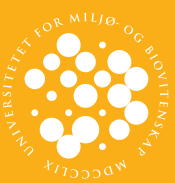


UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



## Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mitt femårige studieløp ved Eiendomsfag, Instituttet for landskapsplanlegging, ved Universitetet for miljø- og biovitenskap. Oppgaven er skrevet våren 2013, og det har vært en fin avslutning på en fantastisk studietid.

Jeg vil gjerne takke min veileder Øystein Jakob Bjerva, som alltid har stilt opp og hatt troen på meg fra dag 1. Det har betydd mye for progresjonen av oppgaven og humøret. Videre vil jeg takke Domstoladministrasjonen for støtten jeg har fått, og de fire jordskifterettene jeg har fått stor hjelp av, både med tanke på rettsbøker, partslisters og informasjon om de aktuelle sakene.

En stor takk skal alle informantene mine ha i de fire sakene jeg har undersøkt, de har stilt opp frivillig og tatt seg tid å fortelle sin historie om saken.

Det må og rettes en spesiell takk til Kaffeklubben, for lunsjer som har dratt ut når det har vært tunge dager og glede på lesesalen uten sidestykke. Og til sist, vil jeg gjerne takke mamma for korrekturlesing, og kjæresten min, Anders, for alltid å ha stilt opp for meg.

Ås, 15. mai 2013



---

Eirin Bjørnarsdotter Bø



## Sammendrag

Formålet med denne masteroppgaven har vært å se på hvilke problemer i forbindelse av privat eiendom som kan oppstå i strandsonen, og hvilke virkemidler jordskifteretten bruker etter jordskifteloven § 2 for å løse de. I denne oppgaven har fire saker blitt nærmere undersøkt, hvor de involverte partene har blitt intervjuet og det har blitt gjennomført observasjoner i områdene. Jeg har intervjuet partene med den hensikt at jeg ønsket å vite hva de hadde opplevd som problemene i strandsonen, og hvordan de følte at jordskifteretten håndterte det.

Partene har anført at problemene i strandsonen oppstod ofte når det skjedde en forandring i bruken av området. Det oppstod da et behov for blant annet regulering av ny veg, bruksordningsregler og kompensasjon for grunnavståelse som følge av endringene. Det problematiske i disse tilfellene er at de ligger i strandsonen. Det er ofte små arealer det er snakk om og alternativene til løsninger ved endringer i bruken/konflikten er i mange tilfeller få.

Jordskifteretten har dermed blitt trukket inn som en problemløser i disse områdene. Jordskifteretten sin rolle har vært å få avklart rettsforholdene i området i forhold til hvilke rettigheter som eksisterer og hva de innebærer, til å regulere bruksordningsregler etter jordskifteloven § 2 bokstav c og felles tiltak jamfør § 2 bokstav e. Den nye bruken i området krever en utbygging av veg, og gjennomføringen av den har vært problematisk i flere av de undersøkte sakene. Jordskifteretten har lagt føringer for utarbeidelse av vegen, og regulert bruksordningsregler i forbindelse til veglaget.

Partene er i ettertid fornøyd med de løsningene jordskifteretten har valgt, og de fleste påpeker at løsningene med felles bruk er noe de ville hatt vanskeligheter for å regulere bruken til selv. Jordskifteretten har klarlagt rettighetsforholdene i området, og partene opplever at ting ble avklart gjennom jordskiftedommen.



## **Abstract**

The purpose of this thesis was to examine the issues of private property that may occur in the coastal zone and the means land consolidation court uses for the Land Consolidation Act § 2 to solve. In this thesis, four cases were further examined, where the participants involved have been interviewed and it has been conducted observations in the areas. I have interviewed the participants with intention to reveal their experiences with problems in the coastal zone, and how they felt the land consolidation court handled it.

The participants have indicated that problems in the coastal zone often occurred when there was a change in the use of the area. There was then a need for regulation of the new road, rules regulating the joint use and compensation for abandonment due to the changes. The problem in these cases is related to the geographical location, the coastal zone. These areas are often narrow, and the participants may have limited solutions by hand.

Land Consolidation Court has therefore been included as a problem solver in these areas. Land Consolidation Court's role has been to clarify the legal conditions in the area, regarding existing rights and what they entail, to regulate the rules regarding the joint use pursuant the Land Consolidation Act § 2 c and joint actions cf. § 2 letter e. The new use of the area requires a new road, and the development of this road has been problematic for most of the examined cases. Land Consolidation Court has laid down guidelines for the preparation of the road, and regulated rules relating to a road-committee.

In retrospect the participants are satisfied with the solutions land consolidation court has chosen, and the majority points out that the solutions regarding joint use is something they would have difficulties to regulate on their own. Land Consolidation Court has elucidated the rights in the area, and the participants have the impression that things were clarified through the sentence.



# Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>I</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>III</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>V</b>
<b>Innholdsfortegnelse</b> .....	<b>VII</b>
<b>Figurliste</b> .....	<b>IX</b>
<b>1.0 Innledning</b> .....	<b>1</b>
1.1 Jordskifte etter § 2 i strandsonen.....	3
<b>2.0 Metode</b> .....	<b>4</b>
2.1 Kvalitativ metode .....	4
2.2 Dokumentstudier og casestudier .....	5
2.3 Dybdeintervju.....	5
2.4 Utvelgelse av caser og informanter .....	6
2.5 Framgangsmåte .....	6
2.6 Kvaliteten .....	8
2.7 Oppbygging av oppgaven.....	10
<b>3.0 Den teoretiske bakgrunnen</b> .....	<b>12</b>
3.1 Jordskifteretten .....	12
3.2 Hovedvilkårene for å holde et jordskifte.....	13
3.3 Virkemidler for å kreve jordskifte.....	14
3.3.1 <i>Oppløsning av sameie</i> .....	15
3.3.2 <i>Ny utforming av eiendommer</i> .....	15
3.3.3 <i>Bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c</i> .....	16
3.3.4 <i>Avløsning av bruksretter</i> .....	16
3.3.5 <i>«Skipe sams tiltak» etter jordskifteloven § 2 bokstav e</i> .....	16
3.4 Grensegang etter §§ 88 og 88a .....	17
3.5 Jordskifterettens forhold til forvaltningen.....	17
3.6 Private veger.....	18
<b>4.0 Sakene blir presentert</b> .....	<b>20</b>
4.1 Oterøy.....	20
4.2 Høksås .....	21
4.3 Belland.....	23
4.4 Kiil/Strandli .....	25
4.5 Gauksheim.....	27
<b>5.0 Resultatene av intervjuene</b> .....	<b>29</b>
5.1 Høksås .....	29
5.1.1 <i>Part A1</i> .....	29
5.1.2 <i>Part B1</i> .....	32
5.1.3 <i>Part C1</i> .....	35
5.1.4 <i>Part D1</i> .....	37
5.2 Belland.....	41
5.2.1 <i>Part A2</i> .....	41
5.2.2 <i>Part B2</i> .....	44
5.3 Kiil/Strandli.....	46
5.3.2 <i>Part A3</i> .....	46



5.3.1 Part B3 .....	51
5.3.3 Advokat for part C3/D3 .....	54
5.3.4 Jordskiftedommeren .....	56
5.3.5 Advokat for part A3 .....	57
5.4 Gauksheim .....	58
5.4.1 Nausteierne .....	59
5.4.2 Part A4 .....	60
5.4.3 Eier av Hjalmarnaustet – Part B4 .....	61
5.4.4 Part C4 .....	63
5.4.5 Part D4 .....	63
<b>6.0 Drøfting .....</b>	<b>64</b>
6.1 Hvilke problemer kan oppstå i strandsonen? .....	64
6.2 Hvordan håndterer jordskifteretten problemene? .....	68
6.3 På hvilket grunnlag kan jordskifteretten utforme en skifteplan hvor det må søkes om en offentlig godkjenning i etterkant? .....	71
<b>7.0 Avsluttende refleksjoner .....</b>	<b>74</b>
7.1 Forslag til videre arbeid .....	76
<b>8.0 Referanser .....</b>	<b>77</b>
<b>Vedlegg 1 .....</b>	<b>i</b>
<b>Vedlegg 2 .....</b>	<b>ii</b>
<b>Vedlegg 3 .....</b>	<b>iii</b>
<b>Vedlegg 4 .....</b>	<b>iv</b>
<b>Vedlegg 5 .....</b>	<b>v</b>
<b>Vedlegg 6 .....</b>	<b>vi</b>
<b>Vedlegg 7 .....</b>	<b>vii</b>
<b>Vedlegg 8 .....</b>	<b>viii</b>
<b>Vedlegg 9 .....</b>	<b>ix</b>

## Figurliste

Figur 1: Oversiktskart over Høksås .....	21
Figur 2: Oversiktskart over Belland.....	23
Figur 3: Oversiktskart over Kiil/Strandli .....	25
Figur 4: Oversiktskart over Gauksheim.....	27
Figur 5: Sjøbod og flytebrygge tilhørende part A1.....	29
Figur 6: Strandevegen og det nye hyttefeltet bygd av part A1 .....	31
Figur 7: Part A1 sin sjøbod .....	32
Figur 8: Part B1 sin sjøbod med tilhørende flytebrygge.....	33
Figur 9: Part B1 sin sjøbod sett fra flytebrygga) .....	33
Figur 10: Flytebrygga oppført av part A1 og rester av gamle fellesbrygga til part D1	34
Figur 11: Part C1 sin sjøbod, nr. 2 fra høyre .....	35
Figur 12: Oversiktsbilde fra flytebrygga, de fire sjøbodene, part C1 sin sjøbod er nr. 2 fra høyre .....	35
Figur 13: Oversiktsbilde av alle sjøbodene sett fra part B1 sin sjøbod .....	37
Figur 14: Fellesfjellet og den gamle brygga til part D1 .....	38
Figur 15: Flytebrygga .....	39
Figur 16: Båtplassene til part D1 og sjøbodene .....	40
Figur 17: Oversiktsbilde over flytebryggeanlegget sett fra parkeringsplassen .....	41
Figur 18: Strandvegen sett nedenfra .....	42
Figur 19: Flytebrygga til part A2 .....	43
Figur 20: Flytebryggene til part B2 .....	45
Figur 21: Det mudrete område til part A2 .....	45
Figur 22: Området der de tre resterende flytebryggene kan anlegges, til part A2 og D2. .....	46
Figur 23: Part A3 sitt hus midt i bildet (med svart skifer).....	47
Figur 24: Bryggeanlegget til part A1 og C3/D3 er mellom båten og sjøboden.....	48
Figur 25: Innkjørselen til part A3 til høyre, og garasjen til venstre tilhører part B3....	49
Figur 26: Part A3 sitt hus til venstre, part B3 sin hovedinngang til høyre .....	50
Figur 27: Tinggården, huset til part B3.....	51
Figur 28: Tunet til part B3 .....	53
Figur 29: Oversiktsbilde over området i sommerhalvåret .....	55
Figur 30: Naustene i Gauksheim og det nye hyttefeltet.....	59
Figur 31: Flytebrygga til part A4 og Hjalrnaustet til part B4 .....	61
Figur 32: Hjalrnaustet i dag .....	62
Figur 33: Part C4 sitt naust, flytebrygga til part A4 og Hjalrnaustet til part B4.....	63



## 1.0 Innledning

Strandsonen er et attraktivt område, både i form av at det er et rekreasjonsområde som skal være tilgjengelig for allmenheten, men og den private sfære hvor man har hyttebebyggelse, flytebrygger og sjøboder/naust. Arealbruken i strandsonen er et omdiskutert og aktuelt tema, med mye konflikter og egeninteresser.

Det er mange sider ved hvordan man ønsker å regulere og bruke slike områder, hvor noen ønsker at det skal bevares gjennom tradisjonell bruk, mens andre ønsker et område i utvikling med for eksempel nye hyttetomter som kan føre til mer bruk av strandsonen. Strandsonen er i dag et aktuelt tema på grunn av de nevnte aspektene satt i sammenheng med at det er en knapphet med areal og ressurser. Temaet for min master er jordskiftesaker etter § 2 i strandsonen. Jeg vil ikke se på de rettsfastsettende jordskiftesakene i grensegangsaker etter jordskifteloven §§ 88 og 88a. Jeg vil derimot se på der forholdene har vært problematiske i forbindelse med utbygging av for eksempel veg, flytebrygge og hyttefelt, og hvor det er blitt gjennomført jordskifte etter §§ 2 bokstav c og bokstav e.

Når man som privatperson ønsker en forandring av bruk i området, er man nødt til å ta hensyn til de incentivene kommunen legger opp til gjennom arealplanen og de bestemmelsene som følger. I de tilfeller det legges til rette for at det kan skje en utbygging i form av for eksempel hyttefelt eller en flytebrygge, må det videre vedtas en reguleringsplan som tar de forutsetningene som det er behov for. I mange tilfeller stopper den videre gjennomføringen av reguleringsplanen i startfasen der det er et behov for samarbeid i strandsonen. Jeg ønsker dermed å belyse jordskifte i strandsonen, og da spesielt med tanke på hvordan jordskifteretten skal løse de problemene som oppstår i forbindelse med at strandsonen er blitt regulert til en ny bruk av området, med nye anlagte flytebrygger og behovet for en adkomstveg ned til sjøen, og hvordan man skal gjennomføre planen i praksis.

Når det ikke lar seg gjøre å komme til minnelig avtaler partene seg i mellom, er jordskifte en av mulighetene for å løse slike problemer som kan oppstå i strandsonen. Da kan man fremme sak for jordskifte, hvor det er tre vilkår som må være oppfylt jf. jordskifteloven §§ 1, 2 og 3 bokstav a. Disse sier noe om at kravet til at det må være utjenlige eiendommer, jamfør § 1, det

må være noen av virkemidlene i § 2 som kan gi en bedre løsning og at eiendommene ikke skal påføres tap, jamfør § 3 bokstav a.

Den problemstillingen jeg ønsker å belyse er de problemene som oppstår i strandsonen i forhold til arealknapphet, og hvordan jordskifteretten løser slike konflikter, spesielt med tanke på utbygging av hytter og/eller brygger. En annen problemstilling som er svært aktuell er den hvordan jordskifteretten håndterer de forvaltningsmessige forutsetninger som en «skifteplan» bygger på? Her kommer det inn elementer som ulovlig bygde brygger, utfylling og båthavner som blir bygd uten å være søkt om, som kan føre til problemer i strandsonen. Og videre hvordan slike tiltak må være godkjent, før det kan godkjennes i en jordskiftesak. Positive servitutter er også en vesentlig faktor innenfor eiendomsforholdet i strandsonen.

Arealknapphet kan være en av grunnene til at slike uenigheter oppstår i strandsonen. Det er knapt med areal man disponerer og man er avhengig av et samarbeid for å ha mulighet til og for eksempel bygge veg til sine tomter. Eiendom i seg selv er noe som kan føre til uenigheter, men når man i tillegg er avhengig av å bruke andre sin eiendom for å få tilgang til sin egen, kan det oppstå problemer hvis man ikke kommuniserer godt og får til en felles avtale alle parter er fornøyd med. En gjensidig avtale hvor man gir og tar er viktig i en slik situasjon. Et annet aspekt som kan spille inn er de menneskelige følelsene og relasjonene vi har til andre. For enkelte kan det føles som et stort inngrep at andre skal ha mulighet til å ha adferd over ens egen eiendom. Spesielt hvis man selv ikke har mulighet til å utnytte sin eiendom fullt ut, til for eksempel fradeling av tomter til hytter som kan gi en stor verdi. Med dette i bakgrunn kan en avtale mellom grunneierne være vanskelig å få til. Jordskifteretten sin rolle blir da å lage noen bruksordningsregler som i praksis vil være spilleregler mellom partene i strandsonen, og hvordan de må samarbeide.

For øvrig er det viktig å påpeke at jordskifteretten ikke skal se på eiendommene subjektivt ut ifra dagens grunneier, men håndtere eiendommene objektivt sett ut i fra dagens forhold jamfør jordskifteloven § 1 om eiendommer som er utjenlige.

Bakgrunnen for det ønskede tema er et feltarbeid i EIE304 august 2012, hvor vi tok for oss en sak i Gauksheim. Her krevde partene sak for å oppløse et sameie, men jordskifteretten gikk bort fra kravet og fremholdt at det skulle være sameie. Av den grunn fikk jeg interesse for de problemene som kan oppstå i strandsonen, og hvordan jordskifteretten behandler disse.

## **1.1 Jordskifte etter § 2 i strandsonen**

Proessen med å konkretisere dette temaet til en problemstilling har vært vanskelig. Oppgaven i seg selv har begrenset seg i den forstand at det kun er saker etter jordskifteloven § 2 og i strandsonen. Hovedproblemstillingen blir mer som et tema, og har blitt underbygget av flere underproblemstillinger jeg vil undersøke for å se på hvordan situasjonen er, og belyse temaet jordskifte i strandsonen etter virkemidlene til jordskifteloven §§ 2 bokstav c og bokstav e. Underproblemstillingene er som følgende;

- Hva er problemene i strandsonen?
- Hvordan håndterer jordskifteretten problemene?
- Hvordan håndterer jordskifteretten de forvaltningsmessige forutsetninger som en «skifteplan» bygger på?

## **2.0 Metode**

Denne oppgaven belyser noen av de problemene som kan oppstå i strandsonen og blir brakt inn for jordskifteretten. Den videre diskusjonen blir hvordan jordskifteretten håndterer disse problemene og hvordan de blir løst. Et annet aspekt er hvordan jordskifteretten forholder seg til forvaltningen i jordskiftesaker hvor det er aktuelt. I denne oppgaven har jeg derfor valgt å få frem partene sitt synspunkt på hvordan de opplever saken og de løsningene som har blitt valgt.

I dette kapittelet vil jeg ta for meg de metodene jeg har brukt for å tilegne meg data. De metodene jeg har brukt er casestudier, dybdeintervju og observasjoner. Jeg har gjennomført en casestudie hvor jeg har undersøkt fire caser, vært på befaring på de aktuelle områdene og intervjuet totalt 26 parter inkludert advokater og jordskiftedommere. Av disse ble 11 av intervjuene gjennomført i høst som en del av et feltarbeid i EIE304 ved UMB.

I forbindelse med innhenting av informasjon har jeg vært svært bevisst på å unngå telefonintervju, og har dermed prioritert å dra på befaring og snakke med partene. Dette fører naturlig nok til en begrensning i hvor mange det faktisk lar seg intervju i løpet av den korte tiden jeg har hatt til rådighet. Jeg har valgt parter ut ifra de forskjellige rollene de har hatt i casene og prøvd å intervju ulike parter, for å få et bredt perspektiv på saken.

### **2.1 Kvalitativ metode**

Metoden jeg har brukt er kvalitativ metode med casestudier av aktuelle rettsbøker, observasjoner som i denne sammenheng omfatter egne befaringer på områdene og de aktuelle jordskifterettene, og dybdeintervju i forbindelse med innsamling av data. Kvalitativ metode kjennetegnes av flere faktorer, som blant annet at man ønsker å undersøke fenomen som mennesker har meninger og følelser knyttet til og den mening de tillegger opplevelser. Kvalitativ metode er mer dyptgående om refleksjoner og erfaringer informantene har om fenomenet som undersøkes. Det legges vekt på at personlige meninger skal komme frem uten at det kan generaliseres og tallfestes (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 36).

## **2.2 Dokumentstudier og casestudier**

Det første som ble gjort var at jeg leste aktuelle rettsbøker og saksmapper i forhold til de caser jeg har valgt, noe som vil videre resultere i at jeg har hatt en casestudie av aktuelle rettsbøker. En casestudie er at ett eller noen få tilfeller studeres inngående, og kjennetegnet er at forskeren henter inn mye informasjon fra noen få enheter eller caser over kortere eller lengre tid, gjennom detaljer og omfattende datainnsamling. Gjennomføringen av casestudie er ofte av kvalitative tilnærming, som observasjon eller åpne intervju. Innenfor samfunnsforskning er det spesielt to kjennetegn ved en case. Det første kjennetegnet er at man avgrenser oppgaven til å gjelde den aktuelle casen, og deretter gir en grundig beskrivelse av selve casen. Med andre ord så er caseundersøkelse en metode for å samle mest mulig informasjon (data) som mulig om et avgrenset fenomen (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, ss. 85 - 88).

## **2.3 Dybdeintervju**

Jeg gjennomførte mine intervju som et dybdeintervju med en ustrukturert form som jeg mente kunne føre til mer dialog, fremfor en intervjusituasjon med faste og klare spørsmål, se vedlegg 1. Der jeg kunne stille spørsmål underveis hvor jeg ba informanten utdype spesifikke tema som viste seg interessante for å få mer informasjon. Jeg hadde en intervjuguide med spørsmål gradert ut ifra tema, som jeg fulgte til en viss grad. Dette varierte veldig fra intervju til intervju. Noen bar preg av at det var en vanlig intervjusituasjon hvor jeg stilte spørsmålene og de svarte, mens de fleste var mer en dialog, hvor jeg stilte noen oppfølgende spørsmål underveis og ba de utdype spesifikke tema jeg var mer interessert i å høre om (Askheim & Grenness, 2008, ss. 87 - 89). Dette var det vanskelig å vite på forhånd, og informanten styrte dermed intervjuet i den grad han eller hun ønsket (Askheim & Grenness, 2008, ss. 87 - 89). Et dybdeintervju stiller store krav til intervjueren som må forstå og tolke informantens kroppsspråk for en videre oppfølging og utdyping av spørsmål. Intervjueren må være tilstedeværende, observere aktivt og lytte gjennom hele intervjuet. Jeg opplevde det som en stor fordel å bruke båndopptaker, for å kunne konsentrere meg om informanten, og stille oppfølgende spørsmål, fremfor å få notert ned alt på engang (Askheim & Grenness, 2008, ss. 87 - 89). Videre er det viktig å tenke på settingen for å sikre kvaliteten på intervjuet. Her valgte jeg å møte informantene på deres premisser, jeg lot det dermed være opp til de hvor de ønsket og møte meg, for at de skal være på en trygg arena. Intervjuene ble dermed i størst grad holdt hjemme hos folk, men ble også gjennomført på kafe og deres kontor. Det var og viktig å få frem at det var jeg som skulle «ta meg bryet» med å intervju de, da de allerede



hadde vært gjennom en krevende prosess, og har alt brukt mye tid og energi på saken. Jeg var interessert i at de skulle få frem sine meninger og opplevelser i etterkant, og legge til rette for dette på en best mulig måte. Et annet viktig aspekt var at jeg kun ønsket å gjennomføre intervjuene ved å møte de. Jeg har bevisst unngått telefonintervju av den erfaring at det er vanskelig å lese kroppsspråket deres, og det blir litt mer overfladisk prat, enn når man møtes og får en mer fortrolig samtale. For øvrig ble noen av intervjuene under feltarbeidet høsten 2011 gjennomført som telefonintervju, men det ble ikke gjennomført noen telefonintervju i de tre andre sakene. Fordelen med intervju hvor du møter partene, fremfor telefonintervju er at de får en mer forståelse av hva jeg er ute etter, og kan tilpasse sine svar til det vi snakker om. De får og større spillrom til å stille meg spørsmål om det de lurer på, noe som er positivt for samspillet i intervjusituasjonen.

## **2.4 Utvelgelse av caser og informanter**

Jeg har hatt en strategisk utvelgelse av informanter, hvor deltagerne måtte være parter i en jordskiftesak etter § 2, eller andre roller i den forbindelse slik som prosessfullmektige, nabo og jordskiftedommer. Det var vanskelig å velge ut ifra representativitet, men mer på hva som var hensiktsmessig gjennomførbart. Naturlig ble det et utvalg som var innenfor den tidsrammen og kostnadsrammen jeg hadde å forholde meg til, og som begrenset seg til å gjelde områder i Sør-Norge i denne oppgaven. Videre var det også en del parter som ikke ønsket å bli intervjuet, eller følte de ikke hadde noe å tilføye til saken. I mitt tilfelle gjaldt det som regel ikke de som var mest aktiv i saken, og saken som helhet ble opplyst godt av de partene som ville la seg intervju. I tillegg var det flere parter i de aktuelle sakene som av ulike grunner ikke hadde lyst eller mulighet til å stille opp, slik at de intervjuene som ble gjennomført var av parter som stilte frivillig opp.

## **2.5 Framgangsmåte**

29 november ble en fellesmail, se vedlegg 2, sendt til alle aktuelle jordskifteretter, hvor jeg ønsket og få tilsendt aktuelle saker de har jobbet med i strandsonen, og da spesielt etter jordskifteloven § 2. Resultatet var overveldende, i den forbindelse av at Domstoladministrasjonen sendte mailen videre til alle jordskifteretter. Hvis jeg hadde vært klart over at mailen kom til å bli sendt til alle jordskifteretter, hadde mailen blitt formulert til å være mer spesifikk ut ifra hvilke typer saker jeg var ute etter.

Jeg endte totalt opp med 40 saker som omhandlet jordskifte i strandsonen. I hovedsak er det mye grensegang etter §§ 88 og 88a, men og en god del etter § 2.

Mitt utgangspunkt for å se på slike saker var et feltarbeid høsten 2012 hvor vi tok for oss en sak i strandsonen som omhandlet et ønske om oppløsning av sameie, sameiets grenser og en ulovlig utlagt flytebrygge. Av den grunn fikk jeg interesse for de konfliktene som oppstår i strandsonen, og ønsket å se på hva som er problemene i strandsonen, og hvordan jordskifteretten løste de.

I den videre prosessen med å få en oversikt over de aktuelle sakene, og snevre meg inn til de 3 sakene jeg har fordypet meg i, i tillegg den jeg undersøkte høsten 2012, har de problemene jeg i utgangspunktet trodde var svært aktuelle vist seg å være vanskelig å finne. Mitt utgangspunkt var at det var en del konflikter i forbindelse med nausttomter i strandområder, hvor det enten var sameie, snakk om å oppløse sameie eller å skape et sameie. Bakgrunnen for denne teorien var at det er små areal, og man er avhengig av et tett samarbeid for å ha adkomst til sine egne tomter, båtøstrek og båtplasser.

I forbindelse med rettsbøkene jeg mottok fra de ulike jordskifterettene omkring i landet, førte det til at jeg fikk en bredere forståelse av at konfliktene i strandsonen er svært varierte, men likevel med det utgangspunkt at det er knapt med ressurser og lite med areal å ta av. I forbindelse med at det i flere områder var ønske om hytteutbygging og omdanning av gamle bruk til fritidsboliger eller hus, viste det seg fort at adkomstveg ned til stranden var et gjennomgående problem. De fleste vegene måtte gå over andre sine eiendommer, og konfliktene oppstod gjerne i forbindelse med kompensasjon for grunnavståelse. Videre hvordan en slik avtale skal utformes, både med tanke på utbygging, men også i form av vedlikehold, innkjøp på veg og parkeringsplasser. En av sakene var og i forbindelse med hyttefelt i nærområdet, men i den grad at det var regulert en flytebrygge i strandområdet hvor det også her ble behov for adkomstveg ned til stranden. Hvor stor grad det var av konflikt varierte, men i alle tilfeller ønsket man en felles avtale som regulerte bruken, og i noen av sakene gjaldt dette også utbyggingen av vegen som man ikke kom til en enighet om på egenhånd.

De sakene jeg valgte, ble valgt ut ifra hvilke virkemidler som var brukt, som var i hovedsak §§ 2 bokstav c og bokstav e. Disse sakene hadde en felles rød tråd hvor det hadde skjedd en

endring av bruken i området, det være seg nye hytter, ny veg, flytebrygge eller restaurering av et fraflyttet hus. Sakene ble valgt ut i fra at det hadde oppstått et behov for regulering av veg og andre forhold i forbindelse med den nye bruken.

Når utvalget av sakene var bestemt, ble det innhentet informasjon om alle partene som var berørt i sakene og det ble sendt ut et informasjonsbrev, se vedlegg 3. I brevet ble de informert om at deres sak var en del av min masteroppgave, og at jeg ønsket å intervju de for å få deres synspunkt på jordskiftesaken. Det var viktig for min del å informere de, slik at de var forberedt på hva saken gjaldt når jeg tok kontakt med de senere for å avtale intervjutidspunkt.

## **2.6 Kvaliteten**

Validitet og reliabilitet er viktige faktorer i et forskningsprosjekt, forøvrig er det slik at innenfor kvalitativ metode kan det være vanskelig å etterprøve disse, da det er vanskelig å gjenta samme undersøkelse med nøyaktig samme resultat av andre forskere. Likevel er det viktig at påliteligheten og troverdigheten er høy til et prosjekt, slik at det blir anerkjent som reelt.

Graden av reliabilitet er hvor pålitelig informasjonen er, som har blitt samlet inn i en kvalitativ undersøkelse. Det avgjørende faktum for å sikre reliabilitet i et forskningsprosjekt er hvordan informasjon blir samlet inn og deretter bearbeidet (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 46). Innenfor kvalitativ forskning er det et «krav om etterprøvbarhet» (Askheim & Grenness, 2008, s. 22). Det skal dermed være mulig for andre og gjøre den samme forskningen i ettertid og komme frem til samme konklusjon. Blir dette kravet oppfylt, sier man at forskningen har høy reliabilitet (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 46). Det er flere avgjørende forhold som kan påvirke graden av pålitelighet i en kvalitativ undersøkelse. Det kan blant annet være omgivelsene i og rundt informanten, og rollen som forsker med tanke på humør eller andre forhold som kan påvirke selve intervjuet (Askheim & Grenness, 2008, s. 44). Av den grunn er det dermed svært vanskelig for andre forskere å gjennomføre en eksakt lik undersøkelse med de samme forhold som grunnlag (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 199).

Validitet forteller om det vi undersøker er det vi vil ha svar på, sagt på en annen måte; Det er snakk om hvordan relasjonen mellom det fenomenet som skal undersøkes og den

informasjonen man får ut av undersøkelsen stemmer overens (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 71). Når det gjelder validitet er det blant annet to måter å vurdere validiteten på i en casestudie, intern validitet og ekstern validitet. Intern validitet kan brukes for en beskrivende casestudie, og i de tilfeller vil det være i forhold til å trekke slutninger ut ifra om de intervjuene som er blitt gjort er gyldige for det utvalget og det fenomenet som er undersøkt. Mens ekstern validitet er i hvilken grad resultatene kan overføres til andre utvalg og situasjoner med tanke på om utvalget er representativt og har et tilfeldig utvalg (Yin, 1989, ss. 42 - 44). Det er flere teknikker som kan øke troverdigheten til et forskningsprosjekt, for eksempel vedvarende observasjon som går ut på at man må bli kjent med felten man skal arbeide i, og metodetriangulering, som er en teknikk hvor man bruker flere kvalitative metoder for å undersøke fenomenet (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 199). Man kan ved å vise resultatene til de som har blitt intervjuet eller observert, få avkreftet eller bekreftet resultatene, eller ved å la noen andre analysere datamaterialet man har samlet inn for å se om de kommer til det samme resultatet (Johannessen, Tufte, & Kristoffersen, 2009, s. 199)

I min situasjon var dette svært viktig å forholde seg til. Min rolle som forsker skal ikke kunne gi andre resultater enn hvis noen andre hadde undersøkt de samme casene. Videre var det viktig å ha en nøytral og objektiv rolle, samtidig som jeg måtte gi partene en følelse av tillit for at de skal kunne fortelle sin historie til meg. Situasjonen var en åpen dialog, hvor jeg la opp til at de først og fremst kunne få lov å fortelle det de mente var vesentlig for saken. Deretter fulgte jeg opp med utfyllende spørsmål der det var behov, eller ting jeg ønsket å vite mer om som ikke ble nevnt. Alle intervjuene ble tatt opp med båndopptaker med unntak av et, og de varte fra 30 min til 2 timer. De fleste intervjuene hadde likevel en varighet på rundt 30 minutter.

I mitt arbeid med masteren har det vært viktig at de funn jeg innhenter fra partene, skal være den samme informasjonen andre kan innhente i senere tid. For øvrig er det viktig å påpeke at det er deres opplevelse der og da jeg får inntrykk av, og det de ønsker å fortelle meg om.

Et annet viktig perspektiv var i forhold til hvor mange parter som ble intervjuet i hver enkelt case. I hver case har det blitt intervjuet minst to av partene, i tillegg til jordskiftedommeren, og i de fleste casene er det blitt intervjuet flere ulike parter i saken. Dette har vært viktig for å

sikre at man har fått en riktig forståelse av hva som har vært bakgrunnen for konflikten, men og hvordan de ulike har opplevd jordskiftesaken i forkant, underveis og ikke minst i ettertid.

Det andre aspektet ved min undersøkelse er at disse fire casene er kun representative for disse casene, og det er ikke mulig å generalisere at det er disse problemene som oppstår i strandsonen på bakgrunn av de funn jeg har oppdaget i disse fire casene. En slik generalisering vil være misvisende.

## **2.7 Oppbygging av oppgaven**

Oppgaven er delt i 7 kapitler, der kapittel 1 er innledning. Her gir jeg leseren en innføring i problemstillingen og bakgrunnen for det valgte temaet.

Kapittel to beskriver jeg metodene som har blitt brukt for å innhente de data jeg har samlet inn. Videre gir det en beskrivelse over hvordan jeg har innhentet informasjon, og gjennomføringen av intervjuene mine.

Kapittel tre tar for seg teorien som ligger til grunn for en jordskiftesak i strandsonen. Her presenteres vilkårene som må være til stede for å kunne fremme en sak for jordskifteretten, og de aktuelle paragrafene som er blitt benyttet i mine valgte saker. Videre blir det presentert hvordan jordskifteretten skal forholde seg til forvaltningen og dens rolle.

I kapittel fire blir de fire (fem) sakene presentert, herunder kravet og bakgrunnen for jordskiftesaken. Det kommer og frem hva jordskifteretten har kommet frem til, og vedtatt.

Kapittel fem er empirien, hvor resultatene av intervjuene blir presentert og de opplevelser partene har hatt i forhold til de løsninger jordskifteretten har valgt og andre erfaringer.

I kapittel seks blir mine underproblemstillinger drøftet ut ifra de sakene som har blitt presentert. Det blir en liten gjennomgang i forhold til hva som har vært likt og ulikt i de ulike sakene, og hvordan jordskifteretten har håndtert de. Det blir og en drøfting på hvorvidt jordskifteretten kan lage en skifteplan hvor man må søke om en offentlig godkjennelse i etterkant fra de aktuelle partene som har vært med i jordskiftesaken.

Kapittel sju presenteres de avsluttende refleksjoner, og hvilke spørsmål som fordrer til videre forskning.

### 3.0 Den teoretiske bakgrunnen

I dette kapittelet vil jeg gjøre rede for jordskifteretten som en særdomstol, de institusjonelle rammevilkårene som ligger til grunn for å kunne kreve jordskifte, og da spesielt med tanke på de sakene jeg har valgt. Videre blir det gjort rede for hvordan jordskifteretten skal forholde seg til de forvaltningsmessige forutsetninger en skifteplan skal bygge på.

#### 3.1 Jordskifteretten

Jordskiftedomstolen er en særdomstol jamfør domstoloven §§ 1 og 2. De har en kompetanse som er saklig begrenset og positivt avgrenset, og de håndterer kun saker etter jordskifteloven. De sakene det gjelder er i hovedsak enten eiendommer som er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte, jamfør jordskifteloven § 1, eller grensegangsaker etter § 88 (Langbach, 2009, pp. 35 - 40).

Det skilles i hovedsak mellom to typer saker i jordskifteretten, rettsendrende som blir hovedsakelig hjemlet i jordskifteloven § 2 og de rettsfastsettende saker som hjemles etter jordskifteloven §§ 88 og 88a. Det er de rettsendrende sakene som i hovedsak reiser utfordringer i jordskifteretten, og er de som gjerne blir referert til som tradisjonelle jordskiftesaker. Jamfør jordskifteloven § 20 «*Når alt førebuaende arbeid er gjort, skal jordskifteretten lage utkast til skifteplan som skal leggjast fram til drøfting med partane i rettsmøte*». I § 2-saker har derfor retten en plikt til å legge frem et konkret forslag (Bernt & Mykland, 2009, ss. 355 - 356).

Jordskifteretten er en problemløser. De kan etablere nye rettigheter for en eier ved å endre rettighetsstruktur og eiendomsstruktur, jamfør jordskifteloven § 2. Men de kan ikke gripe inn og forandre på eierstrukturen. I jordskifteretten kan det være nok at man er usikre på hvor eiendomsgrensen går, for å fremme sak. Likevel for å kunne gjøre de ønskede endringene må vilkårene i jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a være oppfylt (Langbach, 2009, ss. 35 - 40). Saksgangen i en jordskiftesak vil variere etter hvilket krav som blir fremmet, men i utgangspunktet vil en saksgang foregå slik. Det første jordskifteretten må avgjøre er fremmingsspørsmålet, og om vilkårene etter §§ 1 og 3 bokstav a er oppfylt. Videre skjer det en avgrensing av jordskiftefeltet og jordskiftekravet etter §§ 25 og 26. Hvor deretter jordskiftefeltets yttergrenser, samt grenser og rettigheter innad i jordskiftefeltet blir klarlagt og fastsatt. Det blir utarbeidet et utkast og vedtak av en skifteplan jamfør § 20. I de tilfeller

det er nødvendig, blir det gitt midlertidige bruksregler mens jordskiftet pågår jamfør § 23, og til jordskiftesaken er rettskraftig jamfør § 60 første ledd. I alle saker blir det avmerking og innmåling av grenser, selv om det ikke nødvendigvis blir foretatt noen kart- og delingsforretning (NOU 2002: 9, pp. 36 - 37).

### **3.2 Hovedvilkårene for å holde et jordskifte**

Jordskifte er en fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler, eller sakstyper. De har alle det til felles at de er et virkemiddel for enten å endre selve eiendommene, eller bruken av eiendommene og de tilhørende rettighetene. For at et jordskifte skal kunne bli krevd er det to kumulative vilkår, også kalt hovedvilkårene, som må være oppfylt jamfør §§ 1 og 3, hvor det må skapes en skiftegevinst og ingen skal lide tap. Videre må man kunne bruke et av virkemidlene i § 2 for å løse problemene (NOU 2002: 9, p. 22).

Det første jordskifteretten må avgjøre er om kravet kan fremmes jamfør jordskifteloven § 14. Hvorav § 14 sier at jordskifteretten må avgjøre om saken kan fremmes jamfør § 17b, som er en beskrivelse av hva kravet skal inneholde. Jamfør § 5 er det kun eier av en særskilt registrert grunneiendom eller en som har alltidvarende bruksrett som kan kreve jordskifte.

Det første vilkåret stiller krav til at eiendommen må være vanskelig å utnytte etter «tid og tilhøve», det andre sier noe om hvilke virkemidler jordskifteretten må bruke for å løse den utjenlige situasjonen, mens § 3 sier at ingen eiendommer skal lide tap.

Det første vilkåret blir regnet som selve grunnlaget for om saken kan fremmes for jordskifteretten. Utgangspunktet må være at eiendommen i seg selv er utjenlig, uavhengig av hva eier mener er tjenlig for eiendommen. Man skal se på eiendommen objektivt, og hva som kan tenkes å være utjenlig for den ut i fra aktuelle driftsmåter og utnyttingsmåter. Hva som er utjenlig vil være opp til jordskifteretten å ta en skjønnsmessig vurdering av ut ifra hva som er vanlig i området, arealbruken i området og hva som er påregnelig bruk objektivt. Videre sikrer også dette vilkåret at ved planlegging av utbyggingstiltak og offentlig regulering kan man fremme krav om at eiendommen blir utjenlig. Man må ikke vente til tiltaket er gjennomført, før man kan kreve saken opp for jordskifteretten. Det er nok at tiltaket vil føre til at situasjonen blir utjenlig når det er realisert (Reiten, 2009, ss. 239 - 241).



Det andre vilkåret for å fremme kravet er at de utjenlige eiendomsforholdene etter § 1 må kunne gjøres mer tjenlig ved bruk av virkemidlene i § 2. Virkemidlene som jordskifteretten kan bruke er hjemlet i § 2 bokstav a til bokstav i. Hvilke virkemidler jordskifteretten skal bruke i den enkelte jordskiftesak, må de også her ta en skjønnsmessig vurdering som tar stilling til om det fins tilgjengelige virkemidler som kan løse problemet. Vurderingen må ta hensyn til hver enkelt eiendom og hvordan virkninger det vil få. Retten må dermed henvise til hvilket virkemiddel de skal bruke når vedtaket om at saken skal bli fremmet (Reiten, 2009, ss. 242 - 243).

Det tredje og siste hovedvilkåret er § 3 bokstav a som sikrer partene rettsikkerhet og at eiendommen ikke skal lide tap av et jordskifte. Dette vilkåret sikrer at partene ikke skal sitte igjen med et dårligere utgangspunkt enn før jordskiftesaken. Med andre ord vil dette si at et jordskifte ikke kan fremmes hvis kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom. Nyttensom hver av partene har av et jordskifte, blir kalt for skiftenytten og relaterer seg til den forbedringen eiendommen får som en virkning av jordskiftet. Den skal være minst like stor som kostnadene og ulempene ved saken. Regelen er likevel ingen garanti mot at man skal ha nytte av saken, men en garanti for at man ikke skal bli påført et tap. Av den grunn blir regelen ofte kalt for ”ikke-tapsgarantien”. Hva som kan defineres som nytte er avhengig av bruken, men det kan blant annet være å samle teigene slik at det blir lettere å drive med mindre kostnader og arbeidsinnsats, eller muligheten til å utnytte ressurser som ikke lar seg unytte på grunn av uklare samarbeidsforhold eller dårlig organisering (Reiten, 2009, ss. 243 - 247).

### **3.3 Virkemidler for å kreve jordskifte**

Jordskifteloven § 2 gir en uttømmende oppramsing av hvilke typer saker som kan være grunnlag for jordskifte (Austenå & Øvestedal, 2000, s. 31). I de følgende fire sakene som blir presentert vil det i utgangspunkt være krav etter § 2 bokstav c og der det er nødvendig § 2 bokstav e. I tillegg vil og andre virkemidler der det ble behov for å bruke disse virkemidlene for å løse forholdene.

Her presenteres vilkårene etter § 2 bokstav a til e hva jordskifte kan gå ut på;

§ 2 bokstav a; «*løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk*»

§ 2 bokstav b; «*forme ut eigedomar på nytt ved ombyting av grunn og rettar*»

§ 2 bokstav c

Nr. 1; «*gi reglar om bruken i område der det sambruk mellom eigedomar*»

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

§ 2 bokstav d; «*avløyse bruksrettar som er nemnde i § 36*»

§ 2 bokstav e; «*skipe sams tiltak som er nemde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven og lov 15. mars 1940 nr. 3 om vassdragene § 31*»

Vilkårene § 2 bokstav a til e vil bli nærmere beskrevet nedenfor i forhold til hvilken måte jordskifteretten kan bruke de til å løse de aktuelle problemene.

### **3.3.1 Oppløsning av sameie**

Dette blir oppfattet som det tradisjonelle jordskifte der grunn og rettigheter ligger i sameie mellom flere eiendommer, har jordskifteretten mulighet til jamfør § 2 bokstav a og løse opp sameiet (Austenå & Øvestedal, 2000, s. 31). Arealene blir delt slik at hver av de tidligere sameierne blir eneeier til et areal tilsvarende eiendommens andel i sameiet. Det er vanlig at dette ofte kan være store utmarksområder som utgjør et slikt sameie, og ved en slik løsning kan man som eier få mulighet til nye måter å utnytte arealene på (NOU 2002: 9, s. 24). Jamfør § 26 andre ledd skal jordskifteretten forsøke bruksordning fremfor oppløsning når det gjelder sameier i fjellstrøk, og de kan bare deles når de finner det mer hensiktsmessig enn en bruksordning.

### **3.3.2 Ny utforming av eiendommer**

I de tilfeller der eiendommen består av flere teiger eller har en annen uhensiktsmessig form, og en annen utforming av eiendommen er mer tjenlig. Kan jordskifteretten jamfør § 2 bokstav b foreta en omforming av eiendommene ved at de bytter areal. Man kan da redusere antallet teiger, og oppnå en mer hensiktsmessig form og plassering (NOU 2002: 9, ss. 24 - 25). I dag er slike saker sjeldnere enn før, og det er blitt mer vanlig at det skjer arealbytte i forbindelse

med utbygginger (Nord, 2012). Jamfør §§ 27 til 32 finner man sentrale paragrafer for skiftegrunnlaget og skifteplanlegging (Austenå & Øvestedal, 2000, ss. 175 - 189)

### **3.3.3 Bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c**

Der jordskifteretten finner det mest hensiktsmessig med en felles utnyttelse med hensyn til forholdene, kan de med hjemmel i jordskifteloven § 2 bokstav c gi regler for bruksordninger i et område. Der det eksisterer en felles bruk av samme eiendom, blir forstått som et rettslig sambruk. Dette kan være for eksempel sameie eller bruksretter, og det blir omtalt som det rettslige fellesskap (Austenå & Øvestedal, 2000, ss. 35 - 36). Der det ikke er et rettslig grunnet sambruk, kan jordskifteretten jamfør § 2 bokstav c nr. 2 gi regler der eiendomsforholdene vil føre til at eiendommen kan bli vanskelig å utnytte. Og det foreligger særlige grunner som taler for at det er mer tjenlig for eiendommen med bruksordning. Dette blir kalt for det geografiske fellesskap (Ot.prp. nr. 57, 1997 - 98). Jordskifteretten legger til rette for en bruk i området med klare bruksordningsregler tilpasset etter tid og behov. Partene kan likevel selv i etterkant endre disse ved at det blir gjennomført et flertallsvedtak hvor man endrer bruken eller den endres til dagens behov (Austenå & Øvestedal, 2000, s. 35). Jamfør §§ 33 – 35 er reglene for hva jordskifteretten kan lage bruksordninger om og hva de går ut på. Bruksordning er og vanlig i de tilfeller det er nødvendig for å organisere bruken av felles veger, flytebrygger eller andre felles anlegg. En bruksordning regulerer bruken av ulike rettigheter, men den endrer i prinsippet ikke på selve rettigheten, annet enn at den regulerer hvordan bruken kan utøves (NOU 2002: 9, s. 25).

### **3.3.4 Avløsning av bruksretter**

Jordskifteloven § 2 bokstav d gir en mulighet til å avløse rettigheter som er nevnt i § 36.

De nevnte bruksrettene i § 36 er varige rettigheter slik som vegrett, beiterett, slåttrett, torvrett og lignende som kan føre til at den eiendommen rettigheten hviler på kan gjøre bruken vanskelig. De kan dermed avløse disse rettighetene mot et vederlag som kan være i form av et areal tilsvarende verdi som bruksretten, jamfør § 37 (NOU 2002: 9, s. 26).

### **3.3.5 «Skipe sams tiltak» etter jordskifteloven § 2 bokstav e**

Jordskifteloven § 2 bokstav e blir aktuell i de tilfeller der det ikke er tilstrekkelig og kun å gjennomføre bruksregler etter § 2 bokstav c nr. 1 og nr. 2, men der det er nødvendig med investeringer for å løse problemene. Det gjelder ikke bare nybygging, men også heving av

standarden på vegen (Flø & Haraldstad, 2009, s. 414). Med ordet «skipe» menes både det å få i stand nye tiltak, men og å endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak (Austenå & Øvestedal, 2000, s. 40). Ved å bruke denne sakstypen kan jordskifteretten få i stand felles tiltak som er til nytte for flere, og fordele de aktuelle kostnadene (NOU 2002: 9, s. 27).

### **3.4 Grensegang etter §§ 88 og 88a**

Grensegangssaker etter §§ 88 og 88a er rettsfastsettende eller rettsklarleggende saker hvor man fastslår rettsforholdene uten at de blir endret (Reiten, 2009, s. 237). I en grensegangssak kan eier eller bruksrettighetsinnehaver kreve at jordskifteretten skal klarlegge, merke av og beskrive grensene. Det omfatter også grenser i vassdrag, grenser for reinbeite, grenser for rådighetsinnskrenkninger og i enkelte tilfeller for festereal der festetid er over 10 år, jmfør § 88 (NOU 2002: 9, s. 32). Det behøver ikke å være en tvist for at man krever jordskifte, men det er nok at man er usikker på hvor grensen går (Mjøs, 2009, s. 554).

### **3.5 Jordskifterettens forhold til forvaltningen**

I en jordskiftesak er det de privatrettslige forhold mellom partene som blir regulert, og ikke mellom partene og forvaltningen. Jordskifteretten har blitt kritisert for sin rolle i forhold til forvaltningen, og dens uavhengighet. Det gjelder spesielt i de tilfeller jordskifteretten bygger på en løsning som er avhengig av tillatelse fra forvaltningen. Dette kan være tillatelse til å etablere en veg som felles tiltak etter § 2 bokstav e, eller hvor verdsetting av arealer som inngår i et arealbytte etter § 2 bokstav b er forutsetninger gitt i planer. Det er spesielt i de rettsendrende saker det er aktuelt med innhentinger av tillatelser fra forvaltningen (Bjerva, 2012, ss. 130 - 132).

På bakgrunn av kritikken ble § 20a revidert i (Ot.prp. nr. 78, 2004 - 2005) fra at jordskifteretten skulle «*samrå seg med forvaltningen dersom skifteplanen påvirker tilhøve ligg under slik organ*», til;

«*når ein skifteplan må grunnast på offentleg vedtak, må slike vedtak ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen*».

Den gamle paragrafen hadde en formulering, hvor «å samrå» ble oppfattet slik at jordskifteretten skulle «samarbeide» eller «rådføre seg» med forvaltningen om hvilke

avgjørelser den burde velge. Det var ikke ønskelig med en slik formulering, som kunne reise tvil om jordskifterettens uavhengighet (NOU 2002: 9, s. 82). Det har dermed skjedd en klar rolleavklaring (Bjerva, 2012, s. 134).

Det må dermed foreligge et offentlig vedtak, før jordskifteretten kan utarbeide en skifteplan på bakgrunn av det og før jordskifteretten avslutter en sak. I de tilfeller det eksisterer en reguleringsplan i området, må de dermed søke om løyve fra et forvaltningsorgan om man ønsker en ny utføring på en offentlig veg, avkjøringstillatelser fra offentlig veg og delingstillatelser jamfør jordskifteloven § 20a (Sevatdal & Wannebo, 2007, ss. 392 - 414).

Det viser seg i dag at grunneier eller rettighetshavers mulighet til faktisk og rettslig å disponere over egen eiendom blir i større grad enn før regulert gjennom arealplanlegging, forbud eller krav om tillatelse til en ny type bruk. Noe som skjer uavhengig om det er i forbindelse med tiltak ved hjelp av jordskifte. Det stilles dermed større krav til jordskifteretten hvor de må innhente opplysninger om eksisterende planer for å kunne gjennomføre en skifteplan (Bjerva, 2012, s. 130).

Bestemmelsen i § 20a må sees i sammenheng med jordskifteloven § 41 første ledd hvor jordskifteretten skal ta hensyn til planer etter plan- og bygningsloven (Bjerva, 2012, s. 134). I § 41 første ledd må sees som en presisering og utdyping med tanke på at jordskifteretten uansett skal ta hensyn til alle planer og regler som er vedtatt (Austenå & Øvestedal, 2000, s. 218).

Dermed forstår jeg bestemmelsen i § 20a slik at jordskifteretten må søke om offentlig godkjenning før de kan vedta en skifteplan. Denne bestemmelsen er mer aktuell i dag, enn tidligere. Bakgrunnen for det er at det har blitt mer regulering av areal og den er blitt strengere. I den forstand at man må søke om tillatelse for gjennomføring av små tiltak på egen eiendom (Bjerva, 2012, s. 132).

### **3.6 Private veger**

Privat veg er definert i vegloven § 1 som «alle andre veger enn offentlig veger». Private veger er underlagt privat eiendomsrett, noe som i praksis betyr at den kan stenges for uvedkommende. En privat veg kan etter rettslige og økonomiske interesser deles inn i; bruker

av vegen, eier av vegbygningen og eier av grunnen under vegen. Det er i ulik grad hvilken interesse en part har, og noen kan ha alle kombinasjoner, mens andre igjen kun har en vegrett. Definerer man brukeren av vegen, kan man si at de som kun har en eksplisitt vegrett, blir definert som at de har en «*positiv servitutt som gir begrenset rett til faktisk rådighet over fremmed fast eiendom*» (Flø & Haraldstad, 2009, s. 399). I jordskiftesammenheng kan det dermed bli en diskusjon om hvem som har en slik vegrett og hva denne vegretten består av. Jamfør § 16 er jordskifteretten pliktig til å avklare eksisterende rettsforhold, før man kan lage bruksordninger mellom partene (Flø & Haraldstad, 2009, ss. 398 - 399). Et annet moment som ofte blir tatt opp er at når det går frem av stiftelsesgrunnlaget at man har en gangrett. Det er ikke dermed sagt at man får en rett til å bruke andre fremkomstmidler, for eksempel bil, enn som det er positivt angitt selv med tanke på samfunnsutviklingen. En gangvegrett gir ikke automatisk en adkomstrett med bil (Flø & Haraldstad, 2009, s. 400).

## **4.0 Sakene blir presentert**

Det ble tilslutt, etter en lang prosess med å gå igjennom alle de tilsendte rettsbøkene som gjaldt jordskifte i strandsonen, valgt ut 4 saker. Hvorav den ene var en del av feltarbeidet i EIE304 høsten 2012. Den første saken jeg valgte meg ut, viste seg å være en kinkig sak, hvor jeg ble møtt av parter som var redde for og prate, og en motpart som misforstod min rolle som student. På bakgrunn av dette, valgte jeg å se bort i fra denne saken og valgte en ny sak, slik at jeg endte opp med å undersøke fire saker nærmere. Disse sakene vil bli nærmere presentert her, i tillegg til den som ble valgt bort, før intervjuene blir presentert i kapittel fem og senere drøftet og diskutert i kapittel seks.

## **4.1 Oterøy**

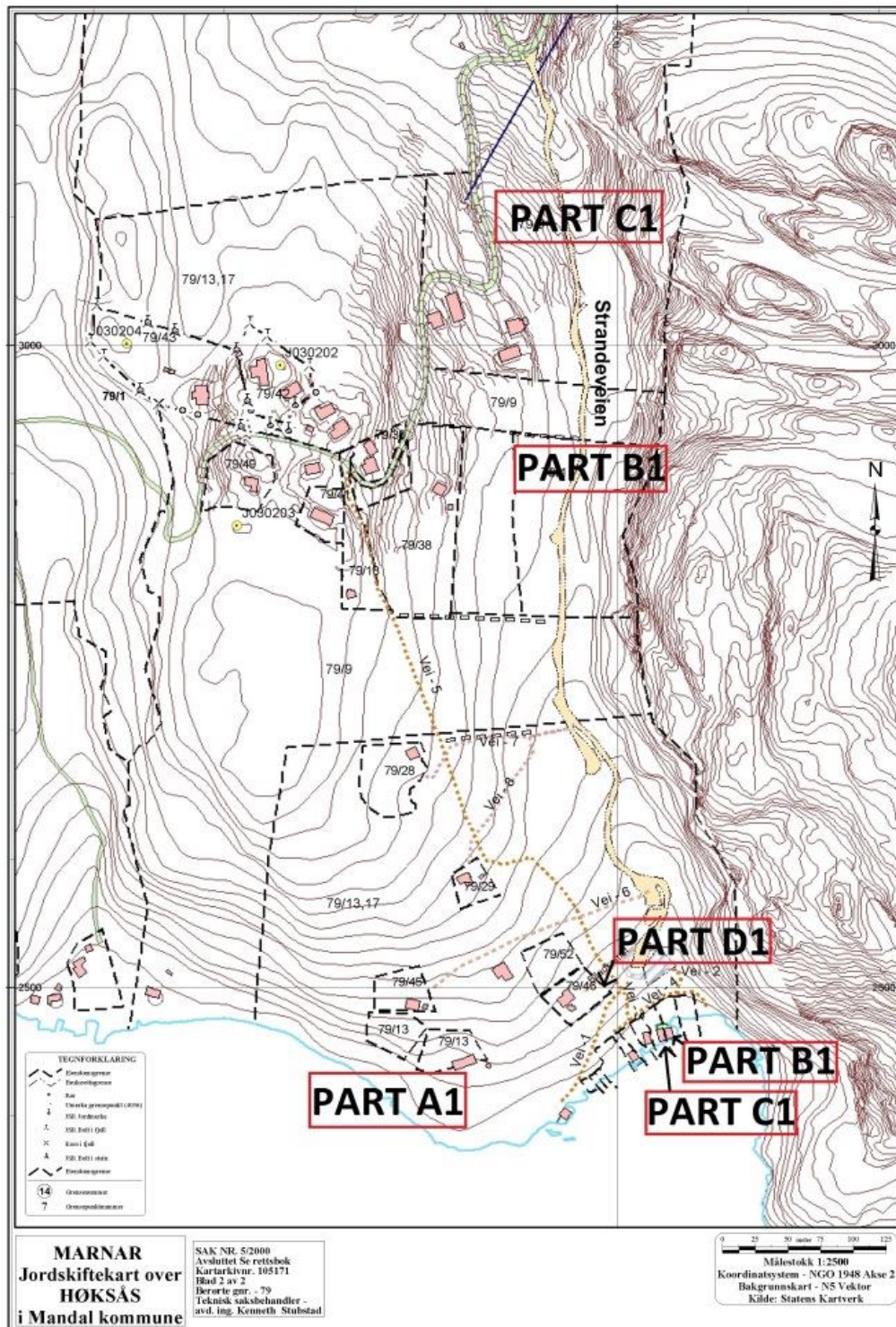
Dette var den første saken jeg hadde planlagt å se nærmere på, men ble valgt bort på grunn av en part som reagerte sterkt på at saken skulle være et studieobjekt. Saken handlet om et sameie med tre eiere som ønsket å fradele tomtene fra sameiet og få sikret seg hver sin tomt med eget gårds- og bruksnummer. I tillegg ønsket de en bruksordning og rettsutgreiing i tilknytning til de ulike parters rettigheter i resterende eiendom. Bakgrunnen for kravet er at hver av de tre eierne sitter med hver sin hytte, men med felles naust og brygge som de bruker i fellesskap. De har lagt ned betydelige investeringer i sine egne tomter, og har et sterkt ønske om eneeide tomter. En slik tildeling av tomter vil være en stor fordel for en eventuell overdragelse til neste generasjon ved salg. Det ble et forlik hvor sameiet ble delt i fire, tre selvstendige tomter og en råtomt som ble skilt ut, men fremdeles ligger i sameiet.

Videre var situasjonen før uregulert, det vil si at vedlikehold og annen utnytting foregikk på eget initiativ eller etter løse avtaler mellom partene. Av den grunn kom retten frem til at dette var lite hensiktsmessig og kunne bidra til konflikter. En bruksordning vil kunne bidra til klarere kjøreregler for driften av sameiet, samtidig som det vil være konfliktforebyggende. De ble dermed enig om at adkomst, bryggeplasser, traseer for infrastruktur, herunder private anlegg, sjøbod, badestrand, bruk og vedlikehold av fellesområdet og opplag av båt skulle detaljreguleres i bruksordningene.

I ettertid har to av de tidligere sameierne solgt seg ut av sine andeler og det er kun en igjen av hovedpartene i sameiet. Situasjonen i dag er noe uviss, nettopp på grunn av at jeg fikk

vanskeligheter med å undersøke nærmere. Men det er tydelig at konfliktnivået var høyt, og at jordskiftet førte til at det var mulig og kun å selge sin egen tomt med hytte.

## 4.2 Høksås



Figur 1: Oversiktskart over Høksås (Marnar jordskifterett, 2004)



Jordskiftesaken "Høksås" ble krevd for "Marnar jordskifterett" 6.4.2000, og ble ferdigstilt 11.2.2004.

Saken ble krevd som et ledd i at rekvirenten, part A1, ønsket å legge en veg ned til stranda, i forbindelse med utbygging av et nytt hyttefelt. For å kunne legge denne vegen ned til stranda, var man avhengig av å legge den over andre grunneiere sin eiendom. Vegen var godkjent i en reguleringsplan fra 1991, se vedlegg 4, men grunneierne seg i mellom hadde ikke greid å bli enig om hvordan de skulle løse det i forhold til erstatning og grunnavståelse til vegen.

Videre var det et ønske om en avklaring i forhold til bruksordning og avløsning av rettigheter i tilknytning til bruken av Høksåsstranda, gjennomføring av fellestiltak i tilknytning til fremtidig utnyttelse av strandområdet å klarlegge de eksisterende rettsforhold i området.

Det er mange parter i området, og i alt var det 14 eiendommer som var part i saken. Det var store planer om utbygging i strandområdet, og det var behov for en skissemessig detaljplan i stranda i tilknytning med de nye hyttefeltene som var planlagt.

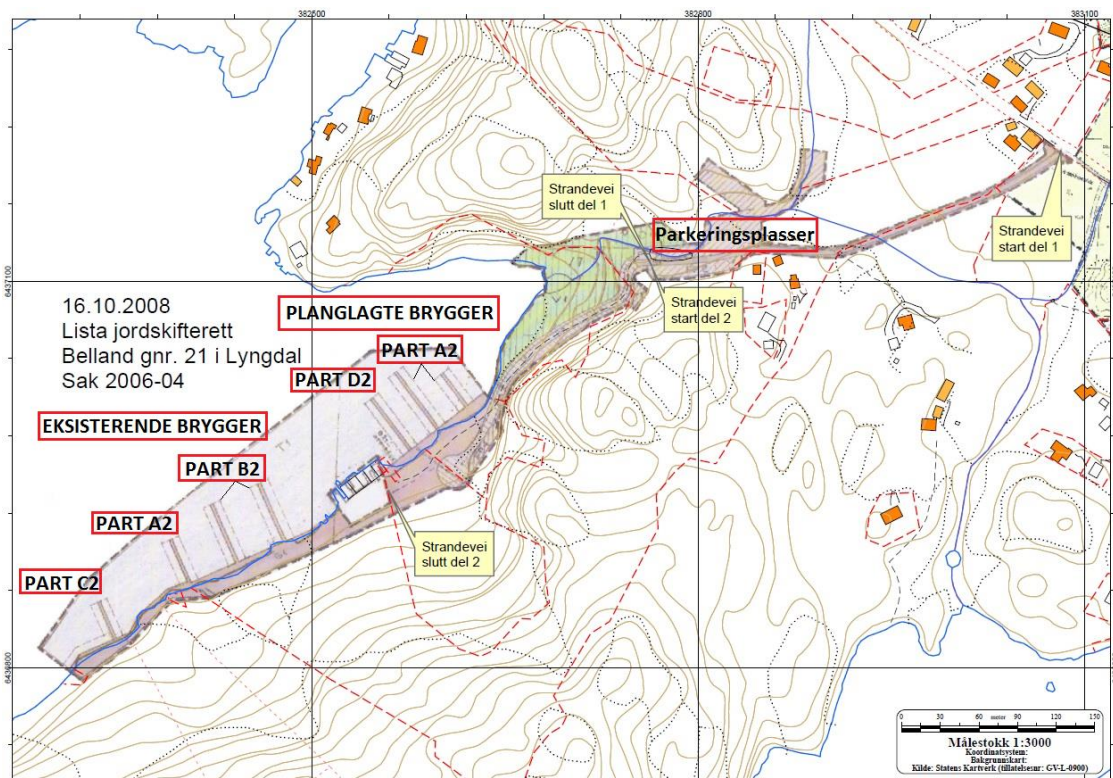
Twisten i området, gjaldt ikke bare vegen ned til stranda, men også i tilknytning til en flytebrygge. Her var det uenighet i forhold til at den var "ulovlig" plassert og hvem som hadde rettigheter i bryggen, og hvorvidt man eide eller leide den.

Jordskifteretten utformet en ny skifteplan i Høksåsstranda, se vedlegg 5 og 6, som tok utgangspunkt i at grunneierne har allerede vedtatt en reguleringsplan som angir arealdisponeringen i området. Det ble vedtatt en del forhold som ble sett totalt under ett, slik som avløsning av gamle rettigheter, oppløsning av sameiet, regulering av grense, felles tiltak/bruksordninger og fremføring av felles veg ned til området. De som måtte avstå grunn i forbindelse med vegen, har fått igjen tilsvarende arealverdi et annet sted i Høksåsstranda, slik at ingen av partene eller deres eiendommer kom ut med et tap. Det har blitt i forbindelse med denne skifteplanen regulert inn flere sjøboder. Her argumenterer jordskifteretten i rettsboka seg frem til at de forholder seg til reguleringsplanen og ikke finner det nødvendig å søke på vegne av partene om byggetillatelse for nye sjøboder.

Fellesbrygga som blant annet flere parter har hatt båtplasser i, ble plassert på part A1 sin eiendom. Det ble stadfestet hvilke parter som hadde rettigheter i denne flytebrygga

kostnadsfritt som en kompensasjon for at de måtte rive deres brygge. Videre er vegen meget viktig i denne saken, og spesielt vil den utløse en stor verdiøkning for part A1 i forbindelse med deres utbyggingsplaner og tomter. De andre partene som blir berørt, med unntak av part C1, har fått eiendommer med et utnyttingspotensiale og vil ha en nytte av denne vegen. Part C1, får i den sammenhengen kompensert grunnavståelsen med et økt areal i strandsonen som har betydelig verdi, og i tillegg en vegrett som er vedlikeholdsfri. Når det gjelder gjennomføringen av vegen, blir det part A1 som må stå for selve utbyggingen og kostnadene dette medfører, og i ettertid ble det lagt bruksordningsregler for innpåkjøp og vedlikehold.

### 4.3 Belland



Figur 2: Oversiktskart over Belland (Lista jordskifterett, 2008)

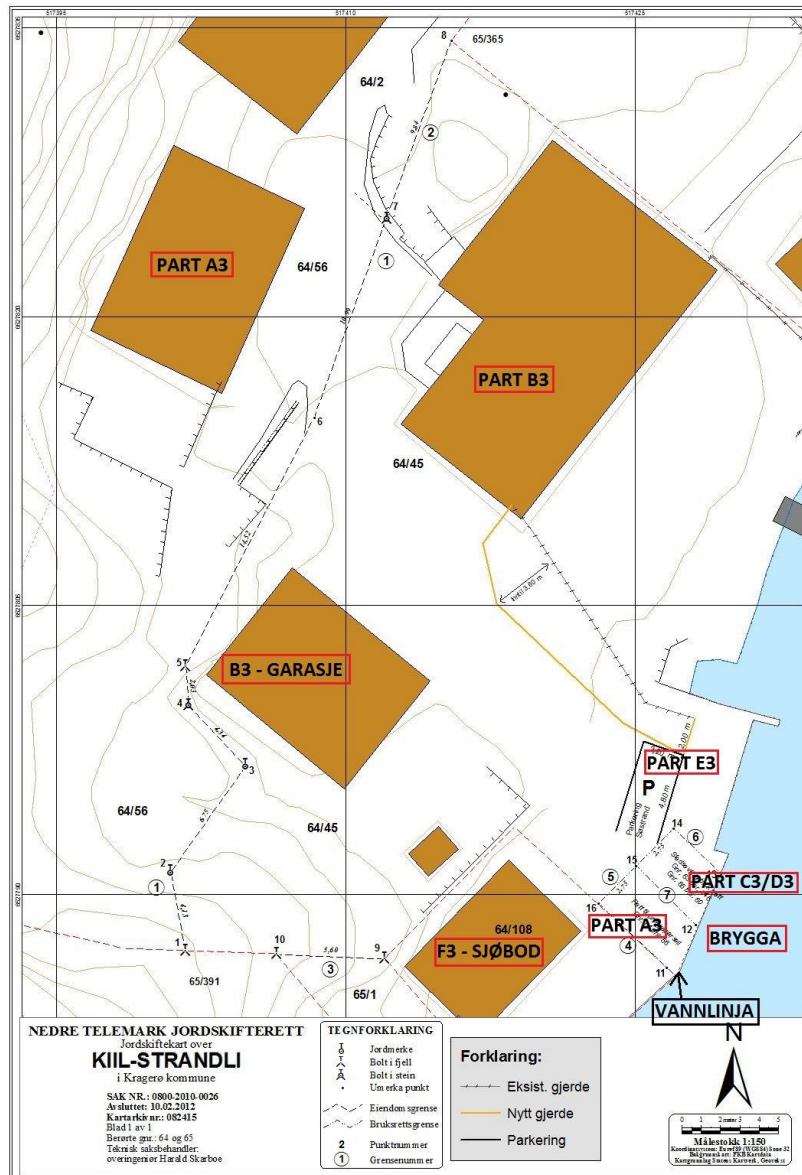
Jordskiftesaken ble krevd for Lista jordskifterett 19.4.2006, og ble ferdigstilt 13.11.2008.

Forut for kravet til jordskifteretten var at kommunen la ut en kommunedelplan i 1995, hvor det lå muligheter for å anlegge en flytebrygge for de fire omtalte grunneierne. Samlet søkte de

i første omgang i 1999 om en felles reguleringsplan som tilslutt ble vedtatt i 2003, se vedlegg 7, med 200 båtplasser og vegadkomst ned til brygga, samt 125 parkeringsplasser. Det videre samarbeidet stagnerte, og det var uenigheter i andelsfordelingen, vegen og avtalene bak en slik utbygging. Part C2 hadde allerede solgt sine hyttetomter videre til et eiendomsfirma (ca. 20 tomter), som fikk rettigheter til å anlegge en flytebrygge på hans område. Videre var også part B2 ivrig ute med å legge ut to av sine flytebrygger på sitt område. Det hastet med å få en avklaring om samarbeidet om vegen, da alle var avhengig av den for å få tilgang til flytebryggene, både til seg selv og til de som var solgt. Det ble dermed krevd jordskifte av part A2, som ønsket en klar privatrettslig avtale som tok for seg vegadkomsten og bruksordningsregler i forbindelse med flytebryggene. Part D2 var i liten grad med i denne saken, og underveis i jordskiftesaken solgte de sine rettigheter videre til en ny part som tok over. Denne parten er i større grad interessert, og har planer om å legge ut flytebrygger i samband med de andre partene.

Underveis i saken ble partene enig om et rettsforlik som tok for seg andelsfordelingen i flytebryggeanlegget. Rettsforliket tok utgangspunkt i de utregningene jordskiftedommeren hadde fremlagt tidligere i saken. Kostnader i forbindelse med opparbeidelse og vedlikehold av veg, parkeringsplasser og båtopptrekk ble fordelt etter dette forholdet. Videre ble det opprettet et veglag og et båtlag, som det ble regulert bruksordningsregler for. I tillegg tok jordskifteretten ansvar for å innhente anbud fra entreprenørene og avgjøre hvem som skulle ha ansvaret for utbyggingen av vegen ned til flytebryggeanlegget.

## 4.4 Kill/Strandli



Figur 3: Oversiktskart over Kill/Strandli (Nedre Telemark jordskifterett, 2012)

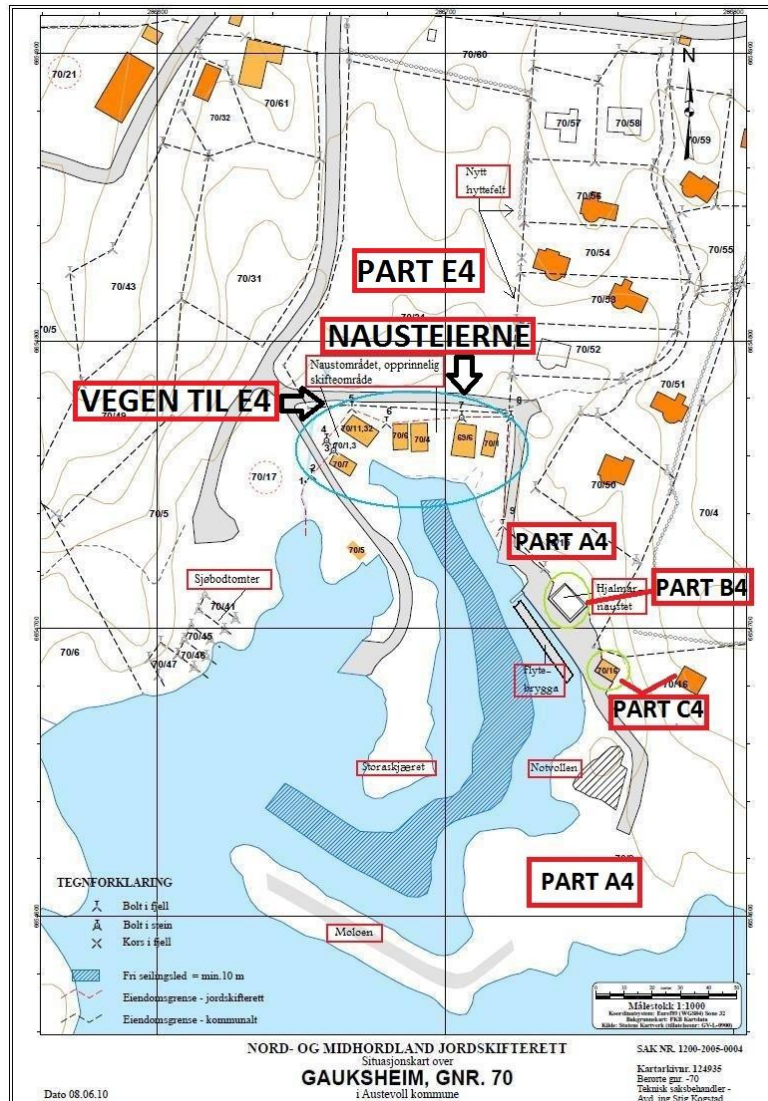
Jordskiftesaken ble krevd for Nedre Telemark jordskifterett 1.6.2010 og ble ferdigstilt 10.2.2012.

Bakgrunnen for kravet var en tvist angående bryggerettigheter og hvorvidt grensen fulgte veggen på en sjøbod til part F3, eller langs vannlinja, og hvor forskjellen utgjorde en forskyving av areal den ene eller andre vegen. Den aktuelle brygga er delt i to, hvorav den ene delen blir delt av to bruksrettighetshavere. Videre var det noen grensetvister, blant annet i

forbindelse med en garasje som var blitt bygd helt inntil grensen, og en garasje som ble sprengt ut, som førte til en større sprekk i fjellet og en kraftig skrent ned til naboen. I tillegg var det uenigheter hvor langt grensen gikk i forbindelse med adkomstvegen til part A3. Et annet tema som ble en diskusjon var hvorvidt adkomsten ned til brygga var en gangvegrett eller en rettighet til å kjøre ned. Dette hadde man en forskjellig oppfatning av hos de ulike grunneierne og rettighetsinnehaverne.

Det ble inngått et rettsforlik i forbindelse med bryggerettighetene og hvor den skulle ligge underveis i saken. Videre ble de andre grensene målt opp, og når det gjaldt arealet rundt garasjen som ble sprengt ut, ble det foretatt et makebytte mellom part A3 og part B3. Vegadkomsten ble og regulert til at part C3/D3 fikk en gangvegrett ned til brygga, men mulighet ved behov til kjøring ned med av- og pålessing. Part A3 fikk en adkomstrett ned til brygga.

## 4.5 Gauksheim



Figur 4: Oversiktskart over Gauksheim (Nord- og Midhordaland jordskifterett, 2012)

Jordskiftesaken ble krevd for Nord- og Midhordaland jordskifteretten 20.4.2005, og ble ferdigstilt i 2011 etter behandling både i jordskifterett, jordskifteoverrett og lagmannsretten.

Saken ble krevd etter et ønske om oppløsning av et sameie i strandområdet, men og for å avklare uklare grenser, eiendomsforhold på land og bruksretter til båtplasser i strandområdet. Det ble krevd av nausteierne i fellesskap. I tilknytning til saken, ble en rekke andre tvister i tillegg tatt opp, så det var totalt sett en kompleks sak med mange forhold og ta hensyn til. Bakgrunnen for saken var problemer i forbindelse med hytteutbygging og en tilhørende

flytebrygge som det ikke ble søkt om tillatelse på forhånd, som det ble hevdet krenket tilflotsretten til to naust. Videre var det i 1902/03 et jordskifte som ordnet i eiendomsforholdene i strandområdet, men nå i ettertid har det blitt en diskusjon om hva som faktisk tilhører felleseiendommene. Området er preget at det før i tiden var en fiskehavn hvor fiskerne hadde naustene sine innerst i strandområdet og bodde på eiendommer i nærheten.

I 1966 ble det bygd en molo av Kystverket, som i tilknytning til en reparasjon i 1991 fikk en avtale med grunneiere om vegrett ut til moloen. Det ble dermed anlagt en veg ut til moloen forbi naustene, og over eiendommen til part E4.

Dagens situasjon er derimot noe annet, det er et fraflyttet område, men hvor det blir benyttet som et rekreasjonsområde for de som bor i nærheten. I tillegg har det blitt bygd ti nye hytter i tilknytning til strandområdet. Videre er det fremmet en ny reguleringsplan som legger til rette for flere hytter nærmere sjøen, og den ble godkjent i april i år av kommunen, og som nå er ute til en tre ukers høringsfrist per dags dato, se vedlegg 8 og 9.

Jordskifteretten kom frem til at det ikke var tjenlig med oppløsning av sameiet, men ønsket å beholde denne formen og opprettet et sambrukslag, hvor de klargjorde hvem som var medlemmer og la til rette for vedtekter for laget. Bakgrunnen for valget var på grunn av at forholdene i området ikke var egnet til å deles opp. Når det gjaldt om en bruksrettighet til et naust fremdeles var vedvarende, kom jordskifteretten frem til at den var fremdeles i hevd, og eieren av bruksretten ble tilkjent tre båtplasser i flytebrygga, som var blitt anlagt foran naustet, som en kompensasjon for tapt strandareal og krenket tilflostrett.



## 5.0 Resultatene av intervjuene

I dette kapitlet blir empirien presentert. I alt ble 26 parter intervjuet, og i de følgende underkapitlene blir noen av de mest aktuelle partene som har blitt intervjuet i hver sak presentert. Det er partenes meninger og opplevelser om saken, og de presenteres slik de kom frem under intervjuene.

### 5.1 Høksås

Dette var en omfattende sak med 14 eiendommer som i ulik grad var involvert i saken, både med tanke på hvilken eiendom og interesser de har i området. Totalt har fem av partene blitt intervjuet, enten hjemme hos seg selv eller på en kafe, i tillegg til jordskiftedommeren.

#### 5.1.1 Part A1

Denne parten krevde jordskifte, etter at det i flere år hadde vært problemer med å få gjennomført en godkjent reguleringsplan. I denne reguleringsplanen var det vedtatt at det skulle bygges en veg ned til strandområdet. De var avhengig av å få gjennomført vegen for å få realisert hytteutbyggingen som var vedtatt i samme reguleringsplan. De eier mye eiendom i Høksås, og spesielt i tilknytning til sjøen.



Figur 5: Sjøbod og flytebrygge tilhørende part A1 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)

Problemene oppstod når man skulle utarbeide en felles plan for å gjennomføre utbyggingen av vegen. Selv om vegen var godkjent i en reguleringsplan, var man avhengig av en felles



avtale. Vegen gikk over eiendom til andre grunneiere, og man måtte ha en avtale som sa hva man skulle gi i kompensasjon for grunnavståelsen. For deres del opplevde de mye motstand i forbindelse med utbyggingen av vegen fra de andre partene. Det var ingen som ønsket å være med på utbyggingen, og man kom heller ikke til en enighet om grunnavståelsen. De fremmet dermed et krav for jordskifteretten for å få dette gjennomført på en best mulig måte.

Jordskiftesaken ble opplevd som veldig tøff for deres del, med tøffe motparter og jordskiftedommer. De synes saken tok lang tid etter deres mening, og de følte de måtte gi fra seg veldig mye. Det ble avløst grunn til sjøboder, fellesareal, ny molo/flytebrygge, og båtplasser til de som ønsket det av hyttetomtene.

Prosessen videre med vegen førte til nye problemer. Det var de som måtte stå for utbyggingen av vegen, og forskuttere kostnadene med utbyggingen før de andre partene ville kjøpe seg inn i vegen. Dette ble begrunnet av jordskifteretten var på bakgrunn av at det var de som eide den mest verdifulle eiendommen, og vegen ville utløse en stor verdiøkning.

Problemene med utbyggingen av vegen startet med at de fikk en entreprenør som ikke tok hensyn til utfordringene og tilstanden til vegen. Entreprenøren tok utgangspunkt i linjen som var lagt jamfør reguleringsplanen, og innså ikke at det ble for bratt i forhold til terrenget. Underveis i utbyggingen, gikk entreprenøren konkurs og de måtte bytte til en annen entreprenør. Dette ble en ubehagelig situasjon, og i tillegg ble det fulgt opp nøye av jordskifteretten at resten av utbyggingen av vegen ble gjennomført i henhold til de føringer som hadde blitt lagt. I forhold til en lignende jordskiftesak som er på andre siden av Høksåshaugen hvor de er involvert, kan de ikke forstå behandlingen. I denne saken opplever de at standarden er blitt som en skogsbilveg. Selve vegen på denne siden måtte legges om og legges til rette for snuplasser, parkeringsplasser og møteplasser, og de andre grunneierne ville ha det vederlagsfritt. Og i tillegg ble den siste kneika veldig bratt. Det hele resulterte i at de fikk en straff fra jordskifteretten hvor de måtte betale inn en sum til veglaget.



**Figur 6: Strandevegen og det nye hyttefeltet bygd av part A1  
(Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**

Det har i tillegg vært noen problemer på grunn av at de andre partene ønsket egne parkeringsplasser, og ønsket ikke å kjøpe seg inn der det var planlagt parkeringsplasser. De andre partene lagde dermed sine egne parkeringsplasser og snuplasser nede ved sjøbodene sine. I tillegg var det en diskusjon når det gjaldt flytebygga, både hvor den skulle ligge og dens størrelse. Jordskifteretten kom frem til at den skulle ligge på eiendommen til part A1, og de partene som måtte rive sin gamle flytebygge, fikk tre båt plasser hos part A1.

Utfallet av at part A1 fikk lov til å gjennomføre den planlagte vegutbyggingen, førte til at de måtte gi fra seg en del eiendom slik at de andre partene kunne få bygge flere sjøboder i området. De fikk også tilkjent areal hvor de kunne bygge en sjøbod. Dette er en sak som har vært inne til behandling i kommunen i 2 år per dags dato, hvor parten opplever at de andre partene har prøvd å holde de utenfor. Det skulle i utgangspunktet sendes inn en samlet bebyggelsesplan, men det har resultert i at det nå har blitt sendt inn to søknader som kommunen må se som en samlet sak. I tillegg til dette har det vært noen uenigheter med kommunen i forhold til hva som er de faktiske grensene, men dette er det nå blitt en enighet om. De føler at problemene oppstår når de andre partene setter i gang uten at de blir involvert, og da blir de oppfattet som vanskelig. Men de føler de får ingen mulighet til å uttale seg om saken, og da blir ikke situasjonen noen bedre enn den var.



Figur 7: Part A1 sin sjøbod (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)

*Status i dag:* Inntrykket er at det var en del sjalusi inne i bildet. Det startet med at de hadde de «beste» hyttetomtene, og tankegangen fra de andre partene om at «nå skal vi få vårt og de andre skal få ingenting». Videre trodde man at jordskifte skulle løse de problemene som var, men når det i ettertid har det blitt en diskusjon om hva jordskifteretten faktisk har ment. Det oppstår nye uenigheter, og de opplever at det er ingen ende på det. De håper at når situasjonen med sjøbodene blir avklart, vil situasjonen tilslutt vil løse seg.

### **5.1.2 Part B1**

Denne parten ønsket ikke jordskifte, og mente dette kunne vært løst utenom. De så på det å trekke inn jordskifteretten som en ekstra kostand som drøyde veldig lenge. De eier et naust sammen med to andre, og i tillegg tilhørte det en gård til eiendommen som har blitt solgt i senere tid. Videre har de en teig som ble berørt av vegen som ble bygd ned til stranden. Et annet aspekt er at det på andre siden av Høksåshaugen, har de fått regulert inn et hyttefelt. Her er de og avhengig av og utarbeide en felles løsning med samme grunneiere for å få gjennomført en vegadkomst til disse hyttene. Det ble avholdt felles møter, og planen var at vegen skulle være et samarbeid på begge sider, hvor man gav og tok. Det er mange kostnader i tilknytning til et slik vegprosjekt, noe de var klar over, og ønsket dermed en helhetlig plan på begge sider. En slik løsning ble man ikke enig om etter diskusjon som har vart i flere år. Part A1 krevde tilslutt saken for jordskifteretten for å få bygd en veg ned til eiendommene, der part A1 hadde fått regulert sine hyttetomter.



**Figur 8: Part B1 sin sjøbod med tilhørende flytebrygge (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**



**Figur 9: Part B1 sin sjøbod sett fra flytebrygga (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**

Part B1 er fornøyd med selve dommen. Dette på bakgrunn av at de var kommet til det punktet hvor det ikke ble en felles enighet om hvordan de skulle løse problematikken i området. De føler jordskifteretten løste dette på en ryddig og grei måte. Det eneste de mener er å utsette på er at man skulle ønske det var mer oppfølging i ettertid. Det ble lagt føringer på hvordan arbeidet med vegen skulle utføres, men det ble ikke kontrollert at dette ble gjort. Bakgrunnen for at de ønsket en slik oppfølging, er at det oppstod noen problemer med vegbyggingen underveis. Dette ble løst etter hvert. Det som er problematikken nå for deres del er at det er ny sak på andre siden, med et nytt hyttefelt med samme motpart. Her er man og avhengig av en avtale for å utarbeide veg ned til eiendommene.

Utfallet av saken er de tilfreds med. Det er nok part A1 som føler de har tapt på det. Og det blir sagt at de tror part A1 kanskje føler at de blir forbigått, men dette føler de på samme måte. Utgangspunktet fra part B1 sitt ståsted var at de var villig til å gi fri grunn til denne vegen, hvis de fikk fri grunn på andre siden til adkomstvegen til deres hyttefelt. Utfallet ble dermed at part A1 ønsket å bygge ut denne vegen først, hvor de skulle ta kostnadene ved å bygge vegen, og så skulle denne parten kjøpe seg inn på vegen. Tilslutt ønsket man ikke å kreve noe mer, på bakgrunn av at de ønsket og få til en avtale på andre siden med samme problematikk. De opplever at jordskifteretten vektla utnyttingspotensialene til eiendommene opp mot hverandre. Spesielt i forhold til de som hadde den største fordelene ved at vegen ble bygd, og i den sammenheng at de fikk solgt hyttetomtene på grunnlag av den nye vegen.

Jordskifteretten tar og gir, og i dette tilfellet tok de en del av fellesarealet, som er blitt gitt som ekstra areal til hver part. Denne parten tror at part A1 følte kanskje at de andre partene fikk for mye her. Det ble gjort en del forandringer i strandsonen, hvor de fleste har fått mulighet til å bygge en sjøbod hver. Man kan se det som en fordel, men i utgangspunkter føler de ingen har et reelt behov for det. Det ble likevel gjennomført slik at det ble gitt noe i kompensasjon for grunnavståelse til veggen.

Moloen/flytebrygga var et annet punkt det var vanskeligheter med. Det var diskusjoner hvor denne skulle ligge i forhold til naustene, og at man ikke ønsket båtplasser på den ene siden, fordi det var til hinder for de eksisterende sjøbodene. Resultatet ble at brygga ble delt i tre. Det ble kun båtplasser på den ene siden mot naustet til part A1, og på begge sider mot de andre naustene, se figur 10.



**Figur 10: Flytebrygga oppført av part A1 og rester av gamle fellesbrygga til part D1 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**

*Status i dag:* I forbindelse med at jordskifteretten la til rette for nye sjøboder i strandsonen, har det blitt sendt en samlet utbyggingsplan til kommunen for 2 år siden. Prosessen med dette har tatt lang tid, og den er fremdeles ikke godkjent. Det har blitt gitt beskjed fra kommunen om at hvis ting skal skje, må alle parter være enig om ting, og de må komme med en samlet søknad. De avventer dermed fremdeles situasjon vedrørende sjøbodene, og de er i en ny jordskiftesak gjeldene det nye hyttefeltet på andre siden av haugen med samme problematikk.



### 5.1.3 Part C1

Part C1 ble berørt av vegutbyggingen, da den planlagte vegen gikk over deres tomt. I tillegg til deres private hus eier de en sjøbod. Siden det var en reguleringsplan som lå til grunn, ble det snakk om at man dermed kunne bare eksproprietert vegen. I så fall opplevde de at de ville ha fått ingenting for deres grunnavståelse til vegen. De følte at jordskifteretten skulle være mer «next to nothing», hvor dommeren opplyste at i utgangspunktet skulle alle komme ut i null, men at denne vegen ville utløse store verdier i forbindelse med hyttetomtene for part A1.



Figur 11: Part C1 sin sjøbod, nr. 2 fra høyre (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)



Figur 12: Oversiktsbilde fra flytebygga, de fire sjøbodene, part C1 sin sjøbod er nr. 2 fra høyre (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)

De aksepterte at det ble krevd jordskifte, men for deres del var det litt uklart hva dette innbar og hva som ville bli resultatet av en slik dom. Bakgrunnen for konflikten er gammel, og de forteller at part A1 som hadde eiendom som kunne utnyttes, var ikke villig til å se at de andre ble påført en ulempe som måtte kompenseres. For deres del startet problemene her, de er de eneste grunneierne som ble berørt av vegen, men som ikke hadde muligheter for å legge ut hyttetomter for salg. En veg ville ikke medføre en større potensiell verdi for deres eiendom, og de ville ikke godta en veg uten tilstrekkelig kompensasjon. Denne saken har pågått siden 1980-tallet før saken ble fremmet. Det har vært mange møter og forsøk på avtaler som har falt igjennom like fort. De føler at etter en så lang prosess blir kanskje velviljen til å inngå et kompromiss mindre.

De anfører at jordskifteretten tok utgangspunkt i reguleringsplanen, og vegen ble lagt i forhold til den. Det oppstod en del problemer underveis, og de opplevde utbyggingen av vegen som fryktelig. Det var grøfter med store hull som ikke ble sikret på forsvarlig måte.

Problemet var at entreprenøren gikk konkurs, og det ble tatt lite tak i disse problemene underveis. Hverken av grunneierne som hadde ansvar for å bygge ut vegen eller entreprenøren som ble skiftet ut. Entreprenøren ble heldigvis byttet, og den nye entreprenøren fikk lagt vegen ut ifra forholdene i stede for rett over snaufjellet, som ville blitt en altfor bratt skråning.

For deres del opplever de i etterkant at de fikk en fordel ved at de avstod grunn til vegen. De måtte de ikke betale seg inn på vegen, og de skal heller ikke belastes med vedlikehold, samtidig som de er med i veglaget. Det er veglaget som har vedlikeholdsansvaret og det er en fordelingsnøkkel jamfør jordskifte mellom grunneiere, hytter og sjøboder, som fungerer veldig greit.

De anfører at problemet med jordskiftedommen er at kompensasjonen som ble gitt, var i form av sjøboder i strandsonen for deres grunnavståelse. Disse sjøbodene har kommunen gitt beskjed om at det ikke kan garanteres at det blir gitt tillatelse til å bygge de. Av den grunn føler de at det blir vanskelig å anke på noe man ikke vet utfallet av. I tillegg har det blitt en prosess i forbindelse med teknisk etat og bygningsetaten som både koster og er tidkrevende. De ble pålagt av teknisk etat i kommunen å søke en samlet utbyggingsplan. Innad mellom partene og part A1 har det dermed blitt problemer. Det har resultert i at A1 ikke ønsker å være med på den felles utbyggingsplanen, men har sendt inn en egen, for så å bli sett på totalt sett samlet. Signalene som har blitt gitt fra part A1 er at hvis de ikke får bygge de sjøbodene de mener de har rettigheter til, vil de klage på sjøbodene de andre partene har rettigheter på. Fra part C1 sin side er det ikke noe problem at part A1 får bygge de sjøbodene de ønsker, men det blir et problem når part A1 lager vanskeligheter for hele planen hvis de ikke får det som de ønsker. Noe som påvirker alle sjøbodene som ønskes bebygd i området.

Det som burde vært en forutsetning for jordskifte er at når det er ferdig bør de areal og rettigheter som blir gitt være sikret, slik at man kan utnytte det som ligger til grunn i skifteplanen. Da kan de som part ta et reelt standpunkt om de syns avgjørelsen var god nok. Når de da i ettertid må igjennom en prosess med søknader til kommunen for å få lov til å gjøre det som jordskifte har gitt i kompensasjon, blir det veldig tungvint og gjør at avgjørelsen fra jordskifteretten føles usikker. De føler det har vært en vanskelig sak på grunn av de lokale forholdene som har ført til at ting har tatt tid. Det er et veldig lite område, og de føler det er like betent i etterkant av jordskiftedommen. Men de mener jordskifte har gjort det som burde gjøres, og har gjennomført en ryddig sak. Selv om man kan være uenig i visse ting.



Figur 13: Oversiktsbilde av alle sjøbodene sett fra part B1 sin sjøbod (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)

For deres del tror de at det hadde vært mulig og løst dette på et tidligere stadium i forbindelse med en økonomisk kompensasjon, noe de og ga klart uttrykk for til part A1. Men en tilbakemelding på dette ble aldri gitt, og deres inntrykk er at part A1 ønsket å legge vegen der, og deretter komme med et tilbud om hva som skulle være kompensasjon. Dette var ikke ønskelig, og man ville ha en avtale i forkant før part A1 startet med utbyggingen av vegen.

*Status i dag:* De venter på behandling fra teknisk etat om å få byggetillatelse i strandsonen til den tilmålte sjøboden de ble gitt i erstatning fra jordskifteretten. De anfører at alt annet i området fungerer greit, både i forhold til vegen og felles området i strandsonen.

#### **5.1.4 Part D1**

Denne parten har hytte nede i strandsonen, og har fått en sjøbodtomt i forbindelse med jordskifte. De hadde og en båtplass i en gammel brygge, som nå er erstattet med en plass i den nye flytebrygga som ble anlagt av part A1.





**Figur 14: Fellesfjellet og den gamle brygga til part D1 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**

De ønsket i utgangspunktet ikke jordskifte. Den var fremmet på grunnlag av at man ønsket vegen utbygget over andre eiendommer, og deres eiendom ble ikke berørt i den delen av saken. Men etter hvert ble også flytebrygga deres tatt inn i saken, selv om det ikke var hovedformålet med jordskiftet. De ble dermed involvert i sterk grad. Dette har vært en konflikt siden hytta ble bygd på 1980 tallet. Den gang ble det gitt føringer for hvor de kunne bygge brygga, men i ettertid har det blitt uenigheter om bryggas plassering og pålegg om at den må rives. Så for deres del har det vært viktig å få anerkjent en båtplass gjennom jordskifte, noe de absolutt fikk til deres fordel, selv om båtplassen er litt mindre enn ønsket.

Det er mange parter i denne saken, og de har et godt forhold til de aller fleste. I etterkant av saken har ikke forholdet bedret seg noe i henhold til den ene parten, men er like bastant. Spesielt med tanke på at de måtte ta et oppgjør i forbindelse med hvor den nye flytebrygga skulle ligge, siden de måtte rive sin gamle. Forutsetningen var at brygga skulle gi hver en båtplass på 3 meter, men det endte med kun 2,5 på hver, og der følte de at de tapte.

De syns det var en del ting som ikke ble avklart, som blant annet hvordan flytebrygga skulle driftes og eierforholdet. Her ble det en diskusjon hvorvidt dette skulle være et andelslag, eller privat eie. De og med flere oppfattet at dette skulle være et andelslag, hvor det ble opprettet et båtlag som skulle anlegge og drifte denne flytebrygga. I stede ble brygga bygd av en grunneier, og det ble solgt rettigheter til flytebrygga i motsetning til andeler. Noe som er litt motstridende når hver enkelt båteier var med og fullfinansierte flytebryggeanlegget. Der

savnet de at jordskifteretten hadde en mer klar dom over hvordan flytebryggeanlegget skulle driftes og styres i lag. Hytteeierne trodde de eide sin båt plass, men i realiteten eier de bare en rettighet.

Jordskifteretten påla denne parten til å være leder i båt laget, og har dermed måtte ta en del konflikter i forbindelse med oppføring av bryggeanlegget. Dette på grunn av at dommen var noe uklar på dette punktet, og de tolket den forskjellig. De tre som sammen hadde den gamle brygga, har fått hver sin plass innerst i det nye flytebryggeanlegget vederlagsfritt.



**Figur 15: Flytebrygga (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)**

Videre er vegen et godt eksempel på at det er kommunikasjonsproblemer i dette område, og spesielt siden det fra deres side er kun ment i beste mening. De prøvde å ta kontakt med grunneieren som hadde ansvar for utbyggingen av vegen under utarbeidelsen. I forbindelse med at de så at det arbeidet som ble gjort av den første entreprenøren, ikke holdt de standarder som det stilles krav til både med tanke på kurver, stigninger og lignende. Men de ble ignorert helt til de tok kontakt med en skogmester i kommunen, som så på vegen og kontaktet grunneierne angående dette. Det ble da gjort en del tiltak, og jordskifteretten anerkjente ikke arbeidet som var gjort, slik at part A1 måtte betale en sum til veglaget som kunne påkoste de kostandene som ble nødvendig for å utbedre vegen til tilstrekkelig standard.

De er fornøyd med dommen i seg selv, og føler de kom godt ut av det, med en kjøreveg helt ned til hytta deres. I tillegg fikk de tildelt de beste plassene i flytebrygga og eiendom til en

sjøbod. Det eneste som er en diskusjon nå i ettertid, er å få den samlede utbyggingsplanen med de aktuelle sjøbodene godkjent hos kommunen. I utgangspunktet var det en felles utbyggingsplan, men den ene parten ønsket ikke å være med på grunn av den som førte saken. De har dermed søkt om dispensasjon fra kravet om en felles utbyggingsplan. Per dags dato er det derfor to planer som er inne til behandling. En annen diskusjon som har vært oppe er grensene på disse planene, hvor det blir hevdet at de ikke stemte overens, men det har blitt ordnet opp i nå og de stemmer. Det oppstod og en diskusjon hvorvidt man skulle betale for parkeringsplassene, hvor det ble hevdet fra part A1 at man måtte kjøpe seg en plass, men her tilkjente jordskifteretten et eget vederlagsfritt område for parkering.



Figur 16: Båtplassene til part D1 og sjøbodene (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 19.02.13)

*Status i dag:* De er imponert over jordskifteretten sin måte å løse problemstillingene på. Det var mye uenigheter i forbindelse med de allerede eksisterende sjøbodene, men her kom til de til en grei løsning som de oppfatter alle parter er fornøyd med. Det aspektet som var litt overaskende var tidsbruken. Men for øvrig var det en kompleks sak, som de har forståelse av tok lang tid, og de har heller ikke et perspektiv på hva som er vanlig tidsbruk.

## 5.2 Belland

En sak som tar utgangspunkt i både en vedtatt kommuneplan som førte til partene gikk sammen og fikk vedtatt en reguleringsplan. Det er i utgangspunktet kun fire parter, men andre parter er og blitt berørt i form av de tiltak som har blitt gjennomført. I denne saken er det kun to av partene som har blitt intervjuet. De to andre hadde ulike grunner for at de ikke hadde mulighet for å stille opp til intervju. I tillegg ble jordskiftedommeren intervjuet. Intervjuene foregikk hjemme hos partene.



Figur 17: Oversiktsbilde over flytebryggeanlegget sett fra parkeringsplassen (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)

### 5.2.1 Part A2

Bakgrunnen for saken var at det ble vedtatt en kommunedelplan i 1995 hvor det ble regulert inn en båthavn. De fire grunneierne som var berørt utbedret en felles reguleringsplan som ble for første gang sendt inn i 1999. De var alle enig om at de ønsket en plan for området, men det var som alltid litt ulike forutsetninger for å være med på planen. De ønsket i tilknytning til flytebryggeanlegget, sjøboder for lagring av utstyr til båter, noen båthus og parkeringsplasser. Fylkesmannen kom inn og godkjente flytebryggeanlegget, men det ble ikke tillatt med noen ekstra bygninger eller parkeringsplasser nede ved sjøen, eller veg videre forbi eksisterende sjøboder. Dette resulterte i en veg ned til flytebryggene, men det ble regulert for parkeringsplass ved starten av vegen. Det ble endelig godkjent og vedtatt i 2003 av kommunen.

Jordskifte ble krevd av denne parten februar 2006. Dette skjedde etter at parten hadde tatt dette opp i fellesskap, og forklart at det var et middel man kunne bruke for å løse den konflikten som hadde oppstått i forbindelse med utbyggingen. Problemet lå i den felles avtalen innad mellom grunneierne som man var avhengig av for å få til utbedringen av vegen og flytebryggeanlegget. Det var delvis uenigheter i om at man skulle trekke inn jordskifteretten. Enkelte ønsket å bygge ut, uten å ha avtaler eller bestemmelser mellom grunneierne avklart i forkant. Kravet for jordskiftet var at man hadde et behov for å fordele utbyggingsrettighetene av båt plassene, bruksregler i forbindelse med vegen ned til flytebrygga og selve flytebrygga, da dette var investeringer av betydelig verdi for de enkelte partene.



**Figur 18: Strandvegen sett nedenfra (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)**

De opplevde at jordskifteretten hadde en fin måte å løse hvor mange båt plasser hver enkelt skulle ha, ut ifra en vektingstabell som tok for seg antall strandmeter, parkeringsplass og veg. De opplevde ikke at det var de store forskjellene ut ifra hva som ble vektlagt mest. Underveis i saken ble det inngått et forlik om hvor mange båt plasser til hver enkelt, som ble basert på det vektingsgrunnlaget dommeren redegjorde for. Rettsforliket avklarerer det meste, blant annet båt plassene og at alle kostnader ved opparbeidelse av vegen skal fordeles etter andelsfordelingen. Det ble dermed ikke gitt grunnerstatning eller dekt kostander som det var lagt ut for tidligere. Det var snakk om totalt 200 båt plasser, med 3 meter på hver. I dag er det kun tre av grunneiere som har bygd ut. Den ene grunneieren, part C2 solgte sine rettigheter til



et eiendomsfirma som oppførte et hyttefelt. Hyttefeltet har selv ført opp flytebrygga, og er bruksrettighetsinnehavere.



**Figur 19: Flytebrygga til part A2 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)**

Dommen i seg selv tar for seg veldig mye, som hadde blitt vanskelig og fått regulert privat. Det var helt nødvendig med jordskifte for å få løst dette. Selv om man kanskje ikke er enig i alt, tok han tak i alle forhold ved saken. De la føring for veglaget og båtlaget, og hvordan dette skulle driftes, innhenting av anbud og hvilken entreprenør som skulle velges til utbygging av vegen. Vegen ble bygd og den er i god stand. Dette er kanskje litt av forutsetningen for at man i ettertid har fulgt de retningslinjene dommen kom med, da det ikke har vært noen diskusjoner i ettertid og partene har akseptert dommen.

Jordskifte tok tak i en rekke aspekter ved flytebryggeanlegget. En øy i nærheten har rettigheter på den felles brygga, og dette kunne komme i konflikt med de nye flytebryggene som blir lagt ut. Her ble det redegjort for en felles avtale som tok for seg hvem som har avtalen, hvor lenge den varte og hva den innbar, slik som for eksempel hvor lenge de kunne ligge til kai. Videre ble det en diskusjon hvorvidt de hadde rettigheter til vegen og hva den rettigheten i så fall innebar. Spesielt med tanke på at vegen nå ble utbedret til å gjelde en kjørerett og ikke kun en gårett, og dermed om de da måtte kjøpe seg inn i vegen.

I utgangspunktet hadde denne parten tenkt at det hadde vært en fordel med et fellesanlegg hvor de samlet bygde ut brygge for brygge, etter at de ble fulle, slik at man fordelte kostnadene og inntektene ut ifra eiendommene. Per dags dato er det ingen av bryggene som ligger ute som er fulle. Men de har inne en reguleringsplan til godkjenning for et nytt hyttefelt hvor det vil være behov for båtplassene.

Når det gjelder utfallet av saken er det enkelte ting de er teoretisk uenig i, som blant annet at den som fikk ulempen med vegen over seg, har fått veldig mye i kompensasjon.

*Status i dag:* Rettsforliket har ikke skapt noen problemer og det har ikke dukket opp i noe i ettertid, da de opplevde at alt som var vesentlig ble tatt med. Det har blitt startet opp et båtlag etter pålegg fra jordskifteretten, men er fremdeles i startfasen og er i prosess med å bli mer selvgående i løpet av dette året.

### **5.2.2 Part B2**

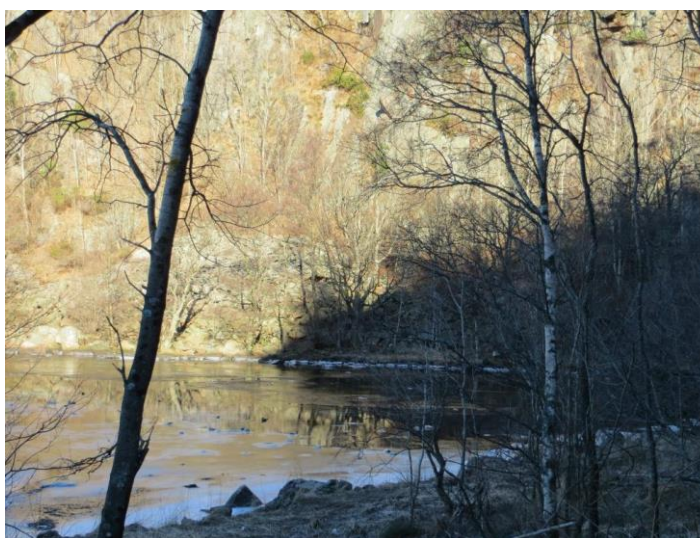
Denne parten ønsket i utgangspunktet ikke jordskifte, men godtok at de brukte det som et middel for å løse opp i de problemene som hadde oppstått med gjennomføringen av reguleringsplanen de hadde fått vedtatt i 2004. Parten har eiendom der vegen ned til sjøen starter, og har et firma tilknyttet denne eiendommen.

De mener diskusjonen startet hvorvidt dette bryggeanlegget skulle være et felles anlegg, eller om det skulle deles ut ifra hver sin teig og brygge. De hadde fått tips fra en ingeniør i kommunen, som anbefalte de og unngå et felles anlegg, men sikre at de hadde hver sin brygge og med tilhørende ansvar. De søkte tidlig om godkjenning for å legge ut sine brygger, og fikk disse godkjent av kommunen jamfør reguleringsplanen. I tillegg ble det en diskusjon om utbedring av vegen ned til flytebryggen til standard som en kjøreveg. De opparbeidet vegen slik at det var mulig å kjøre ned til stranda med traktor og henger, men stoppet ved båthusene. Båthusene er blitt bygd i fellesskap tidligere uten problemer med samarbeidet. I ettertid ble det en konflikt vedrørende dette, og de mener de ikke fikk godtgjørelse for det arbeidet de hadde gjort i forkant. Etter deres mening burde det blitt fordelt over de tre grunneierne som har brygger der.



**Figur 20: Flytebryggene til part B2 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)**

I dette området er det stor vekst av hytteutbygging de siste 50 årene fra mange grunneiere, inkludert de som var part i jordskiftesaken. Denne parten følte at når den andre parten ikke fikk igjennom sitt ønske om fellesanlegg, krevde de jordskifte. Bakgrunnen for at part A2 ønsket fellesanlegg etter deres mening var at innerst i bukta der part A2 har eiendom, er det et område som har behov for oppmudring for å ha mulighet til å legge ut brygge, se figur 21. Dette kan bli kostbart, og denne parten ønsket dermed at alle skulle stå for denne kostnaden ved at de delte på alle kostnader og inntekter.



**Figur 21: Det mudrete område til part A2 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)**



*Status i dag:* For part B2 sin del i jordskiftesaken var det vesentlig og få avklart plasseringene av båt plassene, og at disse ble plassert på deres egne eiendommer. De er dermed mer enn fornøyd med utfallet av saken, da de fikk det som de ønsket.



**Figur 22: Området der de tre resterende flytebryggene kan anlegges, til part A2 og D2 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 20.02.13)**

### **5.3 Kiil/Strandli**

En sak som involverte få parter, i et lite område. I utgangspunktet var det fem parter som ble berørt av denne saken. I denne saken har jeg intervjuet to av partene, to advokater hvorav en representerte to av partene og en av partene, jordskiftedommeren og en nabo i området som hadde kjennskap til saken. Intervjuene foregikk enten hjemme hos partene eller på kontoret.

#### **5.3.2 Part A3**

Denne parten krevde jordskifte. De kjøpte en eiendom i området i 2004, hvor det tilhørte en brygge. Det ble bygd en ny garasje, og i tillegg ble det kjøpt en tilleggstomt av en nabo. På denne tomten eide allerede part A3 en bruksrettighet på en halvpart av et båthus. Ved kjøp av tilleggstomten, tilfalt den andre halvdel av bruksrettigheten til parten. Parten er oppvokst i området, men har ikke direkte tilknytning til den aktuelle eiendommen som ble kjøpt.



**Figur 23: Part A3 sitt hus midt i bildet (med svart skifer) (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.03.13)**

Bakgrunnen for saken er den tilhørende bryggen, som er delt i to brygger. Denne ene halvdel tilhørte denne eiendommen i sin helhet, mens den halvdel kun var en bruksrett. Grunnen til den andre halvdel tilhører Tinggården. Disse bryggene var gamle, og var totalt 5,75 meter, 2,875 på hver av halvdelene. Problemene med disse bryggene var at målene stemte inne ved land, men brygga var bygd på skrå. De var bredere lengre ute og dermed totalt mellom 6 og 7 meter bred ytterst. Denne parten var ikke klar over at de andre tidligere hadde tinglyst og hatt oppmåling på bryggene, og at de visste klart og tydelig hvor grensene for bryggene gikk. Den informasjonen ble tilbakeholdt for vedkommende av de andre partene. Arbeidet med utskiftningen av bryggen ble overlatt til en entreprenør, hvor bryggen ble revet på senhøsten og arbeidet skulle starte på våren. Når entreprenøren skulle sette i gang, stoppet de andre partene arbeidet med beskjed om at det ikke var søkt om tillatelse. Slikt krav kunne vært kommunisert på et tidligere stadium. Hadde de vært klar over at man må søke når man skal totalrestaurere brygga, hadde de restaurert den bit for bit. I tillegg reagerer de på i ettertid er at de andre partene visste at når brygga ble revet, måtte den bygges om til de riktige målene. Dette kunne blitt gitt beskjed om fra starten av, slik at vi hadde løst den problematikken uten å måtte trekke inn rettsinstansen.



**Figur 24: Bryggeanlegget til part A1 og C3/D3 er mellom båten og sjøboden (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.03.13)**

Dette er godt eksempel på at det er mangel på god kommunikasjon mellom partene på et tidlig tidspunkt. Hadde man vært villig til å ha en åpen dialog, kunne slike hendelser vært unngått. Opplysningene om forholdene rundt brygga kunne vært gitt tidligere, ville saken ikke skapt like store problemer. Arbeidet med bryggen ble dermed stoppet av kommunen, men henvisning om å kontakte jordskifteretten for å få klarert opp i hvem som hadde rettigheter. De fremmet dermed saken for jordskifte, men bygde ferdig brygga slik den var blitt bestilt fra entreprenør. De var klar til å ta konsekvensene av hva jordskifteretten kom frem til i ettertid.

Jordskifteretten kom frem til en minnelig løsning, som er grei nok i og med at de selv ikke hadde fulgt opp bedre enn de kanskje burde ha gjort. De følte at det for deres del var litt innviklet i forbindelse med at part B3 ønsket at part C3/D3 skulle få en større brygge, for å få plass til to båter. Og at det ekstra arealet skulle tilføyes til part B3, og ikke til deres brygge. Men de er fornøyd med jobben til jordskifteretten og resultatet av det de kom frem til.

Andre forhold i saken var de uklare grensene som var mellom deres tomt og nabotomten. De opplevde at part B3 hadde klare grensepunkter avklart på sitt skjøte, men dette ble aldri nevnt. De opplevde et mistillitforhold, hvor små konflikter ble større enn de egentlig trengte å bli. Det kan virke kverulerende, men når man vet hvor smalt det er, se figur 26, er de få meterne til og fra, svært viktig både i forbindelse med adkomst, men og avlastning av snøen på vinteren.



**Figur 25: Innkjørselen til part A3 til høyre, og garasjen til venstre tilhører part B3 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.03.13)**

Et annet viktig moment i saken var reguleringen av adkomstvegen ned til brygga og rettighetene knyttet til denne. De mente at denne har alltid vært en offentlig veg. Tidligere gikk det en rutebåt herifra og til Oslo. Tinggården var på 1950-tallet et møbelverksted som familien drev, og i den forbindelse hadde de brygge foran verkstedet som de brukte. I tilknytning til disse hadde de dermed tilgang til 2-3 parkeringsplasser. Etter at Tinggården i senere tid har blitt gjort om til et fritidshus har det blitt laget en strand foran huset der brygga lå tidligere. Og arealet foran Tinggården har blitt gjort om til et privat tun, og uthuset og garasjen er bygd større. Tunet har dermed blitt mindre, og hvor part B3 har stengt for all biltrafikk, med unntak for part E3 som har en servitutt som gir tillatelse til å parkere der. Det er en viss forståelse for at man ønsker å unngå at alle og enhver skal kunne kjøre ned, men de mente at de alltid hadde hatt den rettigheten. Det å utøve hensyn var en selvfølge, men siden de har en hytte lengre ut, så er det ofte mye tungt som skal over med båt. I den forbindelse er de avhengig av å kunne kjøre ned til brygga for av- og pålessing.

Det var for så vidt greit at man skulle ta hensyn med kjøring ned til bryggene, men at man skulle være avhengig av å spørre hver gang de skulle ned, var for mye. Spesielt med tanke på det forholdet som har blitt mellom partene.

Det blir hevdet at bilkjøring ned til bryggen, er til mest ulempe for Tinggården, men man må se i forhold til de andre husene hvor denne adkomstvegen går rett ved husene. Tinggården har et eget skjermet uteområde foran eiendommen, som ikke blir berørt av denne vegen. De to andre husene, part A1 og en som ikke ble involvert i saken, har ikke noe annet avskjermet område, se figur 27. De påpeker at begrunnelsen til jordskifteretten hvor det blir fremhevet at part B3 har mest ulempe av vegen, ikke stemmer overens med det de opplever.



**Figur 26: Part A3 sitt hus til venstre, part B3 sin hovedinngang til høyre (ved trærne) (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.03.13)**

I forhold til garasjen som ble sprengt ut, var det en klar beskjed til entreprenøren at grensene måtte overholdes da det var trangt om plassen. Problemet ble at når de sprengte, ble det en sprekke i fjellet som utgjorde totalt 6 kvm. Det oppstod ingen direkte diskusjon rundt denne glippen før flere år senere, og hvor part B3 krevde en kompensasjon for dette arealtapet. Jordskifteretten kom frem til at dette var «ulaglege grenser» jamfør jordskifteloven § 16, og det ble gjennomført et makeskifte hvor part B3 fikk noe mer areal nede ved sin garasje i bytte mot sprekken i fjellet som hadde tilfalt eiendommen.

Jordskifteretten la til rette for en god løsning, som unngår videre problemer og eventuelt kunne ført til en ny sak, og det er veldig positivt. De opplevde at de fikk de samme betingelsene som de andre rettighetshaverne for kjøring på adkomstvegen, men at de ikke behøvde å spørre hver gang, men ta hensyn. Det viktigste var at de hadde en klar rettighet på at de kunne kjøre ned med tunge ting når det var behov for det.

En annen ting ved jordskifte er at underveis og i rettsboka så skulle det gjerne ha vært et mer omfattende referat over hva som blir vektlagt og hva folk faktisk har sagt, så det kommer tydeligere frem hva som har blitt diskuterte av hvem. Det de spesielt trekker frem er hvilke hensyn som ble tatt i forbindelse med adkomstvegen og de ulempene den medførte. Men og i forhold til grenseoppmålingen, hvor det kan oppfattes som den ene grensen ble målt opp på nytt, noe som ikke stemmer, da dette grensepunktet allerede stod på den andre parten sitt skjøte. Når saken er så betent, er det viktig å få frem at dette var den eksisterende grensen, og ikke en ny grense som ble målt.

*Status i dag:* I ettertid er situasjonen blitt vanskelig, hvor de føler det har oppstått et mistillitsforhold som det er vanskelig å forholde seg til. De har dermed ikke prøvd ut rettighetene så veldig sterkt i etterkant av dommen. De føler at det er to parter her som opplever saken vidt forskjellig, og det er veldig synd at det blitt slik. Men denne parten opplever at «nå er det nå sånn».

### 5.3.1 Part B3

De kjøpte huset, også omtalt som Tinggården, i 1990. Det var på 1950-tallet et møbelverksted som var drevet av familien. På 1970-tallet ble det fraflyttet, og det stod i flere år tomt og forfalt. Det ble kjøpt opp av en som startet med omfattende restaureringer til et bolighus rundt 1985. Underveis i prosessen gikk han konkurs, og de kjøpte Tinggården i 1990 og gjennomførte oppussingen. Parten er oppvokst i området, og har tilknytning til huset.



Figur 27: Tinggården, huset til part B3 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.02.13)



Forut for jordskiftesaken var bryggerrettighetene, hvor brygga var delt i to, og den ene halvparten var en rettighet ut fra deres hus som tilhørte part C3/D3. De tinglyste den rettigheten som eksisterte i forbindelse med brygga, hadde oppmåling av brygga og fant gamle kart som stedfestet og bekreftet hvor den skulle ligge. De oppdaget at den lå noen meter over på deres eiendom. Men de anså det ikke for å være noe større problem, enn at når brygga ble utbedret eller rettigheten blir solgt videre måtte man konferere med dem. Brygga skulle ligge i rett vinkel med båthuset, og 5,75 meter totalt. I stede har brygga blitt lagt skjevt, så den har blitt rundt 6 meter. Part B3 mente at det var ikke av stor betydning, men for de to som delte den halvparten, fikk C3/D3 nå mulighet til å kunne plassere to små båter i stede for en båt. Det hadde blitt for komplisert om feilen skulle rettes opp, og så lenge disse partene var enig om situasjonen var det felles enighet om ting var greit. Dette ble og konferert med de som eide den andre halvparten av brygga. De brukte brygga lite og hadde ingen kommentarer til dette.

Videre ble det en prosess hvor eiendommen med den tilhørende andre halvdelen av brygga ble solgt, og den nye eieren, part A3 ønsker å utbedre og restaurere sin del av brygga. Part A3 utbedrer den ut ifra slik den gamle brygga lå, og for deres del hadde ikke dette noe stor betydning. De hentydet likevel til part C3/D3 som hadde den andre bryggerrettigheten at de burde ta kontakt og avklare hvor brygga skal ligge ut ifra den tinglyste tegningen og oppmålingen som ble gjort for noen år siden. De opplever at part C3/D3 tar kontakt med både part A3 og kommunen, for å ta tak i det, men kommer ingen vei. Fra kommunen sin side ble det avvist på grunnlag av at dette var en privat rettslig sak. På grunn av de uenighetene som oppstod i forbindelse med utbedringen av brygga, resulterte det at part A3 tok saken til jordskifteretten.

Når jordskiftesaken tok til, ble også de involvert i stor grad. Da de eier grunnen til rettigheten av den ene halvparten, mens part A3 eier både rettigheten til den andre halvdelen av brygga og grunnen den står på. For deres del ble det en prinsippsak hvor de i forkant av konflikten, hadde tinglyst og en klar avtale om hvordan det skulle være. Jordskifteretten og partene ble enig om et rettsforlik som bekreftet den tinglyste avtalen de hadde i forkant. Part C3/D3 fikk mulighet til å bygge seg inn på A3 sin brygge når de skal utbedre sin brygge i fremtiden.

Videre ble diskusjonen hvorvidt det var tillatt å kjøre ned til bryggene eller ikke. Fra den gangen de kjøpte huset, var det en felles forståelse at det var lov å kjøre med store ting ned til

bryggene. Det er flere som har båthus og bryggerettigheter enn de berørte partene. Men de la sterke føringer for at de ikke ønsket parkering inne på tunet. Unntaket var en tinglyst servitutt som gir part E3 en rettighet til å parkere på tunet. Etter at de kjøpte huset, og det ble omgjort til et privat hus, oppfattet de tunet som privat hvor det ikke var ønskelig med trafikk. Den andre motparten, part A3 er også oppvokst i området, og i gamle dager hadde part A3 og B3 brygge foran Tinggården. Her kunne man kjøre ned og parkere. Forhistorien til huset er som nevnt at det var et møbelverksted fra rundt 1950-tallet, hvor 2. etasje kun sporadisk ble leid ut som bolig. Fra 70-tallet ble møbelverkstedet lagt ned, og huset ble fraflyttet, mens båtplassene ble leid ut. Vanlig praksis ble da at man kunne kjøre ned og parkere, nettopp på grunn av at det ikke sjenerte noen. Det var først i 1992 når de bosatte seg her, at man ble klar over at dette ble en trafikk som var sjenerende for vedkommende. De ønsket den dermed fjernet, og i all hovedsak at ingen andre utenifra skulle komme ned her med bil. Det tok tid å forandre bruken til folk, men det ble akseptert tilslutt. Men da det ble det ny eier av nabotomta, part A3, ble det påstått at de ikke eide grunnen til tunet eller kunne nekte andre å parkere der nede. Det ble dermed en diskusjon de i mellom, hvor part A3 demonstrerte med å parkere der nede.



**Figur 28: Tunet til part B3 (Bilde tatt av Eirin Bjørnarsdotter Bø, 14.02.13)**

I rettsaken ble det hevdet fra part A3 sin side at dette var et offentlig område, og at det var en offentlig brygge hvor det gikk rutebåt til Kragerø og Oslo fra rundt 1900-tallet. Dette er noe de aldri har benektet kjennskap til, men de har vært uenig om bruken og hvor man har gått for å komme ned til brygga. Når de kjøpte tomte her stod det ingen heftelser på eiendommen, og det har heller ikke forekommet noen skriftlige avtaler på at man har hatt lov til å kjøre ned.



Jordskifteretten kom frem til at de som har bryggene har en avtale som innebærer at når de har varer og lignende av en viss størrelse kan de kjøre ned for av- og pålessing. I tilknytning til denne saken, fikk de fremmet et ønske om å flytte gjerde 30 cm utover, for å utvide hagen og gjøre tunet mindre. Dette godtok jordskifteretten, og for part B3 sin del var det et grep i å forhindre at folk brukte tunet til en snuplass eller parkeringsplass slik praksis var fra enkelte.

En annen diskusjon som var vesentlig var grensejusteringer i forbindelse med sprenging til en garasje som ble bygd av part A3. Konsekvensen ble at sprengingen gikk ut over deres grense, og det ble en skrent som var svært bratt til deres eiendom. De ønsket at det skulle settes opp en mur, men dette ble avvist. Og ved innkjørselen ble det en diskusjon hvor langt grensen gikk ut i vegen. Jordskifteretten kom frem til at de flyttet grensene bak garasjene, mot at de fikk noe areal tilbake ved deres garasje. Og resten av grensene ble oppmålt og merket. De følte det var en grei løsning, hvor de fikk bedre plass bak deres garasje og klare grenser mellom eiendommene.

*Status i dag:* Utfallet av saken er de stort sett fornøyd med, men når det gjelder rettighetene til å kjøre ned her, følte de at de ikke kom helt i havn med det de ønsket. De ønsket noe strengere begrensning i rettigheten til å kunne kjøre ned her. Spesielt part A3 som fikk en adkomstrett, mens de andre kun fikk en gangvegrett, men i praksis har det fungert veldig bra. I forhold til bryggediskusjonen, var det part A3 som hadde bygd sin brygge større enn tillatt. Når de andre rettighetshaverne, Part C3/D3, skal utbedre sin brygge, må de bruke den overskridende delen av part A3 sin brygge for å tilpasse seg sin. De føler at grensene ble greit fordelt og løst, og de opplever at de ikke har noe mer å diskutere. De føler at noe av bakgrunnen for problemet med part A3, som kjøpte nabotomta, var at de bodde en annen plass da de satte i gang mye arbeid. Dette ble ikke fulgt opp tilstrekkelig, og da blir det fort misforståelser og problemer.

### **5.3.3 Advokat for part C3/D3**

Representerer partene som har bryggerettigheter. Hans parter hadde et rettighetsdokument som definerte deres rett til et bryggeareal på Tinggården sin eiendom. Dette var en halvpart av en bryggerettighet, som var delt mellom disse to rettighetshaverne og en annen grunneier. Problemene oppstod når part A3 utbedret sin del av bryggen, og dette gikk over på deres grense. Det ble en diskusjon hvor grensene faktisk gikk, og hvilken størrelse

bryggerettighetene var på. Rettigheten til brygga og grensene var skissert klart og tydelig i den tinglyste avtalen som forelå. Men på grunn av at hans parter ikke hadde benyttet seg av hele sitt areal inntil part A3 sin grense, anla den andre parten sin brygge helt inntil part C3/D3 sin brygge. Dette resulterte i at den ble bygd på part C3/D3 sitt disponible areal. Det oppstår dermed en konflikt mellom disse partene. Saken ble dermed fremmet for jordskifteretten av part A3.



Figur 29: Oversiktsbilde over området i sommerhalvåret (Norgebilder.no)

I forbindelse med denne saken ble det redegjort for bruksordningsregler som regulerte adkomsten ned til brygga. Det var innforstått fra deres side at dette i utgangspunktet kun var en gangvegrett, men hvor det var muligheter for sporadisk kjøring i forbindelse med på- og avlesning. Jordskifteretten vedtok også dette. Part A3 gikk noe lengre i å kreve en større rettighet til adkomstvegen enn det de selv følte var nødvendig for deres del.

De opplevde at hovedkonflikten var mellom part A3 og part B3, hvor det i tillegg til bryggeproblematikken og kjøreadkomsten var noen uenigheter med grenser i forbindelse med utbedring av garasje og innkjøringen til part A3. Denne diskusjonen berørte ikke de i større grad, annet enn at det var en del av jordskiftesaken.

Jordskifteretten bekreftet den rettigheten til bryggen de hadde, og hvilke areal som gjaldt. Part A3 må i den forbindelse beskjære toppdekket og hans parter kan bruke part A3 sin brygge

som fundament, når de vil utbedre sin brygge. De oppfattet at part A3 snudde på skissen til brygga, for at den skulle passe til slik den var bygd. De fikk ikke gjennomslag, og det ble tilslutt et forlik hvor det ble slik det var opprinnelig.

De er fornøyd med utfallet, men samtidig hadde de en bestemt mening om at slik var det og slik skulle det være. Og kunne dermed ikke forstå hvordan part A3 oppfattet rettigheten annerledes. De var tidlig ferdig i løpet av saksgangen, og hans parter følte kanskje at de ble hengende noe lenge ved saken, til det ble fastsatt en dom. Men totalt sett ble de rettigheter og interesser knyttet til eiendommen til part A3 og B3 klarert opp i og regulert der det var behov, og redegjort for grensene rundt eiendommen.

*Status i dag:* Forholdet mellom hans parter og part B3 var lite problematisk, og gjennom jordskiftedommen fikk de konkretisert og formalisert selve innholdet av adkomsten, som var en enighet mellom part C3/D3 og part B3. Når det gjelder situasjonen mellom part A3 og part B3, føler de at jordskifteretten har løst de problemene som var oppstått, men det er lite de kan gjøre med selve forholdet mellom de to.

#### **5.3.4 Jordskiftedommeren**

Deres oppfatning av saken var at konflikten startet når part A3 skulle sprengte ut et areal til en garasje. Det var klar beskjed fra part B3 om hvor grensene gikk og at disse måtte følges nøye. Det ble likevel sprengt ut noe på deres eiendom, og oppfatter det som om dette var dråpen. Videre var det en brygge, hvor det var to som hadde rettigheter i en del av brygga, og den andre halvparten eide part A3. I tillegg var det en servitutt på en parkeringsplass på tunet til B3, som ble eid av part E3.

Problemet med brygga ble når part A3 utbedret sin del av brygga, og den ble noe større enn lovlig. Et annet problem var at part B3 ønsket å unngå mest mulig trafikk over tunet, noe de aller fleste var innforstått med. Det var tydelig et behov for å kunne kjøre ned til bryggene og sjøbodene i området.

Det er et trangt, men svært sjarmerende og fint område, og tillatelse av for mye bilkjøring ville være svært forstyrrende for området. Man har restaurert huset, og det er fullt forståelig at man vil hindre trafikk igjennom tunet. Men i den sammenheng man må ned med noe til

bryggene, må man ha et regelsett som regulerer dette. Denne problemstillingen var nok et av hovedproblemene i saken.

Det var vanskelig å finne noen regler som gjorde at begge parter kunne akseptere dommen. Det var en del uenigheter i bruksordningsreglene som gjaldt adkomstvegen ned til brygga. Part A3 ønsket kjørerett uten begrensning, mens part B3 ønsket minst mulig trafikk over tunet. Part C3 og D3 påstod kun at de hadde en gangvegrett. Mens de som hadde sjøbod, part F3, hadde anledning til å kjøre ned ved visse anledninger. Vi kom til en enighet om en adkomstveg med sporadisk kjøring når det var nødvendig. Part A3 har en hytte lengre ut, og er dermed av og til avhengig av å kjøre ned til brygga med last.

Det er spennende og se hva som skjer når det blir laget statiske regler, og ikke opprettet et veglag. Men i denne situasjonen ble det ikke hevdet at man hadde vegrett, og det var dermed ikke aktuelt. Derimot hvis man skulle hatt parkeringsplasser, ville nok situasjonen blitt noe annerledes. Selve grensereguleringer var ingen stor sak, men ble viktig mellom part A3 og part B3, og da var det viktig og få avklart det.

### **5.3.5 Advokat for part A3**

Bakgrunnen for at part A3 krevde jordskifte, var bryggerettigheten, og hvordan utformingen av brygga skulle være. Det var en diskusjon om brygga skulle bygges ut ifra vannlinja, eller ligge i rett vinkel med båthuset. Dette skapte en ulik størrelse av brygga, og det ville man ha avklart. Problemet ble at part A3 allerede hadde utbedret sin del av brygga, og i den sammenheng mente motparten (part C3/D3) at den var lagt over deres grense. Dette skapte en tvist, og det ble krevd jordskifte for å løse dette.

Når denne situasjonen oppstod, involverte også part B3 seg inn i denne diskusjonen, og mente at i forhold til hvor brygga ble liggende, hadde betydning for hans eiendom. Ble den liggende slik den var blitt utbedret, mistet han areal og man forskyver problemene videre. Videre var det også et behov for avklaring i forhold til grensene mellom part A3 og part B3. Her var foranledningen en garasje hvor det hadde blitt sprengt ut noe areal til, som gjorde at noe av part A3 sin eiendom gikk inn på eiendom B3. Her kom jordskifteretten frem til at de gjorde et makeskifte for å rette på disse grensene, jamfør jordskifteloven § 16 hvor man kan justere «ulaglege grenser».

Jordskifteretten er en veldig bra institusjon som har mulighet til å oppklare slike situasjoner, uansett om det er strandsonen eller andre plasser. De kan gjøre begge deler, både å oppklare en tvist, men og rydde opp i forholdene det gjelder. Det hadde vært vanskelig og fått en løsning hvis man ikke hadde hatt jordskifteretten som kunne løst alle disse små konfliktene.

Et annet viktig punkt i saken var adkomstvegen til brygga. Først måtte det bli fastslått hvilken rettighet dette var og deretter lage bruksordningsregler for vegen. Det ble en bra løsning hvor man regulerte bruken til at man fikk av- og pålessing når det var nødvendig, selv om det tar nok litt tid før dette går seg til.

*Status i dag:* Oppfatter at sin part er veldig fornøyd, selv om brygga ble noe mindre enn ønsket. Dette var et forlik som ble inngått. De andre forholdene som gjaldt grensene fikk de medhold i. Det eneste som kan være å påpeke er at bruksordningen i forhold til vegadkomsten ønsket man en større rettighet enn man ble vedkjent. Det ble ytret et krav om at det ikke skulle være noen begrensninger i forhold til å kjøre opp og ned til brygge, men de har godtatt det som ble vedtatt.

## **5.4 Gauksheim**

Dette var en sammensatt sak, som tok lang tid og ble anket både til jordskifteoverretten og lagmannsretten. Det ble i alt intervjuet 11 parter i forbindelse med feltarbeidet høsten 2012, hvorav det i denne oppgaven er nausteierne og fire andre parter som blir presentert. I forbindelse med arbeidet med oppgaven denne våren er flere intervjuet på nytt for oppklaringer og situasjoner som har skjedd i ettertid.

### 5.4.1 Nausteierne



Figur 30: Naustene i Gauksheim og det nye hyttefeltet (Bilde tatt av Michelle Andersson, 28.08.12)

Eierne av naustene innerst i området, se figur 31, var mest involvert i spørsmålet om bruksordning eller oppløsning av sameiet, samt avgrensning av fellesområdet. De fleste var eldre og ikke fastboende i Gauksheim. Selv om noen har bosted på øya og i nærheten. Naustene blir brukt i liten grad, og i hovedsak til oppbevaring av båt, redskaper og fiskeutstyr. Et felles ønske fra alle nausteierne var at området skulle bli mer brukt og tatt vare på. Slik det var når de vokste opp, med badestrand innerst ved naustene, og felles adkomst til stranda. Rekvirenten, eier et av naustene, har bosted i Bergen, og tok initiativ til å fremme jordskiftesak for de aktuelle partene i strandområdet. Denne parten har selv ikke de største eierinteressene i området, kun et naust inne i strandområdet. Men de andre nausteierne ønsket, og ønsket selv å representere grunneierne i området. Nausteierne har i hovedsak anført at de er fornøyd med at jordskifte kom frem til at det fremdeles skulle være et sameie og avklart grensene for hvor sameie er. Det kommer likevel frem at de ikke er fornøyd med at flytebrygga er blitt «lovliggjort» gjennom skifteplanen. I den forstand at eieren av «Hjalmarnaustet» fikk kompensasjon for forhindret tilflotsrett ved å få to plasser i jordskifteretten, og tre plasser i jordskifteoverretten, noe som gjorde at flytebrygga ble stedfestet. De mener at flytebrygga skulle vært fjernet og at kompensasjon dermed ikke ville vært nødvendig. Forøvrig var en av partene som har naustplass, misfornøyd med at det ble stadfestet at det er sameie i vika, da denne nausteieren ønsket at hver enkelt skulle få tildelt sin grunn og nausttomt. Etter dens syn var det dette som var meningen med jordskiftesaken.

Den største misnøyen til nausteierne ligger i at saken tok så lang tid. De føler at det har vært mye trenering og utsettelse.

*Status i dag:* Sambrukslaget hadde i august 2012 sitt første møte etter stiftelsen av laget. Det er lite konflikt mellom nausteierne i dag og de føler at laget fungerer fint.

#### **5.4.2 Part A4**

Denne parten ønsket i utgangspunktet ikke jordskiftesak, da de hadde håpet å avklare konflikten med partene utenfor retten. De ble allikevel med på at saken ble krevd da de ønsket å få avklart hvilke arealer som hørte inn under eiendommene sine. De ønsker å utvikle hytteområder og fritidsbebyggelse for å få opprettholdt en bruk av området. De skilte først ut ti hyttetomter og solgte disse med medfølgende båtfesterett. I utgangspunktet var denne retten båtfester i fjell, ikke i brygge, men hytteeierne ønsket brygge, og derfor ble denne lagt ut. De hevder at bakgrunnen til at de la ut brygga uten tillatelse var fordi de trodde at arealet var deres eiendom, der Hjalarnaustet ligger og de hadde fått muntlig godkjennelse av kommunen. Da det ble søkt, fikk de først godkjent brygga, deretter ble dette vedtaket gjort om. Da jordskiftesaken ble krevd søkte de om dispensasjon fra fjerningsvedtaket og fikk dette. De ønsket i utgangspunktet å få avløst naustretten, da denne ikke hadde vært i bruk på mange år, og at denne retten grunnet ikke-bruk var falt tilbake til deres eiendom. Mens saken pågikk og i ettertid har de følt seg urettferdig behandlet og møtt med stor motstand, fordi de ønsker å utvikle området i form av å bygge flere hytter og flytebrygger for å tilrettelegge for mer bruk. De har prøvd å kommunisere med partene i forkant av og underveis i saken, for å komme til en minnelig løsning og føler at de har gitt mye av seg selv. I ettertid har det blitt en del konflikter med deres "egne" hytteeiere, som nå krever vegrett til hyttene sine samt biloppstillingsplass inne på hyttetomtene. For å få adkomstveg til hyttene og flytebrygga må de benytte seg av vegen som går over part E4. Det foreligger en avtale om rett til bruk av denne vegen, men avtalen gjelder kun for part A4. Da eier av Hjalarnaustet ble tilkjent 3 båtplasser i brygga, fikk part A4 et problem: de hadde ikke nok båtplasser igjen til hytteeierne. Dermed ønsket de å flytte flytebrygga og søkte kommunen om dette. Kommunen, som tidligere hadde beordret bryggen fjernet, avslo denne søknaden på grunn av at eier av Hjalarnaustet var tilkjent 3 båtplasser av jordskifteretten i denne bryggen. Parten føler at kommunen har vært vinglete i denne saken, og at politikerne motarbeider deres planer i området. Kommuneadministrasjonen har positivt innstilt deres reguleringsplan for området tre



ganger, men den blir avvist av politikerne hver gang. Parten føler at saken har vært en påkjenning, både økonomisk og personlig, og føler at saken i jordskifteretten tok alt for lang tid.



Figur 31: Flytebrygga til part A4 og Hjalmarnaustet til part B4 (Bilde tatt av Michelle Andersson, 28.08.12)

*Status i dag:* Hytteeierne har nå kjøpt naustretten til Hjalmarnaustet, og part A4 tok dette til retten for å få forkjøpsretten de mener å ha, i forhold til at de er eier av grunnen naustet står på. Part A4 tapte saken til fordel for hytteeierne som nå er eier av Hjalmarnaustet og den rettigheten den medfører med båt plasser i flytebrygga. En godkjenning av reguleringsplan hvor flytebrygga er inkludert ble godkjent av kommunen 16.4.2013 og er nå blitt sendt ut til klageinstanser med 3 ukers frist.

### **5.4.3 Eier av Hjalmarnaustet – Part B4**

Eieren av Hjalmarnaustet eide tidligere eiendom i Gauksheim sammen med sin bror. Eiendommen besto av dette naustet/naustretten, samt en stor eiendom utenfor skifteområdet. Eiendommen ble solgt i 1995, men ved salget ble naustet og to mindre parseller på til sammen 12 mål holdt tilbake fra handelen. Den ene broren overdro sin del til den andre broren underveis i saken og eiendomsparsellene er i dag samlet under samme eiendom. Eieren bor selv i Haugesund, men har vokst opp på Gauksheim. Naustet i dag står kun som en lav steinmur, men eieren hevder at de ønsket å oppføre en rorbu eller lignende på naustmuren, da de hadde planer om å bygge fritidsbolig på de to eiendomsparsellene som hørte til naustretten. Allikevel er ingenting gjort med naustet siden 1986. Skiferplatene som lå på taket er tatt ned og gitt bort. De ønsket at dette området skulle være fellesareal for alle i området, og bli



benyttet. I en tid tilbake så de for seg at barna deres skulle kunne etablere fritidsboliger og bruke området som det en gang var. Nå i etterkant har saken har tatt for lang tid og de har kjøpt seg hyttetomter andre plasser, og dermed bestemt seg for å selge seg ut av dette området. De føler at de ble overkjørt i saken rundt flytebryggen, men er glad for at jordskifteretten stadfestet naustretten deres og ga de kompensasjon for denne. Selv om de i utgangspunktet ønsket at hele flytebrygga skulle fjernes. De synes politikerne har vært for unnvikende i saken, og savnet at de tok et standpunkt angående flytebrygga og sto ved det.



**Figur 32: Hjalarnaustet i dag (Bilde tatt av Michelle Andersson, 28.08.12)**

De synes saken tok alt for lang tid, og at de nå har blitt for gammel til å beholde naustet på Gauksheim. De mener at jordskifteretten ikke egentlig forsto saken og at de tolket den feil. I deres øyne var det felleseie helt ut til moloen, og part A4 eide ikke utfyllingen foran Hjalarnaustet.

*Status i dag:* Hjalarnaustet med de to eiendomsparcellene er solgt til hytteeierne. De ble saksøkt av part A4 på grunn av at de solgte naustet, da part A4 hevdet å ha forkjøpsrett til naustet på bakgrunn av servituttlovens § 10. Dette søksmålet er nå flyttet over på hytteeierne, som de vant.

#### 5.4.4 Part C4

Part C4 har bygget naust på part A4 sin grunn, da eiendommen til part C4 tidligere (i 1962) er skilt ut fra part A4 sin eiendom. I 1973 inngikk de daværende eierne avtale om salg av et tilleggsareal på 10 kvm som part C4 skulle bygge naust på, men jordskifteretten kunne ikke finne delingsløyve eller grensejustering på dette. Part A4 mente under saken at part C4 hadde bygd naustet på feil sted, dvs. utenfor disse 10 kvm. Dette er ikke part C4 enige i, da det ikke foreligger noe skjøte eller dokumentasjon.

Grunneier føler saken har tatt for lang tid, og at for lite fokus på hva som faktisk var fellesareal. At det i dag er mulig å ta seg til rette, selv om man ikke har rettighetene, og så i ettertid likevel få tiltaket godkjent, føles urettferdig.



Figur 33: Part C4 sitt naust, flytebrygga til part A4 og Hjalmarnaustet til part B4 (Bilde tatt av Michelle Andersson, 28.08.12)

*Status i dag:* Anken stadfestet at de grunnet krenket tilflotsrett skal få anlagt en ny brygge, som grunneier part A4 skal bygge foran naustet deres. Per dags dato er denne bryggen ikke anlagt.

#### 5.4.5 Part D4

Part D4 hevdet at de hadde grense til sjø da den gamle skifteplanen i 1903 ble vedtatt. De hevdet derfor at flytebryggen krenket tilflotsretten til eiendommen. Under intervjuet ga parten uttrykk for at de føler at hovedproblemet i denne saken ikke var hvor grensene i sameiet lå, men at en grunneier kan gå foran alle andre og ta seg til rette i strandsonen uten å høre med de andre partene først. De er i dag styremedlem i sambrukslaget.

## 6.0 Drøfting

### 6.1 Hvilke problemer kan oppstå i strandsonen?

De fire sakene som er blitt presentert ligger alle i strandsonen. Felles for sakene er at det har oppstått problemer i forbindelse endringer i bruken av arealene. Blant annet er det blitt et behov for regulering av ny veg, bruksordningsregler og kompensasjon for grunnavståelse som følge av endringene. Det problematiske i disse tilfellene er at de ligger i strandsonen. Det er ofte små arealer det er snakk om og alternativene til løsninger ved endringer i bruken/konflikten er i mange tilfeller få. I sakene som oppgaven min tar opp er det forsøkt å finne en minnelig løsning mellom partene. Dette har ikke lyktes. De har derfor enten selv eller fra råd av andre krevd jordskifte for å få til en løsning i området.

I alle sakene har det vært av forskjellige årsaker et ønske om en ny bruk av området. I Bellandsaken er det kommunen som har ønsket endringer, mens i Kiil-/Strandlisaken, er det på bakgrunn av at nye parter flytter inn og forandrer bruken på eiendommene. I Gauksheim og Høksås er det en endring i bruken i form av hytteutbygging, hvor partene selv har tatt initiativ til å forandre bruken. I alle saker er det blitt krevd jordskifte etter virkemiddel § 2. I tillegg har det blitt gjennomført grensegang jamfør § 88 a der det har vært uklarheter om grensene. Det ble i alle sakene krevd jordskifte etter § 2 bokstav c og § 2 bokstav e, men i tillegg ble det i Høksås krevd jordskifte etter § 2 bokstav a, § 2 bokstav b og § 2 bokstav d. I Gauksheim var kravet i utgangspunktet etter § 2 bokstav a. Når det gjelder grensegang og tvistene vedrørende det, er dette ikke en viktig del av denne oppgavens diskusjon. Den viktigste rollen til jordskifteretten har vært å få avklart rettsforholdene i området i forhold til hvilke rettigheter som eksisterer og hva de innebærer, for å regulere bruksordningsregler. Videre har det, og spesielt i Høksås og Belland sakene vært et behov for regulering og gjennomføring av veg ned til området. I Høksås gikk den planlagte vegen over eiendommene til flere grunneiere, og man var avhengig av en felles avtale for gjennomføringen av vegen. I Belland gikk den planlagte vegen over eiendommene til de involverte partene, i tillegg til en nabo som ikke var part i saken. Situasjonen blir da annerledes hvor alle må gi fra seg noe areal for at vegen skal kunne bli gjennomført og utbedret. Et regnestykke her vil gå på hvor mye hver av de enkelte gir fra seg av areal totalt sett. Likevel var man her avhengig av hjelp for å få til selve gjennomføring av vegen. Det var blant annet uenighet om valg av entreprenør, spesielt med tanke på at en av partene var entreprenør selv og hadde ønsker om å utføre arbeidet. I Gauksheim og Kiil/Strandli fins det allerede en veg, men spørsmålet i

Kiil/Strandli er hvorvidt man har en adkomstrett og hva denne innebærer. Har man en vegrett eller er det kun en gangvegrett? Denne rettigheten er av viktig karakter, og har reel betydning for de partene det gjelder.

I alle sakene er det behov for bruksordningsregler i en eller annen form jmfør § 2 bokstav c. Disse kan oppfattes som spilleregler for å kunne gjennomføre den tenkte felles bruken i området. Bruksordningsreglene reflekterer at det er behov for spilleregler der det er samspill mellom mennesker og bruk, og i disse tilfellene veg og flytebrygger. Man er avhengig av disse reglene både for å kunne hevde den enkeltes rettigheter, men også for å sikre allmennhetens rettigheter.

I Gauksheim ble det krevd jordskifte på grunnlag av et ønske om å oppløse sameiet innerst i vika fra nausteiene sin side. De ønsket egne eiendommer, med tilhørende båtplasser. I tillegg var det en diskusjon hvilket areal som tilhørte sameie og hvor grensene gikk, om det fremdeles eksisterte en bruksrettighet på Hjalmarnaustet og i hvilken grad flytebrygga til part A4 krenket tilflottsretten til part B4, C4 og D4. Dette var i likhet med Høksås en svært sammensatt sak, som krevde en grundig gjennomgang. Enkelte forhold i saken ble likevel mindre prioritert, dette som en følge av partenes egne prioriteringer. Et aspekt ved saken som ikke ble videre drøftet av jordskifteretten var vegretten som gikk over part E4, som blant annet det nye hyttefeltet oppført av part A4 ønsket en avklaring på. De var likevel ikke med som parter i denne saken, og de andre partene i saken anførte ikke at dette var et tema de ønsket en avklaring på. I ettertid har det oppstått en diskusjon om hvorvidt de hytteeierne har en vegrettighet til sine hytter, og med tanke på at jordskifteretten skal i en dom forhindre nye konflikter er dette et aspekt som burde blitt vurdert.

I alle sakene ligger det en reguleringsplan til grunn for de problemene som oppstår, med unntak av Kiil-/Strandlisaken. I Gauksheim var situasjonen noe annerledes enn Høksås og Belland. En ny reguleringsplan med flytebrygga var under godkjenning da jordskiftesaken pågikk, mens det allerede eksisterte et hyttefelt som var bygd ut i området. Høksås er et godt eksempel på at selv om man får en reguleringsplan godkjent, er det gjennomføringen i praksis som kan skape store problemer. Her var vegen den utløsende faktoren for problemene, da man var avhengig av at den skulle gå over flere andre eiendommen. Reguleringsplanen ble godkjent i 1991, og man har siden den gang prøvd å få til en minnelig løsning mellom

partene. Det andre alternativet som ble nevnt, var at man kunne ekspropriere, men dette har ikke blitt vurdert i senere tid. En slik avtale om grunnavståelse kan være vanskelig å få til, og det er en av grunnene til at det i det offentlige og det private er egne ansatte som kun jobber mer erverving av areal til blant annet veg, jernbane og utbygging av telenett. I situasjoner hvor man er avhengig av grunnavståelse fra andre grunneiere for å gjennomføre et prosjekt som kan realisere store verdier er det viktig å tenke langsiktig. En veg vil for eksempel være til belastning for de berørte partene i all tid, men vil og utløse en rettighet for de til å kunne bruke vegen. En må veie ulempene opp mot fordelene. Likevel vil en slik grunnavståelse i aller høyeste grad ha betydning for eiendommen. Her må man være forsiktig med å si at det er en ulempe for grunneieren som privatperson, men en slik avståelse vil og ha betydning for eiendommens verdi i seg selv. To tiår er blitt brukt på å diskutere kompensasjon for grunnavståelse i denne saken. En veg vil realisere store verdier for noen parter. Samtidig er det andre som kun avstår grunn uten at det medfører noen endring i verdi for eiendommen. Det vil alltid være slik at noen eiendommer har større utnyttingspotensiale enn andre, og at en veg vil føre til ytterligere verdiøkning. For øvrig skal en grunnavståelse gi en kompensasjon som angir dagens verdi på arealet og ikke med tanke på den verdiøkningen en slik veg vil ha for grunnen. Gjennom årene hvor diskusjonen har pågått, har det i flere tilfeller blitt ytret forslag om hvilken type erstatning man ønsket, gjerne i form av kroner eller i form av en byttehandel mot en billigere hyttetomt. I forbindelse med vegen blir det og et behov for felles regulering av den nye vegen som blir anlagt. Både med tanke på vedlikehold, men og hvem som får vegrettigheter. I tillegg er det viktig å få det avklart siden det er område hvor det er planlagt hyttetomter, og en regulering i forbindelse med de.

Det var mange parter å forholde seg til i Høksås, og det er forståelig at det er vanskelig å komme til enighet om hva den enkelte skal ha i kompensasjon. På et tidspunkt ønsket spesielt part A1 at man bare kunne bygge ut vegen, og ta erstatningene i ettertid. Dette ble avvist av de partene som ble berørt av vegen. Motpartene var enige om at de skulle ha avtaler før vegen ble bygget ut. Det kan det virke som om det ligger andre forhold i bakgrunn mellom partene, enn kun selve striden om vegen. I tillegg til problemene rundt gjennomføringen av utbyggingen av vegen, var det diskusjoner rundt bryggerrettigheter i strandområdet. Part A1 påstod blant annet at part D1 og med flere ikke hadde fått byggetillatelse til sin brygge, og at deres rettigheter innebærer en båtfesteplass og ikke en bryggeplass. Problemene i området kommer av mangel på hensyn til fellesområder og de rettighetsforholdene som eksisterte.

I Kiil-/Strandlisaken var problemet i utgangspunktet en bryggerettighet som var delt mellom to parter, samt hvor grensene gikk. Problemet oppstod når part A3 utbedret brygga ut ifra slik den lå, men det viste seg at den var bygd noe feil i forhold til de grensene som var oppmålt tidligere og tinglyst. Diskusjonen ble dermed og i forhold til hvem som hadde rettighetene på de ekstra meterne som brygga heftet. Sentralt var også forholdene rundt en adkomstrett ned til brygga. Part C3, D3 og F3 hevdet de kun hadde en gangvegrett, mens part A3 hevdet de hadde rettighet til å kjøre ned brygga. Part E3 hadde en eksplisitt rettighet til å parkere på B3 sitt tun, og hadde dermed en kjørerett.

Samlet sett kan jeg peke på at problemene i strandsonen i disse sakene er;

- Gjennomføring av en godkjent reguleringsplan
- Utarbeidelse av veg til hyttefelt eller flytebrygge
- Bruksordningsregler i forhold til veglag eller båtlag
- Hvilken type adkomstrettighet eksisterer?
- Hvordan håndterer utarbeidelse av en veg, hvor langt skal jordskifteretten gå?
- Sameie versus oppløsning av sameie i en strandsone

Partene har anført at det å ta saken til jordskifteretten, var et virkemiddel for å prøve å løse de problemene som hadde oppstått. I hovedsak er inntrykket mitt at det er de som fremmer kravet som har mest innsikt av hvilken rolle jordskifteretten har. Det var ofte ikke ønskelig fra de andre partene at jordskifte ble trukket inn i konflikten, men underveis og i etterkant er de fleste svært fornøyd med jordskifteretten som problemløser. De opplever at jordskifteretten tar tak i problemene på en annen måte enn de selv har mulighet til, og løser bakgrunnen for de fleste problemene. Det blir likevel påpekt at selv om ting i praksis blir løst, både igjennom bruksordningsregler jamfør § 2 bokstav c, og felles tiltak jamfør § 2 bokstav e. Oppstår det en prosess man må igjennom slik at man kan forholde seg til hverandre i etterkant. Det er og en forståelse av at de som har mye eiendom, har et større ansvar ovenfor de andre grunneierne både med tanke på fremtoning, men og viktigheten av god kommunikasjon.

## 6.2 Hvordan håndterer jordskifteretten problemene?

Jordskifteretten har i disse fire sakene benyttet virkemidlene i § 2, og i hovedsak §§ 2 bokstav c og bokstav e for å løse problemene som har oppstått. De har gjennom bruksordningsregler og felles tiltak regulert bruken i området, og lagt til rette for et samspill mellom partene. Jordskifteretten har funnet det mest hensiktsmessig med en felles utnyttelse med hensyn til forholdene i områdene. I tillegg har de avklart de rettighetsforholdene som har eksistert, og lagt til rette for nye rettigheter der det er mest tjenlig.

Både i Høksås- og Bellandsaken var man avhengig av hjelp til utarbeidelse av gjennomføring av vegen og ansvarsområde. Disse sakene har blitt håndtert på to ulike måter fra jordskifteretten sin side. I Høksåssaken var det grunneieren som hadde mest nytte av vegen, part A1. De ble byggherrer og fikk ansvar for å hente inn anbud og følge opp entreprenøren. Derimot i Bellandsaken var det jordskifteretten som innhentet anbud og la føringer for hvordan dette skulle følges opp. Resultatet var at i Høksåssaken ble det innhentet en entreprenør som underveis gikk konkurs, og de føringer som var lagt av jordskiftedommeren ikke hadde blitt fulgt. Det resulterte i at part A1, byggherren, fikk straff og måtte betale inn en sum til veglaget, som en erstatning for de merkostnadene det ble med å rette opp i de manglene som oppstod. Vegen ble tilslutt ferdigstilt og i dag fungerer vegen og veglaget godt. I Bellandsaken ble vegen ført opp av entreprenør som var valgt av jordskifteretten. Selv om partene var noe uenig om hvor vegen ble lagt, og de fordelene enkelte fikk av det, ble vegen bygd. Det ble opprettet et veglag som fungerer godt. Når det gjelder kompensasjon for grunnavståelse ble det i Høksåssaken gitt i form av areal i strandsonen hvor man kunne bygge sjøboder. Part C1 som hadde den mest ulempe med at vegen ble bygd over sin tomt, uten at de fikk den store nytteverdien av vegen, ble kompensert med en sjøbodtomt. I tillegg ble de medlemmer i veglaget vederlagsfritt, og uten ansvar for vedlikehold i form av kroner. I Bellandsaken var vegen et samarbeidsprosjekt mellom alle de involverte partene, slik at man opprettet et veglag som ble fordelt etter andelsfordelingen. I tillegg var det en nabo som fikk noe av arealet til vegen over på sin eiendom. Som kompensasjon for ulempen ble naboen tilkjent en vederlagsfri båtplass i brygga og en parkeringsplass. Båtplassen må de fire grunneierne sørge for å skaffe, og det blir fordelt i henhold til hvor mange båtplasser hver enkelt har.

Belland er et privat båtanlegg, men store investeringskostnader. I utgangspunktet er det et godt samarbeid, og man har blitt enige om en reguleringsplan som har blitt godkjent.

Problemet oppstår når man skal gjennomføre prosjektet. Her vil det alltid være forskjell på folk. Noen ønsker å sette i gang raskest mulig og ta de problemene som oppstår underveis eller i ettertid. Andre foretrekker en prosess hvor man er enig i hvordan ting skal foregå i forkant. I denne saken var det to sterke parter som hadde vidt forskjellig syn på hvordan det skulle gjøres, og det oppstod noen uenigheter. Begge partene var enige om å bruke jordskifteretten for å sikre en gjennomføring. Jordskifteretten tok tak i den felles utarbeidete reguleringsplanen og la frem flere vektingstabeller i forhold til hvordan man skulle fordele antall båtplasser på de enkelte grunneierne. Her ble tre innsatsfaktorer lagt til grunn; strandlinje, parkeringsplasser og grunn til veg. Partene inngikk tilslutt et forlik, som baserte seg på den vektingen jordskifteretten hadde fremlagt. Jordskifteretten har brukt virkemiddel § 2 bokstav c og e i forbindelse med bruksordninger til veglag, og § 2 bokstav e blir gjort gjeldende i forbindelse med utbygging av 200 båtplasser. Videre ble det opprettet et veglag og et båtlag som skal drifte de ulike lagene, og hvor jordskifte har brukt virkemidlet § 2 bokstav c og fastla bruksordningsregler jamfør §§ 33 – 35.

I Høksås ble det lagt til grunn av jordskifteretten at det alt eksisterte en reguleringsplan som angir arealdisponeringen i området. Jordskifteretten har dermed begrenset sin rolle til å legge forholdene til rette slik at partene kan gjennomføre de deler av reguleringsplanen som det har oppstått problemer rundt. De fremhever og at det er kommunen som har kompetanse til å fastsette arealdisponeringer. I forhold til flytebrygga og hvem som hadde rettigheter avgjorde jordskifteretten at den ble flyttet noe lenger inn mot part A1 sin eiendom, for å minske belastning på de allerede eksisterende sjøbodene i strandsonen, jamfør samtale med part B1 og figur 10 hvor man ser den ferdiganlagte flytebrygga. De tre som hadde fellesbrygga, ble tildelt plass i den nye flytebrygga som ble anlagt av part A1. Jordskifteretten valgte at part A1 fremdeles skulle være byggherre, til tross for de problemer som oppstod under utbyggingen av vegen. Part D1 får blant annet mulighet til å sette opp sjøbod, og får tildelt areal fra fellesfjellet til disposisjon.

Når det kommer til Kiil/Strandli saken ble problemene rundt forholdet til bryggerrettighetene avklart i et rettsforlik jamfør § 88, og den skal ligge i henhold til den tinglyste avtalen part B3 og part C3/D3 hadde avklart på forhånd. Videre var det en diskusjon om hvorvidt partene hadde en rettighet til å kjøre eller gangvegrett ned til brygga. Det ble hevdet fra part A3 at det hadde vært en offentlig brygge foran Tinggården med rutebåt til Oslo rundt 1900-tallet, og dermed en offentlig allfarveg gjennom det som nå har blitt gjort om til et privat tun. Fra part



B3 sin side er det ikke nektet på at det har gått en rutebåt her i sin tid, men diskusjonen er hvilken veg de har brukt for å komme seg til brygga. Part B3 hevder de gikk på andre siden av Tinggården, og ikke gjennom dagens private tun. En diskusjon er hvorvidt en slik gangvegrett den gang kan føre til at man får en kjørerett i dag. En slik utvikling er ingen selvfølge, jmfør kapittel 3.6. Det er fra før av lite plass, og bilkjøring kan føre til mer sjenerende trafikk enn den faktisk er til nytte. Det skal nevnes at på befaring ble det observert at det var parkeringsplasser rundt 100 meter opp i vegen. Jordskifteretten fattet vedtak om at part C3, D3 og F3 har en gangvegrett ned til brygga, men i de tilfeller det er nødvendig med kjøring er det tillatt med av- og pålasting. Mens part A3 fikk en adkomstrett ned til sin bryggeparsell. Begrepet adkomstrett er blitt tolket ulikt av partene, men i utgangspunktet er det en lik formulering i forklaringen til hva jordskifteretten har ment det innebærer i forhold til gangvegretten til part C3, D3, og F3. Bakgrunnen for at det er en ulik formulering er kravet fra A3 som hevdet de hadde en kjørerett, mens de andre hevdet de kun hadde en gangvegrett. Det er kompromiss, men samtidig blir rettigheten i praksis den samme for alle parter, med unntak av part E3 som har en rett til å kunne kjøre ned og parkere på sin tildelte parkeringsplass.

I Gauksheim, kom jordskifteretten til at de ikke skulle oppløse sameiet etter § 2 bokstav a. Det kom frem under rettsmøtene at partene ikke var sikre på om en oppløsning av sameie var riktig, men de anførte at det var behov for at eiendomsforholdene ble klarlagt. Jordskifteretten ryddet dermed opp i flere av uklarhetene ved hjelp av § 2 bokstav c. Nausteierne som krevde oppløsning av sameie til jordskifte, har anført at de er fornøyd med løsningen jordskifteretten valgte. Jordskifteretten anså med hensyn til §§ 1 og 3 bokstav a, at andre alternativ var mindre hensiktsmessig. Det er lite begrunnet i rettsboka og fra jordskiftedommeren, men man kan anse bakgrunnen for valget om å gå bort i fra kravet, at en endring på eiendommene ikke ville ført til en bedre utnyttelse av område. Dette er som Høksås, et lite område, og hvor deling av et slikt område ville blitt svært omfattende da jordskifteretten i tillegg måtte ha opprettet adkomstretter for samtlige av eiendommene. Jmfør §§ 1 og 3 bokstav a ville en slik løsning ført til en større ulempe og kostander, enn en økt nytteverdi. Ved å avklare de rettighetene som eksisterer både i forhold til båt plassene og båt opptrekkplass til de enkelte, ble de opprinnelige ønskene til partene oppfylt og ansvaret delt i fellesskap.

Det er i alle tilfeller blitt brukt virkemiddel etter jordskifteloven § 2 bokstav c. Det avgjørende er at i etterkant av et jordskifte skal situasjonen være løst og samspillet skal kunne fungere,

selv om man fremdeles kan være uenig med de andre partene. Bruksreglene som jordskifteretten regulerer, er spilleregler mellom partene i etterkant. Disse spillereglene angir hvordan et samarbeid skal fungere i ettertid og hvordan de skal forholde seg til hverandre. Partene i de ulike sakene har anført at de er fornøyd med hvordan jordskifteretten legger til rette for et samarbeid i etterkant. Bruksreglene gir klare retningslinjer og føringer for hvordan et slikt samarbeid skal fungere i praksis. I Høksås og Belland var veggen et viktig punkt, hvor man var avhengig av et samarbeid. Her opplever partene at bruken av veggen fungerer bra i etterkant. I Høksås blir det påpekt at man ønsket en oppfølging underveis av vegutbyggingen, men dette har en sammenheng med at entreprenøren som ble valgt av byggherren ikke fulgte de retningslinjene og føringene som var lagt av jordskifteretten. Nå i ettertid anfører de av veglaget fungerer greit, og de andre partene enn den parten som ønsket å bygge veggen i utgangspunktet, er fornøyd med at de har fått en veg. Det er viktig å påpeke at de i forkant av saken og underveis, ikke var negativ til en vegutbygging. Partene var likevel nøye på at de ønsket retningslinjer for hvordan vegutbyggingen skulle forgå.

### **6.3 På hvilket grunnlag kan jordskifteretten utforme en skifteplan hvor det må søkes om en offentlig godkjennelse i etterkant?**

Jordskifteretten skal i henhold til kapittel 3.5 hvor § 20a og § 41 første ledd, blir presentert, utarbeide en skifteplan på grunnlag av et offentlig vedtak, og ta hensyn til de eksisterende arealplaner. Grunnlaget for hvilke hensyn jordskifteretten må ta i forbindelse til forvaltningen ved utarbeidelse av en skifteplan er dermed klarlagt. Det er viktig å påpeke at jordskifteretten er en særdomstol, hvor deres rettighet ikke innbefatter å regulere arealdisponeringen i et område. Dette er en rettighet som forvaltningen innehar.

I Høksås ble skifteplanen utformet slik at partene fikk mulighet til å bygge flere sjøboder, som en kompensasjon for grunnavståelse. Dette var ikke klarert med forvaltningen i forkant. Jordskifteretten sier de forholder seg til reguleringsplanen som er vedtatt, og fant det dermed ikke nødvendig å måtte søke på vegne av partene. Gjennom reguleringsplanen hadde de allerede tillatelse til å sette opp sjøboder. Det foreligger likevel noen vilkår som det må søkes om i etterkant, byggeomelding og bebyggelsesplan, i dag omtalt som detaljregulering jamfør den nye plan- og bygningsloven vedtatt i 2008 § 12-3. Likevel viser det seg at i etterkant av jordskiftedommen, oppstår det en ny prosess for partene når de må søke en samlet

bebyggelsesplan til kommunen. Denne bebyggelsesplanen er de avhengig av blir godkjent, slik at de kan bygge de ekstra tilkjente sjøbodene. I tillegg blir man da nødt til å samarbeide med parter man har hatt problemer med gjennom mange år. På den andre siden blir det et spørsmål om hva som skjer om man ikke får en godkjennelse fra kommunen til å bygge disse sjøbodene. Hva har man egentlig da fått i erstatning? I dommen er det ikke tatt hensyn til hva som skal skje hvis disse sjøbodene ikke blir godkjent, og det er tydelig at jordskifteretten ikke har tenkt på konsekvensene av hva et slikt utfall vil bety. Det er i så måte ikke blitt gitt noen kompensasjon for grunnnavståelsen.

I ettertid viser deg seg at partene synes denne søknadsprosessen har både være krevende og tatt lang tid. Partene har hatt store problemer med å få den godkjent, av flere grunner. For det første var det en diskusjon fra part A1 sin side om hvor grensene faktisk gikk, og hvilke kart som stemte. Da dette var avklart, var det fremdeles store uenigheter partene imellom. Part A1 sendte dermed inn en egen bebyggelsesplan søknad, mens de resterende partene har sendt en samlet søknad. I det tilfelle har partene dermed bedt kommunen se disse to søknadene under ett. Det viser hvordan jordskifteretten har løst de konfliktene som var i området, men når man er avhengig av å samarbeide videre om det som ble fastsatt i dommen, oppstår det nye problemer. Status i dag, er at de fremdeles avventer svar fra kommunen om bebyggelsesplanen blir godkjent.

For partene syns de det er vanskelig å bedømme hvorvidt erstatningen man får er noe man blir fornøyd med eller ikke, ut ifra om bebyggelsesplanen faktisk blir godkjent. Det burde kanskje vært et alternativ i dommen, som sa noe om hva en erstatning ville bli, hvis man ikke fikk vedtatt sjøbodene. For partene sin del har de anført at det blir vanskelig å anke på en dom, hvor man ikke vet utfallet.

Det blir dermed et spørsmål om jordskifteretten har oppfylt kravet i jordskifteloven § 20a hvor en vedtatt skifteplan skal være på grunnlag av et godkjent offentlig vedtak. I denne situasjonen blir det nevnt at det er vilkår som må oppfylles før man kan bygge disse sjøbodene, det må meldes inn byggemelding og søkes om en bebyggelsesplan. Jamfør plan- og bygningsloven § 12-3 sier den at «detaljregulering kan skje som utfylling eller endring av vedtatt reguleringsplan». Jordskifteretten forutså trolig ikke den prosessen en slik bebyggelsesplan har medført i dette området, hvor enkelte parter er uenig hvor grensene går i forhold til aktuelle kart. Dette er ikke noe jordskifteretten kan ta utgangspunkt i skulle bli et

problem. Videre la jordskifteretten et klart grunnlag for hva de mente lå i den nye skifteplanen med de aktuelle sjøbodene, slik at det i utgangspunktet skulle være nok å sende inn en bebyggelsesplan ut ifra det jordskifteretten har vedtatt. Et annet moment er om jordskifteretten burde ha avventet med å vedta skifteplanen, til en slik bebyggelsesplan var godkjent fra kommunen. Det kommer tydelig frem i både § 20a og § 41 første ledd slik jeg forstår bestemmelsene, at jordskifteretten må ta hensyn til eksisterende planer, og det må foreligge et offentlig vedtak før man vedtar en skifteplan. En skifteplan bygger dermed på de forvaltningsmessige forutsetninger en reguleringsplan gir. Det kan dermed tenkes at prosessen med å få vedtatt bebyggelsesplan hadde vært annerledes, hvis jordskifteretten hadde søkt om offentlig godkjenning før man vedtok skifteplanen.

Gauksheimssaken er noe annerledes. Partene har anført at de ønsker flytebrygga fjernet og at reguleringsplanen ikke skal bli godkjent. Likevel har part B4 fått en erstatning i form av tre flytebryggeplasser, etter anke til jordskifteoverretten. Dette strider i mot jordskifterettens ansvar om å ta hensyn til eksisterende planer i området jamfør § 41 og § 20a hvor det skal ligge et offentlig vedtak før man kan legge dette til grunn for en skifteplan. Det vil ikke være grunnlag for kompensasjon i det tilfelle flytebrygga ikke ble godkjent av kommunen. Kravet om at flytebrygga krenker part B4 sin tilflottsrett faller da bort. For øvrig ble det påpekt fra partene sin side at ved å legge inn flytebrygga i skifteplanen, blir det enklere for kommunen å godkjenne flytebrygga eksistens og la den bli liggende. Man kan dermed antyde at jordskifteretten gikk utover sin myndighet ved å legge inn flytebrygga i skifteplanen. Part C4 fikk og krenket sin tilflottsrett, og part A4 ble pålagt å anlegge en ny brygge foran naustet til part C4. Dette er per dags dato ikke gjennomført.

## 7.0 Avsluttende refleksjoner

De fire sakene som nå er presentert og drøftet, har momenter ved seg som skiller seg ut og er like. Det har skjedd en endring av bruken i området, og man har et behov for bruksordningsregler som regulerer samspillet mellom partene. Forutsetningene i de ulike sakene er forskjellig, og dette gjenspeiler hvordan konflikten underveis i saken har vært og i etterkant. Det er likevel et gjennomgående trekk at man er avhengig av et samarbeid for at samspillet i området skal fungere. Dette er noe som kan skille seg ut ifra mange andre jordskiftesaker, slik som for eksempel grensegang saker hvor man er usikre på grensene. Det blir en avklaring og partene trenger ikke å forholde seg til hverandre i like stor grad i etterkant. Derimot i slike saker hvor det er fellestiltak, veglag og lignende er man avhengig av et godt samarbeidsforhold i etterkant av en belastende sak, hvor konflikten i forkant gjerne har vart i flere år. Dette setter preg på samspillet i ettertid, og erfaringene fra de ulike sakene er svært forskjellig. Jeg føler det er spesielt en sak som skiller seg markant ut fra de andre sakene jeg har undersøkt, og dette er Belland. Bakgrunnen for dette er et inntrykk av at de her var enig at man var uenig, og at man trengte hjelp utenifra for å få en avklaring og løse de praktiske problemene som oppstod. De var avhengig av en løsning, slik at de kunne realisere det utnyttingspotensialet som lå i hver eiendom. De stiller seg dermed i større grad enn de andre sakene positive til den dommen som er vedtatt, og forholder seg til det som er blitt avgjort og følger retningslinjene. Det er ikke dermed sagt at de ikke kan være uenig i det jordskifteretten kom frem til, men de innså at eneste løsningen for å kunne realisere flytebryggeanlegget og veganlegget var gjennom felles bruk. Et annet viktig utgangspunkt i denne saken som blir spesielt, er at de hadde mer eller mindre et likt utgangspunkt hvor de stilte i lik grad med eiendom til disposisjon. Videre hadde de alle et behov for vegen ned til flytebryggeanlegget for å realisere potensialet til eiendommene sine. De andre sakene er på den andre siden like, der er det ofte en part som har et utnyttingspotensiale av sin eiendom. Denne parten utarbeider en reguleringsplan. Men på samme tid berører denne endringen flere andre parter, som ikke kan realisere verdier som følge av en slik reguleringsplan. Det blir dermed viktig å regulere den felles bruken mellom partene, og sikre at de spillereglene som blir regulert fører til et godt samspill mellom partene i etterkant av jordskiftedommen. Opplevelsen i sakene er at når jordskifteretten har gitt bestemmelser om bruksregler, blir disse fulgt og det er ingen videre diskusjon om hva disse innebærer. Det tar gjerne likevel litt tid før tiltak blir satt i gang, slik som for eksempel i Belland. Til tross for at man har fått gjennomført vegen, og har et veglag, tar det imidlertid lenger tid å få båtlaget til å stå på egne ben. Opplevelsen er at der det er tiltak som er viktige, greier man å løse de i fellesskap i etterkant

av dommen. Her ble vegen oppført av entreprenøren jordskifteretten hentet inn. Og partene må i ettertid forholde seg i mindre grad til hverandre. Det er nå kun samarbeid i mindre grad som vedlikehold og lignende som blir gjennomført av veglaget. Partene har ikke prioritert båtlaget i like stor grad. Dette kan være på bakgrunn av at de ønsker å få saken litt på avstand før man må samarbeide om å få det til å fungere for fullt. I Kiil-/Strandlisaken opplever jeg at det å få vegrett ned til brygga var spesielt viktig for part A3, men i ettertid har den blitt hevdet i mindre grad enn før. Inntrykket er at man i forkant av en slik sak er svært opptatt av å sikre seg sine rettigheter og hva man har krav på. Likevel opplever jeg i etterkant av de fleste ikke benytter seg i like stor grad av den rettigheten de har påberopt seg. Det som har vært viktig for partene er at de har fått klarlagt rettighetene som eksisterer, og forholder seg i etterkant til dette.

Et annet viktig moment som er tydelig i alle de fire sakene jeg har undersøkt, er at mangel på kommunikasjon eller god kommunikasjon er et bakteppe for de fleste utløste konfliktene i området. Det er spesielt i henhold til Høksås og Gauksheim hvor man opplever at noen har en veldig stor fordel med den eiendommen de eier, og vet å utnytte dette til deres fordel. Selv om dette krenker andre sine rettigheter og går på bekostning av de. Hadde disse partene valgt en annen fremtoning, har jeg en opplevelse av at situasjonen kunne vært annerledes. Samtidig skal ikke de som ønsker å utnytte sine eiendommer og realisere planer, bli straffet for deres teft. Det handler om samspillet mellom partene som er særdeles viktig for at det skal fungere med felles bruk i slike små områder, som alle ønsker å benytte seg av. Det blir likevel fremhevet i Høksås at parten som ønsker å bygge veg og hytter, føler de ikke blir tatt med. Det er en prosess som har holdt på i to tiår, siden reguleringsplanen ble godkjent i 1991, og siden den gang har de ikke kommet til enighet. Det er nok forståelig at de andre partene ikke ønsker å ha noe med de å gjøre, fordi de møter motstand og lite forståelse for deres synspunkter og opplevelser. Dermed har man en vond sirkel, som det er vanskelig for partene å komme seg ut av. Det er nok trolig at hvis den nye bebyggelsesplanen blir godkjent, at ting vil lettere gå seg til. Man vil ha behov for å samarbeide i mindre grad, og med tiden vil nok ting gå seg til. Det oppleves og at igjennom en slik prosess for å få til felles avtaler for å få gjennomført reguleringsplanen, har det vært mange møter hvor man legger frem forslag til løsninger. Det er ikke uvanlig at man på et tidspunkt i fasen har et ønske om hvordan ting skal være, men ved en senere anledning kan ting ha forandret seg og man ser at den løsningen ikke vil være god nok. En slik meningsforandring kan virke vanskelig for andre og forstå, og skaper ofte flere misforståelser, enn forståelse fra de andre partene.

Det er svært omfattende saker som er blitt undersøkt. Jeg har dermed latt være å ta med enkelte intervju, og store deler av flere intervju som omfatter andre deler av sakene som ikke har vært innenfor problemstillingene. Det er mange aspekter ved en jordskiftesak, og mye spennende å ta tak i. Men for oppgaven sin problemstilling og omfang var det korrekt.

### **7.1 Forslag til videre arbeid**

I denne oppgaven er det i hovedsak kun partene og jordskiftedommeren som er intervjuet. For å belyse saken fra en annen synsvinkel kan det være interessant å intervju de aktuelle representantene i forvaltningen. Et annet spennende aspekt er om kjønnsrollene i slike saker har betydning, det være seg om det er den som representerer eiendommen eller jordskiftedommeren. Det kommer tydelig frem at det er ofte menn som representerer eiendommen, selv om det kan være kvinnen som står som hjemmelshaver. Under intervjuene kom det fram at flere av kvinnene i saken synes det var vanskeligere å forholde seg til de andre partene de har vært i konflikt med enn mennene, i etterkant av en jordskiftesak. Et annet aspekt som ble påpekt av en av partene var at hun følte at samspillet mellom kvinner og menn som eier ulike eiendommer ble opplevd annerledes.

## 8.0 Referanser

- Askheim, O. A., & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitetsforlaget.
- Austenå, T., & Øvestedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Bernt, C., & Mykland, S. (2009). Materiell prosessledning. I Ø. Ravna, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag A/S.
- Bjerva, Ø. J. (2012). Jordskiftedomstolene og forvaltningsmyndighetene - to kokker og ingen oppskrift? *Kart og Plan*, 105 (72. bind).
- Flø, O., & Haraldstad, H. (2009). Bruksordning av private veger. I Ø. Ravna, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Johannessen, A., Tufte, P., & Kristoffersen, L. (2009). *Introduksjon til samfunnsvitenskapelig metode* (3. utg.). Oslo: Abstrakt Forlag.
- Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstole - likheter og ulikheter. I Ø. Ravna, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Mjøs, L. B. (2009). Danning av nye eiedomar ved eidedomsdeling. I Ø. Ravna, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Nord, E. (2012). *Systematikken i jordskiftelova og forholdet til andre lover- Forelesning EIE302*. UMB, Ås.
- NOU 2002: 9. (2002). *Jordskifterettens stilling og funksjoner*.
- Ot.prp. nr. 57. (1997 - 98). *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lover*.
- Ot.prp. nr. 78. (2004 - 2005). *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.*
- Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I Ø. Ravna, *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Sevatdal, H., & Wannebo, E. (2007). Utvikling av jordskifteretten sett i lys av matrikkelsystemet, forvaltningen og de ordinære domstoler. I Ø. Ravna, *Areal og eiendomsrett*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Yin, R. K. (1989). *Case study research - Design and methods*. Sage Publications, Inc.



## **Lovverk**

LOV-1979-12-21-77 Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven)

LOV-2008-06-27-71 Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

LOV-1963-06-21-23 Lov om vegar (veglova)

LOV-1968-11-29 Lov um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova)

## **Rettsdende**

Rettsbok 0800-2009-0007 Oterøy

Rettsbok 1000-2000-0005 Høksås

Rettsbok 1010-2006-004 Belland

Rettsbok 0800-2010-0026 Kiil/Strandli

Rettsbok 1200-2005-0004 Gauksheim

Rettsbok 2500-2011-0003 Gauksheim

## Vedlegg 1

### **Spørsmål til alle involverte parter:**

Hvilken tomt eier du?

Hvilken interesse har du i området? (fastboende, ferie, jordbruk e.l.)

Hva slags eiendom eier du?

Hvilken rolle hadde du i jordskiftesaken? Hvor involvert ble din eiendom?

Hvilket forhold har du til området?

Hvilket forhold har du til de andre partene i saken? Før saken, under og etter?

### Om saken:

Ønsket du jordskifte?

Hvis ja – hvorfor?

Hvis nei – hvorfor ikke?

Hva mener du var det viktigste å få avklart gjennom skiftet? (f.eks. bevare området, få større nytte av egen eiendom, økonomisk utbytte osv.)

Hva så du som hovedproblemet i området før skiftet?

Er du fornøyd med utfallet av saken?

Hvis ja – hva har endret seg? På hvilken måte har saken vært positiv for deg?

Hvis nei – hvorfor ikke? Hva ville du hatt annerledes? Ønsker du ”omkamp”?

Hva har skjedd i etterkant av saken? (av kommunen, av naboer)

### Om jordskifteretten:

Hva synes du om jordskifterettens måte å løse problemet(ene) på?

Ble problemet(ene) løst av jordskiftet?

Hvordan fungerte samarbeidet med jordskifteretten?

Opplevde du at saken var godt opplyst? At avgjørelsen ble tatt på riktig grunnlag?

Hva mener du om arbeidet jordskifteretten gjorde?

Hva synes du om tidsbruken til jordskifteretten?

Kunne resultatet vært gjort annerledes?

## Vedlegg 2

### Mail til jordskifteretten

Til aktuelle jordskifteretter

Mitt navn er Eirin Bjørnarsdotter Bø og jeg er femteårs student i Eiendomsfag ved UMB. Jeg har valgt jordskifte som tema for masteroppgaven. Tema for oppgaven er jordskiftesaker etter § 2 i strandsonen, og i den sammenheng ønsker jeg å få tilgang til flest mulige saker som jordskifteretten har behandlet som kan være aktuelle.

Innledningsvis i arbeidet vil jeg benytte rettsbøkene til å sette meg inn bruk av jordskifte i strandsonen. Videre ønske jeg å velge ut noen saker i ulike jordskiftesogn, til et dypere casestudium ved å intervju aktuelle aktører som har vært med i prosessen.

Jeg håper dere kan hjelpe meg med å sende interessante rettsbøker som kan være relevant for min oppgave.

Veileder for oppgaven er Øystein Bjerva, [oystein.bjerva@umb.no](mailto:oystein.bjerva@umb.no)

Send gjerne rettsbøkene på e-post, eller ta kontakt hvis det er spørsmål:  
[eirin.bo@student.umb.no](mailto:eirin.bo@student.umb.no) Mobil: 950 700 56

Med vennlig hilsen  
Eirin Bjørnarsdotter Bø

## Vedlegg 3

### Til parter i jordskiftesaken

#### Intervju av parter angående masteroppgaven ”jordskifte etter § 2 i strandsonen”

Denne våren skriver jeg en masteroppgave som en avslutning på mitt femårige studieløp i Eiendomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB, Ås). I denne oppgaven tar jeg for meg fire ulike jordskiftesaker med tilnærmet lik tema. Hvor temaet er jordskifte i strandsonen, og problemstillinga er foreløpig formulert som ”jordskifte etter § 2 i strandsonen”.

Sakene jeg har valgt ut har ulik geografisk tilknytning, en i Telemark, to i Vest-Agder og en i Hordaland. Bakgrunnen for masteroppgaven var et feltarbeid vi utførte høsten 2012 i Bergen, hvor vi tok for oss en sak i Hordaland og så på de konfliktene som var i forbindelse med saken og intervjuet partene for å høre deres opplevelse og tilknytning til saken.

Dette brevet er for å informere om at jeg undersøker disse sakene som dere er part i. I den forbindelse skal jeg se på selve området saken omhandlet, og ønsker dermed også en prat med dere for å få deres synspunkt på jordskiftesaken.

Jeg tok turen til Vest-Agder i uke 8, og planen er å ta turen til Telemark uke 11. Jeg kommer derfor til å ta nærmere kontakt med hver og en av dere i løpet av mars, i håp om at dere kan møte meg og ta en liten prat. I de tilfeller det ikke vil la seg gjøre, kan vi gjennomføre et telefonintervju. Håper dere kan ta dere tid til å hjelpe meg med å uttrykke deres oppfatninger og følelser i de aktuelle sakene.

Opgaven i seg selv vil bli anonymisert, og navn, adresse, gårds- og bruksnummer vil ikke bli gjengitt i oppgaven. Intervjuet vil foregå der dere ønsker det, og jeg vil be om tillatelse til å bruke båndopptaker og notater for hånd. Skulle det være slik at du ikke ønsker å bli tatt opp på bånd, vil jeg kun skrive notater for hånd. Disse dataene som jeg samler vil når oppgaven er levert bli makulert, og det er kun jeg som har tilgang til dataene underveis i prosjektet.

Min veileder ved UMB er Øystein Bjerva. Dere kan ta kontakt med han hvis dere har noen spørsmål utover det jeg kan svare på, Tlf: 6496 6261 eller epost: [oystein.bjerva@umb.no](mailto:oystein.bjerva@umb.no)

På forhånd tusen takk for all hjelp, og ta kontakt hvis noe er uklart eller dere har noen spørsmål.

Med vennlig hilsen

Eirin Bjørnarsdotter Bø

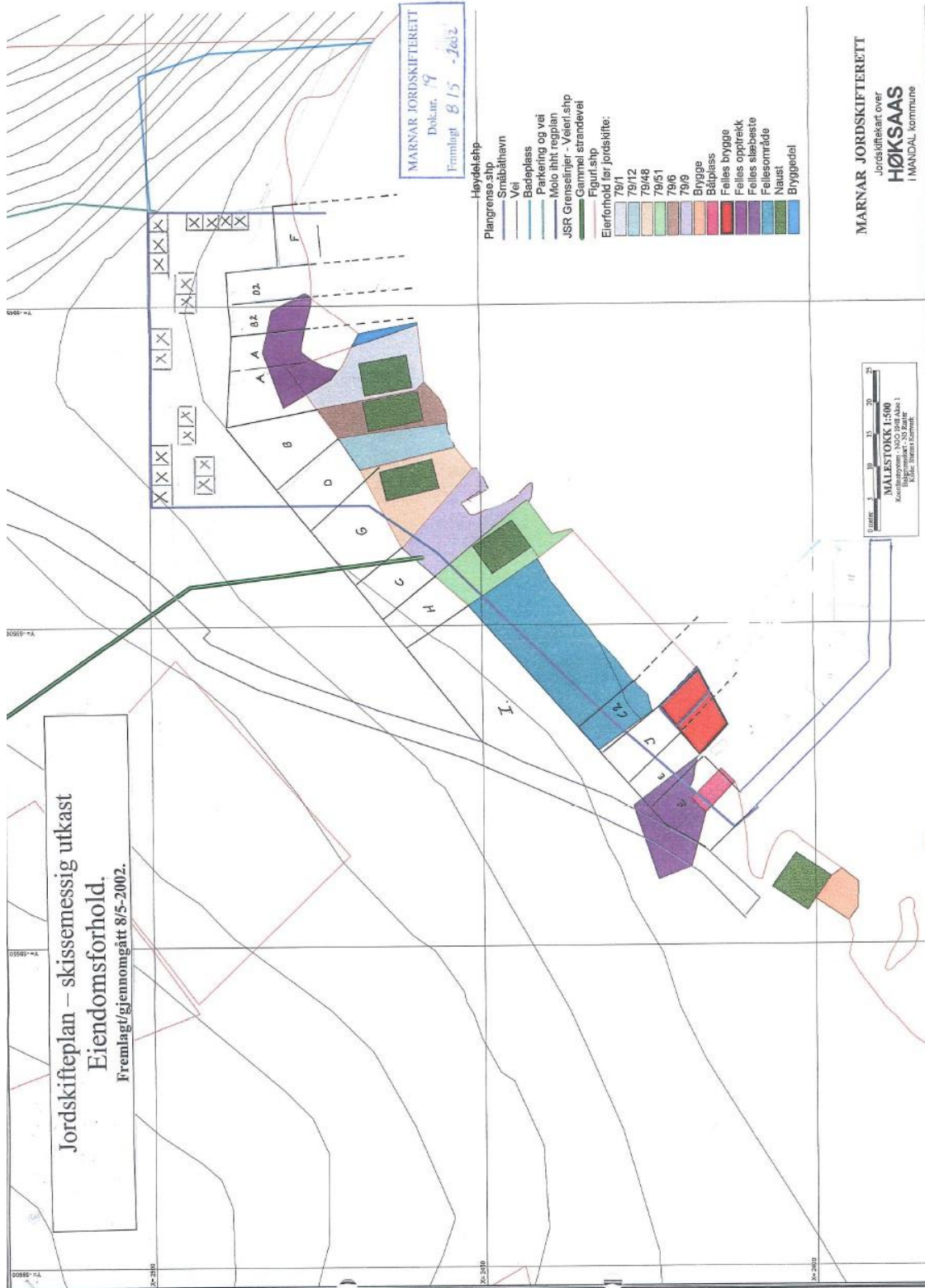
Tlf: 950 700 56      Epost: [eirin.bo@student.umb.no](mailto:eirin.bo@student.umb.no)





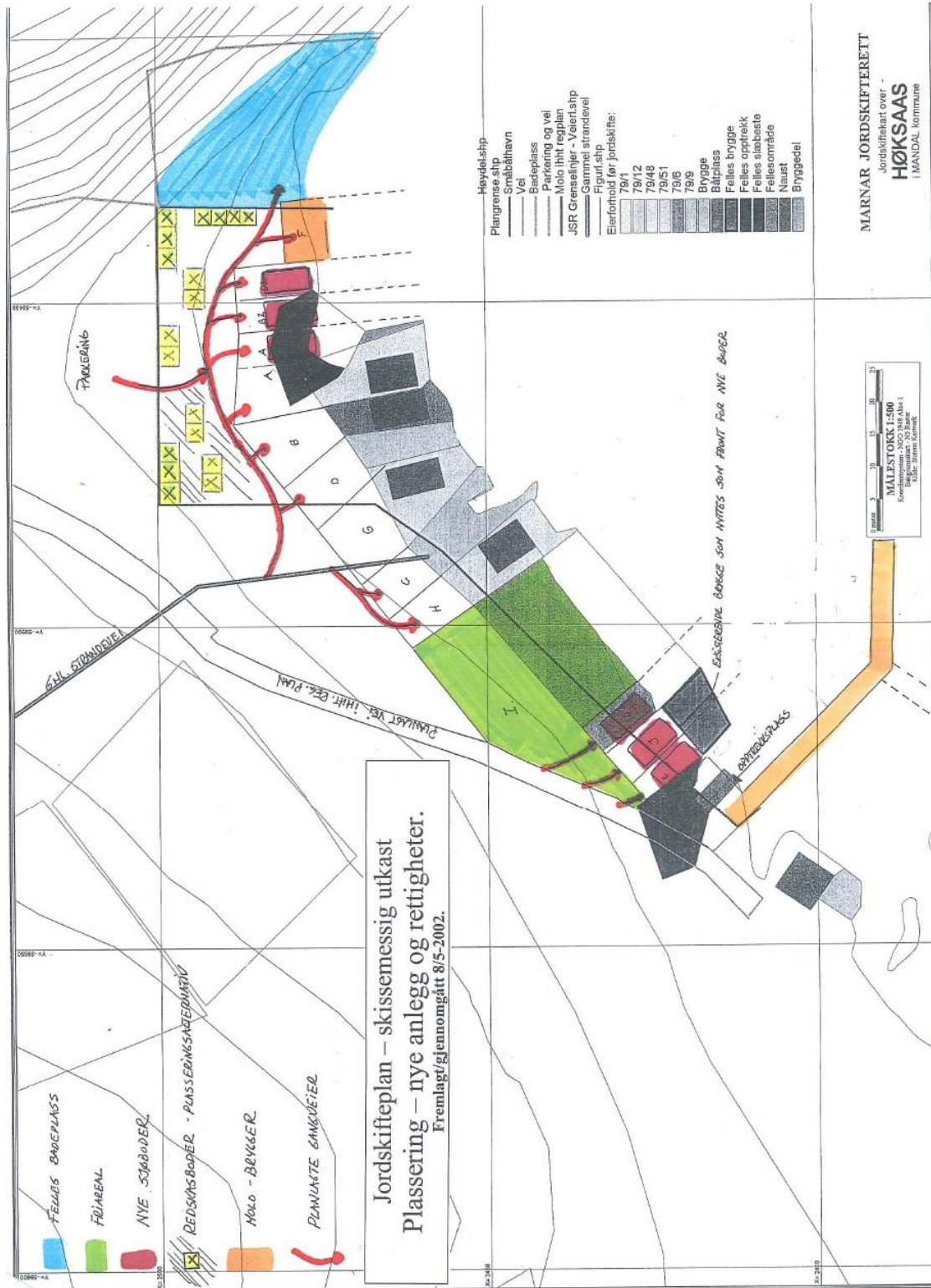
# Vedlegg 5

## Skifteplan Høksås – Eiendomsforhold



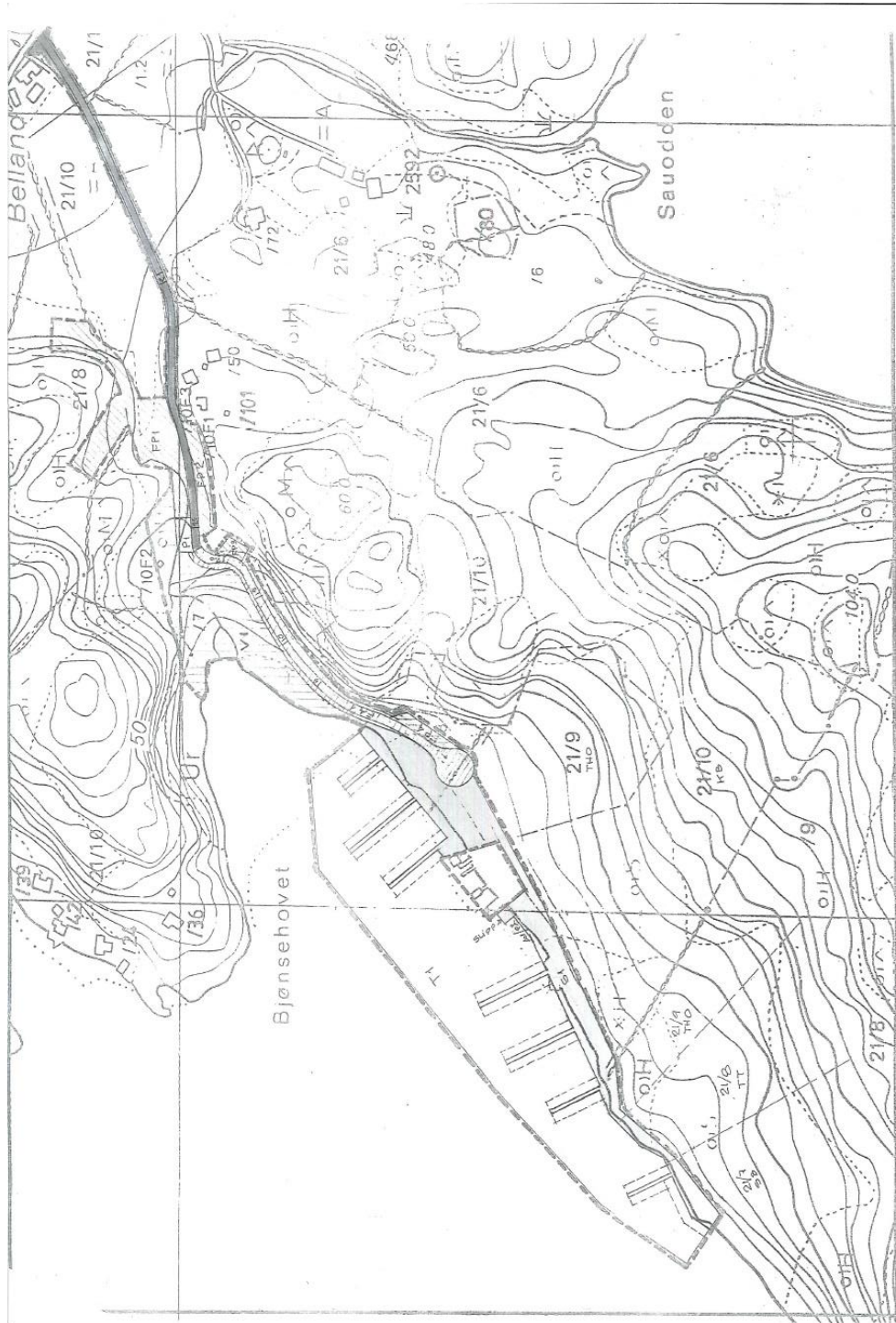
# Vedlegg 6

## Skifteplan Høksås – plassering av nye anlegg og rettigheter



# Vedlegg 7

## Reguleringsplan Belland 2003





# Vedlegg 8

## Reguleringsplan Gauksheim

