p. 245) I tillegg skal ikkje kostnadar til sakkunnige, advokatar og annan sakkyndig bistand takast med i vurderinga.

Materielle kostnadar og ulemper.

Den andre typen kostnad, som omgrepet ulemper er ein naturleg del av, er kostnadane ved det materielle ved saka. Det vil seie sjølve resultatet av skiftet.

Omgrepa kostnadar og ulemper skal i § 3 bokstav a) tolkast som verdien av dei negative aspekta skiftet fører med seg for eigdommen. Kostnadar er av økonomisk karakter. Ein kostnad kan til dømes vere pålagde investeringar i grøfter og vegar, eller at ei løysing ikkje vert føremålstenleg. Eit døme på dette kan vere lengre driftsveg eller meir arrondering. Ei endring i eigedomsutforminga kan óg føre til at ein brukar eller eigar må investere i nytt eller anna utstyr som fylgje av saka. Materielle kostnadar kan reknast i frå ei eining og om til pengar. Det kan vere kilometer (til dømes lengre driftsveg), dekar (t.d. avståing til ny veg) eller kubikk (t.d. avståing av grustak).

Ulemper

Omgrepet ulemper er av ein ikkje-økonomisk karakter, og kan ikkje reknast om til pengar. (Reiten, 2009, p. 245). Ei ulempe vil redusere nytten for den enkelte eigedommen. Eit døme på dette kan vere ein ny driftsveg over innmark, som fører til at ein teig blir delt opp i to mindre deler.

Nytte

Medan kostnadar og ulemper er eit todelt omgrep der "kostnadar" omhandlar økonomiske aspekt og "ulemper" omhandlar dei ikkje-økonomiske aspekta, betyr omgrepet "nytte" alle positive konsekvensar av eit skifte.

Dette kan vere økonomiske og ikkje økonomiske verdiar. Dei økonomiske aspekta ved omgrepet "nytte" kan vere mange. Ved eit klassisk jordskifte kan det vere av økonomisk verdi å få samla teigane på ein plass. Ved å gå frå teigblanding og vanskelege driftsform blir resultatet ei enklare driftsform som gjev mindre kostnadar og lågare arbeidsinnsats. Ved eit sams tiltak om bygging av veg kan nytte vere enklare tilkomst til utmark og utvinning, og bruk av skog.

Nytte kan òg vere av ikkje-økonomisk karakter. Til dømes er det ein nytte å få klare eigedoms-, bruksretts- og grenseforhold, eller klare samarbeidsformer og enkle naboforhold (Austenå & Øvstedal, 2008, p. 46). Dette er nytte som ikkje kan reknast om i pengar, men som må takast med i vurderinga om ikkje-tapsgarantien. Nyten ved rettsutgreiing i ei rettsendrande sak skal ikkje takast med i vurderinga, på same måte som kostnadane ved dette ikkje skal takast med.

Vurderinga

Etter at jordskifteretten har vurdert potensielle kostnadar, ulemper og nytte ei sak må den ta ei samla avveging som avgjer om jordskiftet er teneleg eller ikkje. Dersom det viser seg at nytten jordskiftet medfører er større en kostnadane og ulempene, kan saka fremjast for handsaming.

Det er viktig å påpeike at nytten ved eit jordskifte etter § 2 bokstav a-g ikkje treng fordelast likt mellom partane i saka. Så lenge skiftefeltet har ein positiv nytte sett under eitt, og så lenge ingen lir tap, kan saka fremjast. Dette betyr at jordskifteretten i teorien kan leggje all nytten av skiftet til éin eigedom, så lenge ingen av dei andre eigedommane i skiftefeltet lir tap (Austenå & Øvstedal, 2008, p. 45).

Sjølve vurderinga av kostnad, ulemper og nytte, må jordskifteretten gjere ut i frå skjønn, der ein legg til grunn ein normalisert eigar for vurderinga av om vilkåret om utenelegheit er oppfylt (Reiten, 2009, p. 247). Jordskifteretten har eit relativt stort rom for utøving av skjønn i vurderinga om ein eigedom vil lide tap eller ikkje (Austenå & Øvstedal, 2008, p. 45). Vidare må vurderinga av om nytten er større en kostnadane og ulempene halde fram til saka er avslutta. Kjem det fram at skiftet vil vere uteneleg for ein eller fleire eigedommar etter at saka er blitt fremja, kan jordskifteretten endre vedtaket om fremjing av jordskiftet, jf. jskl § 14.

Jordskifteretten kan nytte pengar som delar av vederlaget i saker der det går fram av særleg heimel at pengar kan nyttast. Dette fylgjer mellom anna av jskl §§ 30, 41, 51 med fleire. Hovudregelen er likevel at pengar ikkje kan nyttast som vederlag i saker for å unngå at eigedommar skal lide tap og hindre fremming av saka.

2.2.3 Objektiv vurdering

Jordskiftelova § 3 bokstav a) gjeld for alle rettsendrande saker det er gjort krav om med heimel i jskl § 1. Regelen må sjåast i samanheng med jskl § 1, der tenelegheita vert vurdert. På same måte som vurderinga av tenelegheita i jskl § 1 skal vere objektiv, skal vurderinga om nytte, kostnadar og ulemper i § 3 a) også vurderast objektivt. Det betyr at det er eigdommen og ikkje eigaren som skal vurderast. Likevel må jordskifteretten i mange høve sjå på eigedom og eigar under eitt. Dette gjeld spesielt ved sams tiltak reist etter § 2 bokstav e, der betalingsevna til eigaren er ein viktig faktor.

Ei objektiv vurdering vil ta utgangspunkt i ein normalisert eigar og ei objektiv betraktning av kva som er nytten av jordskiftet. Retten skal ikkje vurdere nytte, kostnad og ulemper ut i frå dagens situasjon og eigar, men vurdere utifrå framtidig samfunnsutvikling og framtidige eigarar sine behov.

2.3 Jordskiftelova § 2

Dei verkemidla jordskifteretten har til rådevelde for å gjennomføre jordskifte (rettsendrande verksemd) fylgjer av jordskiftelova § 2 bokstavane a-i. Reglane om bruksordning er heimla i jskl § 2 bokstav c nr 1 og 2. Ordlyden her er som fylgjer:

§2 Jordskifte kan gå ut på å:

c) 1. Gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedommar.

2. *Gi reglar om bruken i område der det ikkje er sambruk mellom eigedomar, når jordskifteretten finn at det ligg føre særlege grunnar.*

Føremålet med reglane i § 2 c) nr 1 og 2 er å gjere det lettare å leggje til rette for samarbeid og forenkla bruk av eit område. For at ei sak skal kunne gjerast gjeldande etter denne føresegna, må også vilkåra i §§ 1 og 3 bokstav a) vere oppfylt. Saker etter § 2 vert ofte kalla rettsendrande saker då ein endrar tilhøva på staden.

Tema for denne oppgåva er saker der det er sambruk mellom eigedommar, slik det er vist til i § 2 c nr. 1. Eg vil difor ikkje gå nærare inn på § 2 c nr. 2 i det vidare.

Nærare om bruksordning etter § 2 bokstav c nr 1.

Ved jordskifte gjennom bruksordning, skal jordskifteretten altså gje reglar om bruken i eit område der det er «sambruk mellom eigedomar». For det fyrste må det altså vere tale om eigedommar, og desse må oppfylle vilkåret om «utenelegheit» etter jskl § 1.

Omgrepet «eigedom» viser til same definisjon som under §1. Det kan altså vere tale om både fast eigedom og «eigedom» i form av til dømes bruksrettar. Føresegna gjeld eigedommar det eksisterar realservituttar på.

Vidare er vilkåret at det eksisterer ein «sambruk» mellom dei aktuelle eigedommane eller rettane. I førearbeida kjem det fram at det må føregår ein *rettsleg grunna sambruk* ((*Ot.prp.nr.56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a.*, p. 74). Dette er utdjupa til å bety at meir enn ein eigedom har utnytingsrett på same området (Austenå & Øvstedal, 2008, p. 35). Eit døme kan vere at ein grunneigar har eigedomsrett for eit område, medan ein annan har ein vegrett over same området. Her kan det eksistere ein «sambruk» mellom dei to. Vilkåret om sambruk er soleis ikkje oppfylt der det er personleg sameige eller personlege bruksrettar, det må vere realsameige eller reelle bruksrettar det er tale om.

Når det ligg føre sambruk mellom eigedommane, og denne ikkje er «teneleg» for eigedommane, kan jordskifteretten lage reglar om bruken i området. Kva type reglar det er tale om vil verte ei vurdering i kvar einskild sak. Jordskiftelova §35 oppstiller ein oversikt over kva reglar om bruk og sambruk kan gå ut på. Til dømes bokstav f) som eg vil greie ut om under. Andre relevante føresegner om bruksordning

I det fylgjande vil eg greie ut om andre føresegner som støttar opp om bruksordning i jordskiftelova.

Jordskiftelova §16 pålegg jordskifteretten å klarlegge grensene i og rundt skiftefeltet, og kva rettar og tyngsler som kviler på det. I samband med dette kan det verte naudsynt å avsei dom etter jskl § 88 om kor grensene går, og greie ut om eigedomstilhøva mellom eigedommar der det er sambruk etter jskl § 88 a. Denne typen avgjerd vert avgjort ved dom jf. Jskl § 17.

Jordskiftelova § 2 gjev jordskifteretten heimel til å avløyse bruksrettar som er nemnd i jskl § 36. Mange eigedommar har alltidvarande rettar dei ikkje nyttar seg av lengre, og som ikkje lenger er relevante for eigdommen. I nokre tilfelle kan det vere naudsynt å få avløyst somme av rettane for å få eit formålsteneleg jordskifte. Jordskiftelova§36 er uttømmande, og alltidvarande bruksrettar som gjeld sjø, og som er nemnde i lova, er rett til tang og tare, til båt-opptrekk, båt- og bryggjeplass, til naust- og sjøtomt, tørke- og opplagsplass, og garn- og nothengplass. Her er det viktig å nemne at vilkåra i jskl§§1 og 3 bokstav a) må vere oppfylt for å kunne avløyse slike bruksrettar.

Jordskiftelova §33 gjev jordskifteretten heimel til å ordne tilhøva mellom eigar og bruksrettshavar, og mellom bruksrettshavarar innbyrdes. Dette kan mellom anna gå ut på å avgrense feltet for utøving av ein bruksrett, gi reglar om bruksmåten og å flytte bruksretten frå ein stad til ein annan.

Jordskiftelova §34 gjev jordskifteretten heimel til å nytte skjønn i bruksordningssaker. Retten står fritt når det kjem til omfang av ordninga, og korleis ordninga skal gjennomførast. Føresegna gjev difor jordskifteretten høve til å vurdere kva som er den mest tenelege løysinga for kvar einskild sak. Dette er eit unntak frå disposisjonsprinsippet heimla i EMK art6.

Jordskiftelova § 34 b gjev jordskifteretten heimel til å skipe dei laga som er naudsynte for å kunne ordne bruken og sambruken innan skiftefeltet. Det vil då vere snakk om eit eigarlag.

Til dømes kan det gjelde ei bruksordning på eit beite. For at beiteordninga skal fungere er det naudsynt at eit lag fylgjer opp og passar på at ingen har fleire dyr dei har lov til å ha på beitet. Laget fylgjer opp ved å sjå på om beitet tåler den bruken det er lagt til rette for. Dersom det er for mange dyr på beitet kan laget t.d. bestemme at alle brukarane skal minske bruken prosentvis etter sitt høvetal. Dette gjer bruken rettferdig og forvaltinga av området enklare. Ved å gjere det på denne måten får medlema av laget ei eigarkjensle til laget og bruksordninga.

Kvar av deltakarane i laget svarar til tredjemann etter sitt eige høvetal Jf.jskl§34b 2.ledd.. Det vil sei at dersom laget skulle bli økonomisk ansvarleg for ein skade er det høvetalet som bestemmer kor mykje kvar eigar skal betale av erstatninga. Denne måten å organisere bruk og sambruk på, kan også enkelt overførast til sjø og brygger. Ved å ha ei foreining eller eit lag som legg føringar for strandsona og sjøen, kan bruken av området bli rettviss og enkel.

Tredje ledd i jskl§ 34 b sikrar partar mot å bli tvinga med på investeringar der det er risiko. Det er berre driftslag som kan gjere desse investeringane. Driftslaget vert oppretta av eigarlaget etter at saka er avslutta. Jordskifteretten legg til rette for opprettinga av driftslaget gjennom vedtektene til eigarlaget og føresegna i jskl § 34 b. Ressursen eller retten eigarlaget har, vert leigd i frå eigarlaget til driftslaget. På denne måten kan dei som ikkje vil vere med på til dømes ei kraftutbygging unngå det. Eigarlaget får inntekter som fylgje av bortleige av retten. Medlemskap i eit driftslag er frivillig. Resten av føresegna i jskl § 36 oppstiller reglar for korleis interessene til den som ikkje vil vere med i driftslaget vert tatt vare på.

2.4 Grenser

Avtalefridomen eller kontraktsfridomen går ut på at partane i ein avtale fritt kan bestemme innhaldet og vilkåra i ein avtale. Avtalefridomen er eit grunnleggande prinsipp i norsk rett. Lovgjevar avgrensar likevel fridomen på mange områder. Eit døme på dette er avtalelova § 36 som seier at ein avtale kan settast til side dersom den ville virke urimeleg eller i strid med god forretningsskikk . Grenser mellom eigedommar fylgjer av ordlyden frå skylddelingsdokument eller skøyte. Vage formuleringar og ulik vektlegging av desse, fører ofte til at partar har ulike meiningar om kor grensene går. Dette fører til at fastsetjing av grenser, og utgreiing av rettar i strandsona, ofte er den utløysande faktor for at det vert reist jordskiftesaker for eigedommar som grensar til sjø.

Eg vil i det fylgjande kapitlet ta føre meg reglane som regulerer grenser i sjø. Fyrst vil eg skrive litt om jordskifteretten sin kompetanse til å handsame slike saker. Vidare vil eg greie ut om dei ulike typar grenser.

Jordskifteretten sin kompetanse til å handsame grenser i sjø

Grensene i sjø avgjer kor langt ut i sjøen eigaren av stranda kan råde fritt over eigedommen. Eigedommsretten over sjøgrunn er gitt i Rt. 1896 s. 500 der Høgsterett skriv fylgjande (side 504-505): ”den almindelige Regel i vor ret, at de, der eier Grund til Søen, ogsaa i en viss Udstrækning er eneberettiget til at udnytte de økonomiske

Fordeler, som den nærmest tilstødende Havgrund giver, og som ikke paa Grund af særegne Retsregler ere undtagne.”

Det er laga ulike reglar for korleis desse grensene skal fastsetjast. Fastsetjing av yttergrenser vert gjort etter marebakke eller tometersregelen(sjå under) medan mellomgrenser vert sett ut i frå vassdragslova §4(sjå under).

Ein kan dele grensene i sjø i fleire kategoriar. Den fyrste typen eg vil ta føre meg er grensene som grensar mot eigarlaus sjø - såkalla yttergrenser. Den andre typen er grensar som grensar mellom eigedommar i sjø - såkalla mellomgrenser. Den siste kategorien kan delast i to; Grensar mellom eigedommar innanfor yttergrensa (Eigedomsgrensa) og grensar mellom eigedommar på utsida av yttergrensa (sektorgrensar). Denne grensa er viktig når det kjem til strandrettane. Fylgjande vil eg greie ut om grensene i sjø.

Fyrst vil eg greie ut om jordskifteretten sin kompetanse til å halde grensegang i sjø før eg greiar ut om sjølve prinsippa rundt grensegang i sjø.

2.4.1 Kompetanse til grensegang av mellomgrenser

Jordskifteretten må ha positiv heimel i lov for å kunne ta ei avgjerd jf. Jskl § 1a.

Jordskifteretten sin heimel til å halde grensegang er positivt avgrensa i § 88 i jordskiftelova. Den mest sentrale delen av paragrafen når det gjeld saker i sjø er § 88 1. ledd og 2. ledd 1. punktum.

Dei lyder:

”Eigar kan krevje at jordskifteretten i særskild sak skal klarleggje, merkje av og beskrive eigedomsgrenser, grensar for alltidvarande bruksrett eller grensar for offentleg regulering av eigarrådeveldet. Dette gjeld og slike grensar som er nemnde i lov 15. mars 1940 nr 3 om vassdragene § 2, § 3 og § 4. ”

”Når det gjeld grensegang for alltidvarande bruksrett og offentleg regulering av eigarrådeveldet, kan og bruksrettshavar og offentleg styresmakt krevje grensegang.”

Etter denne føresegna har jordskifteretten kompetanse til å halde grensegang etter vassdragslova. I rettspraksis har det blitt presisert at vassdragslova også skal gjelde for fastsetjing av grensar i sjø (Falkanger & Haagensen, Falkanger, Haagensen, & m.fl., 1988, p. 80). Jordskifteretten kan med heimel i jskl§ 88 difor også fastsetje korleis grensar skal gå utover i sjø.

Hovudregelen for grensegangen mellom eigedommar ut i sjø, fylgjer av vassdragslova § 4, der det står fylgjande:

«Mellom eiendommer på samme side av et vassdrag skal grensen, hvis ikke annet følger av særlig hjemmel, gå slik at hvert sted på bunnen tilhører den strand som det ved lav vass-stand ligger nærmest.»

Jordskifteretten kan avgjere ved dom etter jskl § 17 om grensa skal trekkjast etter vassdragslova § 4 eller på annan måte jf. ordlyden ”særleg heimel” (Rygg, 1981, p. 345). Høgsterett seier i Rt.1979 s. 1099

”Eigedomsretten til sjøgrunnen som avviker frå det normale [...], må ha støtte i en klar avtale eller bygge på forutsetninger som var kjent for begge parter.”

Det må difor komme klart fram av avtale eller føresetnadar som var kjent for begge partar dersom ein skal fastsetje eigedomsgrensa utan å fylgje hovudregelen etter vassdragslova §4.

Grensefastsetjing etter §§2 og 3 i vassdragslova skal avgjerast ved skjønn, medan § 4 skal avgjerast ved vanleg rettgang (Bergtun, 2009, p. 514). For jordskifteretten sin del, vil dette seie ved dom, jf. jskl § 17.

2.4.2 Kompetanse til grensegang av yttergrenser og sektorgrenser.

Jordskifteretten sin kompetanse til å avgjere yttergrenser er noko uklar. Eg har vald å støtte meg til Vidar Bergtun sin artikkel i *Perspektiv på Jordskifte*, som definerer skilnaden mellom ei yttergrense og ei sektorgrense på den måten at ei yttergrense er grensa mellom eigdommen og punktet i sjøen der den blir eigarlaus. Enten etter marebakken eller tometersmerket. (sjå under) Sektorgrense vil vere ei grense mellom eigedommar utover i eigarlaus sjø.

I fylgje NOU 1985 s. 32 vert området frå marebakken og utover til territorialgrensa rekna som allmenning. Jordskifteretten har heimel til å avgjere grenser mot allmenningar på land Jf.jskl§1a. Ut i frå analogibetraktningar er det naturleg å leggje til grunn at jordskifteretten har kompetanse til å fastsetje yttergrenser i sjø mellom privat eigedom og eigarlause områder, fordi desse også kan sjåast som allmenningar. Verdien og interessa for å få desse grensene fastsett er låg sidan grensene ikkje er absolutte eller statiske. Dette som fylgje av til dømes utfyllingsretten.(Bergtun, 2009, p. 517)

Sektorgrenser er grensa mellom eigedommar (mellomgrenser) utover i eigarlaus sjø. Denne grensa avgjer kvar strandeigaren kan bruke strandrettane han har, i den eigarlaus sjøen. Vidar Bergtun har denne definisjonen på sektorgrenser i *Perspektiv på jordskifte 2009*.

”Desse sektorgrensene i sjø er meir å sjå på som ein forlenga arm av eigedomsgrensa lenger inne, men med eit noko anna innehald. Ut frå tanken om at ei sektorgrense ut for yttergrensa er ei naudsynt forlenging av eigedomsgrensa, er det mitt syn at jordskifteretten har heimel til å fastsetje slike sektorgrenser ut for yttergrensa i sjø.”(Bergtun, 2009, p. 518)¹²

Han legg til grunn at sektorgrensa er å sjå på som ein forlenga arm av eigedomsgrensa på land. Nyare rettspraksis viser at det er blitt vanleg å fastsetje sektorgrenser ut i det eigarlaus sjøarealet. Dette var tilfelle i til dømes sak JBER-2009-0040

”... For det andre har strandeieren eksklusive rettigheter også utenfor denne yttergrensa, såklate sektoravhengige strandrettigheter. Utfyllingsrett og rett til fortøyning er blant disse. Sektoravhengige rettigheter kan være avgrenset av sektoruavhengige rettigheter, først og fremst tilflotsrett... På grunn av de uenigheter som er mellom partene, har retten fastsatt i hvilken retning grensa går som eiendoms- og sektorgrense, uten at retten dermed har tatt stilling til hvor overgangen er...”

Vidare i sak LF-2000-884 som gjeld grensegang for utfylt sjøgrunn

” Når utfylling faktisk er foretatt, og det er rekvirert grensegang som også omfatter grensen over det utfylte område, er jordskifteretten- og senere lagmannsretten – kompetent til å fastsette grensen i medhold av jordskifteloven §88.”

Dette viser at sektorgrenser kan gå over til å bli eigedomsgrenser som fylgje av utfylling i sjøen. Sektorgrensa må difor sjåast på som ein forlenga arm av eigedomsgrensa lenger inne slik Bergtun argumenterer for.

2.4.3 Fastsetting av mellomgrenser

Når det gjeld grenser i sjø er det mellomgrenser som vil vere den grensesakstypen i sjø som er mest aktuell for jordskifteretten. Det kan vere ei grensegangssak mellom eigedommar på land som grensar til sjø eller ein tvist om kor grensa i sjøen går. I desse døma må jordskifteretten

¹² Vidar Bergtun, Grenser i vassdrag og sjø. Perspektiv på jordskifte (Ravna 2009).

kunne avgjere kor grensa går. Kompetansen til dette har eg greia ut om ovanfor. Her vil eg greie ut om grensefastsetjinga.

Med eigedomsgrenser meiner ein grensene som er mellom eigedommane frå land og ut til yttergrensa fastsett ved marebakke eller liknande.

Hovudregelen om fastsetjing av mellomgrenser er det geografiske prinsipp. Dette prinsippet fastslår at kvart punkt på sjøbotnen høyrer til den landgrunn som ligg nærast ved middels flo sjø. Grunnlaget for det geometriske prinsipp finn me i Rt.1878 s. 782. Før denne dommen mangla det gjeldande lovreglar og rettspraksis som omhandla spørsmålet (Bergtun, 2009, p. 535). Valet av dette prinsippet vart grunngeve med at viste seg særdeles praktis under ulike forhold (Neergaard, 1984a, p. 3). Det geometriske prinsipp er heimla i vassdragslova § 4 som lyder:

Vassdragslova § 4:

”Mellom eiendommer på same side av et vassdrag skal grensen, viss ikke annet følger av særlig hjemmel, gå slik at hvert sted på bunnen tilhører den strand som ved lav vass-stand ligger nærmest.”

Regelen gjeld i utgangspunktet berre for vassdrag, men gjennom rettspraksis er det blitt fastslått at denne regelen skal gjelde analogisk i sjø med den justering at den då gjeld ved *vanleg flo sjø* (Neergaard, 1984a, p. 12). Vidare er regelen deklarasjonsregulering, som betyr at den er fråvikeleg, men som vist til tidlegare har Høgsterett uttalt at eigedomsrett til sjøgrunnen som skal avvike frå det normale, må ha støtte i ein klar avtale eller byggje på føresetnader som var kjend for begge partar. (Rt.1979 s. 1099) Er grensa klar gjennom avtale, dom, eller jordskifte går dette framom det geometriske prinsipp (Bergtun, 2009, p. 530).

Denne regelen vert også nytta i dei døma der eigedommane har mellomgrense til kvarandre på tvers av sund. Dette er viktig å presisere då det lett kan tenkjast at vassdragslova § 3 ville ha blitt nytta i denne typen saker.

Det geometriske prinsipp vert også lagt til grunn når det gjeld fastsetjing av sektorgrenser, sidan sektorgrenser kan reknast som ei forlenging av eigedomsgrensa lenger inne.

2.4.4 Yttergrenser i sjø.

Yttergrenser i sjø er å forstå som den plassen det totale eigarrådeveldet for strandeigaren sluttar og eigarlaus sjø byrjar. Eigedommar som grenser i sjø strekkjer seg eit stykke ut i

sjøen. Kor langt ut i sjøen eigedomsgrensa strekkjer seg kjem an på korleis grunnforholda er. Ein kan dele dei ulike reglane om yttergrenser inn i tre: Marebakke, Tometersregelen og Brådjupt eller vekslande tilhøve. Reglane er blitt til gjennom rettspraksis og det er ulikt syn på reglane i juridisk teori.

Eg vil i innleiinga nemne Ernst Nordtveit sin artikkel frå 1990¹³. Nordveit nemner spesielt rettspraksis som underbyggjer toetersregelen. Han viser óg til Sivillovbokutvalet og forslag til nye lover rundt eigedomsgrenser i sjø. Sivillovbokutvalet sitt forslag gjekk ut på å ta utgangspunkt frå land og leggje grensa 30 meter frå land. Det har ikkje komme nye lover for grenser i sjø etter artikkelen, og eg vil difor fokusere på gjeldande rett. Vidare går eg igjennom dei tre ulike reglane.

Marebakke

Utgangspunktet om at eigedomsgrensa sluttar ved marebakke, er basert på gammal rettspraksis som bygger på Gulatinglova (Austenå, 1985, p. 11). Døme på dette er Rt. 1856 s. 682 der det vart slått fast at eigedomsretten gjekk til "muldbakken" og Rt.c1889 s. 633 der Høgsterett seier at grunneigars råderett over havbotnen sluttar ved marebakken. Det er fleire forklaringar på kva ein marebakke er. NOU 1988: 16 har fylgjande forklaring:

"Marebakke er kanten der botnen brått skrånar ned mot djupet. Skrånar botnen mindre enn 1 på 5, er det ikkje rekna for marebakke"

I Rt.1889 s. 633 vart ein marebakke fastsett til å vere om lag 50 meter frå land ved om lag 6 meters djupna med ei skråning på 1:5. I Rt. 1915 s.704 vart ein marebakke fastsett til om lag 15 meter frå land på 1,88 meters djupna og ei skråning på 1:2,5. Døma viser at det er stor variasjon for kvar grensa for ein marebakke vert rekna for å gå.

For å avgjere kor marebakken er, må ein sjå på dei faktiske tilhøva på standa og korleis bakken skrånar i forhold til områda innanfor og utanfor bakken (Neergaard, 1984b, p. 318). Det er difor dei faktiske topografiske tilhøva på staden som avgjer kor marebakken startar og kor yttergrensa går.

Ein som er usamd i dette er Nordtveit¹⁴. Han meiner marebakke- prisnippet ikkje ukritisk kan leggjast til grunn ved fastsetjing av yttergrenser i sjø. Han meiner marebakken må liggje på *"rimeleg djupne og rimeleg fråstand frå land"*. Vidare at kvart tilfelle må vurderast konkret,

¹³ Ernst Nordtveit, Grenser for fast eiendom, Jussens Venner 1990 s 23.

¹⁴ Ernst Nordtveit, Grenser for fast eiendom, Jussens Venner 1990 s 23.

og der det skal leggjast lagt vekt på ”botnformasjonane, djupna og kor langt det er naturleg å utnytt sjøområdet” (Nordtveit, 1990, pp. 51-52). Rettspraksis fastslår likevel reglane for yttergrense ved marebakke.

Tometersregelen

Der det ikkje kan påvisast marebakke på rimeleg djupne og i rimeleg avstand frå land, skal tometersregelen gjelde. Amund Helland introduserte regelen i ein artikkel i RG. 1891 s. 57. Han meinte tometersregelen var ein enkel, grei og funksjonell regel som kunne brukast over heile landet (Neergaard, 1984b, p. 319). Grunnlaget for regelen er dommen i Rt. 1923 II s. 48. Tilfellet i denne saka var at det var langgrunt, og det kunne ikkje påvisast marebakke. Her kom retten fram til at strandeigaren ikkje hadde rett på erstatning for tapt utfyllingsrett utanfor 2 meters djupne. Retten støtta seg til dåtidas rettsteoretikarar som hadde gått inn for tometersregelen. Også i Rt.1927 s. 248 vart yttergrensa sett ved to meters djupne, Grunnen hella jamt ned til 5 meters djup før den flata ut. Det kunne ikkje påvisast marebakke og tometersregelen vart brukt i staden.

I Rt.1969 s. 613 vart det vist til Rt.1923 II s. 48 og vidare slått fast at ”...grenser for privat eiendom mot sjøen må settes ved 2 meters dyp når marebakke ikke kan påvises”

Den nyaste dommen som manifesterar at tometersregelen skal leggjast til grunn der det ikkje finst marebakke er Rt.2011 s. 556. ”Hovedregelen er at eieren av grunn ned til strandlinje har eiendomsrett ut i sjøen til marebakke eller - his marebakke ikke kan påvises – til to meters dybde ved middels lav vannstand.” Dommen visar til Rt.2005 s. 1577 som har nokolunde same ordlyd

Det er likevel juridisk teori som er ueinige med innhaldet idenne rettspraksisen. Eg viser her til Nordtveit¹⁵ som meiner desse dommane ikkje legg noko grunnlag for yttergrensa. Nordtveit grunnjev dette med at nesten alle dommane gjeld strandeigar sin rett til vederlag ved oreigning av grunn i byhamn. Nordtveit meiner dette kan tolkast som strandeigarens oreigningsvern for utfyllingsretten, framfor fastsetjing av eigedomsgrensa. Ved oreigning av rettar vert påregneleg bruk lagt til grunn. Hamneplanane er den beste peikepinnen på kva som er framtidig påregneleg bruk av eit hamneområde i ein by. Reguleringsplanar for hamner i by har på denne måten bidratt til kvar yttergrensene skulle gå når det gjeld desse rettsavgjerdene. Nordtveit meiner difor at rettspraksis rundt tometersregelen kviler på kva påregneleg bruk ein

¹⁵ (Nordtveit, 1990, p. 51)

strandeigedom i by har av sjøen, og at restriksjonane kommunane har lagt på sjøarealet i byhamn har difor vore med på å skape tometersregelen.

I Rt. 2005 s. 1577 seier retten dette om påregneleg bruk av hamneområdet

”vederlag skal ytes Florø Gard for sjøareal så langt som dette kan utfylles etter havneplanene for Florø indre havn”.

Ein kan difor spørje korleis avgjerda hadde vore dersom det ikkje var ei byhamn, og ikkje underlagt like strenge restriksjonar.

Også Austenå 1985¹⁶ drøftar kor langt ut tometersregelen skal gjelde. Han stiller spørsmål ved kor langt i frå land marebakken må liggje før den ikkje kan akseptertast som eigedomsgrense.

Sjølv om det er diskusjonar i teorien om tometersregelen, må utgangspunktet likevel vere den hovudregelen som blir oppstilt i rettspraksis, om at tometersregelen skal vere hovudregelen for fastsetjing av yttergrenser i sjø der det ikkje finst marebakke. Tometersregelen skal fastsetjast målt etter middels låg vasstand jf. Rt. 1915 s. 704.

Brådjupt

Der det er brådjupt vil verken marebakke eller tometersregelen vere relevant. Plassar der det er brådjupt kan likevel representere viktige verdiar jf. Rt. 1896 s. 500. Det kan til dømes vere å kunne leggje til land med større skip (Nordtveit, 1990, p. 52). Nyare rettspraksis har stadfesta at der det er brådjupt har ein ikkje eigedomsrett utover i sjøen.

Dette kjem fram av Rt. 2011 s. 556 (note 45) der retten la vekt på at det

”ikke er tilstrekkelig rettskjeldemessige haldepunkter for på ulovfestet grunnlag å fastsette en generell regel om eiendomsrett i sjøen ved brådyp, som supplerer marebakke og tometers dyp.”

Den påregnelege bruken av ein eigedom med slik grense, og dei økonomiske verdiane som fylgjer med, vert ivareteke av strandrettane. Retten viser vidare til at

” Eiendomsrett utover det som følger av reglene om marebakke og tometers dyp, vil kunne følge av særskile rettsgrunnlag for den enkelte eigedom, som alders tids bruk eller sedvanerett”

¹⁶ Torgeir Austenå, Eigedomsrett til og disposisjonsrett over land og vatn i strandsona, 1985

Retten fant ikkje at det førelåg i denne saka, men ein kan tenkje seg at sedvanerett kan spele inn på andre konkrete saker. Det vil difor vere ei konkret vurdering om eigedomsgrensa, også der det er brådjupt, går eit stykke ut i sjøen.

Vekslande tilhøve

Strandlina i Noreg er varierende og kan veksle fleire gonger mellom stup i sjø, til strand med marebakke, til strand utan marebakke, innanfor same eigedom. Dette kan føre til uheldige yttergrenser som hoppar frå den eine yttergrensa til den andre. I desse situasjonane bør retten foreta ei samla vurdering av yttergrensa jf. RG.1952 s. 625. Her var det marebakke på kvar side av ei elv som rann ut i sjøen. I elveleiet var det ikkje marebakke. Retten sette likevel yttergrensa frå den eine marebakken til den andre, over eit område som var djupare en to meter og som ikkje var marebakke. Dette førte til ei heilskapleg grense som gjekk lenger ut en to metersregelen der det ikkje var marebakke.

Utfylling

Utfylling kan endre yttergrensa til ein eigedom. Ei endring av forholda i strandsona ved oppfylling, oppskylling eller avleiring vert grensa tilsvarande forskyve (Brækhus og Hærem 1964, p. 69).

2.4.5 Holmar og skjær

Uokkuperte holmar og skjær som ligg utanfor yttergrensa i sjø skal som hovudregel sjåast på som eigarlaust område eller ytre allmenning (Bergtun, 2009, p. 528). Tvist rundt holmar og skjær kan få store konsekvensar for kvar ei grense skal trekkjast. Avgjerda om dei tilhøyrer ein eigedom eller ikkje, må takast med grunnlag i om holmen har vore i bruk, og om den ligg i rimelig nærleik til eigedommen innanfor.

I Rt.1933 s. 17 kom Høgsterett i dissens 4 mot 3 stemmer, fram til at ei rekkje holmar og skjær som låg om lag 1 km frå land, tilhøyrde gardane som låg innanfor. Høgsterett la mellom anna matrikuleringsprotokollen og dei innanforliggjande eigarane sin bruk av holmane, til grunn for avgjerda. Rettspraksis viser at denne typen saker må avgjerast etter konkrete vurderingar i kvart einskild tilfelle. Strandretten

Her vil eg greie ut om strandretten og om jordskifteretten sin kompetanse til å halde bruksordning i sjø.

Jordskiftelova §35 bokstav a-j gjev ein oversikt over kva reglane om bruk og sambruk, som jordskifteretten skal fastsetje, kan gå ut på. Føresegna nyttar ordlyden ”mellom anna”. Lista er difor ikkje uttømmende.

Bokstav f) nemnar strandrettar:

§ 35 Reglar om bruk og sambruk kan mellom anna gå ut på:

f) Fastsette fisketider, fangstmåtar, reiskapar og anna som har med fiske å gjere, og å gi reglar om bruken av strandrettar.

Jordskifteretten kan altså fastsetje reglar om bruken av strandrettar, ved gjennomføring av bruksordning. Kor langt jordskifteretten sin kompetanse går, vil avhenge av kva som ligg i omgrepet ”strandrettar”. Kommentaranane i førearbeida (Ot.prp.nr.1 1915 s 93) til denne føreseigna seier:

”Kommiteen vil dog ha en uttrykkelig bestemmelse om at det kan træffes bruksordning for strandrettigheters vedkommende. Det er nemlig oplyst i komiteen, at strandfelter enkelte stede i vort land har meget stor værdifuld anvendelse til fisketørring. Likeledes som tørreplads og oplagsplads for tare m.v.”

I førearbeida kjem det fram at det var svært viktig å få ei føresegn som opna for bruksordning av strandrettar, jf uttrykket «uttrykkelig bestemmelse». Formålet med føreseigna var at jordskifteretten kunne ordne bruken av verdifulle rettार i strandsona. Mellom anna tørke og opplagsplassar for tang, tare og fisk, og verdien av slike rettार var store då kommentaren vart skrive.

Høgsterett har i Rt. 1985 s. 1128 definert omgrepet ”strandrett”. Fylgjande er henta frå side 1131 :

”Strandretten er en rett til uforstyrret å kunne nyte de fordeler som følger av at en eidegom ligger til sjøen. De fordeler som er beskyttet på denne måten er blant annet adgangen til sjøverts-adkomst, den såkalte tilflotsretten, og mulighetene for bading og friluftsliv. Også strandeierens rett til visse former for fiske, retten til utfylling ut i sjøen og et visst vern mot forurensning og ulemper av estetisk art, inngår som en del av strandretten. ”

Høgsterett legg her til grunn ein vid definisjon av strandretten, nemlig at den er alle «de fordeler» som fylgjer av at eigdommen ligg til sjøen. I førearbeida er det vist til omsynet til fisketørring og opplagsplass for tang og tare. Men utifrå Høgsterett si forståing, kan ein også

tenkje seg at strandretten også inkluderer retten til rekreasjon, til utsikt, båtbruk og båt plass og liknande. Dette er verdiar som vil er sentrale i dagens samfunn.

Etter dette må omgrepet ”strandrettar” i jskl § 35 bokstav f) tolkast slik høgsterett har definert det i Rt. 1985 s. 1128. Det vil sei at jordskifteretten kan gi reglar om bruk og sambruk rundt fordelane som fylgjer av at ein eigedom ligg til sjøen. Nye utnyttingsmåtar i strandsona er difor vel så aktuelle i ei bruksordning som gamle utnyttingsmåtar.

Det har vore, og er diskusjon i juridisk teori om kva innhaldet av omgrepet «strandrettar» i § 35 f) skal vere. Hans Sevattal har til dømes argumentert for ei annan oppfatning av kva omgrepet ”strandrettar” i jskl § 35 bokstav f) skal innehalde. Han meiner intensjonen med ordlyden ”strandrettar” var bruksrettar på eller i stranda (Sevattal, 1987, p. 500), og ikkje ei vidare forståing, slik Høgsterett har definert slike rettार.

Jordskifteretten sin bruk av jskl § 35 bokstav f) i praksis seier noko om forståinga av føresegna. I ei av sakene eg har sett på legg retten til grunn: ”strandretten, jf. jordskiftelova § 35 bokstav f), omfattar m.a. retten til å komme til og frå med båt, tilflotsretten.” (sak 1200-2005-0004 Gauksheim s.49) Tilflot er ein strandrett då ein av fordelane av å ein eigedom som ligg til sjø er å kunne komme til og frå eigedommen med båt. Jordskifteretten har difor i denne saka lagt til grunn at dei har heimel til å ordne bruken av strandrettar ut i frå definisjonen av omgrepet frå Rt. 1985 s. 1128. Sjølv om det er drøftingar om definisjonen og innhaldet av omgrepet «strandrettar» i § 35, er det ikkje så praktisk viktig å fastslå dette, all den tid jordskifteretten har svært vid kompetanse til å gjennomføre bruksordning. Dette fylgjer mellom anna av § 35 når det står at reglar om bruk og sambruk «mellom anna» kan gå ut på (...). Lista er soleis ikkje uttømmende.

. Ein må uansett gå ut i frå kva lovteksten seier og kva formålet med lova var. Eg har tolka lovteksten og førearbeida til at omgrepet strandretten er det same som høgsterett har gjeve i Rt. 1985 s. 1128.

Strandretten er igjennom rettspraksis og ein samla juridisk teori definert til å vere ”fordelen med å grense til havet” (Myklebust, 2010, p. 38). Omgrepet vert presisert i, Rt. 1985 s. 1128. Rugsunddommen. Her er strandretten definert til å vere alle fordelane ved å ha ein eigedom som ligg til sjøen. Sjølv om desse rettane har karakter av å vere avgrensa til å gjelde innanfor eigedomsgrensa er det viktig å påpeike at strandretten også er særlege rettार utanfor eigedomsgrensa. Dette kan til dømes vere retten til laksefiske, hausting av tang og tare, rett til

tilflot og rett til utsikt (Myklebust, 2010, p. 40). Felles for rettane er at dei har ein verdi for strandeigaren. Strandeigaren sin disposisjon over denne retten har som føresetnad at kystnære sjøareal ikkje fritt kan okkuperast av andre. Strandrettar er realrettar knytt til eigedommen på land (Myklebust, 2010, p. 45). Dette betyr at strandretten følgjer eigedommen, og ikkje personen.

Ein kan dele strandretten inn i to typar rettार; sektoravhengige strandrettar og sektoruavhengige strandrettar. Ein sektoravhengig strandrett vil typisk vere strandeigar sinutfyllingsrett, rett til fortøyning og rett til tangskjering. Ein sektoruavhengig strandrett vil typisk vere tilflotsretten. I den eigarlause sjøen er det mange andre faktorar som spelar inn. Til dømes er det fri ferdsel jf friluftsløva § 6. Ålmenta har også rett til korttidsfortøyning og bading jf. friluftsløva §§7-8 fritt fiske med unntak av fiske etter anadorm laksefisk med fastsåande reiskap jf. lakse- og innlandsfiskeløva § 16.

Strandeigaren har ikkje nokon generell rett til å hindre andre i å nytte sjøområdet utanfor den generelle eigedomsgrensa. Det vert stilt krav til pårekneleg utnytting av området for at ein strandeigar skal kunne hindre andre i å nytte området utanfor den generelle eigedomsgrensa. Kva krav som skal stillast til den pårekneleg utnyttinga må vurderst konkret i høve til den einiskilde utnyttingsmåten (Myklebust, 2010, pp. 304-305).

Ut i frå dette kan me sei at jordskifteretten har heimel til å ordne bruken mellom rettshavarar som til dømes har rett til båtfeste på ei strand.

Kapittel 3 Presentasjon av sakene:

3.1 Innleiing

I dette kapitlet presenterer eg dei viktigaste punkta i kvar sak. På denne måten får lesaren ei betre forståing av intervjudelen og resultatet av den. Eg oppsummerar sakene med omsyn til problemstillinga som går på bruksordning. Dei rettsfastsettande delane ved sakene vil difor ikkje bli skildra i like stor grad som dei rettsendrande delane av sakene. Dette kan føre til at ein får eit skeivt inntrykk av sakene med tanke på rettsutgreiing / konflikhtar kontra sjølve bruksordninga. Difor er det viktig å nemne at somme tema var meir omfattande i sakene enn det ein får inntrykk av i desse presentasjonane. I byrjinga av kvar presentasjon vil eg svare på delproblemstillinga ”*bakgrunnen for kravet*”. Dette er den utløysande faktoren for kvifor det var kravd jordskifte henta i frå informasjonen partane har gjeve under intervjuet.

3.2 Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.

Saka vart kravd for Nord- og Midhordland Jordskifterett i 2005. Kravet gjaldt oppløysing av sameige og avklaring av grenser. Kravet om oppløysing vart ikkje tatt til følge og i staden vart det heldt ei bruksordning.

3.2.1 Bakgrunnen for kravet.

Gauksheim er ei lita bygd i Austevoll kommune. Det har vore stor fråflytting frå bygda og av partane i saka var det berre eit fåtal av dei som var fastbuande. Ein av partane var ny i området då han hadde fått eit småbruk frå svigerfaren sin. Han byrja å utvikle området til hytteutbygging. I den forbindelse selde han hytter med båt plass i ei flytebrygge han sette opp i vågen i Gauksheim. Dei andre rettshavarane i området klaga på dette og det kom fram at partane hadde ulike syn på eigedomsforholda i og rundt vågen. Dei fleste meinte området låg i sameige mellom rettshavarane. Dette resulterte i at rekvirenten kravde jordskifte for å få klargjort kva rettar kvar part hadde, fastsette grenser i området og oppløyse sameiget slik at kvar part fekk utlagd ein eigedomspart med sitt naust på og sine rettar til.

3.2.2 Fremming:

Saka vart fremma etter at jordskifteretten kom til at det var utenelege eigedomsforhold. Dei utenelege eigedomsforholda var uklare eigartilhøve omkring naustområdet i hamna, uvisse om det var sameige eller bruksrettar i naustområdet, tvist om tilflotsrettar, behov for reglar rundt tilflot og ferdsel på sjøen, og uvisse rundt kven som skulle kontakta og bli kontakta når det gjaldt tiltak etter plan og bygningslova.

Når det kom til ikkje-tapsgarantien var det vanskeleg for jordskifteretten å talfeste nytten for kvar einskild eigedom i hamna. Det vart likevel slått fast at nytten i å få klarlagt eigedomstilhøva og tilhøva som var utenelege ville vere større en kostnadane i saka.

Til slutt i fremminga vart det avgjort at vedtaket om kor omfattande jordskifte skulle bli, måtte utsettast til etter at eigedomstilhøva og bruksrettstilhøva var fastsett. Her stod det mellom tre alternativ. Fremminga etter jskl.§2 bokstav a) løyse opp sameiget, fremming etter jskl.§2 bokstav c) nr.1 ordning av bruken innan sambruk, eller fremming etter jskl.§2 bokstav c) nr.2 ordning av bruk der det ikkje er sambruk. Denne delen av fremminga vart halden open fram til skifteplanen var vedtatt. Dette gjev retten moglegheit til å velje det beste alternativet av verkemeldta i §2 når rettsutgreiinga er ferdig. Ein tar soleis ikkje stilling til kva verkemiddel i §2 saka er fremma etter. Retten greia deretter ut om rettane i området og avsa rettsfastsettande avgjerd om dei uklare forholda. Deretter vart det lagt fram forslag til skifteplan. Forslaget la fram mange løysingar på problema som framleis var der etter rettsfastsettinga. Her er det naudsynt å spesifisere kva verkemiddel i jordskiftelova som er brukt, då dette ikkje er spesifisert i fremmingsvedtaket. Her er det eit par spesifiseringar som manglar. Den første er stadfesting på at saka er fremma etter jskl§2 bokstav c) nr 1. Både ved bruksordninga av sameiget, oppretting av ferdelskorridor og bruksrodninga av hjalmarnaustet burde det vore spesifisert at saka var fremma etter denne paragrafen. Den andre spesifiseringa som manglar er kva verkemiddel som er brukt på avløysinga av notvollen. Det seier seg sjølv at dette er gjort etter jskl§§2 bokstav d) og 36, men denne spesifiseringa står ikkje i rettsboka. I rettsboka står det berre jskl§36.

3.2.3 Skifteplan:

Ein kan dele det regulerande vedtaket inn i fire ulike delar.

- 1) Bruksordning for bruken av sameiget innerst i hamna.
- 2) Ordning av ferdelskorridor.
- 3) Avløysing av rettar på notvollen.
- 4) Bruksordning mellom Hjalmarnaustet og gnr. 70 bnr. 15.

1) Sameiget:

Under rettsutgreiinga vart det fastsett at området innerst i hamna låg i sameige. I tillegg vart det avgjort at eigedom hadde alltidsvarende bruksrett på naust og ein eigedom hadde rett til båtfeste i hamna. Sameigarane vart pålagde å opprette eit lag, der jordskifteretten laga

vedtekter¹⁷ som laget skal fylgje. §2 i vedtektene gjev ein klar skildring av kva formålet med laget og vedtektene er:

§ 2.

Sambrukslaget har som formål å forvalte sameiget rundt nausta og på Storaskjæret, og sikre at alle med andel eller bruksrettar i sameiget får utnytta sine rettar, herunder også leggje til rette for felles båtslipp, tilflot og eventuell brygge for å betre tilkomst til båtfestar på Storaskjæret.

2) Ferdselskorridor:

Partane ynskja ein ferdselskorridor midt i hamna som ikkje skulle byggjast ned. Dette for å sikre tilkomst til alle nausta og båtplassane i hamna. Denne ordninga omhandla alle eigarane i hamna og dette kunne difor ikkje vere del av bruksordninga rundt bruken av sameiget innerst i hamna. Skiftefeltet for denne ordninga vart difor utvida til å gjelde alle eigarar og bruksrettshavarar i hamna. Utvidinga gjaldt for mellom anna eigar av notvollen og eigar av gnr 70 bnr 15. Saka vart ikkje utvida til andre en dei som allereie hadde vore partar i saka tidlegare. Vedtaket vart som følgjer:

”Jordskifteretten vedtar difor at partane sine eigedommar ikkje kan leggje ut iler, flytebrygger, fylle ut eller gjere andre tiltak i sjøen lenger enn maksimalt inntil 1/3 av bredda på hamnebassenget rekna frå middel flo, likevel ikkje lenger ut enn at det er minimum 10 meter brei sone i midten av hamnebassenget som er fri for tiltak.”

3) Notvollen:

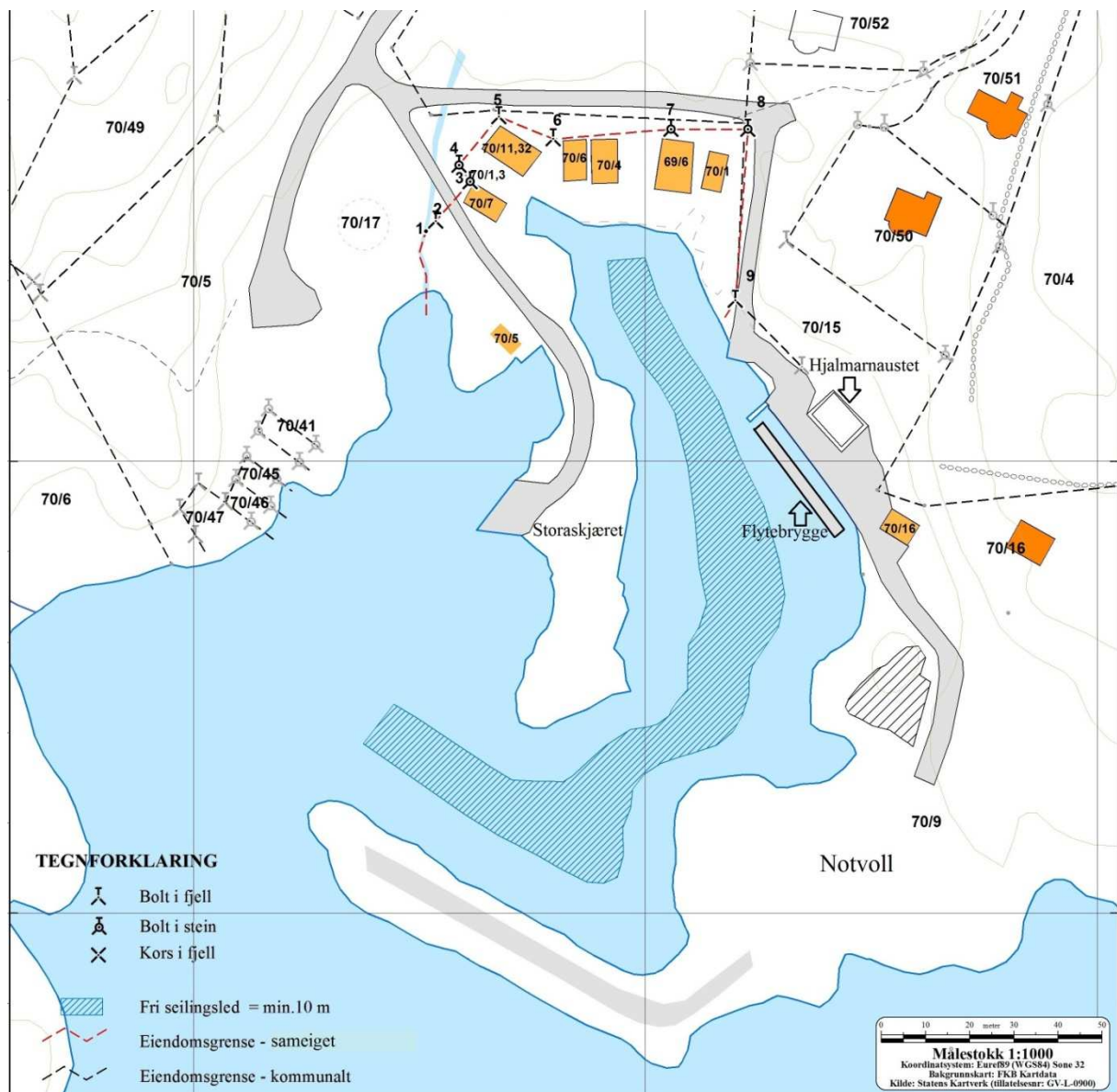
Notvollen ligg på gnr 70 bnr 9 og hadde vore nytta av eigarane av sameigarlaget til garn og nottørking i gamle dagar. Den hadde ikkje vore nytta på mange år og var delvis sprengd bort. Retten vart avløyst mot eit vederlag til sameiget på 10.000kr.

4) Hjalarnaustet:

Hjalarnaustet ligg på gnr. 70 bnr. 15 sin grunn. I løpet av saka vart det avgjort at retten til naustet og strandretten som høyrer med, tilhøyrer ein privatperson. Det vart lagd ned påstand om å avløyse denne bruksretten, men jordskifteretten kom til at dette ikkje let seg gjere. Årsaka var at det ikkje låg føre noko anna areal som kunne skiftast i byte mot bruksretten til

¹⁷ Vedlegg 3 Vedtekter for Sambrukarlaget.

Hjalmarnaustet. Framom naustet hadde eigaren av gnr 70 bnr 15 lagd ut ei flytebrygge som krenka tilfloten til naustet. Samstundes er båtslippen som fylgde med naustet øydelagd etter at det er bygd ein veg i framkant av naustet. I byte mot at flytebrygga krenka tilflotsretten til Hjalmarnaustet, kom Jordskifteretten farm til at eigaren av naustet skulle få rett til båtoppdrag på gnr. 70 bnr 15, rett til å nytte vegen fram til naustet, og to båtplassar i flytebrygga som krenka tilflotsretten. Denne avgjerda vart anka til overretten, der overretten ved dissens (to mot ein) endra talet på båtplassar frå to til tre båtar i flytebrygga.



Figur 3 Jordskiftekart over skiftefeltet. Nord- og Midhordland Jordskifterett.

3.3 Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.

Saka vart kravd for Akershus og Oslo Jordskifterett i 1998 og gjaldt Grøstad sameige i Nesodden kommune. Kravet gjaldt fastsetting av rettar og oppklaring i rettsforhold i strandsona på Grøstad.

3.3.1 Bakgrunnen for kravet:

Grøstad sameige er eigd i fellesskap av familien Grøstad. Ut i frå sameiget er det skild ut fleire tomter med båtrettar. Etter som dei fråskilde tomtene vart fleire og talet på båtar i strandsona auka vart det til slutt plassmangel i strandsona. Eine eigaren av sameiget gav beskjed til nokre av rettshavarane at dei måtte flytte båtane sine, då området dei hadde båtane sine i ikkje var tiltenkt rettshavarar. Området dei vart vist til var allereie fullt. Dei reiste difor sak for å få greia ut kva rettar dei hadde og kor dei kunne utøve denne retten. Det kom fram at det var 34 tinglyste båtrettar i sameiget. I tillegg fekk fem brukarar medhald i påstand om hevd. Det vart slått fast at det kvilte 39 båtrettar på Grøstad Sameige.

3.3.2 Fremming:

Rettshavarane ynskja å fremma saka etter jskl.§§2 bokstav c og 2 bokstav h. (Viktig å påpeike at bokstav h. hadde ein annan ordlyd i 1998 en det den har i dag. Tidligare var denne paragrafen rettsutgreiingsparagrafen) Vilåret for utenelegheit vart for rettshavarane fylt med at båtfesterettane var vanskelege å nytta slik situasjonen var. For grunneigaren vart den fylt med at det var vanskeleg å nytte seg av stranda då båtfesta vart plassert tilfeldig langs stranda. Dette kunne også hindre tilflot og andre strandrettar. Jordskifteretten la til grunn at kostnadane for jordskiftet ikkje ville overstige nytten eigedommane ville ha av å få rettane klarlagde.

3.3.3 Skifteplan:

Skifteplanen kan delast inn i fire delar.

- 1) Områder for båt plassar
- 2) Områder for bading og rekreasjon
- 3) Resten av strandstrekninga
- 4) Tilkomst og parkering

1) Områder for båt plassar:

Etter at det rettsfastsettande delane av saka var avgjort kom det fram at det var kvilte 39 båtrettar på Grøstad Sameige. Sameiget bestod av ca 580meter strandlinje langs Bunnefjorden. Kvar båtfesterett vart sett til å vere 3 meter brei noko som resulterte i ein

strekning på 120 meter reservert til båtplassar for rettshavarane. Denne 120 meter lange sona vart fordelt på tre ulike stader langs fjorden. Den nordlegaste området fekk partane som fekk medhald i hevd fyrste rett på å bruke. Her er det ni båtplassar. Det midtarste stykket er ikkje opparbeid og difor ikkje i bruk. Her er det tenkt at 20 rettshavarar skal ha båtane sine. Det sørlegaste stykket er det stykket der rekvirentane har båtane sine. Dette området er opparbeid til ein betre standard då dei har laga til ilandstigningsanordningar. Det er 10 båtplassar på den sørlegaste staden.

2) Områder for bading og rekreasjon:

Dei tinglyste rettane omhandla for nokon ”rett til felles badestrand” og for nokon ”strand og båtplass” jordskifteretten ordna difor bruken av strand og rekreasjon i området. Det vart lagt ut to soner på høvesvis 70 og 150 meter til bading og rekreasjon. Denne delen av saka vart anka til Eidsivating jordskifteoverrett. Overretten gjorde ingen realitetsendringar og stadfesta avgjerda til Akershus og Oslo jordskifterett.

3) Resten av strandstrekninga:

Resten av strandlinja på 270 meter vart lagt til sameiget sin disposisjon utan hefter på. Under dette punktet vert det presisert at sameiget framleis eig grunnen på dei områda som vart avsett til båtplassar og bading / rekreasjon. Strandrettane tilhøyrrer difor framleis grunneigarane.

4) Tilkomst og parkering

Rettshavarane fekk ikkje medhald i tilrettelegging for parkering i tilknytning til båtplassane. Behovet for gangtilkomst vart ordna med å sette av tre ca to meter breie gangtilkomstar på gnr. 14. bnr. 20. Kostnadar til opparbeiding og vedlikehald vart lagd på rettshavarane.

3.3.4 Bruksordning og vedtekter for båtforeininga:

Det vart oppretta ei båtforeining med vedtekter¹⁸ som skal leggje til rette for ei samordna og tidsmessig utnytting av dei 39 båtplassrettane som kviler på gnr. 14 bnr. 20. Foreininga skal vere bindeledd mellom rettshavarane og grunneigarane, offentleg myndigheit og andre utanforståande. Båtforeininga sitt årsmøte kan vedta at det skal etablerast eit fellesanlegg der alle med båtplass har krav på ein plass, mot at dei yt det vederlag som årsmøtet fastsett.

Dersom båtforeininga etablerar felles båtanlegg og rettane vert flytta frå sona og til

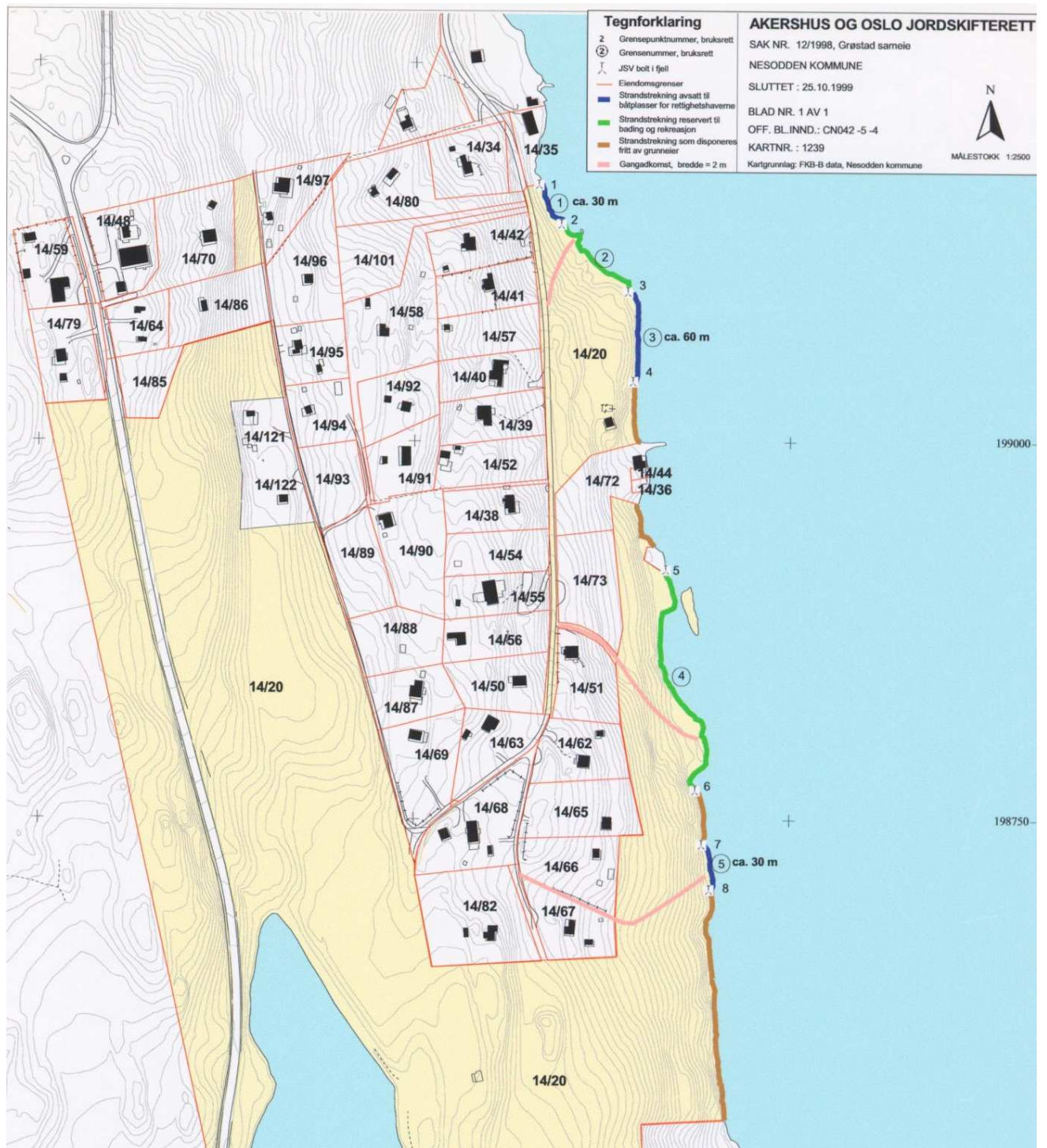
¹⁸ Vedlegg Vedtekter SØNDRE BOMANSVIK BÅTFORENING

båtanlegget, skal tilsvarende tal på båtplassar frigjerast frå dei avsette båtplassområda.

Formålet med båtforeininga kjem klart fram i §1 i vedtektene:

§1. FORMÅL

Båtforeningen har til formål å legge til rette for en samordnet og tidsmessig utnyttelse av de 39 båtplassrettigheter som ligger på eiendommen 14/20. Rettighetene og ordningen av disse går fram av de vedtatte brukordningsregler i jordskiftesak 12/98 ved Akershus og Oslo jordskifterett.



Figur 4 Oversiktskart Grøstad sameie. Akershus og Oslo jordskifterett.

3.4 Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård

Saka vart kravd for Vestfold Jordskifterett i 1999 og gjaldt eit sameige på Hvasser i Tjøme kommune. Kravet gjaldt grensegang og rettsutgreiing av rettar i eit sameige.

3.4.1 Bakgrunnen for kravet:

Hvasser er ei populær ferieøy i Tjøme kommune. Hytteprisane i området indikerer at dette er ein stad der resurssterke personar kjøper seg hytter og feriebustadar. Etter ei jordskiftesak i 1933 vart eit område ved sjøen lagt til felleseige mellom 16 gardsbruk. I ettertid har nokre av bruka fått same eigar samstundes som fleire bruksnummer er skild i frå somme av gardsbruka. Dette førte til ein uoversiktleg situasjon i felleseiget. Rekvirenten ville difor at jordskifteretten skulle greie ut om rettane i området. Han ynskja ei avgjerd av kor grensene for fellesstykket gjekk, kven som hadde rett til tilkomst, kor tilkomsten til fellesstykket skulle skje, kven som hadde rett til båtfeste, og kven som hadde rett til båtnausta i fellesstykket. Eigarane av dei fråskilde bruka vart også partar i saka.

3.4.2 Fremming:

Saka vart fyrst fremma etter jskl§§ 88 og 88a som grensegangssak og rettsutgreiingssak. Vilkår for fremming av ei sak etter § 88a er at området må vere i sameige og at ei rettsutgreiing må vere naudsynt av omsyn til ein rasjonell bruk av området. Jordskifteretten meinte at desse vilkåra var oppfylt då området vart lagt til sameige i ei jordskiftesak i 1933 og fordi uvissa rundt rettane hindra ein rasjonell bruk av området. Rettsutgreiinga vart i fyrste omgang reist for utgreiing om kven som hadde rettar til naust i sameiget. Etter at dette var avgjort og søknaden om utviding av bryggene var godkjent, vart det fremma rettsutgreiing om kven som hadde båt og bryggerettar i sameiget. Etter utgreiinga falt det naturleg å fordele båtplassane på eigarane og rettshavarane. Heimelen til fordeling av båtplassar ligg ikkje under § 88a og difor var det naudsynt med ei bruksordning. Det vart fremma bruksordningssak etter § 2 bokstav c nr.1. Jordskifteretten greia ikkje ut om vilkåra i §§ 1 og 3 bokstav a var oppfylte. Ut i frå faktum i saka kan me likevel sjå at det var utenelege eigedomsforhold for eigarane og rettshavarane i sameiget. Når det kjem til ikkje-tapsgarantien er det vanskelegare å fastslå at dette vilkåret er fylgt i saka.

3.4.3 Nausta

Det vart avgjort at nausta var eigd av fem ulike eigarar innan sameiget. Dette var ikkje sett i tvil og eigarskapet vart slått fast av jordskifteretten utan protestar.

3.4.4 Båtplassane

Eigarane og luten i sameiget var gitt etter jordskiftesaka i 1933. Under bruksordninga kom det fram at det var 53 båtplassar ved bryggene. Kwart gards- og bruksnummer innanfor sameiget vart tildelt ein basisplass. Somme eigarar hadde fleire gards- og bruksnummer. Desse eigarane fekk ein basisplass per gards- og bruksnummer dei eigde. Resten av båtplassane vert fordelt etter lutane kvar eigar hadde i sameiget. Dette kunne føre til halve og kvarte båtplassar. Jordskifteretten bestemte at kvar båtplass skulle vere heil og fordelinga vart difor avrunda til næraste heile tal.

Gnr/bnr	lut i prosent.	Basisbåtplass:	Fordeling av dei resterande båtplassane etter luten (37=100%)	Båtplassar totalt.
36/1	12,96	1	5	6
36/11,12. 37/2,3,4,6	31,39	6	11	17
36/15	12,96	1	5	6
37/1. 38/17	7,75	2	3	5
38/1	9,53	1	4	5
38/2,6,18	17,47	3	6	9
38/3	4,76	1	2	3
38/5	3,18	1	1	2
Sum:	100	16	37	53

Figur 5 Fordeling av båtplassar før utgreiing om vidaresele(avhenda) båtplassar.

For å sikre ei teneleg løysing måtte jordskifteretten greie ut kva eigedommar som hadde avhenda rettar og kva eigedommar som var nye rettsavarar i sameiget. Ved frådeling av hyttetomter og tildeling av båtplassar var det nytta ulik ordlyd. Dei frådelingane som hadde ordlyd som indikerte at dei hadde fått rett til å sette opp brygge fekk to plassar ved brygga medan dei som hadde ordlyd som indikerte båtrett fekk ein plass ved brygga. Etter fordelinga såg oversikten over båtplassar slik ut.

Gnr/bnr	Båtplassar totalt	Avhenda båtplassar	Gjenståande båtplassar
36/1	6	3	3
36/11,12. 37/2,3,4,6	17	5	12
36/15	6	0	6
37/1. 38/17	5	0	5
38/1	5	5	0
38/2,6,18	9	5	4

38/3	3	0	3
38/5	2	1	1
Sum:	53	19	34

Figur 6 Fordeling av båt plassar for sameigarane etter utgreiing om avhenda båt plassar.

Etter utgreiinga såg båt plassfordelinga slik ut for rettshavarane.

Frå Eigedom	Til Eigedom	Båt plassar:
36/1	36/17	1
36/1	36/21	2
36/11	36/25	1
36/11	36/?	1
37/2	37/15	1
37/2	37/36	1
37/2	37/39	1
38/1	29/71. 38/27	2
38/1	38/29	1
38/1	38/56	1
38/1	38/113	1
38/2	38/23	1
38/6	38/16	2
38/18	38/33	2
38/5	38/31	1
	Sum:	19

Figur 7 Oversikt over tenande og herskande eigedommar for overdraging av båt plassar.

3.4.4 Bryggene

Det er ni brygger som ligg i nærleiken av felleseiga. Fem av bryggene ligg på felleseiga sin grunn. Desse er eigd av private, men eigarane og rettshavaren i felleseiga har rett til å ha båtane sine ved bryggene. Det er viktig å påpeike at det ikkje plass til bygging av fleire brygger. Under saka vart somme av bryggene forlenga for å få plass til alle båtrettane som var på felleseiget.

Brygge 1 ligg innanfor grensene til Felleseiga på den nordre delen og er eigd i sameige av gnr. 38 bnr. 5 og gnr. 37 bnr. 2. Kommunen godkjente utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

Brygge 2 ligg innanfor grensene til Felleseiga på den nordre delen og er eigd med ein halvpart kvar av gnr. 38 bnr. 3 og gnr. 38 bnr. 16. Kommunen godkjente utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

Brygge 3 ligg innanfor grensene til Felleseiga på den nordre delen og er eigd av gnr. 37 bnr. 1 og gnr 38. bnr 17. Kommunen godkjente utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

Brygge 4 ligg innanfor grensene til Felleseiga i den midtre delen av sameiget og er eigd av gnr 38 bnr. 33. Kommunen godkjente utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

Brygge 5 ligg innanfor grensene til Felleseiga i den midtre delen av sameiget og er eigd av gnr. 38 bnr. 1. Brygga ligg på skrå over grensa til gnr. 37 bnr. 7. Kommunen godkjente ikkje utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

Brygge 6 ligg utanfor sameiget på naboeigedommen i nord. Brygga ligg svært tett innåt grensa til Felleseiga. Felleseiga disponerer difor deler av brygga. Brygga er eigd av gnr. 38 bnr. 2. Kommunen godkjente utviding av denne brygga i samband med jordskiftesaka.

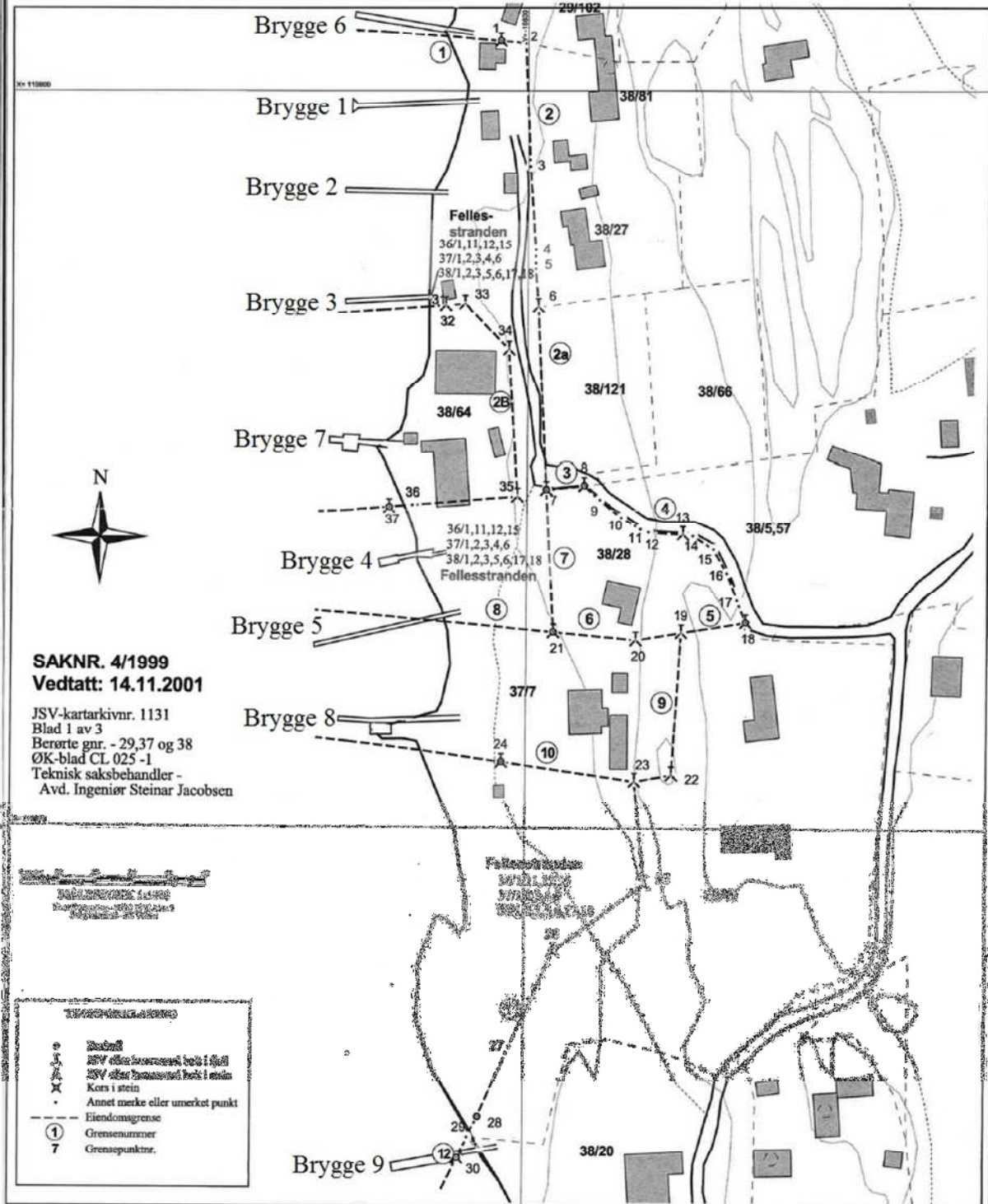
Brygge 7 er eigd av gnr. 38 gnr. 64 og ligg utanfor Felleseiga.

Brygge 8 er eigd av gnr. 37 bnr. 7 og ligg utanfor Felleseiga.

Brygge 9 ligg utanfor sameiget i sør. I sjøen ligg brygga på skrå inn på grunnen til sameiget. Dette er regulert ved privat avtale. Uvisst korleis dette vart handtert i bruksordninga.

VESTFOLD JORDSKIFTERETT

Jordskiftekart over SONSTEGÅRD i Tjøme kommune



Figur 8 Jordskiftekart over felleseiga. Vestfold Jordskifterett

Kapittel 4 Presentasjon av samtalanane

4.1 Innleiing

I det fylgjande vil eg presentere samtalanane med partane. Eg har valt å dele partane inn i grupper etter kva interesser dei har. Ved å dele partane inn i slike grupper får eg delt intervjuobjekta inn i grupper, som i utgangspunktet har same verdiar og same syn på resultatet av saka. Måten eg har sortert empirien på er at eg laga ein disposisjon over fem spørsmål. Dei ulike spørsmåla eg her har sortert meiningane deira etter er:

- 1) Kva er deira syn på rettsprosessen?
- 2) Korleis syntes dei ordninga har fungert i praksis?
- 3) Kva er deira syn på jordskifteretten?
- 4) Kva er deira syn på resultatet?
- 5) Kva meiner dei kunne vore gjort på anna vis?

Etter å ha laga denne disposisjonen las eg igjennom alle intervju. Etter kvart som eg las intervju, fylte eg inn svara deira i disposisjonen. Etter å ha skrive ut empirien, drøftar eg resultatata av samtalanane med omsyn til problemstillinga mi som er:

Hovudproblemstilling:

- Korleis handsamar jordskifteretten bruk og oppbevaring av båtar i bruksordningssaker i sjø der det er sambruk?

Underproblemstillingar:

- f) Kva var bakgrunnen for kravet?
- g) Kva er partane sitt syn på det jordskifteretten gjorde prosessuelt og materielt under jordskiftesaka?
- h) Korleis har bruksordninga fungert i ettertid?
- i) Kva kunne jordskifteretten gjort på anna vis?
- j) Er det nokon særlige utfordringar knytt til slike saker?

Den siste delproblemstillinga vil bli svara på i det avsluttande kapittelet.

4.2 Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.

Det var 19 partar i saka. Eg har kontakta 16 av dei per brev. Fem av desse vil ikkje la seg intervjuja og fire fekk eg ikkje kontakt med. Eg intervjuja 7 stykk. I tillegg hadde eg ein samtale med ein av dei nye hytteeigarane. Eg har valt å dele dette kapittelet inn etter korleis partane høyrer saman. Det vil sei sambrukarlaget for seg og Hjalmarnaustet for seg. Dette har eg gjort for å få eit større bilete på tilbakemeldingane. Sjølv om tilbakemeldingane frå sambrukarlaget varierer noko er dei samde i det meste.

4.2.1 Sambrukarlaget:

Denne delen vil vere med vekt på partane som er eigarar av sambrukarlaget.

Rettsprosessen.

Partane er samde om at rettsprosessen var grei. Det var lett å forstå saksgangen og dei fekk tilstrekkeleg med informasjon frå jordskifteretten. Ein av tinga dei var misnøgde med var tidsbruken. Saka vart kravd i 2005 og slutta i 2010. Dei følte dei fekk ytra sine meiningar i stor nok grad, og at dei vart behandla likt. Dei meiner jordskifteretten gjorde ein god jobb sjølv om dei er skuffa over resultatet. Dei fleste var representert av advokatar. I spørsmål om dette påverka saka er dei litt delt. Dei som ikkje hadde advokat følte at dei ikkje fekk saka si belyst i same grad, og følte seg litt på sidelinja.

Korleis har det fungert i praksis

Laget har hatt ei generalforsamling og eit styremøte. Dei er blitt einige om å søke om løyve til å legge ut ei flytebrygge på si side av hamna. Bortsett frå det har det vore lite aktivitet.

Området er fråflytta. Dette gjer det vanskeleg å samle alle sameigarane til møter. I kombinasjon med at partane har ulik grad av engasjement, kan det bli vanskeleg å få i gang ulike tiltak i fellesskap.

Syn på jordskifteretten

Dei fleste var einige i å bruke jordskifteretten. Alle hadde eit ynskje om å gjere det lettare å bruke området, og spesifisere kven som hadde rett til kva. Ein ynskja ei rettsutgreiing då fleire av sameigarane følte seg overkjørd av ein av partane. Uvisse rundt eigedomsforholda i bukta var stor og mange meinte at heile bukta låg i felleseiga. På grunn av at ein brukar hadde teke seg til rette, hadde somme av partane ynskje om å dele opp sameiget slik at kvar eigar kunne råde fritt over kvar sin del i bukta. Det vart kravd jordskiftesak, og ingen av partane motsette seg dette. Dei fleste såg behovet for å klarlegge forholda i området.

Syn på resultatet:

Det er litt delte syn på resultatet. Alle meiner at resultatet er greitt, men mange av partane hadde ulike syn på kva som var utgangspunktet for saka. Eit par av partane meinte at heile hamna låg i felleseige. Dei er skuffa over avgjerda om at den ikkje er det. Ein annan part hadde helst sett at sameiget vart oppløyst slik at han fekk sin eigen del han kunne styre over. Dei fleste meiner at å organisere sameiget i eit sambrukarlag er ein ryddig måte å gjere det på. Når det kjem til avløyseringa av notvollen er dei og delte i synet. Nokon meiner dei fekk for lite i vederlag for avløyseringa av retten dei hadde der, medan andre syntes det var greitt. Ordninga er dynamisk nok til å tåle nye eigarar per i dag, men ein rettshavar peikar på at det kan bli eit problem når dette har gått i arv i eit par generasjonar. Når ein har fått klare retningslinjer frå jordskifteretten vert det lettare å få til ein heilheitleg struktur i området.

Kva kunne vore gjort på anna vis

Bortsett frå den eine parten som helst ville hatt sameiget oppdelt, har ingen forslag til korleis ein kunne løyst saka på anna vis.

4.2.2 Hjalmarnaustet

Hjalmarnaustet vart ein tvist mellom rettshavaren til naustet og eigaren av grunnen under naustet. Her er det viktig å påpeike at rettshavaren ikkje ynskja å la seg intervjuje. I denne delen vil eg presentere syna til grunneigaren. Under drøftinga vil eg prøve å ha eit nøytralt syn på saka.

Rettsprosessen

Naustet hadde ikkje vore i bruk på over 30 år og bar preg av dette. Taket var tatt av, men grunnmurane stod der framleis. Grunneigaren meinte at bruksretten var gått bort som fylgje av ikkje-bruk. Han fekk ikkje medhald i dette. Eigedomen naustet tilhørde var nyleg blitt seld, og den nye eigaren trudde ei stund han hadde rett til naustet. Det viste seg at naustretten, i tillegg til to tomter, var unndrege salet. Retten til naustet tilhørde difor den gamle eigaren og eit av bruksnummera på tomtene som var unndrege salet. Området framom naustet var ein ideell stad for plassering av ei flytebrygge. Då grunneigaren byrja med sal av hytter i området, la han ut ei flytebrygge framom naustet, og selde hyttene med båtplass. Han hadde fått løyve frå den han trudde var den nye eigaren av naustet. Då det vart slått fast at naustretten tilhørde den gamle eigaren, hadde ikkje grunneigaren gyldig avtale til å ha flytebrygga liggjande framom naustet. Naustet hadde 18 meter strandline og eige båtoppdrag før utfyllinga fant stad. Utfyllinga var godkjent av det ein trudde var den nye heimelshavaren, men som det viste seg at ikkje hadde retten til naustet. Etter utfyllinga og plasseringa av flytebrygga var verken

båtoppdrag eller strandlina intakt. Flytebrygga var ikkje godkjent av kommunen, og låg der ulovleg. Kommunen ville ikkje ta ei avgjerd om flytebrygga før etter at jordskifteretten var ferdig med saka. Jordskifteretten valte å ordne bruken mellom naustrettshavaren og eigaren av flytebrygga ved at nausteigaren fekk vegrett, rett til båtoppdrag ein annan stad på grunneigaren sin eigedom, og to båt plassar i flytebrygga, i byte mot at flytebrygga fekk liggje der den låg. Denne avgjerda vart anka til Gulating jordskifteoverrett, som fastsette jordskifteretten sit vedtak bortsett frå ein justering der naustrettshavaren fekk tre båt plassar i flytebrygga i staden for to.

Då saka var ferdig godkjente kommunen flytebrygga. I ettertid har eigaren av naustretten seld naustretten og dei to tomtene til eigarane av hyttene i det nye hyttefeltet. Her har 8 hytteeigarar gått i lag og kjøpt naustretten og dei to tomtene. Grunneigaren har fremma sak for tingretten for å bruke forkjepsretten han meiner han har etter servitutlova§10.

Korleis har det fungert i praksis

Bortsett frå Hjalarnaustet og grensa til bnr 70/16 er ingenting endra. Det positive er at det er fastsett kvar felleseiga er og kvar hans rettar er. Han meiner kystverket har rasert notvollen og han får jobben med å rydde opp.

Syn på Jordskifteretten

Grunneigaren syntes saka generelt tok lang tid, noko som gjorde advokatutgiftene større. Tidsbruken og handsaminga har ført til at han har mista all tillitt til jordskifteretten og rettssystemet. Fordelingar av fordelar var ikkje tatt på objektivt grunnlag eter hans syn.

Syn på resultatet

Etter at naustrettshavaren fekk tildelt 3 båt plassar i flytebrygga ville grunneigaren heller flytte brygga en å la den ligge. Problemet er at det no er eit rettskraftig vedtak på at brygga må ligge der. Han meinte at dagens rett ikkje står i forhold til det den opphavlege retten var. Retten forskjellsbehandla han når det kom til hjalarnaustet, når det gjaldt resten av saka var han eigentleg godt nøgd. Han var sterkt ueinig i verdsettjinga av dei 18 meter strandline. Han meinte at ein båt plass i flytebrygga burde verdsettjast til 200.000. Når naustet då får bytt tre båt plassar i tillegg til vegrett, og båt oppdrag, vert 18 meter strandline verdsett svært høgt. Han ynskja å lage det fint til i området og legge til rette for at det skal bli brukt. Han ville finne ei ordning som gjorde at det vart triveleg i hamna. Løysinga har ført til at han lettar kan få i stand tiltak. No veit han kor grensene går og kva rettar kvar har. Om saka har ført til positiv verdi for hans eigedom vil han ikkje svare på før han har fått avgjerd i saka om forkjepsrett på Hjalarnaustet, og svar på ny reguleringsplan for nytt hyttefelt på notvollen.

Kva kunne vore gjort på anna vis

Grunneigaren meiner at saka kunne vore løyst utan jordskifteretten. Grensene måtte uansett ha vorte avgjort av ein domstol. Utfallet var ikkje den beste løysinga. Eit makebytte hadde etter hans syn løyst heile situasjonen. Ved å flytte naustretten til Hjalmarnaustet til eit anna område på eigedommen kunne ein unngått heile bruksordninga. Jordskifteretten avviste dette då det ikkje var sikkert at nausteigaren fekk offentleg godkjenning til å bygge naust ein annan stad på eigedommen til grunneigaren. Etter hans syn er det ikkje andre tvistar eller usemjer som kunne vore del av saka. Saka tok føre seg alle usemjene som var der og har til ei viss grad løyst dei. Løysinga er dynamisk nok til å tole nye eigarar og driftsformer og ingen av dei andre eigarane kan hindre han i vidare utbygging. Utbygginga har skapt problem for han og grobotn for nye tvistar. Tre av hytteeigarane har tatt seg til rette og laga biloppstillingsplassar på hans eigedom.

4.2.3 Notvollen

Sameiget hadde rett til å tørke garn og nøter på notvollen. Denne bruksretten vart avløyst etter § 2 bokstav d) med eit vederlag på 10.000kr. Desse pengane skal gå til ein tørkeanordning på sameiget sin grunn som tilsvarar nytten dei hadde av notvollen. Grunneigaren vil ikkje betale vederlaget for avløysinga av retten før han får sjå kviteringar på at det er ein slik tørkeanordning pengane har gått til. Dei fleste var einige i at det var greitt å avløyse denne retten. Eigaren av notvollen sine planar om utbygging på notvollen har nok bidrege til at somme av partane er usamde avløysinga av retten.

4.2.4 Ferdselssona

Ved å innskrenke partane si mogelegheit til å gjere tiltak i hamna har ein funne ei god løysing på å sikre tilflot til alle brukarane samt tredjepersonar.

4.3 Drøftingar av Sak 1200-2005-0004 Nord- og Midhordland Jordskifterett: Gauksheim.

I det fylgjande vil eg drøfte samtalan med partane med omsyn på problemstillingane mine.

4.3.1 Sambrukarlaget:

På grunn av at saka vart slutta så sein som i 2010 har ikkje laget fått tid til å fungere. Dette er ein grunn til at denne saka ikkje var like aktuell som dei andre å undersøke, med tanke på korleis bruksordninga har fungert i ettertid. Dei fleste av partane som er medlem i sambrukarlaget er nøgd med løysinga. Dette viser at det ikkje er så mykje som kunne vore gjort på anna vis når det kjem til jordskifteretten sitt vedtak om å danne dette laget. Ein kan spørje seg kvifor jordskifteretten ikkje løyste opp sameiget. Nausta ligg tett innerst i hamna. Ei oppløysing ville gjort tilhøva på staden vanskelegare og mindre oversiktleg. Samstundes kjem det klart fram av § 26 andre ledd, at jordskifteretten kan ordne bruken så langt han meiner det er naudsynt etter kravet. Etter mitt syn er bruksordninga den beste løysinga innerst i bukta med tanke på at ein får klare linjer å halde seg til. Opprettinga av sambrukarlaget gjev området ei dynamisk og framtidretta løysing. Det er litt tidleg å seie om ordninga fungerer bra i praksis, då ordninga ikkje har komme skikkeleg i gang. Det ein kan seie er at laget kjem til å bere preg av at ingen av eigarane er fastbuande. Dei har difor ikkje same giv i å ordna problem som måtte oppstå.



Figur 9 Naustrekka på sameiget innerst i bukta. Storaskjæret til høgre, Hjalmarnaustet til venstre og strandlinja ved Notvollen i framkant.

4.3.2 Hjalmarnaustet:

I praksis kan ein sei at begge partar før salet av Hjalmarnaustet er misnøgde med løysinga. Dette er ein indikasjon på at løysinga ikkje er skeiv eller har gått ut over nokon.

Grunneigaren hadde ynskje om at naustretten skulle flyttast, men jordskifteretten avslo dette forslaget. Grunnen var at det ikkje eksisterte ein tilsvarande struktur ein annan stad på eigedommen. På grunn av dette kunne ein ikkje garantere at rettshavaren fekk lov av kommunen å byggje naust ein annan stad på eigedommen. Naustretten måtte difor ligge på dei gamle naustmurane.

Jordskifteretten tok atterhald om at dersom flytebrygga ikkje vart offentleg godkjent, fall bruksordninga bort. Flytebrygga ligg der framleis ulovleg då den ikkje er offentleg godkjent. Brygga ligg inne på ein reguleringsplan over området som ikkje er godkjent. Eigaren av Hjalmarnaustet har i ettertid seld naustretten og tomtene den låg til, vidare til hytteeigarane på Gauksheim.

Eigaren av naustretten ville ikkje la seg intervjuje. Det kan tenkast at han i ettertid ikkje har ynskje om ei endring av bruksordninga, då eg vil tru at verdien av tre båtplassar i ei flytebrygge er høgare enn verdien av 18 meters strandline. Han kunne difor selje naustretten dyrare en det han elles kunne gjort. Det at han ikkje ville la seg intervjuje kan på den andre sida vere ein indikasjon på at saka har vore ei påkjenning, og at han ynskjer å bli ferdig med den ved å selje naustretten. Om ein tenkjer slik kan det hande han framleis helst vil ha brygga fjerna. Han har uansett seld naustretten vidare til hytteeigarane og er no ferdig med saka.

Etter avgjerda om at grunneigaren måtte gje 3 båtplassar til nausteigaren, hadde ikkje grunneigaren nok båtplassar til dei hytteeigarane han hadde seld plassar til. Difor ynskja han å flytte brygga til ein annan stad. Eigaren av naustretten hadde under heile saka ynskje om at grunneigaren skulle flytte brygga. Det kan sjå ut som at begge partar i ettertid ynskja at brygga skulle flyttast og bruksordninga opphevast. Dersom begge partar var einige om det, kunne dei setje bruksordninga til side og flytta flytebrygga.

Alle hyttene har tinglyst rett til båtplass i hamna. Då grunneigaren la ut flytebrygga inngjekk han ein avtale med hytteeigarane. Den tinglyste retten gjekk då inn i flytebrygga mot ei tilkoplingsavgift på 29.000kr. Det vart laga eit atterhald i avtalen om at dersom flytebrygga ikkje vart offentleg godkjent, eller måtte fjernast av andre grunnar, vart tilkoplingsavgift tilbakebetalt.

Dei nye eigarane av Hjalmaustet har ikkje same ynskje om å fjerne flytebrygga då dei ved flytting ville mista tre gratis plassar i brygga i tillegg til at båtplassane deira dårlegare. Ein kan på ein måte sei at eigarane av dei to eigedomsobjekta har bytt plass når det kjem til synet på om flytebrygga skal liggje der eller ikkje.



Figur 10 Flytebrygga i framkant av Hjalmaustet (Innsirkla)

4.3.3 Notvollen

Grunneigaren har ikkje betalt for notvollen endå. I rettsboka står det at grunneigar skulle betale Sameiget innan to månadar etter at jordskiftesaka er avgjort. Han har difor brote vedtaket til jordskifteretten.



Figur 11 Notvollen

4.3.4 Ferdselssona

Denne ordninga kan vere med på å hindre konflikhtar i framtida. I ei slik sak med høgt konfliktnivå, er det naudsynt å legge slike føringar for bruken av området. Så langt har ordninga fungert, men det kan sjå ut som at ei flytebrygge utanfor Storaskjæret kan krenke denne sona. Jordskifteretten måtte utvide skiftefeltet etter jskl§25 for at sona skulle bli formålsteneleg. Danninga av den tiltaksfrie sona vart gjort ved å leggje føringar på eigedommane på land. Jordskifteretten sette ei grense for kor langt ut i sjøen dei private eigedommane kunne sette i verk tiltak, og avgrensa på denne måten eigedommane rundt vågen si mogelegheit til å gjere tiltak i sjøen, som kunne vere til hinder for tilfloten til dei andre. Dette må sjåast på som ei bruksordning etter jskl§2 bokstav c) nr1 jf.jskl§35. Retten viste til bokstav f) under vedtaket men, jordskifteretten valte å lage ei tiltaksfri sone i staden for å lage ei ordning på bruken av tilflotsretten. Dermed er dette ei ordning som går utanom reglane i jskl§35. Dette er mogeleg då regelen ikkje er uttømmande.

Grunneigaren av Notvollen ynskjer å sprengje bort eit stykke av fjellet som går ned i sjøen på den sida av hamna. Ved å ta bort den ”odden” og lage ei bein sjølinje mellom grensa til 70/16 og moloen, vil han få plass til fleire flytebrygger. Spørsmålet er om denne bortsprenginga endrar tiltakssona. Vil dette medføre større bruksareal på andre sida av hamna og ei større tiltaksfri sone? Ordlyden i rettsboka er som fylgjer:

”I staden for å fastsette ei sone for tilflotsrett, har jordskifteretten fastsett ei grense for kor langt ut i sjøen dei private eigedomane kan sette i verk tiltak som hindrar tilflot.

Jordskifteretten vedtar difor at partane sine eigedomar ikkje kan leggje ut iler, flytebrygger, fylling ut eller gjere andre tiltak i sjøen lenger enn maksimalt inntil 1/3 av breidda på hamnebassenget rekna frå middel flo, likevel ikkje lenger ut enn at det er minimum 10 meter brei sone i midten av hamnebassenget som er fri for tiltak.

Sona i midten av hamnebassenget er avsett på kart datert 08.06.2010 og merka som fri seilingsled. Den midtre delen av hamnebassenget vil då vere fri for tiltak som hindrar tilflotsretten. Sona bygger på eksisterande strandsoner der det er etablert veg på fylling ned i sjøen. Dersom det viser seg at fylling ut i sjøen ikkje er lovleg etablert og vert pålagt fjerna av offentlege myndigheiter, skal grensa for kor langt ut i sjøen dei private eigedomane kan sette i verk tiltak, justerast i forhold til strandsona etter at vegfylling er fjerna.”(Rettsboka s.49)

Ut i frå denne formuleringa kan det sjå ut som at heile gevinsten av å sprengje bort fjell i strandsona og i sjøen, vil tilfalle den sida som endrar på strukturen. Dette kan vere med på å løyse ut ein ny konflikt rundt rettane i hamna, og burde ideelt sett vore tatt høgde for i rettsboka.

Ei tiltaksfri sone av denne typen vart også foreslått som lov i forslag til lov i NOU 1988: 16. Lovforslaget § 13 lyder:

Strandeigaren har retten til å gjere oppfylling og setja opp bryggje og anna byggverk framfor sitt land, også utanfor den grense som fylgjer av §13.

Det same gjeld retten til å ha fast oppankringsplass for båt eller skip eller liggjeplass for flytebryggjer og liknande. « I fjord, våg eller sund må tiltak som nemnt i første eller andre stykke ikkje stengja meir enn ein tredjedel av breidda mot strand som andre eig, rekna frå strandkant til strandkant i samsvar med §13.

Utredninga har endå ikkje resultert i ein Ot.prp. og det er uvisst kvar forslaget ligg i dag.

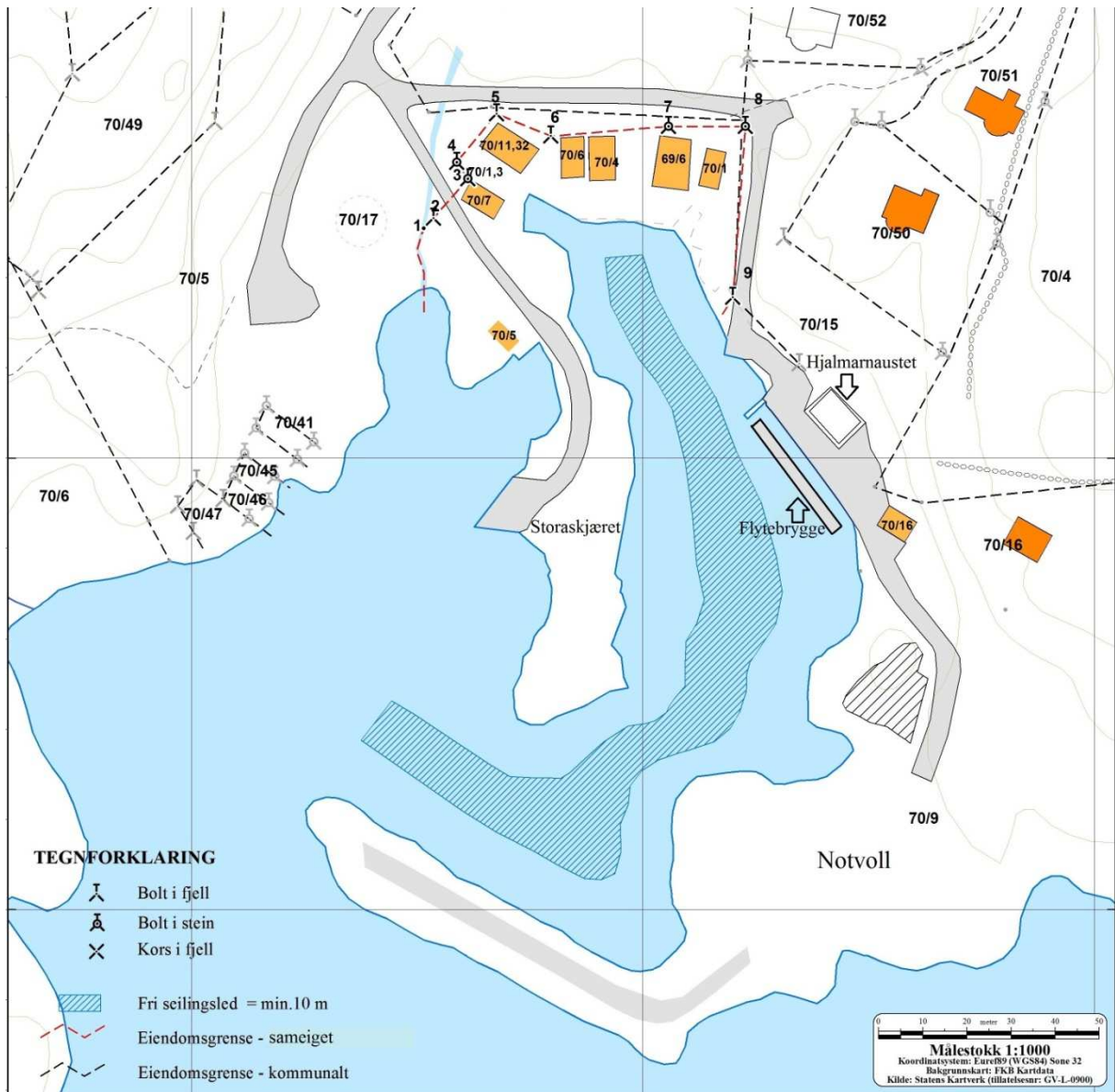
4.3.5 Tvist mellom bnr70/15 og 70/16

Tvisten vart avvist av jordskifteretten då jordskifteretten ikkje hadde kompetanse til å avgjere saka. Saka gjaldt om bnr 70/16 hadde betalt for eit tilleggsareal på 10m² eller ikkje. Tvisten vart løyst ved rettsforlik i lagmannsretten. Forliket gjev eigaren av Bnr 70/16 rett til å bruka fem m strandlinje i ein vinkel som ikkje samsvarar med resten av grensa til eigdommen. Det kan sjå ut som at dei to partane har ulik oppfatning på kva dette forliket seier. Den eine parten trur han har eigedomsgrense og strandrett på fem meter i bukta. Den andre parten meiner eigedomsgrensa er ikkje endra som fylgje av forliket.

Grunneigaren har ambisjonar om å byggje fleire hytter på Notvollen. I den forbindelse treng han veg heilt fram. Forliket kan føre til ny rettssak då dei to partane har ulik oppfatning om kven som eig arealet framom naustet.



Figur 12 Ny grense mellom gnr 70/15 og gnr 70/16 som fylgje av rettsforlik i Lagmannsretten.



Figur 13 Ferdselssona og oversiktskart over Gauksheim

4.4 Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.

Saka hadde 49 partar. Problemet med denne saka var at adressene ikkje stod i rettsboka. Mange av breva eg sendte ut kom til feil personar, og eg fekk difor ikkje intervju dei. Eg sende brev til 35 av dei opphavlege partane. Nokre av desse adressene var feil og somme av partane var gått bort. Det resulterte i at 22 partar ikkje vart kontakta. Av desse var minst 8 gått bort. Eg fekk kontakt med 10 partar som ikkje yngste å la seg intervju. Eg fekk ikkje svar frå 3 av partane og ein gav tilbakemelding skriftleg. Eg intervju 13 partar. Eg sendte ut brev til 18 nye heimelshavarar. Av desse fekk eg berre intervju to stykk.

Det fylgjande kapittelet har eg valt å dele inn etter korleis partane høyrer saman. Det vil sei grunneigaren for seg og rettshavarane for seg.

4.4.1 Grunneigaren

Det spesielle med denne saka er at rettshavarane har ei eige båtforeining der grunneigaren ikkje er medlem. Det største spørsmålet i denne saka var kvar rettshavarane kunne nytte seg av retten sin.

Rettsprosessen

Dei fleste av grunneigarane som var med på saka var gått bort. Eg intervju berre to av grunneigarane. Dei hadde stort sett same syn på saka. Dei meinte at jordskifteretten var veldig lydføre for rettshavarane sitt syn på saka. Måten tildeling av område for bruk var gjort på følte mest som ein ekspropriasjon frå sameiget til rettshavarane. Det følte svært urettferdig og dei syntes partane vert forskjellsbehandla. Dei hadde ikkje tilstrekkeleg kunnskap om jordskiftretten, og visste ikkje at jordskifteretten kunne anvende skjønn i så stor grad. Dei meinte at partane fekk den tida dei trengte og saka gjekk verken for fort eller for seint. Sameiget var representert av ein advokat, men advokaten tilførte ikkje noko til saka. Dei vil helst unngå jordskifteretten i framtida, dersom det lar seg gjere.

Bruksordninga i praksis

Dei meiner bruksordninga har fungert bra og konfliktnivået har roa seg. Problema som utløyste kravet er løyst med tanke på båtrettane. Rett til strandbruk var i utgangspunktet ikkje bakgrunn for kravet. Avgjerda om å leggje restriksjonar på delar av strandsona, i tillegg til arealet rettshavarane fekk til å båt plassar, har i etertid vore til størst hinder for sameiget.

Syn på jordskifteretten

Dei har inntrykk av at jordskifteretten gjorde ein solid og grundig jobb, men syntes deler av resultatet i saka er noko strengt.

Syn på resultatet

Sameiget syntes ikkje resultatet vart så gale. Det dei var misnøgd med var blokkeringa av strandretten til sameiget. Fastsettinga av områder til bading og rekreasjon som stenger for sameiget sin bruk, var alt for streng. Denne avgjerda stenger for sameiget sin moglegheit til eventuelt å selje tomter med båtrett, då det er restriksjonar på store delar av strandlinja. Sameiget har ikkje lenger moglegheit til å utøve den strandretten dei måtte ynskje. ”*Rett til strand*” vart verdsett til å bli 1/3 av strandlinja til sameiget. Dette meiner dei er alt for mykje. Bruskordninga har ført til negative konsekvensar for sameiget med tanke på vidareasal av tomter. Sameiget kan ikkje selje tomter med båtrettar i like stor grad som før saka. På den andre sida er det ein fordel for eigedomane at rettane i området er presisert, det gjer at ordninga er positiv for framtida. Dersom ein eigedom vert seld, er det lett for den nye eigaren å få oversikt over kva retter ein har og ikkje.

Kva kunne vore gjort på anna vis.

Dei meiner ein kunne løyst saka utanfor jordskifteretten ved å gå i forhandlingar med dei som fyrst kravde saka. Ved å inngå eit kompromiss med rettshavarane som utløyste saka, hadde ein unngått jordskiftesak.

4.4.2 Rettshavarane

Ein kan dele rettshavarane inn i tre grupper. Det er gruppa som kravde saka, og som har båtane sine i sør. Gruppa som fekk hevd, og som har båtane sine i nord. Og rettshavarane som ikkje nyttar seg av retten sin og, som eigentleg skulle nytte den tilviste sona i midten. Dei ulike gruppene har vore aktive i ulike grad. Rettshavarane i sør og hevdshavarane i nord var aktive, medan dei som ikkje nyttar retten sin ikkje var aktive under saka. Eg vil prøve å gjengi dei ulike nyansane av kva dei ulike gruppene meiner, innanfor kvart delpunkt under.

Rettsprosessen

Rettshavarane i sør meinte at ei bruksordning av rettane var det som hadde mest føre seg. Dei var rekvirentar og ville ha ei bruksordning. Mange av partane støtta forslaget om å krevje jordskiftesak i byrjinga, men då dei krov saka stod rekvirentane aleine. Rekvirentane sto løpet ut og fekk dei andre med seg. Dei nytta seg ikkje av advokatar, men organiserte seg i tre ulike grupper. Dei som var vist bort frå stranda med tinglyst rett, dei som hadde tinglyst rett utan å nytte seg av den, og dei som krov båtrett med bakgrunn på hevd. Kvar gruppe hadde ein

talsmann. I forkant av kvart møte hadde dei møte der dei la strategiar og vart einige om korleis dei skulle leggje fram synspunkta sine. Dette gjorde at dei stod sterkt når dei var på rettsmøte. Dei følte at jordskifteretten hørte på dei og at dei fekk sagt sitt. Målet med saka var å få ei bra ordning for alle partar. Motparten stilte med advokat. Rettshavarane hadde inntrykk av at advokaten til sameigarane ikkje styrka saka til sameigarane. Rettshavarane klarte seg godt utan advokat, og fekk god vegleing av jordskifteretten undervegs. De var svært nøgd med handsaminga og resultatet. Saka tok litt tid, men det gjekk greitt etter deira syn.

Bruksordninga i praksis

Styret i båtforeininga har fordelt båt plassane og sett ned boltar. Rundt halvparten er tatt i bruk. Dei har ikkje opparbeida båt plassane på midtstykket, då det ikkje er behov for det. I byrjinga ver det ein del dugnad for å få opparbeid båt plassane og tilkomsten til dei. Både før og no er det mange inaktive partar i båtforeininga. Medlema betalar 400kr i året som skal gå til diverse utgifter. Kvar rettshavar betalar for sine moringar og sine utgifter med bøye og linkande. Dei siste åra har det vore lite aktivitet. og det er eit par år sidan det sist vart halde årsmøte. Eit generasjonsskifte har ført til mindre interesse. Forholda er no ordna, og behovet for båtforeininga er ikkje den same i dag.

Syn på jordskifteretten

Alle er einige om at jordskifteretten handsama saka bra. Dei meiner at ingen av partane vart særbehandla, og ingen vart favorisert på nokon måte. Jordskifteretten hadde god oversikt og ytra seg klart og tydeleg, og rettsboka var godt formulert. Rettshavarane har eit delt syn på om ein ville ha nytta seg av jordskifteretten igjen. Dei fleste stiller seg svært positivt til jordskifteretten.

Syn på resultatet

Rettshavarane meiner at resultatet ikkje kunne blitt betre for rettshavarane. Det er greitt å få skild båt liv og badeliv, og bruksordninga har fungert bra for dei som er aktive. Problemet som utløyste saka er løyst etter at jordskifteretten ordna tilhøva. Dei kunne ynskje at dei fekk ein halv meter ekstra per båt plass, men plassmangelen har dei løyst ved å legge annakvar båt nære land. Ein av eigarane av sameiget som var aktive i mot bruksordninga, har kjøpt seg hytte med båtrett, og er no ein del av båtforreinginga. Han har båt plass på den sørlegaste delen, og relasjonane mellom han og dei andre er det ingen ting å sei på. Mange ville ikkje vere part i saka då dei ikkje ville øydelegge det gode naboforholdet. Det visar seg at naboforholda etter jordskiftesaka er mykje betre. Hytteeigarane hadde mange møter i lag som

fulgje av saka. Dette førte til at dei fekk betre relasjonar til kvarandre. Dette i kombinasjon med eit sterkt vell i området, gjer at forholdet mellom hytteigarane er svært bra.

Bruksordninga har ført til positive verdiar for eigedommane, då dei no har klare rettsforhold å halde seg til. Ordninga har gjort det lettare for nye heimelshavarar å få seg båt plass. Seljaren opplyser om båttretten ved salet, og båtforeininga tildeler den nye eigaren ein båt plass. Ved å leggje til rette for soner der det ikkje kan ligge båtar, har tredjepersonar gode mogelegheiter til bading og rekreasjon.

Bruksrettshavarane i sør synest det er litt urettferdig at hevdshavarane har førsterett på bruken av båttrettane i nord. Båttrettane i nord ligg meir skjerna i ei bukt, og desse plassane er betre eigna enn båt plassane i sør.

Kva kunne vore gjort på anna vis.

Det er eit kollektivt syn at dei ikkje kunne løyst saka utan jordskifteretten. Partane er delte i spørsmålet om dei skal byggje eit felles bryggeanlegg. Sterkaste ankepunktet mot å gjere det er at straks ein har flytta båttrettane til bryggeanlegget, skal tilsvarande tal på båt plassar fristillast på dei tildelte områda. Dermed mister rettshavarane båt plassane langs stranda ved eit felles bryggeanlegg. Dette er det mange som er skeptiske til. Eit anna tema som mange meiner burde vore større del av ordninga, er opparbeiding av parkeringsplass og kanskje ein snuplass.

Ein av rettshavarane kunne ynskje at jordskifteretten hadde ei prøveordning i området før det endelege vedtaket vart fastsett. Han meiner at ein fylgje av at jordskifteretten slapp saka tidleg, var mange diskusjonar om korleis ein skulle tolke vedtektene og vedtaket i rettsboka. Dommaren i saka kommenterer at han i ettertid har fått spørsmål frå rettshavarane om korleis dei skulle tolke ulike delar av vedtektene.

4.4.3 Nye heimelshavarar

Eg har berre prata med to nye heimelshavarar. Ein av dei tok over ein av grunneigedommane. Eg har berre snakka med ein som har tatt over ein eigedom med bruksrett. Han meinte at ordninga fungerte dårleg. Han har båten ein annan plass. For han er det uaktuelt å flytte båten før det er gjort ei større investering og laga eit bryggeanlegg.

Rettshavarane som har vore passive, har på ein måte hamna mellom to stolar. Dei har ingen opparbeid båt plass, og det er kanskje grunnen til at dei ikkje nyttar seg av retten. Dersom behovet skulle melde seg og dei treng å bruke det siste området, kan kommunen hindre dette.

Dei må søke kommunen om lov før dei steller det i stand. Dersom kommunen hindrar dette er ikkje løysinga dynamisk lenger.

4.5 Drøftinga Sak nr 12/1998 Akershus og Oslo Jordskifterett: Grøstad sameige.

I det fylgjande vil eg drøfte samtalanane med partane med omsyn på problemstillingane mine.

4.5.1 Laget

Laget har fungert bra. Heilt fram til for eit par år sidan har dei hatt årsmøte kvart år.

Båtforeininga har tatt opp problem som har meldt seg og handsama dei. I dei siste åra har interessa for båtforeininga minska litt. Dei fleste legg det på generasjonsskiftet som er i hyttefeltet. Den yngre generasjonen er ikkje like interessert i å ha dugnad, og har generelt andre verdiar. Fleire av dei som ikkje nyttar retten sin har båtane i andre marinare. Området er ikkje anvendeleg nok, og rettshavarane må ta ansvar for vedlikehald av moring, bøyer og ilandsstigningsanordningar. Det er då lettare å betale ein fast sum i året, og sleppe å ta stilling til alle dei ulike aspekta med å ha båten liggjande fritt utanom eit større anlegg.

4.5.2 Sonene

Dei tre sonene som er tildelt rettshavarane til båtbruk, er greie områder som med ikkje alt for mange tiltak lett kan brukast og leggest til rette for oppankring av båtar. At det området som er vanskelegast å nytte står ubrukt er berre naturleg. Medlema i laget vil naturlegvis søke om dei beste plassane fyrst. Dei plassane som ikkje vert brukt, vil då naturlegvis vere dei dårlegaste. Det betyr nødvendigvis ikkje at grunnen til at dei ikkje er i bruk er fordi dei er dårlegare en dei andre båtvesta. Kommunen spelar her ei lite rolle. Dersom kommunen hindrar båtforeininga å leggje til rette for bruken av området, vert det ikkje nok båt plassar i forhold til talet på rettshavarar. Dette kan på sikt utløyse ei ny bruksordnings sak.



Figur 14 Ilandstigningsanordning i sør. Her er det 10 båt plassar.



Figur 15 Grøstadodden. Her har båtforreininga rett til å ha 20 båtar. Det ligg værhardt til.



Figur 16 Bukta i nord. Her har hevdshavarane forrang framom bruksrettshavarane. Her er det 9 båt plassar.

4.5.3 Båtplassane

Båtplassane skal eigentleg rullere. Då det ikkje er behov for det, har dei ikkje gjort det så langt. Ein kan spørje seg om området ikkje er opparbeid fordi det ikkje er i bruk, eller området ikkje i bruk fordi det ikkje er opparbeid. Eg har ikkje fått indikasjonar på at det er stor kamp om båtplassane i båtforeininga, så eg trur området ikkje er sett i stand som fylgje av liten interesse frå dei andre rettshavarane.

Ei av endringane båtforeininga har gjort etter at saka var ferdig, var å lage ei vedtekt som regulerer båtplassen ved sal av eigedom. Dersom ein eigedom går i arv skal den fysiske båtplassen eigedommen brukar fylgje med. Dersom eigedommen vert seld går båtplassen tilbake til båtforeininga. Denne båtplassen vert då omfordelt av båtforeininga. Den nye eigaren må då søke båtforeininga om ein ny plass, og bli tildelt ein plass frå foreininga.

Ei problemstilling i forhold til dette er utgiftene med oppgradering av båtplassen. Utgiftene til moring, bøye og liknande som utbetrar kvar og ein båtplass, vert ikkje dekkja av båtforeininga. Dersom ein eigar investerer ein del pengar i ein båtplass for å få den i stand for så å selje eigedommen, går denne båtplassen tilbake til båtforeininga. Det er då ikkje sikkert at den nye eigaren får den båtplassen den førre eigaren opparbeide. Seljaren mister då inntekta av verdistiginga utbetringa har medført.

4.5.4 Kva kunne vore gjort på anna vis

Stort sett alle partane er nøgd med ordninga. Grunneigarane er misfornøgd med at 1/3 av området er lagt til bading og rekreasjon. Dette området er tiltaksfritt som fylgje av dette. Rettshavarane var stort sett samde i at saka ikkje kunne vore løyst på ein betre måte. Eit par av rettshavarane har ynskje om å lage til eit bryggeanlegg. Dette er det lagt til rette for igjennom vedtektene til båtforeininga. Etter samtalar med partane kjem det fram at kommunen ikkje er interessert i dette. Kommunen har planlegger å leggje til rette for ei marina 200 meter frå Grøstad sameige, som skal vere open for alle. Denne marinaen vil tilfredstille behova for båtplassar der. Det er difor ikkje naudsynt med to slike anlegg så tett. Området er i vekst, og det er planlagt eit nytt bustadområde i nærleiken. Dette vil auke aktiviteten i området betrakteleg, og partane er spente på korleis dette vil prege området. Dette er faktorar jordskifteretten har liten mogelegheit til å ta høgde for. Ein ting jordskifteretten kunne gjort annleis var å implementere grunneigarane i båtforeininga. Ved å ha med begge partar i foreininga tvingar ein partane til å ha relasjonar til ein annan. På den måten kunne partane på sikt jobba mot felles mål, og fått betre relasjonar til ein annan.

4.6 Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård

Det var opphavleg 32 partar i saka. Av desse sendte eg brev til 30 stk. I denne saka stod adressene i rettsboka og eg kontrollsjekka desse adressene opp mot matrikkelen. Nokre av partane var gått bort, og somme av dei hadde ikkje registrert telefonnummer sitt offentleg. Elleve partar vart difor ikkje kontakta. Av dei resterande var det seks stk som ikkje ville la seg intervju, og fire som ikkje svara då eg prøvde å ringa. Eg intervjuar totalt ni av partane som opphavleg var med i saka. I tillegg sendte eg brev til fem av dei nye heimelshavarane. Av desse intervjuar eg to. Eg har valt å dele partane inn i to grupper. Dei som eig brygger på fellesstranda, og dei som er sameigarar av fellesstranda, utan å eige brygge. Blant dei som eig brygge, er det to partar som ikkje er eigar i felleseiga. Desse er dei einaste eg har intervjuar som ikkje er medeigarar i felleseiga, då eg dessverre ikkje har fått kontakt med nokon av rettshavarane.

4.6.1 Bryggeeigarane

Det står fem brygger på fellesstranda, i tillegg eig ein av partane halvparten av brygge 6 som ligg på grensa mellom fellesstranda og gnr 29/102. Denne empirien kjem frå samtalar med dei fem partane eg intervjuar, og som eig brygger.

Rettsprosessen

Då rekvirenten signaliserte til dei andre rettshavarane at han yngste å fremme ei jordskiftesak, fekk han tilbakemelding på at dette var å trekka opp i eit vepsebol. Det var ein generasjon sidan førre skifte, og endringane i eigedomsstrukturen medførte uvisse om rettar i fellesområdet. Då saka vart reist, hadde dei fleste endra syn og såg behovet for å få orden på rettane i sameiget. Dei fleste var representert av advokat. Det var ulik syn på advokatane, og spesielt ein part meiner advokaten hans gjorde ein slett jobb. Vedtaka i rettsboka var i utgangspunktet godt formulert, men eit par av partane meiner at det i ettertid er nokon partar som tolkar vedtaka feil. Dei fleste nemner at saka tok noko lang tid. Dei meiner likevel den tida som vart brukt, gjorde det lettare å setje seg inn i ting, så dei hadde lang tid å førebu seg på. Det var viktig å få eit riktig og rettferdig resultat. Bryggeeigarane hadde strategimøter undervegs for på den måten å stå sterkare saman.

Korleis har det fungert i praksis

Ordninga har fungert veldig bra. Så langt dei veit er det ingen som har ytra misnøye til løysinga. Båtplassar i dette området har potensielt store verdiar, og det er positivt at bruken er ordna. Ein av bryggeeigarane syntes det var viktig å presisere at å ha båt skal vere hyggeleg.

Det er difor viktig at relasjonen mellom partane er god, slik at det ikkje er heft å gå ned til båten.

Syn på jordskifteretten

Jordskifteretten var ein ryddig og grei måte å løyse usemja på. Det vart gjennomført synfaringar, og folk fekk sagt sine meiningar i eit bra forum. Jordskifteretten var upartisk og behandla alle likt. Mange av partane syntes det var trygt å ha med seg ein advokat som kunne prosessen. Partane meiner jordskifteretten var ein billig og grei måte å ordna saka på, og dei fleste ville ha nytta seg av jordskifteretten igjen. Dei trur ikkje dei kunne løyst saka utan hjelp frå jordskifteretten. Retten får skryt for å vere nøyaktig.

Syn på resultatet

Det var greitt å få oppklart kven som hadde kva retter og kor store rettane var. Før saka vart kravd var det ingen som ville snakke om rettane sine, då folk var redde for å forsnakke seg. Difor var det vanskeleg å få oversikt over rettane. Etter saka kan alle snakka opent om felleseiga, då det no er klarlagd kven som har kva retter. Problemet som utløyste saka er borte då grensene for området no er merka, og rettane på felleseiga er klarlagde. Nokon av partane kom betre ut av saka en andre. Det var ulike syn på kor store delar av rettane i felleseiga kvar av eigarane hadde seld vidare ved sal av hytter. Somme av partane trudde dei hadde seld alle båtrettane sine, men enda opp med å ha fleire båtrettar igjen i felleseiga. Andre trudde dei hadde mange båtrettar igjen i felleseiga, men fekk bevist at dei hadde seld alle båtrettane sine. Dette påverka synet kvar av partane hadde av jordskifteretten. Stort sett alle partane meiner at jordskiftet har medført positiv verknad for eigedommen deira. Klarlegginga av rettane vil vere svært positiv i lang tid, då det og vil vere lettare for neste generasjon å vite kva rettar som fylgjer eigedommane. Slik sett er ordninga dynamisk nok til å tole nye eigarar og nye eigarformer. Slik partane ser det, har ingen konflikhtar i forkant av saka overskygga resultatet. Det er helle ingen andre konflikhtar i området som saka kunne vore utvida til eller omhandla. Saka har gjort det lettare for tredjepartar å nytte seg av området. Det vart fremja forslag om å lage eit styre med vedtekter. Dette forslaget motsette bryggeeigarane seg, då det ville teke bort deira råderett over bryggene.

Oppgraderinga av bryggene som fylgje av jordskiftesaka gjer at bryggeeigarane kan få høgare leige. Oppgraderinga har også ført til at det er fleire som leiger båt plass hjå dei.

Bruksordninga har ført til betre utleigevilkår for bryggeeigarane.

Kva kunne vore gjort på anna vis

Ein av partane syntes resultatet var for endeleg. Han kunne tenke seg at jordskifteretten tok opp saka etter to-tre år og såg korleis ting hadde utarta seg i praksis, slik at ein kunne justert på eventuelle ting som var blitt annleis en det retten hadde førestilt seg.

4.6.2 Eigarane av felleseige

Denne empiriske gruppa består av partar som ikkje eig brygger, men som er medeigarar i felleseiga.

Rettsprosessen

Alle var einige om å krevje saka for jordskifteretten. Det var naudsynt å få ei avklaring i kva rettar som var i området. Dei meiner at rettsutgreiinga var den viktigaste delen med saka. Det var ein del resurssterke folk blant partane. Det kan sjå ut som at resultatet av saka ber preg av at det var ein skilnad mellom dei som nytta seg av advokat, og dei som ikkje gjorde det. Dei er einige om at saksgangen var lett å forstå, ryddig og gjekk greit.

Korleis har det fungert i praksis

Ein betalar seg inn på ei brygge med ei påkoplingsavgift og så vidare ein fast sum i året som skal dekke opptaking av utliggarar og ishogst. Den eine parten har betalt sin del av påkoplingsavgifta, men har ikkje nytta seg av båtretten i Sønstegård, då han har båt plass ein annan stad. Den andre parten har blitt tilvist ein båt plass, og ventar på å få tilvist resten av båt plassane sine.

Syn på jordskifteretten

Jordskifteretten var ryddig og grei. Dei fekk sagt sine miningar og følte seg bra behandla. Dei fleste ville ha nytta seg av jordskifteretten igjen dersom det skulle bli aktuelt.

Syn på resultatet

Partane er stort sett nøgd, men eit par av dei sit med ein følelse av at saka ikkje vart ferdiggjort, og at saka ikkje er komplett. Ein av partane stilte spørsmålsteikn ved kor enkelt det vart avgjort at sjøbodene tilhøyre enkeltpartar, og at kvar bryggeeigar fekk administrer si brygge. Han meiner resultatet vart feil, då etterbruken ikkje vart regulert. Problemet som utløyste kravet er etter deira mining løyst, ved at ein no har klarare for seg kva rettar som eksisterar på felleseiga. Når det kjem til båtrettane er ikkje saka løyst. Saka har ført til positive konsekvensar for eigedomane, då dei no veit klart kor rettane deira ligg. Dei føler dei står likt som dei andre rettshavarane, og synes dette er urettferdig då dei eigentleg er deleigarar av felleseiga. Ein såg føre seg at bryggene skulle komme i eit slags felleseige, og at ein skulle styre området i lag ved hjelp av ei foreining av noko slag. Opplysningane rundt kva

restaureringa og opparbeidinga av bryggene har kosta, har ikkje vore open informasjon. Etter deira syn er påkoplingsavgifta lagt ut i frå marknadspris, og ikkje ut i frå byggjekostnadane. Ved ei bryggeforeining ville alle kostnadar og avgjerd rundt dette vere open informasjon. Dei seier at dei som grunneigarar må stå med lua i handa ovanfor dei andre grunneigarane for å få lov til å nytte seg av sin båtrett, og dette følst ikkje bra.

Kva kunne vore gjort på anna vis

Ein av partane reiste krav bruksordningssak om korleis etterdrifta av området skulle vere. Denne delen av saka vart ikkje tatt med i den ordinære saka. I staden vart det oppretta ei ny sak som skulle ta føre seg denne problematikken. Då det vart klart at denne parten ville stå som rekvirent og ansvarleg i den nye saka, trekte han kravet.

Eine parten meinte den beste løysinga ville vere å danne eit bryggekollektiv med fellesstyre. Han meinte bryggene skulle liggje i fellesskap slik som stranda er eigd av eit fellesskap.

4.7 Drøftingar av Sak nr. 4/1999 Vestfold Jordskifterett: Sønstegård

I det fylgjande vil eg drøfte samtalane med partane med omsyn på problemstillingane mine.

4.7.1 Korleis har bruksordninga fungert i ettertid

Då saka var ferdig var det bestemt kven som hadde båtrett, og kor mange båtrettar kvar hadde. Det var også bestemt kven som eigde dei ulike bryggene. Jordskifteretten gjorde ikkje meir enn å fordele båt plassane på rettshavarane i felleseiga. Då saka var slutta, var det opp til kvar av rettshavarane å kontakte ein av bryggeeigarane for å få tildelt bryggeretten sin.

Bryggeeigarane hadde møter etter at saka var ferdig. På desse møta vart det fastlagt like rutinar for tildeling, og felles reglar for betaling av vedlikehald og liknande. På denne måten kunne ein kontrollere at ingen av rettshavarane kontakta fleire bryggeeigarar for å få tildelt båt plassane sine fleire stadar. Reglane er like for alle bryggene.

Rettshavarane betalar då ei individuell påkoplingsavgift til den brygga dei nyttar retten sin ved. Denne summen vert nedskrive over 10år. Det vil sei at om ein vil slutte å nytte seg av retten sin etter til dømes fem år, får ein attende halvparten(veit ikkje nedskrivingsrenta) av påkoplingsavgifta. Dersom ein vil slutte å nytte seg av retten sin etter 10 år får ein ingenting attende. I tillegg til påkoplingsavgifta, vert det betalt inn ein fast sum i året som går til vedlikehald og drift av brygga. Dette er marknadsprisen på ein båt plass i området.

Rettshavarane betalar difor marknadspris for å ha båten der. Då dei som hadde fått klarlagt at dei hadde rettar skulle leige båt plassar, vart det stilt andre krav til standarden på bryggene.

Dei fleste bryggene vart difor oppgraderte i 2004-2005. Som del i jordskiftesaka vart det søkt

om løyve til å forlenge 5 av bryggene. Fordelinga av båtplassar vart lagd med grunnlag på den totalte summen båtplassar det var ved bryggene, etter utvidinga var gjort.

Årleg avgift og tilkoplingsavgifta varierar frå brygge til brygge. Eg vil no ta føre meg kvar av dei ulike bryggene eg har fått informasjon om, og gje ein oversikt over tal på plassar og kostnader. Opplysingane om bryggene varierar noko då det var ulik vilje til å dele denne informasjonen.

Brygge 1

Brygga vart bygd opp på ny i 2004, og etter denne utvidinga og restaureringa er det plass til 20 båtar i brygga. Brygga er eigd i fellesskap av gnr 38/5 og 37/2. Bygginga av brygga vart takser til 550.000kr. Denne summen vart delt på bryggemeter og ganga opp per båtplass. Påkoplingsavgifta vart 25.000kr for ein 2,5 meter brei bryggeplass. Den årlege avgifta er på 4000kr. Dersom det vert naudsynt med store investeringar eller reparaasjonar, vert desse utgiftene fordelt på alle som leiger bryggeplass ved brygga. Somme av dei som har båtplass ved brygga har ikkje båttrett på felleseiga. Dersom ein med båttrett melder seg og ynskjer ein båttrett, har han forrang framom dei utan bryggerett på felleseige. Inntektene brygga generer går til eigaren av bnr 37/2. Eigaren av 38/5 betalar ikkje vedlikehaldsavgift og har heller ikkje betalt påkoplingsavgift.

Brygge 2

Denne brygga har 18 plassar påkoplingsavgifta til denne brygga var 40.000kr. Den årlege avgifta var på ca 2000kr. Dersom det skulle oppstå skadar av større omfang må alle vere med å betale for det.

Brygge 3

På denne brygga kan dei berre nytte nordsida då den ligg for nære båtbyggartomta. Det er plass til 10 båtar ved brygga. Den har same reglar som dei andre om påkoplingsavgift og årleg avgift.

Brygge 4

Denne brygga er svært liten og ligg på grunt vatn. Det er ei badebrygge med plass til ein båt og berre nytta av eigaren.

Brygge 5

Brygge 5 fekk ikkje offentlig godkjenning til forlenging. Brygga vart likevel renoverert etter at saka var ferdig. Dei kan berre nytte seg av nordsida av denne brygga då den ligg for nær naboeigedommen. Det er 7 båtplassar ved brygga. Kvar båtplass er 3 meter brei og påkoplingsavgifta var på 50.000kr per bryggeplass. Det kostar i tillegg 4200kr i året for vedlikehald og drift av brygga. Dersom det skjer noko med brygga må alle som leiger båtplass der vere med å betale kostnadane av å ordne den.

Brygge 6

Denne brygga er eigd av eigaren av bnr 38/2. Ein kan berre nytte sør sida av brygga då ein ved å bruke nordsida vill krenka eigedomsretten til naboeigedommen. Eigaren har 4 båtplassar i brygga som tilhøyrrer han. I tillegg leiger han ut to båtplassar. Det er plass til totalt 6 båtplassar ved brygga.



Figur 17 Brygge 3, 2, 1 og 6 (Frå venstre)



Figur 18 Brygge 8, 5 og 4 (frå Venstre)

4.7.2 Båt og bryggerettar

Totalt er det plass til 62 båtar ved bryggene, ikkje 53 slik det kjem fram av jordskiftesaka. Det vil sei at det er ni fleire båtplassar en det jordskifteretten fordelte då saka vart slutta. Kven som får inntekta av desse ekstra plassane er uvisst, men ut i frå samtalar med partane går desse pengane til den enkelte bryggeeigar. Det er mange rettshavarar som ikkje nyttar seg av bryggeretten sin, og inntektene av desse båtplassane tilfell også bryggeeigarane. Ut i frå samtalar med partane, vert ikkje inntekta på utleige av desse ni plassane omfordelt på dei andre bryggeeigarane. Skal ein sjå juridisk på det, er dette rettar som høyrer til felleseiga. Jordskifteretten fordelte båtplassane ut i frå den totale mengda båtplassar på sluttingstidspunktet(53). Desse plassane vert fordelt på eigarane av felleseiga etter smørskuld. No som det er ni ekstra burde desse også fordelast på eigarane av felleseiga etter smørskuld. Då plassane vart fordelt, vart det bestemt at ein skulle tildele heile båtplassar, og talet på båtplassar kvar fekk tildelt vart difor avrunda til næraste heile tal. Ei endring på mengda båtplassar kan potensielt føre til endringar av fordelinga av båtar.

På side 84 i rettsboka kjem det fram at fordelinga av båtplassar ikkje er endeleg.

”Fordelingsprinsippet fastsettes i midlertid i dette vedtaket og må, etter rettens mening, benyttes ved en eventuell ny fordeling dersom det i annen relevant samanheng fastsettes et annet totalt antall båtplasser”

Ei ny omfordeling av båtplassane(62 i staden for 53) hadde i praksis ikkje hatt noko å sei for eigarane av fellesstranda. Dei fleste av eigarane av felleseiga har nok båtplassar frå før, og nyttar seg ikkje av alle dei plassane dei allereie har. Dette er fordi det ikkje lønner seg for dei å betale påkoplingsavgift for alle båtrettane, for så å leige dei ut. Grunnen til dette er at dei allereie betalar marknadspris for å ha båten liggande ved brygga. Ei framleige av båtplassane vil difor ikkje vere lønnsamt for dei. Inntekta på dei 9 nye båtplassane ville difor uansett hamna hjå eigarane av brygga.

Ein av bryggeeigarane gav uttrykk for at han ikkje ville utbetre brygga eller forlenge den ytterlegare, fordi han då uansett måtte dele inntekta dette genererte på dei andre eigarane. Dette viser at bryggeeigarane har ulike syn på kor inntektene av utleige skal gå. To av dei andre bryggeeigarane hadde den oppfatninga at inntekta brygga genererte tilfalle dei.

Spørsmålet er om alle eigarane av felleseiga hadde bryggerett. Dette er fastsett i utskiftingsprotokollen frå 1933. Eg har ikkje hatt tilgang til denne og kan difor med sikkerheit ikkje sei kva som er riktig når det kjem til dette spørsmålet. Det kjem klart fram av rettsboka at somme av bryggene låg i særlege før utskiftinga i 1933. Jordskifteretten har lagt dette til grunn og har fastsett kven som eig bryggene.

Eigarane av bryggene fordeler seg slik.

Brygge	Eigar	Mengd båtplassar	Eigar av felleseiga
1	36/11,12. 37/2,3,4,6	12	Ja
1	38/5	1	ja
2	38/3	3	ja
2	38/23	3	nei
3	37/1. 38/17	5	ja
4	38/33	2	nei
5	38/1	0	ja
6	38/2,6,18	4	ja

Figur 19 Eigarar av bryggene med mengd båtplassar og indikasjon på om bryggeeigar er eigar av felleseiga eller ikkje.

Det er rart at ein av eigarane i felleseiga, og som har seld alle båttrettane sine, eig ei brygge og tenar pengar på å leige ut båtplassar ved denne.

Det er berre to eigarar av felleseiga som ikkje eig i ei brygge. Desse er:

Eigarar av felleseiga utan brygge:	Mengd båtplassar:
36/1	3
36/15	6

Figur 20 Eigarar av felleseiga som ikkje eig brygge.

Bruksnummer bnr 36/1 og 36/15 går glipp av inntektene frå utleige av dei 9 ekstra båtplassane. I tillegg går dei glipp av mogelegheita til å tene pengar på å leige ut båtplassane dei har til overs.

4.7.3 Kva kunne jordskifteretten gjort på anna vis

For å ivareta eigarane av felleseiga som ikkje eig ei brygge, kunne ein oppretta eit lag med vedtakter som styrte bruken av området.

Mange av bryggene ligg for nære naboeigedommane til at ein kan nytte seg av heile brygga. Bryggene 3, 5 og 6 kan berre nytte ei side av brygga. Då nesten alle bryggene er restaurert, oppgradert og forlenga etter saka var ferdig, kunne ein lett ha flytta på bryggene og fått ein betre struktur på dei. Dette kunne ha skjedd igjennom eit organisert lag. Det kan tenkast at ei felles opprusting også hadde vore billigare, då ein hadde hatt ein entreprenør og eit anbod i staden for fem.

Bryggeeigarane har i dag gratis båtplass og i tillegg inntekt på utleige av bryggene. Denne inntekta er ikkje fordelt på nokon måte. Ved å opprette eit lag hadde ein kunne fordelt gevinstane, samstundes som kvar eigar i felleseiga privat kunne leigd ut dei båtplassane han ikkje hadde bruk for. Betalinga for oppgraderinga av bryggene måtte også fordelast. Ut i frå dagens situasjon er det rettshavarane og leigetakarane som har betalt for bryggene. Dei hadde sikkert betalt like villig dersom det var eit lag som styrte bruken. Eit spørsmål her er om det er rett at dei som i utgangspunktet har kjøpt båttrett, skal betale for å kunne nytte den. Dette vil komme an på ordlyden i avtalen. Så langt er det ingen som har motsett seg å betale. Eg har

ikkje sitt nokon av avtalen og kan ikkje ta stilling til dette. Avtalen om båtrett fastsett uansett at rettshavarane har ein forrang framom andre leigetakarar.

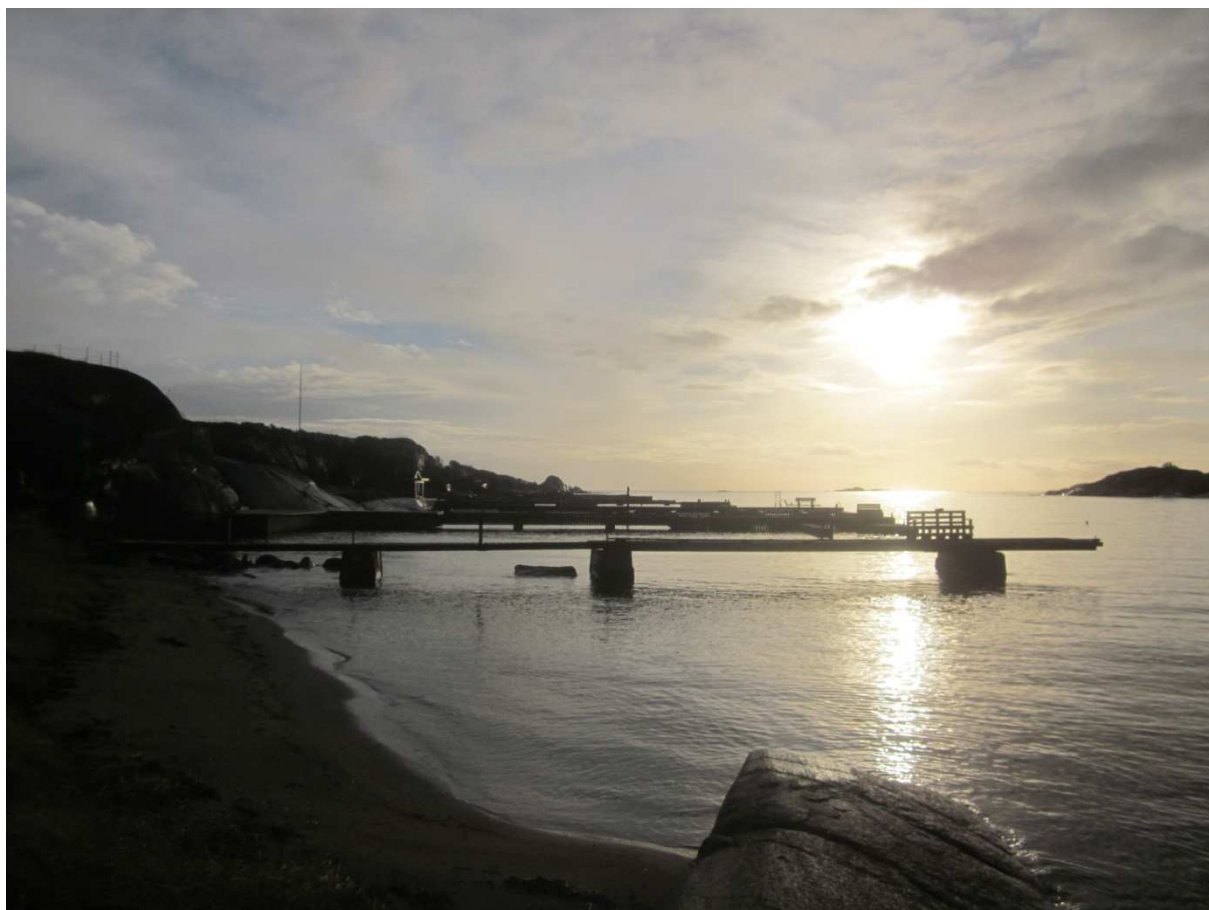
Dersom denne typen ordning ville medført at bryggeeigarane ville lide tap jf ikkje-tapsgarantien, kunne ein avløyst bryggerettane etter jskl. §§36-38 og gjeve bryggerettshavarane vederlag i pengar.

Denne ordninga hadde medført ein betre bryggestruktur der potensielt alle sidene av bryggene kunne vore i bruk, rettshavarane ved bryggene hadde hatt ein felles part å halde seg til, og ein hadde fått ei rettferdig fordeling av inntektene frå bryggene. Inntektene frå bryggene kunne også vore større då ein potensielt kunne fått langt fleire bryggeplassar ved å endre på bryggestrukturen.

Men hadde dette vore ei god løysing? Alle partane utanom ein er nøgd med dagens situasjon. Ut i frå ei objektiv vurdering kunne bruken av området vore mykje betre. Ser ein på det med eigarane sine interesser i fokus er løysinga god nok. Ein av bryggeigarane gav uttrykk for at gode relasjonar var noko av det viktigaste med saka. Ein kan undrast på korleis relasjonane ville vore med den alternative løysinga. Denne løysinga vart ikkje tatt stiling til under jordskiftesaka.

4.7.4 Brygge 9

Denne brygga krenkar felleseiga sin grunn. Det vart gjort eit rettsforlik om denne brygga i 1963 om at brygga skulle tilhøyre byggaren av brygga i 50 år før den skulle tilfalle felleseiga. Overtakinga vert så 2013. Ingen av partane veit korleis dette skal gå til. Ein veit heller ikkje korleis ein skal forvalte brygga eller korleis fordelinga av inntektene skal vere. Det mest rettferdige vil vere at inntektene frå brygga vert delt på eigarane av felleseiga etter prosenten rekna ut i frå smørskuld, gjeve av jordskiftesaka under bruksordninga. Denne problematikken hadde ikkje vore der dersom bruken var organisert i eit lag.



Figur 21 Brygge 9

4.7.5 Brygge 7 og 8

Brygge 7 og 8 er ikkje med i felleseiga slik at dei tek eg ikkje med i denne utgreiinga. Det kan likevel nemnast at brygge 8 ligg slik til at den berre kan nyttast på eine sida. Ved eit makeskifte med felleseiga slik at brygge 5 kunne nytta begge sider, mot at brygge 8 kunne ha nytta begge sider av brygga, kunne vore ei løysing. Slik eg har forstått det frå samtalar med partane hadde dette ikkje vore aktuelt for eigar av brygge 8. Ein kan spørje seg om ei ordning slik den eg har førespegla ovanfor hadde gjort det naudsynt å utvida skiftetfeltet til dei to eigedommane som ligg innimellom felleseiga, og dermed også brygge 7 og 8.

4.7.6 Forlenginga av bryggene

Forlenginga av bryggene var del av jordskiftesaka. Bryggene vart forlenga til å vere like lange som den lengste eksisterande brygga. Jordskifteretten kan ikkje gjere vedtak som partane i saka elles ikkje hadde fått godkjent av offentlege institusjonar. Jordskifteretten måtte difor vente på å få desse godkjenningane av kommunen før saka kunne fortsetje og fordelinga kunne gjerast.

Kapittel 5 Avslutting

I det fylgjande kapittelet vil eg sjå på kva utfordringar som er spesielle for denne typen saker. Eg har intervjuar dommarane i dei ulike sakene i tillegg til Vidar Bergtun ved Nord- og Midhordland Jordskifterett og Per Kåre Sky ved Gulating Jordskifteoverrett. Resultata av intervjuar vil bli presentert som eit samla skriv. Dommarane har i stor grad peikt på dei same temaa. Eg har tatt utgangspunkt i deira innspel og skriv om utfyllande om dei utfordringane dei meiner melder seg i denne typen saker. Til slutt vil eg skrive eit par avsluttande refleksjonar rundt temaet og oppgåva.

5.1 Utfordringar knytt til denne typen saker

Den utløysande faktoren i alle sakene er i botn og grunn utbygging av hytter. Ved sal av hytter med tinglyst båtplass skapar ein nye eigedomsstrukturar. Ved sal av eigedom viktig at ein er klar på kva rettar som fylgjer med og kva dei eventuelle rettane går ut på. Nye aktørar påverkar bruken som allereie eksisterar. Det vert større press på området, og gamle brukarar føler at dette går ut over deira mogelegheit til å utøve sin rett. Dersom ein ikkje er klar på kva som inngår i den tinglyste retten når eigedommen vert seld, får ein situasjonar der eigedomstilhøva er uklare. I desse sakene vert jordskifteretten nytta til å klarleggje rettsforholda.

I strandsona er det i tillegg ofte uklare grenser. Dette i kombinasjon med partar som ikkje veit kor dei skal nytte rettane sine fører til situasjonar der partar går ut over den retten dei eigentleg har. Uklare grenser er også ofte ein utløysande faktor for jordskiftesaker i sjø.

Det var brei einigheit om at plassmangel var ein av dei største utfordringar ved bruksordningar i sjø. Yttergrensa til slike eigedommar er ofte uklare. Området som kan nyttast av eigaren kan difor i nokon grad verta utvida ved behov. Det såg me i saka 4/1999 Sønstegård der bryggene vart utvida. Dette vart gjort for å få nok plassar til alle som hadde rettar i området. Ein kan sei at plassmangel hadde gjort eigedommen uteneleg.

Ein annan faktor som i særleg grad kan påverke bruken i sjø er endringa i driftsmåte. Samfunnet me lever i er i endring og gamle rettar er ikkje lenger same verdi som dei ein gong hadde. Om ein person i dag har rett til skjering av tang og tare er det lite truleg at han veit kva han skulle brukt tangen og taren til. Dette kan me og sjå igjen i båtbruken. Trenden er at fleire og fleire har råd til å ha fritidsbåtar. Båtane vert ikkje i like stor grad brukt til fangst og fiske, som det dei var før. Trenden er og at båtane vert større. Felles for dei alle er at dei må ha ein plass i strandsona til oppankring. Kombinasjonen av fleire og større båtar, og strenge krav til

kva tiltak som vert godkjent i strandsona av kommunane, har ført til stort press på dei områda det allereie er lagd til rette for oppbevaring av båtar. Plassmangelen fører naturlegvis til konflikhtar der jordskifteretten kan komme inn å klarleggje, og ordne bruken av oppbevaring av båtar i strandsona.

Den tredje faktoren som er ei utfordring i denne typen saker er forholdet til forvaltninga. Jordskifteretten handsamar rettsforhold mellom partar. Ikkje rettsforholdet mellom partar og forvaltninga. Dersom jordskifteretten legg til rette for tiltak, som til dømes forlenging av brygger eller utlegging av flytebrygger, i strandsona, Løyser dette ut krav om offentleg godkjent søknad. Desse planane må godkjennast av forvaltninga. Dette kan føre til at tidsbruken i saka vert utvida då ein må vente på sakshandsaming i til dømes kommunen. Restriksjonar på tiltak i strandsona var ein av grunnane til at jordskifteretten ikkje brukte makebytte for å løyse konflikten rundt Hjalarnaustet. Sak 4/2005 Gauksheim omhandla også ei flytebrygge som ikkje var, og som framleis ikkje er godkjent. Her tok jordskifteretten atterhald om at bruksordninga fall bort dersom offentleg godkjenning ikkjevert gitt. I sak 4/1999 Sønstegård vart det søkt om forlenging av bryggene. Jordskifteretten venta med å behandle bruksordninga til forlenginga var godkjent av kommunen. I sak 12/1998 Grøstad var det samtalar med kommunen om bygging av eit bryggeanlegg. Etter samtalanane hadde partane inntrykk av at ei godkjenning av eit felles båtanlegg var vanskeleg å få til. Dei trakk difor denne delen av kravet.

Ei anna utfordring når det kjem til bruksordningar i sjø er at partane ikkje er vand med å samarbeide på den måten jordskifteretten legg til rette for. Dette gjer det utfordrande å halde til dømes eit lag i gang. Personar er forskjellige og har ulike verdiar. Vedtektene må difor ha tatt høgde for mange uventa situasjonar, og vere velformulerte for at det ikkje skal oppstå situasjonar der partar er usamde om bruken av bruksordninga.

Utfordringane er i stor grad knytt opp mot bruken av området og utviklinga av eigedomstilhøva. Det som er viktig å huske på med denne typen saker er at tilhøva kan forandre seg like mykje på dei neste 100 åra, som det tilhøva har endra seg dei siste 100 åra. Ved utforming av nye brukstilhøve kan det vere lurt å ta høgde for at bruken kan endre seg i framtida. Som eit søkt døme kan ein avløyising av tang og tarerettar mot eit vederlag på 0kr etter dagens bruk av strandsona rettferdiggjera. For å setje det på spissen kan ein spekulere i om det på sikt kanskje er klimakvotar på tareskog. Då kan denne retten plutselig vere mykje verdt.

5.2 Avsluttande refleksjonar

Fordelen av å ha kontor plass ved Gulating jordskifteoverrett har vore mange. Nærleiken til fagmiljø og mogelegheita til eit raskt svar på små spørsmål har vore til stor hjelp. Intervjua per telefon er ikkje den mest optimale måten å sanke empiri på. Telefonintervjua har fungert bra, og dei aller fleste eg snakka med hadde ingen problem med å ta intervjuet over telefon. Dersom eg hadde møtt alle i person trur eg nyansane i svara hadde komme betre fram.

Oppgåva har gjeve meg stor innsikt i eigedomstilhøva i og rundt sjø. Den kunnskapen eg har tileigna meg i løpet av denne prosessen vil fylgje meg livet ut. Det har vore ein lærerik prosess med mykje god faglitteratur, og seine kveldar.

Det er eit par ting eg ville ha gjort annleis om eg fekk gjort alt om igjen. Eg ville velt ei anna sak enn sak 4/2005 Gauksheim. Denne saka er svært interessant, men den er ikkje like relevant i forhold til problemstillinga mi, som det dei to andre sakene er. Eg skulle ha jobba meir med utvalet og valt ei anna sak. I tillegg trur eg det hadde vore lurt å møtt og intervjua så mange av partane som mogeleg i person. Dette hadde gjort arbeidsmengda betrakteleg større, men kvaliteten på empirien hadde vorte betre.

Bruksordning i sjø har eit stor potensiale. Det er mange som ikkje veit om jordskifteretten og kva ordningar som kan komme av ei sak. Eg trur mange av sakene når det gjeld til dømes grenser i sjø går for tingretten, og for jordskifteretten som fastsetjingssaker. Dersom fleire hadde hatt fokus på å få til gode løysingar, i staden for å fokusere på kva som er ”rett” eller ”feil” ved ein situasjon, trur eg ein kunne fått til mange vinn-vinn situasjonar i strandlinja.

Å peike på tilhøve som kan vere interessante for vidare arbeid med dette temaet er vanskeleg. Personleg syntes eg det juridiske rundt grenser i sjø var spennande. Ei utgreiing om korleis grenser i sjø vert sett i praksis i dei mindre domstolane trur eg kunne vore interessant. Ein kunne fått fram nyansar i lokal sedvane og vekting av ordlyd i avtalar. Når det kjem til bruksordning i sjø og vidare arbeid kunne det vore interessant og sett på saker der sjølve strandretten har vorte ordna. Dette trur eg er eit tema som er litt vagt ut i frå den litteraturen som ligg føre i dag.

Det er vanskeleg å komme med eit kort og enkelt svar/oppsummering av hovudproblemstillinga. I den grad det går an å svare på hovudproblemstillinga kan ein, ut i frå mesteparten av partane sitt syn, kort oppsummere at jordskifteretten handsamar bruk og oppbevaring av båtar i bruksordningssaker i sjø der det er sambruk, godt.

Kjelder

- Austenå, T. (1985). Eigendomsrett til og disposisjonsrett over land og vatn i strandsona.
- Austenå, T., & Øvstedal, S. (2008). *Jordskifteloven med kommentarar*. Oslo: Pensumtjeneste.
- Bergtun, V. (2009). Grensegang i vassdrag og sjø. In Ø. Ravna (Ed.), *Perspektiver På Jordskifte* (pp. 512-544). Oslo: Gyldendal.
- Brækhus, S., & Hærem, A. (1964). *Norsk Tingsrett*. Universitetsforlaget.
- Bærug, S. (2009). Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti In Ø. Ravna (Ed.), *Perspektiv på jordskifte* (pp. 260-283). Oslo: Gyldendal.
- Falkanger, T., Haagensen, K., & m.fl. (1988). *Norsk Vassdragsrett*: Tano.
- Grønmo, S. (2007). *Samfunnsvitenskapelige Metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.
- Lotherington, A. T. (1990). Intervju som metode. *Tromsø: Forelesing for hovudfagstudenter i offentlig politikk, ISV*.
- Myklebust, I. E. (2010). *Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø*. Universitetsforlaget.
- Neergaard, E. (1984a). Eiendomsgrenser i sjø. *NIVA/NLH 1985, Prosjektraport 6*.
- Neergaard, E. (1984b). Eiendomsrett i sjø - særlig i relasjon til akvakulturnæringen. *Kart og Plan*, 4(1984), s317-324.
- Nordtveit, E. (1990). Grenser for fast eiendom. *Jussens Venner 23-71*.
. *Ot.prp.nr.56 (1978-1979). Om lov om jordskifte o.a.*
- Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak In Ø. Ravna (Ed.), *Perspektiver På Jordskifte* (pp. 236-259). Oslo: Gyldendal.
- Reiten, M. (2012). Jordskifteretten som konfliktløser *Kart og Plan* (Vol. 72, pp. 227-229). Ås.
- Rygg, O. (1981). Om Grenser og andre rettshøve i vassdrag og i sjøen. *Kart og Plan*, 4, 337-346.
- Sevatdal, H. (1987). Jordskifte i strand og sjø. *Kart og plan 5*, 497-500.

Vedlegg 1

Brev til partane

Til: Fornamn Etternamn Adresse

Intervju av partar i jordskiftesak (Saks nr. og namn på saka) angående bruksordning i strandsona.

Som avslutting på mitt masterstudium ved Universitet for miljø- og biovitenskap (UMB, Ås) skriv eg denne hausten ei masteroppgåve. Oppgåva omhandlar tre forskjellige jordskiftesaker med same tema. Temaet er bruksordningssaker i sjø, og problemstillinga er ” Korleis handsamar jordskifteretten bruksordning i sjø, der det er sambruk?”

Eg har valt ut tre saker som er relevant for mi undersøking. Desse sakene er frå Hordaland, Akershus og Vestfold. Rettsbøkene er offentlege, men med dette skrivet vil eg informere om at du er part i ei av dei sakene eg skal undersøke.

Jordskiftesakene som er valt ut e saker der jordskifteretten har ordna bruken i strandsona når det gjeld rettar til båt plassar og bruken rundt desse. Eg vil reise til hamnene det er snakk om og dokumentere bruken og ordningane som er laga. Deretter ynskjer eg kontakt med partar i saka for å få dykkar syn på jordskiftet.

Nokre av spørsmåla eg ynskjer svar på er mellom anna:

- Korleis fungerer bruken i området etter jordskiftesaka?
- Kva tykte partane om sjølve rettsprosessen?
- Kva tykte partane om resultatet då saka var ferdig?
- Kva var årsaka til at partane ynskja/ikkje ynskja å nytta seg av jordskifteretten?

I løpet av November vil eg gjennomføre ei spørjeundersøking. Eg har helst lyst å møte kvar part i person, men om det ikkje let seg gjere vert intervjuet per telefon. Eg kjem til å ringe for å avtale eit møte, eventuelt for å avtale eit telefon intervju. Dersom det vert tid til synfaring vil det også vere ynskjeleg. Eg håpar dykk vil hjelpe meg å belyse desse forholda, slik at eg kan dokumentere gjennomføringa av slike saker. Dersom eg ikkje har kontakta deg i løpet av November er det ynskjeleg at du tar kontakt med meg. Kontaktinformasjon finn du nedst i dette skrivet.

Namn, adresse, gards- og bruksnummer og eventuelle andre personopplysningar vil ikkje bli registrert i oppgåva. Under intervjuet vil eg med ditt samtykke ta opp samtalen med bandopptakar og ta notat for hand. Dersom du ikkje samtykker vert det berre gjort notat m for hand. Desse notata vil bli makulert når oppgåva er ferdig. Opplysningane frå intervjuet er det berre eg som intervjuar som har tilgang til.

Ved Universitet for miljø- og biovitenskap er Einar Hegstad min vegledar. Eventuelle spørsmål du ikkje vil rette til meg, kan rettast til han på telefon: 6496 5374.

På førehand takk.

Med Venleg Helsing

Trygve Haraldson Prestegard

Ved spørsmål eller feil i partlista kan du kontakte meg på:

Tlf: 90914717 eller 55693725, eller e-post: trygpr@gmail.com

Vedlegg 2

Intervjuguide

1 Bakgrunnen for kravet:

- a) Kva var den utløyssande faktoren for at de ynskja jordskiftesak?
- b) Var det bruksordninga eller ein annan underliggjande tvist som var det viktigaste?
- c) Var alle partane einige om å bruke jordskifteretten eller var det partar som motsette seg dette?

2 Kva tykte du om sjølve rettsprosessen? (NB Skilje mellom prosessuelle og materielle)

- a) Følte du at du fekk sagt di meinig i saka?
- b) Tenkte du nokon gong under saka at partane vart behandla forskjellig?
- c) Var det lett å forstå kva som heiletida skulle skje?
- d) Korleis var tidsaspektet og framdrifta i saka? Tok det for lang tid?
- e) Følte du at saka vart påverka av innblanding frå advokatar?
- f) Fekk du vegledning av jordskiftedommaren undervegs?

3 Korleis har bruksordninga fungert i ettertid?

- a) Kva tykte du om resultatet då saka var ferdig/no?
- b) Korleis har bruksordninga frå Jordskifteretten fungert?
- c) Ville du ha nytta deg av jordskifteretten igjen?
- d) Er skifteplanen godt nok skildra/formulert i rettsboka?
- e) Er du samd i eventuelle verdsettingar jordskifteretten gjorde?
- f) Har problemet som utløyste kravet om bruksordning vorte løyst?
- g) Har bruksordninga ført til positive eller negative konsekvensar for eigedommen?
- h) Har laget fylgt vedtektene?
- i) Har laget endra vedtektene i ettertid?
- j) Kva endringar er gjort?
- k) Korleis er lutane i laget/sameiget fordelt og korleis er stemmene i laget fordelt?

4 Kva kunne Jordskifteretten gjort på anna vis?

Synes du bruksordninga var den beste løysinga for situasjonen?

- a) Kva kunne vore gjort på anna vis? Utan JSKR
- b) Kva kunne vore gjort på anna vis Med JSKR
- c) Har tvistar i forkant av, eller under saka, overskugga løysingane bruksordninga førte med seg?
- d) Er bruksordninga dynamisk nok til å tåle nye eigarar, driftsformer og liknande?
- e) Er det andre rettar og konflikhtar. Usemjer i området som kunne vore del av denne bruksordninga?
- f) Har bruksordninga gjort det lettare for tredjepersonar å bruke området. Ferdslø, bading, ol.?

Vedlegg 3

Vedtekter for sambrukslag for strandsona på Gauksheim, gnr. 70 i Austevoll kommune.

§ 1.

Sambrukslaget er ei samanslutning av eigedomane som har andel i sameige rundt nausta inst i vågen på Gauksheim på gnr. 70 i Austevoll kommune, samt eigedom med rett til naust innafor sameiget, samt eigedom med rett til fortøyingsbolt på Storaskjæret. Ved stiftinga har gnr. 70 bnr. 1, 3, 4, 5, 6, 7 og 11 andel i sameiget. Eigedomen gnr. 69 bnr. 6 har naust innafor sameiget, gnr. 70 bnr. 32 har andel i naust saman med gnr. 70 bnr. 11. Laget er eit eigarlag og har delt ansvar i samsvar med andel i sambrukslaget, jf. § 4, (proratisk ansvar).

§ 2.

Sambrukslaget har som formål å forvalte sameiget rundt nausta og på Storaskjæret, og sikre at alle med andel eller bruksrettar i sameiget får utnytta sine rettar, herunder også leggje til rette for felles båtslipp, tilflot og eventuell brygge for å betre tilkomst til båtfestar på Storaskjæret.

§ 3.

Årsmøtet er øvste myndigheit i laget. Årsmøtet skal kallast inn med minst 4 veker skriftleg varsel når nokon av partane krev det. Det skal innkallast til årsmøte minst kvart andre år. I innkallinga skal det leggjast ved sakliste og revidert rekneskap for tida sidan siste årsmøte. Årsmøte vel leiar, to styremedlemer, ein varamedlem til styret og revisor. Styret fører rekneskap og kallar inn til årsmøte.

§ 4.

Ved røysting i sambrukslaget har kvar eigedom med andel i sameiget to stemmer med likt høvetal. Eigedomar utan andel i sameiget men med bruksrett innafor sameiget som t.d. rett til naust eller båtfeste, har stemmerett på årsmøte med ei stemme med same høvetal som ei stemme frå eigedomar med andel i sameiget.

Vedtak vert gjort med vanleg fleirtal blant dei frammøtte. Minst 50 % av medlemene rekna etter antal stemmer, må vere tilstades for at årsmøte kan fatte gyldige vedtak. Dersom mindre enn 50 % av medlemene rekna etter antal stemmer er tilstades, kan det innkallast til nytt årsmøte for å fatte gyldig vedtak om det same tilhøvet, utan at det er krav om at 50 % er møtt fram. Større investeringar som t.d. asfaltering, utbetring av kai, etablering av flytebrygge og sal av tomter skal godkjennast av årsmøtet på førehand med 2/3 fleirtal av dei frammøtte stemmene. Vert det likt stemmetal i røystinga, har leiaren dobbeltrøyst. Dersom fleire eigedomar og/eller bruksrettar vert eigd av same person/personar, skal eigedomane med felles eigar til saman likevel berre ha stemmerett med lik vekt som dei andre medlemene.

Medlemene kan gi fullmakt til myndige personar for å møte på årsmøte og delta ved røysting.
§ 5.

Sambrukslaget kan etter vedtak på årsmøte krevje inn turvande forskott av partane til vedlikehald og investeringar. Årsmøtet skal og avgjere i kvart tilfelle om arbeidsinnsats heilt eller delvis kan kome i staden for innskot. 1200-2005-0004 GAUKSHEIM, gnr. 70Nord- og Midhordland jordskifterett 48

§ 6.

Til leiar for laget dei 2 første åra utpeikar jordskifteretten eigar av andel i gnr. 70 bnr. 6, Svein Grasdal.

Første årsmøte vel to medlemmar til styret, ein varamedlem og ein revisor, alle for to år. Deretter vert leiaren, styret, varamedlem og revisor vald av årsmøtet for 2 år. Det gamle styret skal likevel fungere ut valperioden til årsmøtet vert halde.

Styret tek alle avgjerder som har å gjøre med sameiget innanfor regelverket fastsett i vedtektene, herunder ansvar for drift og vedlikehald, kontakt med offentlege myndigheiter og moglege leigetakare. Styret skal sikre at alle medlemmene har tilgang til fellesarealet og sjøen. Medlemmene i sambrukslaget skal ha fortrinnsrett dersom areal eller anlegg vert utleigd til andre enn medlemmer og det vert for liten plass eiga aktivitet.

§ 7.

Medlemmene er ansvarleg overfor sambrukslaget for dei skader dei påfører veg, kai eller anna anlegg i sameiget som skuldast aktløyse, og kan påleggast å erstatte sambrukslaget dei kostnadene dette fører med seg.

§ 8.

Dersom eigedomar som er medlem i sambrukslaget vert delt og frådelt bruk får skildra eigedomsrett eller bruksrett innafor sameiget, har den nye eigedomen pliktig medlemskap i laget med stemme med likt høvetal som dei andre medlemmene. Eigedomar med eigarandel i sameiget eller bruksrett innafor sameiget kan ikkje melde seg ut av sambrukslaget.

§ 9.

Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon 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 for fleirtalet til skade for mindretalet.

§ 10.

Tvistar mellom medlemmane eller mellom sambrukslaget og medlemmar, bør (ved

semje) avgjerast med voldgift. Kvar av partane nemner opp sin voldgiftsdommar og jordskiftedommaren i jordskiftesoknet nemner opp formannen.

Jordskiftedommaren oppnemnar óg voldgiftsdommar for den parten som ikkje innan 14 dagar etter skriftleg varsel har oppnemnd sin dommar.

§ 11.

Endring av desse vedtektene kan gjerast i lovleg innkalla årsmøte med 2/3 fleirtal av røystande til dei som har møtt fram. Framlegget til endring skal stå i innkallinga. Det er ikkje høve til å endre §§ 2, 4 og 9.

§ 12.

Vedlegg 4

VEDTEKTER FOR SØNDRE BOMANSVIK BÅTFORENING

§1. FORMÅL

Båtforeningen har til formål å legge til rette for en samordnet og tidsmessig utnyttelse av de 39 båtplassrettigheter som ligger på eiendommen 14/20. Rettighetene og ordningen av disse går fram av de vedtatte brukordningsregler i jordskiftesak 12/98 ved Akershus og Oslo jordskifterett.

§2. MEDLEMSSKAP

Medlemmene i båtforeningen går fram av bruksordningsreglenes pkt 1. Medlemsskapet følger eiendommen og kan ikke skilles fra denne. Hver eiendom har en andel i foreningen.

§ 3. ÅRSMØTE

1. Konstitusjon

Årsmøtet er laget sin øverste myndighet.

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. mai hvert år.

Bare medlemmene har rett til å delta på årsmøtet.

Et medlem kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt. Årsmøtet blir innkalt av lederen.

Innkallingen skal skje skriftlig med minst to ukers varsel. Sakslista skal stå i innkallingen. Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er nevnt i innkallingen. Saker som en vil ha behandlet på årsmøtet, må være innkommet til styret innen 1. april.

2. Flertallsvedtak

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

Ved avstemming og valg har hvert medlem en stemme.

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

Årsmøtet er vedtaksfør når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

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

Medlemmer som mener et flertallsvedtak er i strid med disse vilkårene, kan bringe spørsmålet opp for rettslig skjønn. Dersom medlemmene er enige om det, kan vedtaket overprøves av sakkyndig nemnd etter § 6.

3. Det tilligger årsmøtet å:

- Velge møteleder.
- Velge protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Behandle innkomne saker.
- Velge leder.
- Velge så mange styremedlemmer med vararepresentanter som står på valg.
- Velge valgkomité.
- Tilvise båtplasser
- Vedta eventuell årskontingent.
- Andre saker som er nevnt i innkallinga.

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

- Delegere annen myndighet til styret og evt. oppsynsmann.
- Vedta godtgjørelse for tillitsvalgte.
- Vedta opptak av nye medlemmer og de økonomiske og formelle vilkår for dette.
- Vedta endringer av vedtektene, jf § 8.
- Vedta større fellestiltak/investeringer.
- Vedta innkjøp av utstyr og materiell.
- Vedta innbetaling av forskudd.
- Vedta andre saker som vedkommer båtplassene.

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

§ 4. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

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

§ 5. STYRET

1. Sammensetning

Som første styre for båtforeningen har jordskifteretten oppnevnt:

Leder: Ora Gulbrandsen

Medlem: Grete Bloch

Medlem: Trond Gunnar Sandmo

Varamedlem: Frank Henriksen.

Styret er ikke på valg de 2 første ordinære årsmøtene etter at jordskiftesaken er rettskraftig.

Styret er vedtaksfør når minst to medlemmer er til stede. Når bare to styremedlemmer er til stede, må vedtak være enstemmige. Styremøtet skal holdes så ofte lederen finner det nødvendig eller når minst to av styremedlemmene krever det.

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

2. Etter retningslinjer fra årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte.
- Peke ut båtplasser etter vedtak på årsmøtet, lede eventuelle vedlikehold eller fellestiltak og ellers sørge for at medlemmene har en tilfredsstillende båtplass.
- Kreve innbetaling av avgifter og vedtatte forskudd.
- Gjennomføre andre saker som årsmøtet pålegg styret.

3. Protokoll

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

§6. TVISTER

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

§ 7. UTMELDING

Medlemsskapet føler eiendommene, og en kan ikke melde seg ut av laget.

§8. ENDRINGER

For å endre disse vedtektene kreves det 3/4 flertall av de frammøtte. Vedtektsendring kan ikke skje før 3 år etter at jordskiftesaken som fastsatte vedtektene er rettskraftig, med mindre det blir vedtatt enstemmig.

Unntak er §§ 2,7 og 8 som ikke kan endres.