



## Forord

Masteroppgaven markerer avslutningen min på Eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet vårsemesteret 2014 og tilsvarer 30 studiepoeng. Veilederen gjennom semesteret har vært førsteamanuensis Einar Hegstad.

Først ønsker jeg å takke alle parter, jordskiftedommere og jordskifteoverdommere for at de tok seg tid til å bli intervjuet i forbindelse med oppgaven. Deres tanker og synspunkter har vært til stor hjelp i oppgaven.

Jeg vil også takke veileder Einar Hegstad for gode tilbakemeldinger og samtaler.

Ås, 12.05.2014

Bård Kollstrøm

## Sammendrag

For å bygge en privat veg, må vegen ofte gå over flere eiendommer med forskjellige grunneiere. Grunneierne har mulighet til å avtale seg imellom at det skal bygges en felles veg. Ofte kan avtalen skjære seg og grunneierne kommer ikke til enighet om for eksempel kvalitet på vegen, eller hvor den skal gå. Jordskifteretten hjemmel i jskl. § 2 bokstav e til å gjennomføre fellestiltak for grunneierne.

Formålet med oppgaven er å se på mulighetene og utfordringene ved felles investeringer etter jskl. § 2 bokstav e. Jeg har sett på fire jordskiftesaker der jordskifteretten og jordskifteoverretten har pålagt partene å gjøre investeringer i et veganlegg. Én av sakene ble nektet fremmet etter ankebehandling ved jordskifteoverretten, mens jordskiftet ble gjennomført i de tre andre sakene. Gjennom intervju av jordskiftedommer, jordskifteoverdommer og parter i hver sak fikk jeg se hvordan hver av sakene ble løst av jordskifteretten og overretten, og hvordan resultatet har blitt i etterkant av saken.

Problemstillingen i oppgaven er:

***«Hvordan løser jordskifteretten vegsaker med pålagte investeringer og hvordan fungerer resultatet i praksis?»***

Det har vist seg at det er mange forskjellige måter en jordskifterett kan løse vegsaker med pålagte investeringer i fellestiltak. Valgmulighetene for å løse saken vil variere fra sak til sak. Hvor vegen skal gå, hvordan kostnadsandelene skal fordeles mellom partene, hvem som skal ha ansvaret for byggetillatelse og anbud, hvilke parter har nytte av vegen og hvor utdypende en nyttevurdering skal være, er noen av valgene en jordskifterett må ta under slike saker.

## Abstract

To build a private road, the road must often span multiple properties with different owners. Landowners have the opportunity to contract directly among each other to build a common road. Often agreement shear and landowners will not agree on matters such as quality on the road, or which choice of routes to pick. By requiring land consolidation, the land consolidation court has statutory authority to undertake such joint initiatives on behalf of the landowners, cf. jordskifteloven § 2 letter e.

The purpose of the thesis is to look at the opportunities and challenges of joint investments by jskl. § 2 letter e. By taking a closer look on four land consolidation cases where the land consolidation court has ordered the parties to make the investment in a road project. By interviewing the land consolidation judge, land consolidation chief judge and parties in every case, I saw how each of the cases were resolved by the land consolidation court, and how the results have been following the case.

The research question is:

**"How do the land consolidation court solve road issues with imposed investment, and how is the result?"**

There are different ways the land consolidation court can fix road issues with joint initiatives. The options to resolve the matter will vary from case to case. Where the road actually will go, who will be responsible for building permit and the bid to the contractors, which of the parties have benefit of the road, are some of the choices the land consolidation court must take in such cases.

# Innholdsfortegnelse

<b>Forord</b> .....	<b>1</b>
<b>Sammendrag</b> .....	<b>2</b>
<b>Abstract</b> .....	<b>3</b>
<b>Kapittel 1 - Introduksjon og metode</b> .....	<b>8</b>
1.1 Innledning.....	8
1.2 Tema for studien.....	8
1.3 Muligheter og utfordringer med felles investeringer.....	10
1.4 Problemstilling.....	11
1.5 Litteratur til avgrensning av oppgaven.....	12
1.6 Metode.....	13
1.6.1 Nærmere om kvalitative metoder.....	13
1.7 Måten utvalget ble valgt.....	14
1.8 Kriterier for valg av saker.....	15
1.9 Kort presentasjon av sakene.....	16
1.10 Intervjuobjektene.....	18
1.11 Ethiske avveininger.....	19
1.12 Videre oppbygning.....	19
<b>Kapittel 2 - Teori</b> .....	<b>21</b>
2.1 Innledning.....	21
2.2 Litt om jordskifte.....	21
2.2.1 Jordskifteretten sin historie.....	21
2.2.2 Jordskifte i nyere tid.....	23
2.2.3 Vilkår og virkemiddel for fremme av jordskifte.....	24
2.2.4 Utjenlige eiendommer.....	25
2.2.5 Jskl. § 2: Jordskifteretten sine virkemidler.....	26
2.2.6 Mer om jskl. § 2: bokstav c: Bruksordning.....	26
2.2.7 Mer om jskl. § 2 bokstav e: felles tiltak.....	27
2.2.8 Jskl. § 3: Garanti mot tap.....	28
2.2.9 Subjektiv og objektiv vurdering.....	29
2.2.10 Tidspunkt for nyttevurdering.....	30
2.2.11 Jordskiftets ulike effekter.....	31

2.2.12 Registrering av lag i offentlige registre.....	32
2.2.13 Ankeordningen.....	32
2.2.14 Voldgiftsdom.....	33
2.2.15 Tvangsfullbyrdelse.....	34
2.2.16 Dommeren sin veiledningsplikt.....	35
2.3 Jordskifte i forhold til vegsaker.....	35
2.3.1 Bruksordning og felles tiltak av private veger.....	35
2.3.2 Beregning av nytte i vegsaker.....	37
2.3.3 Vegstandard.....	38
2.3.4 Privat veg etter jordskifteretten og forhold til offentlige myndigheter.....	39
<b>Kapittel 3 - Empiri.....</b>	<b>41</b>
3.1 Innledning.....	41
3.2 Sak 1200-2005-0016 Haavik i Nord- og Midhordland jordskifterett og 2500-2009-0009 Haavik i Gulating jordskifteoverrett i Fusa kommune.....	42
3.2.1 Beskrivelse av saken.....	43
3.2.2 Intervju med jordskiftedommer i Haavik.....	45
3.2.3 Intervju med rekvirenten i Haavik.....	48
3.3 Sak 1210-2005-0022 Førland i Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett og 2500-2008-0011 Førland i Gulating jordskifteoverrett i Haugesund kommune.....	50
3.3.1 Beskrivelse av saken.....	51
3.3.2 Intervju med jordskiftedommer i Førland.....	54
3.3.3 Intervju med rekvirenten i Førland.....	56
3.3.4 Intervju med ankende part Førland.....	58
3.3.5 Intervju med jordskifteoverdommer i Haavik og Førland.....	59
3.4 Sak 1600-1998-0042 Dragset-Sugustad i Sør-Trøndelag jordskifterett og 2600-2003-0001 Dragset-Sugustad i Frostating jordskifteoverrett i Meldal kommune.....	61
3.4.1 Beskrivelse av saken.....	62
3.4.2 Intervju med jordskiftedommer i Dragset-Sugustad.....	65
3.4.3 Intervju med rekvirenten i Dragset-Sugustad.....	67
3.4.4 Intervju med ankende part i Dragset-Sugustad.....	69
3.5 Sak 1600-1996-0026 Litbjørga fra Sør-Trøndelag jordskifterett og 2600-2007-0004 Litbjørga fra Frostating jordskifteoverrett i Midtre Gauldal kommune.....	70
3.5.1 Beskrivelse av saken.....	71
3.5.2 Intervju med jordskiftedommer i Litbjørga.....	74

3.5.3 Intervju med part som ønsket veg i Litbjørga.....	75
3.5.4 Intervju med ankende part i Litbjørga.....	76
3.5.5 Intervju med jordskifteoverdommer i Dragset-Sugustad og Litbjørga.....	76
<b>Kapittel 4 - Drøftelse og analyse.....</b>	<b>81</b>
4.1 Innledning.....	81
4.2 Delproblemstilling 1: Hvorfor ble det krevd jordskifte?.....	82
4.3 Delproblemstilling 2: Hvordan løste jordskifteretten saken og hvilke utfordringer er det i saker med pålagte investeringer?.....	84
4.3.1 Registrering av lag i Brønnøysund.....	84
4.3.2 Hvordan løste jordskifteretten utarbeidelsen av trasévalg?.....	85
4.3.3 Utfordringer knyttet til utarbeidelse av trasévalg.....	86
4.3.4 Hvordan forholdte jordskifteretten seg til byggesøknad og byggetillatelse?.....	87
4.3.5 Utfordringer med byggesøknad og byggetillatelse.....	88
4.3.6 Hvordan løste jordskifteretten innhenting av anbud/kostnadsanslag.....	90
4.3.7 Utfordringer med anbud og kostnadsanslag.....	92
4.3.8 Subjektiv/objektiv nytteevaluering.....	95
4.3.9 Hvordan jordskifteretten løste andelsfordelingen og den generelle nytteevaluering.....	96
4.3.10 Utfordringer med andelsfordeling og den generelle nytteevaluering.....	99
4.4 Delproblemstilling 3: Hvordan føler partene det har gått?.....	105
<b>Kapittel 5 – Avslutning.....</b>	<b>108</b>
5.1 Refleksjoner.....	108
5.2 Videre arbeid.....	111
5.3 Utbytte av arbeidet.....	112
<b>Kilder.....</b>	<b>113</b>
Biografi.....	113
Internettider.....	114
Masteroppgaver.....	115
Rapporter.....	115
<b>Vedlegg.....</b>	<b>116</b>
Vedlegg 1.....	116
Vedlegg 2.....	119

Vedlegg 3.....	121
Vedlegg 4.....	123
Vedlegg 5.....	124

## **Diagram**

Diagram 1: Oversikt over krevde fellestiltak-saker fra 2009-2013.....	9
---	---

## **Figurer**

Figur 1: Oversikt over ankeordningen.....	33
Figur 2: Andelsfordeling Haavik.....	44
Figur 3: Andelsfordeling Førland.....	51
Figur 4: Andelsfordeling Førland etter jordskifteoverretten.....	53
Figur 5: Andelsfordeling Dragset-Sugustad.....	63
Figur 6: Andelsfordeling Litjbjørga.....	72
Figur 7: Hvilke formål det ble krevd jordskifte fra.....	82
Figur 8: Når byggetillatelse ble gitt og hvem som hadde ansvaret for søknaden.....	87
Figur 9: Om anbud ble benyttet, kostnadsanslag og ansvar for anbud.....	91
Figur 10: Andelsfordelingen.....	100
Figur 11: Eksempelsak basert på Haavik.....	102
Figur 12: Eksempelsak med hva partene må betale.....	102
Figur 13: Hvilken type nytte vegen tilførte partene.....	103

## **Kart**

Kart 1: Veg i Håvikdalen.....	42
Kart 2: Veg i Førland.....	50
Kart 3: Veg i Dragset-Sugustad.....	61
Kart 4: Trasévalg i Dragset-Sugustad.....	64
Kart 5: Trasévalg i Litjbjørga.....	70



# Kapittel 1 – Introduksjon og metode

## **1.1 - Innledning**

Denne oppgaven er en studie av felles tiltak i veg ved jordskifte. I dette kapittelet vil oppgavens tema og problemstilling presenteres. Aktuell litteratur som har vært til inspirasjon vil videre bli gjort rede for, samt metodevalg, avgrensninger av oppgaven og dens videre oppbygning.

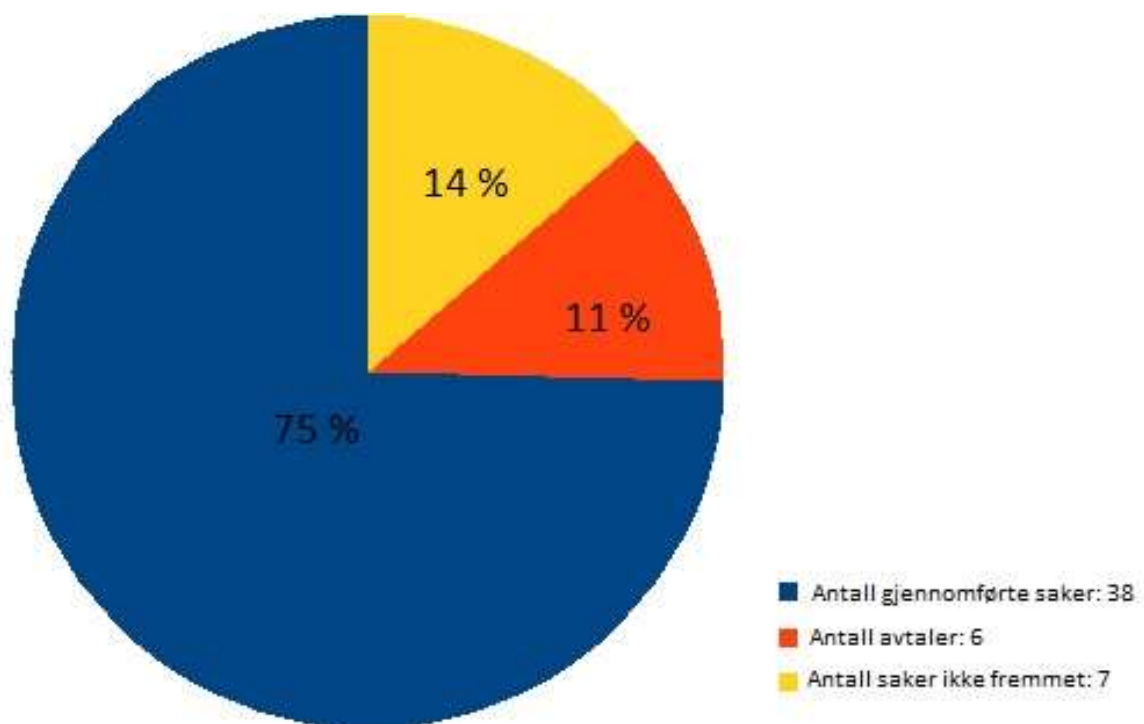
## **1.2 - Tema for studien**

Et jordskifte er en fellesbetegnelse på avgjørelser som treffes av jordskifteretten for å skape hensiktsmessige eiendommer. For å fremme et jordskifte må tre hovedvilkår være oppfylt. Eiendommen må være vanskelig å nytte på tjenlig måte, jordskifteretten må ha et virkemiddel som løser situasjonen, og ingen av eiendommene skal lide tap ved et gjennomført jordskifte. Det siste vilkåret blir kalt for «ikke-tapsgarantien» og følger en jordskiftesak fra start til slutt (*Reiten, 2009 s. 243*).

De ulike virkemidlene som kan være grunnlag for egen jordskiftesak er listet opp i jordskifteloven (jskl.) § 2. Flere av disse virkemidlene kan kombineres i én og samme sak. Etter jordskifteloven § 2 bokstav e kan jordskifte gå ut på å «*skipe sams tiltak*», heretter omtalt som *felles tiltak*. Med dette menes det å få i stand nye tiltak eller å endre på utforming og omfang av et eksisterende tiltak (*Flø og Haraldstad 2009, s. 414*). I tillegg har bestemmelsen blitt brukt i forbindelse med å få bruksrett til eksisterende veg. Felles tiltak brukes både i forbindelse med opprustning av eksisterende veg, innpåkjøp, og ved opparbeidelse av ny veg. I flere slike jordskiftesaker har partene først prøvd å få til et felles tiltak, men uten å lykkes. Ofte har det vært en konfliktfylt situasjon der partene ikke er blitt enige om alt fra vegtrasévalg, andelsfordeling og om de i det hele tatt skal bygges veg. Det som er spesielt i jskl. § 2 bokstav e-saker er at jordskifteretten kan pålegge parter å være med i investeringen av ny veg. Dette forutsatt at eiendommen objektivt sett har større, eller lik nytte av tiltaket enn hva kostnadene for den eiendommen blir. Parter som ikke ønsker å

være med på et nytt veganlegg kan da bli tvunget til å betale for en veg de selv ikke ser behovet for.

Jeg har sett på alle 156 sakene som er krevd etter jskl. § 2 bokstav e i perioden 2009-2013. Partene ønsket felles tiltak i veg i 51 av disse sakene. Tallene er hentet fra liste (vedlegg 1) fra Domstolsadministrasjonen over alle jskl. § 2 bokstav e-saker som er behandlet av jordskifteretten de siste fem årene. Av disse sakene var det kun ved sju tilfeller at jordskifteretten nektet saken fremmet. I perioden 2009-2013 behandlet jordskifteretten 38 åtte saker hvor de påla investeringer i fellestiltak. Videre ble det inngått avtale mellom partene i seks av sakene. Med dette menes at partene kom til enighet om bygging av veg under saksgangen.



**Diagram 1: viser alle 51 jskl. § 2 bokstav e-saker med felles tiltak i veg som er blitt krevd i tidsrommet 2009-2013. Utarbeidet av Bård Kollstrøm fra vedlegg 1.**

Tallene er basert på hvilken bestemmelse jordskifteretten har registrert som hovedvirkemiddel ved arkivering av den enkelte sak. Det kan dermed hende det finnes flere saker i samme periode, som er feilaktig, eller krevd i hovedsak etter en annen bestemmelse i

jordskifteloven. Det vil ta mye tid for å se igjennom andre sakstyper fra samme periode, så fokuset i denne oppgaven er å se på sakene som faktisk ble krevd etter jskl. § 2 bokstav e. Saker som er krevd for eksempel etter jskl. § 2 bokstav b (ombytting av grunn) eller bokstav c (bruksordning), men som også er en jskl. § 2 bokstav e-sak, vil da ikke bli sett på.

### **1.3 - Muligheter og utfordringer med felles investeringer**

Jeg har valgt å kalle oppgaven «*Muligheter og utfordringer med felles investeringer etter jordskifteloven § 2 bokstav e.*» Hovedfokuset i oppgaven vil bli å se på ulike saker der jordskifteretten har pålagt partene å gjøre investeringer. Det er ingen fasitsvar på hvordan man skal løse én enkelt sak og jordskiftedommerne har et vidt handlingsrom. Ved å se på fire ulike saker vil det prøve å dannes momenter som karakteriserer hva partene har i hensikten ønsket å oppnå med å kreve sak, hva som faktisk har skjedd og hvordan saken ble løst.

Det er flere grunner til at jeg valgte en slik oppgave. Jeg har gjennom studiene på NMBU blitt interessert i jordskiftefaget og ønsket å fordype meg i fagfeltet. I utarbeidelsen av masteroppgaven ønsket jeg først å lage en oppgave om jskl. § 2 bokstav e-saker der investeringskostnadene ble høyere enn forutsatt. Jeg sendte e-post (*vedlegg 2*) til alle 34 jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter med spørsmål om de kjente til jordskiftesaker der det hadde vært kostnadsoverskridelser. 16 av jordskifterettene og én av jordskifteoverrettene responderte på e-posten, men ingen hadde kjennskap til saker som passet kriteriene.

Siden det var vanskelig å finne saker med kostnadsoverskridelser, valgte jeg heller å lage en utfordring- og mulighetsstudie av jordskiftesaker med felles investeringer. Oppgaven tar utgangspunkt i fire jordskiftesaker. I disse sakene ser jeg nærmere på hvordan jordskifteretten har kommet frem til løsning og hvordan resultatet fungerer i dag. Kostnadsoverskridelser blir dermed ikke et kriterium for valg av saker, men vil bli sett på som en del av studien i den grad det forekommer.

I Nederland har jordskiftemyndighetene en fase før jordskifte hvor partene blir forberedt på hva som kommer til å skje, og en fase etter jordskifte hvor partene blir fulgt opp med samtaler (*Sky 2009 s. 384*). I Norge blir ikke saken fulgt opp på samme måte. Etter at en sak blir rettskraftig, er jordskiftedommerens oppgave med saken ferdig. Hva som faktisk skjer

etter et jordskifte har jordskiftedommeren lite kjennskap til. Derfor er det interessant for meg å se på både hvordan jordskifteretten har løst saken, og hvordan resultatet med det felles tiltaket til veg faktisk har blitt.

#### **1.4 - Problemstilling**

Jeg har derfor tatt utgangspunkt i følgende problemstilling:

**«Hvordan løser jordskifteretten vegsaker med pålagte investeringer og hvordan fungerer resultatet i praksis?»**

Målet med oppgaven er å se på ulike jordskiftesaker etter jskl. § 2 bokstav e med pålagte investeringer til veg, og se på muligheter og utfordringer knyttet til slike saker.

Problemstillingen er todelt. Den første delen handler om jordskifteretten og hvordan de løser slike saker. Andre del handler mer om partene i jordskiftesakene. Det er de som får føle virkningene av et jordskifte og har kjennskap til hvordan resultatet av jordskiftet faktisk blir. Problemstillingen avledet noen hovedspørsmål jeg ønsker å finne ut av, og blir presentert som delproblemstillinger. Disse har dermed som mål å belyse hovedproblemstillingen.

##### Delproblemstillinger:

- 1) Hvorfor ble det krevd jordskifte?
- 2) Hvordan løste jordskifteretten saken, og hvilke utfordringer er det i saker med pålagte investeringer?
- 3) Hvordan føler partene det har gått?

Ved å stille spørsmålet om hvorfor det ble krevd jordskifte, ønsker jeg å finne ut hvordan situasjonen var før jordskiftet, og hvordan partene har prøvd å løse situasjonen før jordskifteretten kom inn i bildet. Delproblemstillingen vil være med på å underbygge andre del av hovedproblemstillingen om hvordan resultatet av vegen fungerer i praksis. Historien

rundt vegen og partene før jordskifte blir et naturlig utgangspunkt for å kunne se hva en ny veg har å si for partene i de ulike sakene.

Den andre delproblemstillingen om hvordan jordskifteretten løste saken, og hvilke utfordringer det er i saker med pålagte investeringer, vil rette seg mot både jordskifteretten og partene i saken. Selv om jordskifteretten kan ha klare meninger om hvordan en sak skal gjennomføres, og hvorfor det skal gjøres, kan partene ha en annen oppfatning av valgene jordskifteretten har tatt. Med dette ønsker jeg å se på muligheter og valg som blir tatt i en jordskiftesak og konsekvensene av disse. Spørsmålet vil dermed bli stilt til partene og jordskifteretten for å kunne sammenligne funnene. Med «utfordringer» menes all kommunikasjon mellom retten og partene, og jordskifteretten sine valgmuligheter i å løse jskl. § 2 bokstav e-saker, vil være interessant å se nærmere på.

Den tredje delproblemstillingen vil også hjelpe meg med å forstå hvordan resultatet i praksis fungerer. Partene sine meninger om vegen, og om hvordan de føler resultatet av vegen har blitt, blir nyttig empiri mot drøftelsen av oppgaven. Delproblemstillingen vil rette seg mot partene i saken, da en jordskifterett ser seg ferdig med saken når den er rettskraftig og ikke har store kunnskaper om hvordan vegen fungerer i ettertid.

### **1.5 - Litteratur til inspirasjon av oppgaven**

Det er tidligere skrevet oppgaver som omhandler felles tiltak til veg gjennom jordskifte. Jeg vil her kort legge frem tidligere oppgaver som har vært til inspirasjon for meg.

*Bruksordning av private veger ved jordskifte* skrevet av Kirsten Lyseng (Lyseng, 2012).

Oppgaven tar for seg hvordan jordskifteretten løser vegsaker der både eiere av landbrukseiendommer og fritidseiendommer er representert.

*Effektstudie ved jordskifte i henhold til sams tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e* skrevet av Gunn Hege Myrvold (Myrvold, 2012). Oppgaven belyser hvordan ulike effekter som oppstår i en jordskiftesak påvirker partene.

*Litbjørga – Rapport fra feltarbeid i Midtre Gauldal kommune* skrevet av Cathrine Liss Hoddevik, Gunn Hege Myrvold, Vidar Espen Sæbø og Tonje Yndestad (*Hoddevik, Myrvold, Sæbø og Yndestad, 2011*). Rapporten har som mål å belyse jordskiftesaken Litbjørga fra ulike sider.

*En studie av fellestiltak etter jordskifteloven på Dragset-Sugustad* skrevet av Rasmus Vatne, Therese Karlsen, Eirik Nome og Irina Telnes (*Vatne, Karlsen, Nome, Telnes, 2011*). Rapporten ser på forholdene rundt jordskifteprosessen frem til bygging av vegen, og hvilken betydning dette fikk.

De to rapportene om Dragset-Sugustad og Litbjørga er også to av mine utvalgte saker. Jeg har uansett valgt å undersøke andre aspekter med sakene enn hva de to gruppene har gjort. Rapporten om Dragset-Sugustad inneholder for eksempel en partsanalyse av alle partene i jordskiftet. Fokuset mitt vil være mer på løsningsmetoder og virkningene av disse løsningene. Det har uansett vært nyttig å lese igjennom begge rapportene.

## **1.6 - Metode**

En metode er ifølge Dalland «*en fremgangsmåte for å frembringe kunnskap eller etterprøve påstander som fremsettes med krav om å være sanne, gyldige eller holdbare*» (*Dalland, 2002 s.71*). Metoden er et verktøy til å samle inn den informasjonen man trenger til en undersøkelse. Det er vanlig å skille mellom to hovedtyper metoder. En kvalitativ metode fanger opp meninger og opplevelse som ikke lar seg tallfeste eller måle. De kvantitative metodene skal i større grad forme innhentet data om til målbare enheter som å finne gjennomsnitt eller prosenter av en større mengde (*Dalland, 2002 s. 72*).

### **1.6.1 - Nærmere om kvalitative metoder**

En kvalitativ metoder kan defineres på mange forskjellige måter. De vanlige kjennetegn på en kvalitativ metode er at de brukes på forholdsvis små utvalg som gjerne ikke er representative for noen større gruppe. Den benytter seg av ulike datainnsamlingsmetoder

og baserer seg på en tolkning og analyse av resultatene, som gjerne gjøres samtidig med datainnsamlingen (*Askheim og Grenness, 2008 s.33*). Det er stor grad av fleksibilitet i en kvalitativ oppgave. Utviklingen av både problemstilling, datainnsamling og analyse kan foregå til dels samtidig og i flere runder. I kvalitative undersøkelser kan man gå i dybden når det er nødvendig og stille oppfølgingsspørsmål til intervjuobjektet. Da kan man få utdypende svar og gå dypere inn i temaet som fører til at man får en bedre forståelse av det som studeres, og man kan lettere forklare funnene man har kommet frem til (*Larsen, 2008 s.26*).

I forhold til kvantitative undersøkelser, er det i en kvalitativ undersøkelse lettere å sikre god validitet ved å stille utdypende spørsmål, ha muligheten til å snakke mer fritt og oppklare og unngå misforståelser.

Ulemper ved kvalitative metoder er at man ikke kan generalisere. Det er også vanskelig og mer tidkrevende å bearbeide funnene i ettertid ved å prøve å forenkle og sammenligne datamaterialet. «Kontrolleffekt» er et stort problem ved kvalitativ metode. Her kan informanten svare hva han eller hun tror intervjueren vil høre og da blir det innhentede datamaterialet verdiløst (*Larsen, 2008 s. 27*).

Det er også muligheter å bruke forskjellige metoder om hverandre. Dette kalles metodetriangulering og kan brukes ved at man først bruker en kvalitativ undersøkelse som forberedelse til en kvantitativ undersøkelse. Den kvantitative undersøkelsen fungerer da mer som et forprosjekt som man ønsker å benytte for å utvikle teorier eller formulere en mer presis problemstilling (*Larsen, 2008 s. 27*).

Grunnen til at jeg valgte en kvalitativ metode er fordi jeg ønsket å gå dypere i få jordskiftesaker. Ved å se på utfordringer og muligheter i fellestiltak-saker fant jeg det nødvendig å intervjuer både jordskiftedommere og parter i saken. Det er da en stor fordel å kunne gå dypere inn i hvert enkelt intervju for å se på hva intervjuobjektene mener om hvordan saken utartet seg.

### **1.7 - Måten utvalget ble valgt**

Det var problematisk og tidkrevende å finne saker som påla parter å bli med i felles investeringer i veganlegg etter jskl. § 2 bokstav e. Listen fra Domstolsadministrasjonen over

156 § 2 bokstav e-saker ble gjennomgått, der jeg kom fram til 51 saker som passet kriteriet om felles investeringer i veganlegg. For å finne rettsbøkene fra sakene ble jordskifterettens saksarkiv (*Norges Domstoler, 2014*) brukt ved å søke på alle saksnumrene hentet fra listen fra Domstolsadministrasjonen. Saksarkivet hadde ikke tilgang på alle rettsbøkene, så de resterende fikk jeg tilsendt på e-post fra førstekonsulent Ellinor Løvik ved Romsdal jordskifterett.

I listen fra Domstolsadministrasjonen stod det ingen informasjon om det var pålagte investeringer i saken. Alle 156 rettsbøker ble derfor sett på for å finne ut hvilke av de som faktisk var saker med pålagte fellesinvesteringer til veganlegg. Rettsbøkene fra de 51 sakene der rekvirenten ønsket fellestiltak, ble lest nøye igjennom. Dette ble gjort for å gi meg et nødvendig grunnlag på hvordan jordskifterettene løser slike saker, og danne meg et godt bilde av ulike problemer og løsningsmetoder partene og jordskifterettene kan støte på.

Ut fra *Diagram 1* er det 38 saker i tidsperioden 2009-2013 der jordskiftet har fremmet felles tiltak veg med pålagte investeringer. Det har ikke blitt bygd veg i alle disse sakene. Det er flere grunner til dette. I noen tilfeller kan det hende saken er så fersk at partene ikke ennå har kommet i gang med tiltaket. I andre tilfeller har jordskifteretten gitt myndighet for å bestemme om det skal bygges veg eller ikke til partene i saken, noe som kan føre til at de bestemmer seg for å ikke bygge veg etter avsluttet sak.

### **1.8 - Kriterier for valg av saker**

Etter å ha sett på de 51 aktuelle sakene med fellestiltak de siste fem årene, valgte jeg ut tre saker som jeg syntes var aktuell å se på. I tillegg ble Dragset-Sugustad, som ble rettskraftig i 2003, tatt med for å sikre et variert utvalg. Saken tar for seg mye av utfordringene rundt jordskiftesaker som pålegger partene å investere i et veganlegg. Målet med utvalget har ikke vært å generalisere og finne like saker, men heller å se på ulike jordskiftesaker med ulike løsninger for å finne frem til utfordringer og muligheter med saker etter jskl. § 2 bokstav e. De fire utvalgte sakene har alle blitt anket til jordskifteoverretten. Det var ikke et kriterium at saken skulle bli anket, og det faktum at alle har blitt anket var bare en tilfeldighet. Sakene skal også inneholde en grad av konflikt og et betydelig investeringsbeløp til veganlegget.



Oppgaven vil handle om jordskiftesaker der partene er blitt pålagt å gjøre investeringer i et veganlegg. Investeringene vil variere fra en oppgradering av tidligere veganlegg, til bygging av ny veg. Innpåkjøp etter jskl. § 2 bokstav e vil ikke bli sett på. Slike saker er såpass annerledes enn investeringer i veg at det vil bli vanskelig å stille sakene opp mot hverandre.

De utvalgte jordskiftesakene vil ikke være geografisk avgrenset. Siden det kun er 51 saker som er avsluttet med pålagte investeringer de siste fem årene jf. diagram 1, vil alle disse bli vurdert som mulige saker. Utvalget vil ikke ha som mål å finne like saker og sammenligne disse. De fire sakene jeg velger vil være ulike i form av jordskifteretten sin avgjørelse. Siden målet med oppgaven er å se på utfordringer og muligheter med tvungen investering til veg, blir sakene valgt ut etter hvor interessante de er i seg selv, og hvilket resultat jordskifteretten sin avgjørelse fikk. Sakene vil variere fra hvordan jordskifteretten valgte å løse saken og hvordan resultatet av jordskiftet ble.

### **1.9 - Kort presentasjon av sakene**

Her vil de fire jordskiftesakene jeg har valgt ut bli kort presentert. En nærmere presentasjon av alle sakene blir gjennomgått i kapittel 3 – empiri.

#### 1200-2005-0016 og 1200-2005-0016 Haavik

Rekvirenten ønsket ny skogsbilveg for å kunne ta ut tømmer fra skogteigene han hadde i Håvikdalen i Fusa kommune. En gammel veg hadde gått der tidligere, men den var bratt og vanskelig å kjøre på. Det var åtte parter som ifølge jordskifteretten hadde nytte av vegen. Jordskifteretten satt en maksimumsgrense på hva hver enkelt part skulle betale for vegen. Vegen bedret tilkomsten til en part som hadde fritidseiendom langs vegen. Den parten anket saken til jordskifteoverretten og mente han ikke hadde behov for bedre veg. Anken ble ikke tatt til følge.

#### 1210-2005-0022 og 2500-2008-0011 Førland

Saken handlet om en del hytteeiere som ønsket vegfremkomst til hyttene sine i Førland i Haugesund kommune. Det hadde gått en veg dit fra gammelt av, men den var nedslitt og den var ikke farbar. Omtrent halvparten av hytteeierne ønsket ikke å delta i vegprosjektet. De benyttet seg av båt for å komme seg til hyttene sine og så ikke nytten av å ha vegtilkomst. Jordskifteretten så objektiv på eiendommene, og kom til at alle hytteeiendommene hadde nytte i form av økt markedsverdi. Dermed ble alle 17 fritidsboligene med i saken. Hytteeierne som ikke ønsket å være med på det felles tiltaket, anket saken til Gulating jordskifteoverrett. Jordskifteoverretten ga ankende parter medhold, og sendte saken tilbake til jordskifteretten. Vegen ble senere bygd uten at disse hytteeierne var med på tiltaket.

#### 1600-1998-0042 og 2600-2003-0001 – Dragset-Sugustad

Saken ble avsluttet av Frostating jordskifteoverrett i 2003 og omhandlet ny felles veg som skulle erstatte fire bratte gårdsveger i Meldal kommune. Vegen skulle kunne tjene tre formål; bolig-, jordbruks- og skogbruksformål. Boligformålene ble i andelsfordelingen vektlagt 50 %, jordbruk 30 % og skogbruksformål 20 %. Skogeierforeningen Nord anslo at vegen ville koste mellom 650.000 – 750.000,- kroner. Etter vegen var ferdig bygd, var kostnaden blitt omtrent dobbelt så høy. Det var én part som nektet å betale sin andel av kostnaden med vegen. I 2007 fikk partene løst tvisten ved en voldgiftsdom.

#### 1600-1996-0026 og 2600-2007-0004 Litjbjørga

Saken handlet i utgangspunktet om en bedre tilkomstveg for noen få gårder i Midtre Gauldal kommune. Skiftefeltet ble utvidet og omhandlet flere parter gjennom sakens gang. Vegen skulle i hovedsak fungere som skogsbilveg og nytten var i form av bedre tilkomst til bosted, og muligheter for utløsning av 36.000 kubikkmeter med tømmer. Det kunne påregnes et offentlig tilskudd på 60 % av vegens totale kostnad. Saken ble anket da mange av partene mente de ikke hadde nytte av vegen i forhold til hva de måtte betale for ny veg. Jordskifteoverretten var enige med de ankende parter, og sendte saken tilbake til

jordskifteretten. Saken ble nektet fremmet i 2009 under ny runde i jordskifteretten og vegen ble aldri bygd.

### **1.10 - Intervjuobjektene**

For å undersøke problemstillingen og delproblemstillingene, intervjuet jeg både parter, jordskiftedommere og jordskifteoverdommere i sakene. På grunn av at sakene og intervjuobjektene er spredt over et stort geografisk område, ble de fleste intervjuet over telefon. Det ville vært tidskrevende å få i stand et personlig intervju med alle deltakerne. Jeg hadde nok fått et mer helhetlig bilde av hver enkelt sak hvis jeg befarte vegen, samt snakket direkte med deltakerne, men jeg mener det ikke er så relevant for min problemstilling. Det overordnede målet med oppgaven er å se på muligheter og utfordringer med pålagte investeringer i felles tiltak, og jeg mener den informasjon jeg har fått fra telefonintervjuene har vært relevant og god for oppgaven.

I alle telefonintervjuene ble intervjuobjektene først ringt opp for å avtale selve intervjuet på et senere tidspunkt. Dette ble gjort for å forberede intervjuobjektene mest mulig til selve intervjuet ved å gi dem informasjon om hva oppgaven min handlet om og hvilke spørsmål jeg ønsket svar på.

De intervjuobjektene jeg hadde personlig intervju med var rekvirent i Haavik, jordskiftedommer i Haavik og jordskifteoverdommer i Dragset-Sugustad og Litjbjørga. Intervjuene i Haavik-saken ble gjort tidlig under masterperioden. Ut fra empirien kan man se jeg fikk mer informasjon ut fra disse intervjuene, enn ved telefonintervjuene. Det var da greit å starte intervjuprosessen med personlige intervjuer, for å få et grunnlag for hva som var interessant med saken og hvordan de løste den.

Alle intervjuene ble tatt opp på lydbånd for at jeg kunne være mer delaktig og tilstede under samtalene, uten å måtte fokusere så mye på å skrive ned hva som ble fortalt.

Jeg har til sammen intervjuet 13 ulike deltakere. Det har vært jordskiftedommer fra hver sak, ankende part, i noen tilfeller rekvirent og jordskifteoverdommerne. I Haavik fikk jeg ikke, etter flere forsøk, kontakt med ankende part, og dermed er det ikke blitt intervju med ankende part i den saken. Jeg har prøvd å kontakte rekvirent i hver sak, men i Litjbjørga

ønsket ikke han å bli intervjuet. Det førte til at jeg heller intervjuet en part som, ut fra rettsboka, var aktiv under saken og som ønsket veganlegg. Haavik og Førland har samme jordskifteoverdommer, i likhet med Litjbjørga og Dragset-Sugustad, og begge to er blitt intervjuet.

Jeg benyttet meg av én spørreguide (*vedlegg 4*) til intervjuene med jordskifteretten og jordskifteoverretten, og en annen spørreguide (*vedlegg 5*) i intervjuene med partene. Spørreguiden fungerte mer som en mal for intervjuet, og alle samtalene var løse i formen, og fokuserte mer på hva dommerne og partene syntes var interessant med saken.

### **1.11 - Etske avveininger**

Jeg har valgt å anonymisere alle intervjuobjektene. Dette har blitt gjort slik at partene kan i større grad si sin mening uten å tenke på at motparter kan lese hva de har sagt. Intervjuene inneholder også en del personlige meninger, og de vil dermed være anonyme i oppgaven. Videre vil innholdet i voldgiftsdommen i Dragset-Sugustad ikke være nevnt i oppgaven. I motsetning til en rettsbok, er voldgiftsdommen ikke et offentlig dokument. Selv om jeg har lest dokumentet, vil jeg ikke diskutere innholdet i dommen.

Jeg spurte alle intervjuobjektene på forhånd om det var greit om jeg tok opp samtalen på lydbånd. Det var ingen som hadde innvendinger mot det. Alle lydfilene vil bli slettet etter at oppgaven er ferdig og levert.

### **1.12 - Videre oppbygning**

Kapittel 2 vil ta for seg det teoretiske grunnlaget leseren trenger for å sette seg inn i oppgaven. Teorien vil i stor grad omhandle jordskiftefaglige temaer. Kapitlet vil bli delt inn i to deler, der den første delen tar for seg litt om jordskifte, mens den andre delen vil se på jordskifte i forhold til vegsaker. I kapittel 3 vil de fire valgte sakene bli presentert og empirien vil bli lagt frem i form av intervju med jordskifteretter og parter. Sakene vil bli presentert samlet. Det vil si at hver enkelt sak vil først ha en beskrivelse av saken, før intervju med jordskiftedommer og parter presenteres. Drøftelse og analyse kommer i kapittel 4. Her vil

delproblemstilling 1,2 og 3 bli drøftet og analysert. Kapittel 5 er avslutning, der jeg vil reflektere over oppgaven, og komme med forslag til andre masteroppgaver.

## Kapittel 2 – Teori

### **2.1 - Innledning**

I dette kapitlet vil det teoretiske rammeverket til oppgaven bli lagt. Teorikapitlet vil bli delt inn i to deler. Den første delen vil ta for seg litt om jordskifte og inneholde teori om jordskifteretten sin historie, jordskifte i nyere tid, vilkår og virkemiddel for å fremme jordskifte, jordskifteretten sine virkemidler, garanti mot tap, subjektiv og objektiv vurdering, jordskifterettens ulike effekter, organisering av lag, ankeordningen, voldgiftsdom, tvangsfullbyrdelse og jordskifterettens veiledningsplikt.

Den andre delen vil ta for seg jordskifte i forhold til vegsaker og inneholde teori om bruksordning av private veger, beregning av nytte i vegsaker, vegstandard, privat veg etter jordskifteloven og forhold til offentlige myndigheter.

All teorien, utenom jordskifteretten sin historie, er sentral i forhold til empirien i kapittel 3 og drøfting og analyse i kapittel 4. Jeg har valgt å ha med jordskifteretten sin historie likevel for å la leseren forstå utviklingstrekkene, og det gir et innblikk av behovet med jordskifteretten.

## **2.2 - LITT OM JORDSKIFTE**

### **2.2.1 – Jordskifteretten sin historie**

Utskiftingsloven fra 1821 innebar at man kunne forlange utskiftning over jord som lå i sameie og teigblanding, for å skape større teiger for flest mulig. Formålet med loven var å effektivisere det norske landbruket. Før denne loven kom, var det kun rekvirenten som måtte ut med kostnadene for å endre eiendommene en utskiftning førte med seg. Med ny lov skulle alle aksjonærene i eiendommene betale for omkostningen utskiftinga førte med seg. Skiftet skulle sørge for at hver bruker fikk tilbake like mye jord som han måtte gi fra seg,

med hensyn til både areal og bonitet. Utskiftningen kunne løses gjennom minnelig avtale, behandling i forlikskommissjonen eller ved åstedssak med skjønnsmenn og takstmenn oppnevnt av fogden. Ble det inngått en minnelig avtale, ble den skrevet av partene selv uten hjelp av fagperson og resultatet kunne bli mindre brukervennlig. Utskiftingsloven av 1821 hadde som mål å samle hver enkelt brukers jord, men det var ingen krav om det for å kunne kreve sak. Det var ingen hjemmel i loven som sa at det skulle lages kart over gårdene som skulle utskiftes, men alle utskiftningene skulle tinglyses (*Langnes, 2009 s. 98-100*).

Det kom ønske om en ny og revidert utskiftingslovgivning, da mange av problemene med jordbruket ikke kunne løses på en god nok måte i daværende lov. Problemene var størst på Vestlandet der teigblandingen og fellesskapet var størst og mest innviklet. I Utskiftingsloven av 1857 skulle utskiftingsforretningene gjøres av utskiftningsformenn som var faglig kvalifisert og lønnet av staten. I hver enkelt sak skulle også to lekmenn utnevnt av fogden være tilstede. En annen stor endring var at selv om kravet opprinnelig kom fra én part, skulle målet med utskiftingen være å få hele fellesskapet oppløst. Det skulle også tegnes kart over skiftefeltet, og området skulle boniteres. Utskiftningsformennene hadde hjemmel til å pålegge utflytting av bygninger om det var nødvendig for skiftet. Kostnadene med utflyttinga skulle fordeles etter skatteskylden til alle eierne i skiftefeltet, men kunne også fordeles annerledes om ett eller flere bruk hadde større eller mindre nytte av skiftet og utflyttingen. Med den nye loven kom også termen «storskifte», som var store og kompliserte fellesskap som ble løst ved opprettelse av særskilte utskiftingskommisjoner der staten stod for kostnaden (*Langnes, 2009 s. 101-104*).

Styresmaktene som først tenkte at utskiftningsprosessen skulle være et kortvarig prosjekt, innså at arbeidet ville ta lang tid, og det var behov for ny og forbedret lov. Samtidig som det var stort behov for utskiftinger i utmarka, ble det et større behov for å holde utskifting i innmarka da det ble flere og flere bruksdelinger. I Utskiftningsloven av 1882 fikk utskiftingsretten større myndighet til å bestemme omfanget av skiftefeltet, ordne forholdene til naboeiendommer, avløse bruksretter og ordne en felles bruk der gjennomføringen av en utskifting ikke lot seg gjøre. Utskiftingsretten ble definert som en særdomstol med utskiftingsformannen som dommer. Utskiftingsloven av 1882 ble stående til 1950, men det kom i denne perioden flere endrings- og tilleggslover (*Langnes, 2009 s. 112*).

Utskiftningsretten var en viktig del av endringene i det norske landbruket på 1800- og 1900-tallet. De største fysiske endringene var oppsplitting av fellestunene og færre og større teiger for hver enkelt gårdbruker. Kulturlandskapet endret seg som følge av dette og jordbruket var mer lagt til rette for innføring av moderne landbruksredskaper og nye driftsformer. Fram til midten av 1900-tallet var de fleste innmarksarealene for mange bygder utskiftet, og utskiftningsvesenet jobbet mest med utmarksskiftninger og grensegangssaker (*Langnes, 2009 s. 120*).

Utskiftingsloven ble erstattet i 1950 med jordskifteloven, som ordrett forklarte bedre hva utskiftningsvesenet faktisk gjorde. Jordskifteretten fikk i høyere grad enn utskiftningsvesenet gå utenom skiftekravet der det trengtes for å få et formålstjenlig skifte. Mange av hjemlene til jordskifteverket ble utvidet; regulering i skogsmark for bedre samling av teiger, rett til å kreve avløsning av bruksretter, reglene om grensegang gikk fra å omhandle bare eiendomsgrenser, til også å inneholde grenser for alltidvarende bruksretter. Staten fikk utvidet rett til å kreve jordskifte, selv i saker der staten ikke var grunneier. Den nye loven videreførte ikke mulighetene for å holde et «storskifte» (*Langnes, 2009 s. 128-130*).

Etter nesten 30 år ble loven erstattet med lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979. Her fikk jordskifteretten hjemmel til å gjennomføre en «rettsutgreiing» der man klarlegger rettsforholdene i et område uten at det nødvendigvis trenger å være tvist om forholdene. Den nye loven og senere endringer ga jordskifteretten også hjemmel til å holde flere typer skjønn (*Langnes, 2009 s. 130*).

### **2.2.2 – Jordskifte i nyere tid**

Jordskifteretten er i dag en særdomstol som arbeider med saker som er positivt hjemlet i jordskifteloven. En særdomstol er definert som en domstol med saklig begrenset kompetanse. Jordskiftedomstolene består av jordskifteretten i første instans og jordskifteoverretten som ankeinstans. Arbeidsoppgavene er omforming av eiendommer, klarlegging av rettsforhold, fastlegging av eiendomsgrenser, tilrettelegging av samarbeid på tvers av grenser og ulike skjønn. I dag kan alle virkemidlene også brukes i byer og tettsteder. Det er 34 ulike jordskifteretter og 5 jordskifteoverretter der det til sammen er omtrent 260 ansatte. I 2006 ble det administrative ansvaret for jordskiftedomstolene flyttet fra



Landbruks- og matdepartementet til Domstoladministrasjonen (*Om jordskiftedomstolene 2014*), (*Langbach, 2009 s. 42*).

I utarbeidelse av revidert jordskiftelov som trer i kraft 1. januar 2016, er det lagt stor vekt på at loven bør gjøres mer tidsmessig for grunneiere, rettighetshavere og samfunnet i helhet for å løse tvister til utnyttelse og bruk av fast eiendom. Selve jordbruksdriften er ikke lengre like sentral som før, og jordskifteretten sin rolle har utviklet seg til å bli en problemløser innen bruks- og eiendomsrett, og forandret seg mye siden det opprinnelige utskiftingsvesenet. Jordskifteretten sine arbeidsoppgaver har også ført til utfordringer de siste årene, da man i de senere tid må ta større hensyn til andre forvaltningsorgan (*Langnes, 2009 s. 135*).

### **2.2.3 – Vilkår og virkemiddel for fremme av jordskifte**

En jordskiftesak kan føre med seg store endringer for en eiendoms funksjon og form, og kan videre påføre parter mye tid og store kostnader. Det er derfor stilt strenge krav til vilkår for at en eiendom skal bli del av en jordskiftesak. I loven blir denne avgjørelsen omtalt som fremme av jordskifte. Det å fremme et jordskifte blir brukt på avgjørelsen om jordskifteretten skal ta kravet fra rekvirenten opp til behandling. En rekvirent er han eller hun som krever sak for jordskifteretten. Før saken blir fremmet, er det kun rekvirenten som har framsatt ønske om å starte en jordskifteprosess. Rekvirenten har da ansvaret for utgifter knyttet opp mot kravet, og har også mulighet til å trekke kravet etter jskl. § 79. Fremmer jordskifteretten saken, får de øvrige partene ansvaret sammen med rekvirenten. Med ansvar menes ansvar for utgifter knyttet opp mot saken. Blir saken fremmet, kan rekvirenten ikke lenger råde over kravet i like stor grad, og kan ikke trekke kravet fra behandling. Etter at saken er blitt fremmet er kravet litispensens. Det betyr at saken ikke kan prøves for annen domstol. Unntaket er krav om grensegang og rettsklarlegging, som blir litispensens med én gang kravet er innlevert til retten (*Reiten, 2009 s.235-236*).

Fremmingsspørsmålet er sentralt i jskl. § 2 saker, som omhandler de rettsendrende sakene. Formålet med slike saker er å gjøre eiendomsretter og bruksretter mer tjenlige. De andre sakstypene kalles for de rettsklarleggende og rettsfastsettende sakene med hjemmel i jskl. §§ 88 og 88 a. Formålet med slike saker er å fastslå rettsforholdene uten å endre på noe. Det

første en jordskifterett skal gjøre i en rettsendrende sak, er å vurdere om saken skal fremmes eller ikke etter jskl. § 14. I slike § 2 saker vil ofte formålet med det første rettsmøtet være å ta stilling til om saken skal fremmes eller ikke (*Reiten, 2009 s. 237*).

Man skiller mellom formelle og materielle vilkår for å fremme jordskifte. Avgjørelse på de formelle vilkårene vil kunne ankes til lagmannsretten, mens de materielle vilkårene til jordskifteoverretten. De formelle vilkårene er absolutte prosessforutsetninger som må gjøres under sakens gang. Det må for eksempel være krevd sak for riktig jordskifterett, rekvirenten må være prosessdyktig og saken kan ikke være litispensens. De materielle avgjørelsene er de skjønnspregete avgjørelsene gjort av en jordskifterett. En vurdering om nytten er oppfylt etter vilkåret i jskl. § 3, eller om en eiendom er utjenlig i jskl. § 1 er eksempler på materielle vurderinger. Det er de materielle avgjørelsesgrunnene som er vanskeligst å behandle for en jordskifterett og blir kalt for hovedvilkårene for jordskifte. Hovedvilkårene for fremme av jordskifte finner man i jskl. §§ 1, 2 og 3. Det første vilkåret er at eiendommene må være utjenlige, det andre er at jordskifteretten må ha et virkemiddel som kan ordne den utjenlige situasjonen, og det tredje vilkåret setter krav til at ingen eiendom må få større kostnader og ulemper enn nytte etter et jordskifte (*Reiten, 2009 s. 240-241*).

#### **2.2.4 – Utjenlige eiendommer**

At en eiendom er utjenlig trenger ikke gjelde for hele eiendommen. Det er nok at en del av eiendommen er utjenlig. En eiendom kan også i denne sammenhengen være en bruksrett. Det er fullt mulig at en eiendom er tjenlig for én eier, men utjenlig for en annen. Vurderingen av om en eiendom er utjenlig eller ikke skal være objektiv. Det er retten som må vurdere hva en normalisert eier av en slik eiendom vil se på som tjenlige eiendomsforhold. For å se på hvilken utnyttingsform som skal legges til grunn i vurderingen, må jordskifteretten se på hva som er vanlig i området, hvilken arealbruk som ligg til grunn i arealdelen i kommuneplanen, og hva som er påregnelig ut fra en objektiv vurdering. Denne vurderingen er i stor grad basert på en skjønsmessig vurdering fra jordskifteretten fra sak til sak. Kommer jordskifteretten frem til at det er utjenlige forhold etter jskl. § 1, må også kunne gjøre forholdene mer tjenlige etter virkemidlene i jskl. § 2 (*Reiten, 2009 s. 241-242*).

### 2.2.5 – Jskl. § 2: Jordskifteretten sine virkemidler

For å fremme et jordskifte må jordskifteretten ha et eller flere tilgjengelige virkemidler for å forbedre eiendomsforholdene. Virkemidlene finnes i jskl. § 2 bokstav a-i: oppløse et sameie, ny eiendomsutforming gjennom bytte av grunn og retter, bruksordning, avløsning av bruksretter, etablering av felles investeringstiltak mellom eiendommer, forme eiendommer på nytt som følge av salg av tilleggsjord, deling av eiendommer etter et bestemt verdiforhold, fordele arealverdier og kostnader ved felles tiltak i tettbygd strøk, og å omforme eiendommer og rettigheter på grunn av utjenlige eiendomsforhold som følge av godkjent reguleringsplan i tettbygde strøk. Det er viktig at jordskifteretten allerede før fremmingsvedtaket har tatt stilling til om det finnes tilgjengelige virkemidler for å løse problemet. Dette blir gjort ved å vise til hvilken lovhjemmel i jskl. § 2 retten bygger fremmingsvedtaket sitt på, jf. jskl. § 17b bokstav c. Det er ikke nok å bare vise til jskl. § 2. Man må også vise hvilken eller hvilke virkemidler i jskl. § 2 som skal brukes (*Reiten, 2009 s. 242-243*).

### 2.2.6 – Mer om jskl. § 2 bokstav c: Bruksordning

Reglene om å ordne bruken mellom eiendommer finner man i jskl. § 2 bokstav c:

«§ 2. Jordskifte kan gå ut på å: [...] c)

1. gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar.
2. gi reglar om bruken i område der det ikkje er sambruk mellom eigedomar, når jordskifteretten finn at det ligg føre særlege grunnar.[...]» (*Lovdata 2014*).

Jordskifteretten kan her gi regler om bruk og organisering for området der partene etter jordskifte skal samarbeide. Loven gjelder både der det tidligere er fellesbruk fra før, og i visse tilfeller der det er ikke er fellesbruk mellom eiendommer. Formålet med et veglag vil være både å vedlikeholde og å bygge veg. Vedtaket om bygging av veg vil normalt sett være gjort av jordskifteretten. Byggingen skjer i regi av veglaget. Det er også vanlig at jordskifteretten fastsetter vedtekter og andelene for hver enkelt deltaker i veglaget (*Organisering av lag, 1999 s.16*).

Jskl. § 35 gir en opprømsing og konkretisering av hva en bruksordning kan gå ut på. Den er ikke uttømmende, men gir eksempler på utnyttingsmåter og løsninger. I bestemmelsens bokstav j) gir den jordskifteretten hjemmel til å fastsette regler for felles bruk i sammenheng med drift og vedlikehold av blant annet veger (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 35-36*).

### **2.2.7 – Mer om jskl. § 2 bokstav e: felles tiltak**

*«§ 2.Jordskifte kan gå ut på å: [...]*

*e)skipe slike sams tiltak som er nemnde i § 34 a og tørrleggingstiltak etter § 30 i vannressursloven.» (Lovdata 2014).*

Hjemmelen gir jordskifteretten mulighet til å «skipe» felles tiltak. Å «skipe» betyr både å få i stand nye tiltak, eller å endre på omfang og utforming av eksisterende tiltak. Regelen har blitt et mye brukt virkemiddel. Jordskifteretten har etter bestemmelsen kompetanse til å tvinge parter inn i et felles tiltak og pålegge de investeringer. Felles infrastruktur, som et nytt veganlegg, er et eksempel på felles tiltak. Etter samme paragraf gjelder også å endre antall deltakere i laget, såkalt «*innpåkjøp*». I ny jordskiftelov som trer i kraft 1.1.2016, vil lovtittelen bli endret til å hete «*§ 3-9 Pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringar*» (*Prop. 101 L, 2012-2013 s. 427-428*) (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 39-40*).

Felles for fellestiltak-saker etter jskl. § 2 bokstav e, er at etableres anlegg som forutsetter investeringer. Partene pålegges investeringskostnader i forbindelse med tilrettelegging for utbygging av ulike tiltak. I slike saker har jordskifteretten kompetanse til å anvende flere virkemidler, som bruksordningsreglene etter jskl. §§ 33-35, og jskl. §§ 41-44 om investeringer. Eksempler på felles tiltak er utarbeidelse av private veger, tilrettelegging for utbygging av hyttefelt, og for utnytting av grusforekomster. Hensynet bak bestemmelsen er at på grunn av den spesielle eiendomsstrukturen i landbruket, og «*ønsket om en forsvarlig, bærekraftig utnyttelse av ressursene og de positive ringvirkninger en slik utnyttelse kan ha for den enkelte driftsenhet, lokalsamfunn og distriktet*» (*Ot.Prp. Nr. 57 1997-1998*).

## 2.2.8 – Jskl. § 3: Garanti mot tap

Garantien mot tap finner man i jskl. § 3:

«§ 3. Jordskifte kan ikkje fremmast:

- a) dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.
- b) for eigedomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftefeltet» (lovdata 2014).

Jskl. § 3 sikrer partene i jordskiftesaker rettssikkerhet. Reglen sikrer partene i de rettsendrende sakene mot at de skal få en situasjon som er dårligere totalt sett enn hva det var før jordskiftet. Jskl. § 3 bokstav a bygger på at jordskifteretten skal vurdere nytten for hver enkelt eiendom som det har blitt krevd jordskifte for. Selve nytten med jordskiftet er forbedringen av eiendommen ut fra den utjenlige situasjonen som har blitt konstatert etter jskl. § 1. Nyttens skal være minst like stor som kostnadene og ulempene ved saken. Det vil si at jskl. § 3 bokstav a er ingen garanti om nyttegevinst for eiendommene i skiftefeltet, men en garanti mot å bli påført tap. Det finnes ikke krav om hvordan nytten skal fordeles mellom partene utover dette. Med andre ord er det mulig at én part får all nytte av jordskifte, så lenge ingen andre parter lider tap som følge av endringene. Regelen blir også omtalt som «ikke-tapsgarantien» (Reiten, 2009 s.243-244).

Nytten i jordskiftesaker er ofte sammensatt av både økonomiske og ikke-økonomiske forhold som til sammen gjør det mulig å gjennomføre et jordskifte. Det er de økonomiske forholdene som lettest kan settes opp mot kostnadene i en nyttevurdering. Det er mange ulike former for nytte. Blir alle teigene til en landbrukseiendom samlet, slik at det blir lettere å drive med mindre arbeidsinnsats og kostnader vil dette være en økonomisk nytte det er mulig å tallfeste. Det samme gjelder et skogområde som ikke har biltillkomst, men etter jordskifte og ny veg får muligheten til å hente ut tømmeret. I slike tilfeller vil nytten kunne beregnes i kroner og øre. De vil med andre ord være fysisk målbare og ha en innvirkning på arbeidsforhold, produksjon og inntekter. I andre tilfeller vil nytten være basert på andre former enn de rent økonomiske forholdene, som for eksempel nytte av juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter. Å ordne bruken av felles interesser etter jskl. § 2 bokstav c til å bedre grunnlaget for å unngå et konfliktfyllt naboskap, vil også være en form

for nytte som vil være naturlig å ta med i nyttevurderingen (*Reiten, 2009 s. 244*) (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 46*).

I likhet med nytten, må jordskifteretten også se på alle ulempene som medfører i en jordskiftesak. Ulempene vil, som nytten, både kunne måles i kroner og øre, og andre ikke-økonomiske forhold. Slike ulemper vil for eksempel kunne være lengre kjøreveg til produksjonsareal, flere og mindre teiger som følge av ny veg, kostnader som følger med etablering av ny veg. Dette er eksempler på økonomiske forhold, men ulempene kan også være ikke-økonomiske. Det er en rekke utgifter forbundet med et jordskifte som ikke skal regnes med i nyttevurderingen. Utgifter som retten selv ikke har kontroll over, ligger klart utenfor jordskiftekostnadene. Eksempler på dette er om det blir tvist om et eiendomsforhold, utgifter til ekstra rettsmøte til tvistebehandling eller utgifter til advokat og annen sakkyndig bistand. Slike utgifter faller utenfor kostnadene jordskifteretten må ha med i vurderingen av ikke-tapsgarantien (*Reiten, 2009 s. 245-246*) (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 46*).

Etter jskl. § 74 niende ledd skal jordskiftekostnadene medregnes i kostnadsvurderingen. Jordskiftekostnadene følger av jordskifteretten sin behandling av saken og er utgifter partene skal betale. Kostnadene er gebyr til staten, lønn og godtgjøring til meddommere. I kostnad-nyttvurderingen må jordskifteretten legge til grunn en normalisert eier og en objektiv betraktning av hva nytten av jordskiftet blir (*Reiten, 2009 s. 246*).

Ikke-tapsgarantien skal vurderes ved fremme av jordskifte. Det er viktig at man ikke avslutter en sak uten å ha sett på at sluttresultatet oppfyller den samme garantien. Det er lite til hjelp for partene hvis ikke-tapsgarantien ikke er tilstede ved avslutningen av saken. Da hjelper det lite at den ved fremmet var der. Ikke-tapsgarantien må dermed oppfylles gjennom hele saken, fra å fremme saken til sluttresultatet (*Reiten, 2009 s. 249*).

### **2.2.9 – Subjektiv og objektiv vurdering**

I prinsippet skal nytten vurderes etter hva en normalisert eier objektivt sett vil se på som tjenlig. Lovteksten og forarbeidene i jordskifteloven åpner i liten grad for en subjektiv vurdering av bruksverdien. Unntaket finner man i jskl. § 42 annet ledd:

«Under vurderinga av om investeringane skal gjerast, skal jordskifteretten leggje vekt på den framtidige utnyttinga av eigedomane, men han kan og ta omsyn til partane si økonomiske evne.» (Lovdata2, 2014) (Bærug, 2009 s. 270).

Unntaket gjelder partene sine økonomiske evner, men ikke i utgangspunktet hvordan en eier vil utnytte eiendommen sin på. Bestemmelsen gir jordskifteretten en mulighet til å ta hensyn til partene sin økonomiske evner, men det er ikke et krav om det. Jordskifteretten sin rettspraksis viser at det tas mer hensyn til subjektive forhold enn hva teorien tilsier. Et eksempel er sak JOAG-2005-2 fra Agder Jordskifteoverrett der retten vedtok en subjektiv gjennomgang av hver eiers konkrete bruk i utforming av vedlikeholdskostnader på veg (Bærug, 2009 s. 271).

I jordskiftesaker med store valgmuligheter kan man utløse store subjektive skiftenytte ved at eierne får utformet eiendommen mer i retning av det de selv ønsker. Dette krever at jordskifteretten løsriver seg fra den objektive vurderingen av hva som er tjenlige eiendomsforhold. I saker som omhandler felles tiltak til veg, har man ofte få muligheter til å gjennomføre tiltaket på. En eller flere eiere med liten subjektiv interesse av veg vil etter en subjektiv vurdering kunne føre til at nytten i skiftefeltet blir borte (Bærug, 2009 s. 280-281).

#### **2.2.10 – Tidspunkt for nyttevurdering**

I jordskifteretten sin avgjørelse er det viktig at retten har vurdert nytten konkret og i forhold til de eiendommene som er part i saken. Saker som omhandler arealbytte etter jskl. § 2 bokstav b kan en nødvendig del av avgjørelsen om å fremme være å gå igjennom alle eiendommene, og gi en kort oversikt over situasjonen og hva man kan oppnå av kostnader, ulemper og nytte med jordskifte. I andre saker som jskl. § 2 bokstav e kan det i mange tilfeller være tilstrekkelig å konstatere at det er klar nytteovervekt, og at kostnadene og ulempene med tiltaket for den enkelte part vil kunne holdes klart innenfor nytten for alle eiendommene i saken. Ved fremme av felles tiltak til veg vil det være tilstrekkelig å vite at kostnadene og ulempene er mindre enn nytten av tiltaket. Når jordskifteretten senere i saken skal fordele utgiftene forbundet med det felles tiltaket, kan fordelingen skje slik at ingen part får en andel som blir større enn nytten av tiltaket. I saker der partene protesterer på tiltaket, vil det være mer nødvendig å gå grundigere inn i begrunnelsen av

fremmingsavgjørelsen. Selv i saker der det ikke er stor protest, bør man begrunne avgjørelsen. På den måten vil det gå klart fram at vilkåret i jskl. § 3 er vurdert for alle partene i saken. Gjelder saken et felles investeringstiltak, kan det være nødvendig for jordskifteretten å klarlegge om det vil bli gitt offentlige tillatelser, om tilskudd vil bli gitt og om tiltaket økonomisk sett kan gjennomføres uten tap (*Reiten, 2009 s. 247-248*).

### **2.2.11 – Jordskiftets ulike effekter**

Effektene av et jordskifte kan være arronderingsmessige, juridiske, miljømessige, sosiale, og økonomiske effekter. Et eksempel på økonomisk effekt er et typisk arealbytte mellom to eller flere eiendommer. Ved arealbytte kan man spare transporttid, få redusert arbeidstid og arbeidet blir enklere å utføre etter en bedre teigutforming på jordstykkene (*Sky, 2009 s. 376-378*).

Et jordskifte klarlegger også eiendomsforholdene, noe som reduserer konflikten rundt eiendoms- og bruksretter. Dette kan betegnes som de juridiske effektene av et jordskifte. Man får også klarlagt og registrert hjemmelen til eiendommene ved et jordskifte. Slike juridiske effekter kan etter kjennelse i lagmannsretten LE-1999-00 754 ikke bli sett på som nytte etter jskl. § 3 (*Sky, 2009 s. 379-380*).

De miljømessige effektene virker ofte inn på tredjeparter som ikke er part i jordskiftet. Disse omfatter de effektene et jordskifte har på landskap, natur og miljø. I saker hvor jordskifteretten er avhengig av offentlige planvedtak etter jskl. § 20 a, vil andre myndigheter komme inn under høringsrundene for å vurdere de miljømessige sidene av et jordskifte. De sosiale effektene blir beskrevet som hvordan et «*jordskifte påvirker enkeltmennesket og relasjonen mellom mennesker*» (*Sky, 2009 s. 383*). I jordskifteretten sin avgjørelse om saken skal fremmes eller ikke, er det i stor grad vært fokus på de økonomiske effektene av jordskifte, men andre effekter blir ofte trukket inn for å underbygge om saken skal fremmes (*Sky, 2009 s. 381-385*).



### **2.2.12 – Registrering av lag i offentlige registre**

Ofte vil lag stiftet ved jordskifte være avhengig av å bli registrert i ulike registre. Det er innført krav fra skattedirektoratet om at alle utbetalinger av offentlige midler skal være sporbare, noe som medfører at lag som skal motta tilskudd må være registrert i Enhentsregisteret, som føres av Brønnøysundregistrene. For å oppfylle formålet med laget vil det derfor være nødvendig å registrere laget. Ansvar for å registrere laget pålegges laget selv ved leder eller styret. Det er viktig at jordskifteretten har kunnskap om reglene rundt slik registrering. Retten har en veiledningsplikt ovenfor partene om reglene forbundet med offentlige registrering av lag. Jordskifteretten må videre sørge for at de lag som stiftes ikke er utformet på en måte som kan føre til problemer når partene selv skal registrere laget (*Organisering av lag, 1999 s.18*).

For at et lag skal bli tildelt et organisasjonsnummer må enhetens foretaksnavn, enhetens adresse, enhetstype, formål, stiftelsestidspunktet og kontaktperson meldes. Ved å vedlegge kopi av rettsboken vil dette være tilstrekkelig for å dokumentere hvem som er deltakere i veglaget og hvem som sitter i styret dersom registreringen skjer etter at jordskiftesaken er avsluttet (*Organisering av lag, 1999 s. 20*).

### **2.2.13 – Ankeordningen**

Jordskifteretten har per dags dato et tosporet system ved anke. Ved anke på dommer og rettsfastsettende vedtak skal anken sendes til lagmannsretten, og ved materielle avgjørelser som jordskiftefaglige spørsmål skal anken gå til jordskifteoverretten. Med jordskiftefaglige spørsmål menes utformingen av bruksordninger, felles tiltak eller andre skifteplaner. En typisk anke til jordskifteoverretten er prøving av om enkelte eiendommer har fått en ordning som strider mot vilkåret i jskl. § 3 bokstav a eller at en eiendom ikke er tjenlig utformet. Ved anke til lagmannsrett gjelder tvisteloven kapittel 29 så langt det passer og omfatter blant annet at ankegjensstanden må minimum ha en verdi på 125.000,- kroner. Man kan anke fra jordskifteoverrett til lagmannsrett på saksbehandlingen og rettsanvendelsen, jf. jskl. § 71. Er det anket til både jordskifteoverrett og lagmannsrett, kan ikke jordskifteoverretten starte behandlingen før anken til lagmannsretten er endelig avgjort etter jskl. § 65 (*Rettsdata 2014*).

Etter jskl. § 61 siste ledd skal alt som ikke kan ankes til lagmannsrett ankes til jordskifteoverrett. I forskjell til lagmannsretten, er det ingen ankeverdigranse for anke til jordskifteoverretten etter jskl. § 97 a. Det er etter samme bestemmelse heller ingen mulighet til å komme med motanke, og ikke krav om advokatunderskrift i ankeerklæringen. Fristen for å anke til jordskifteoverretten og/eller lagmannsrett er på én måned etter avsluttet jordskiftesak (*Rettsdata 2014*).



**Figur 1:** viser ankeordningen fra jordskifteretten og til jordskifteoverrett, lagmannsrett og Høyesterett (*Om jordskiftedomstolene 2014*).

I ny jordskiftelov som trer i kraft 1.1.2016 vil det todelte systemet med ankeadgang til både jordskifteretten og lagmannsretten endres. Det nye systemet vil ha én overprøvingsinstans i lagmannsretten for bruk av alle typer avgjørelser i jordskifteretten. De fem jordskifteoverrettene vil bli fusjonert inn i lagmannsretten (*Prop. 101 L, 2012-2013 s. 57*).

## 2.2.14 – Voldgiftsdom

Voldgift er en typisk privat rettergang, der partene oppretter en egen domstol for å løse tvisten. En voldgiftsdom er bindende for partene på lik linje med dom avsagt fra de offentlige domstolene. I en voldgiftsdom har partene selv mulighet til å bestemme hvem som skal være dommer. Hovedregelen i voldgiftsloven § 12 er at voldgiftsretten skal bestå av tre dommere. Partene kan avtale seg imellom hvor mange dommere voldgiftsretten skal

bestå av. På den måten kan partene sikre sakkyndige personer, og som alle har tillitt til. Det er ingen ankemulighet i en voldgiftsdom. På den måten kan man fortere komme til en endelig avklaring av tvisten, enn hvis det hadde blitt framsatt som et vanlig krav for forlikrådet (*Voldgift, 2001*) (*Lov om voldgift, 2014*).

### **2.2.15 – Tvangsfullbyrdelse**

En tvangsfullbyrdelse «er rettslig inndrivelse av en kreditors krav med myndighetens (namsmannens) bistand» (*Politi.no, 2013*). For å kunne kreve tvangsfullbyrdelse må man ha et tvangsgrunnlag. Man skiller mellom særlige tvangsgrunnlag og alminnelige tvangsgrunnlag. Særlige tvangsgrunnlag kan være gjeldsbrev, legalpant og utleggsforretning. Et alminnelig tvangsgrunnlag er en dom eller en kjennelse. Avgjørelse tatt ved offentlig jordskifte, ved rettsutgreiing og i grensegangssaker gir tvangsgrunnlag etter at saken er rettskraftig i jskl. § 91 første ledd. Når krav ikke oppfylles ved frivillighet kan man begjære tvangsfullbyrdelse av kravet. Innfris ikke kravet frivillig, kan den som har kravet be namsmannen om hjelp for å få gjennomført sin rett. For å få kravet tvangsfullbyrdet, må parten fremme en begjæring for namsmannen (*Politi.no, 2013*).

I mange jordskiftesaker er det nødvendig å bruke tvang for å få gjennomført ulike tiltak. Eksempler på saker der slik tvang har blitt brukt er ved avståing og overføring av grunn, hus eller anlegg, opparbeidelse og vedlikehold av veganlegg, og saksomkostninger. En tvangsfullføring må skje etter hjemmel i tvangsfullbyrdelsesloven. Etter samme lovs § 4-1 er det fastsatt i annet ledd bokstav a at dom og kjennelse er tvangsgrunnlag. En forutsetning for at en avgjørelse skal ha tvangsgrunnlag er at den inneholder et pålegg «[...] overfor noen om å betale et pengebeløp [...] Inneholder avgjørelsen, forliket osv. intet slikt pålegg, foreligger det intet å tvangsfullbyrde» (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 405*).

Fra rettspraksis kan kjennelse fra Agder lagmannsrett 6. november 1996 nevnes. Det var tatt utlegg hos en part i en skogsbilveg og som tvangsgrunnlag ble det påberopt en avgjørelse av jordskifteretten. Den som det ble tatt utlegg for hos, anførte at jordskifteretten bare hadde kostnadsfordelt andelene i prosent, og hadde ikke fastsatt hva som skulle inngå i kostnadsgrunnlaget. I likhet med namsretten, fant lagmannsretten at det ikke fantes

tvangsgrunnlag i jordskifterettens avgjørelse, da et tvangsgrunnlag skal inneholde et pålegg om å betale et pengebeløp (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 408-409*).

### **2.2.16 – Dommeren sin veiledningsplikt**

Jordskifteloven § 97 angir hvilke regler i tvisteloven som får anvendelse under jordskifteretten sin behandling av saker. Tvisteloven § 11-5 er gjort gjeldende for jordskifteretten og reglen fastslår at retten har en viss plikt til å gi veiledning om materielle spørsmål ved saken. I jskl. § 20 står det: «*Når alt førebuande arbeid er gjort, skal jordskifteretten lage utkast til skifteplan som skal leggjast fram til drøfting med partane i rettsmøte*» (*Lovdata3 2014*). I jskl. § 2-saker har dermed retten en plikt til å komme med et konkret forslag til partene. I forskjellige saker vil partene kunne komme med løsningsforslag eller bestemte krav om planløsninger, og veiledningsplikten vil også her være tilstede ved at partene får opplyst hvilke konsekvenser de enkelte løsningene vil få for eiendommene.

## **2.3 - JORDSKIFTE I FORHOLD TIL VEGSAKER**

### **2.3.1 – Bruksordning og felles tiltak av private veger**

En offentlig veg er ifølge veglova § 1 en veg eller gate som er åpen for allmenn ferdsel, og som blir vedlikeholdt av det offentlige. Alt annet blir sett på som private veger. En privat veg er underlagt privat eiendomsrett og kan stenges for uvedkomne. Eier av privat veg kan stenge ferdsel for hestekjøretøy, motorvogn og parkering av motorvogn på eller langs vegen. Det er flere typer private veger og man kategoriserer de som boligveger, gårdsveger og skogsbilveger. Man kan også kombinere kategoriene og ha private veger som inneholder flere av formålene. I 2009 var det 96.000 km med offentlig veg og 124.000 km private veger i Norge. De private vegene varierer i organisasjonsform og standard. Mange private veger har ingen form for organisering, og er avhengig av dugnadsarbeid for å holde vegen vedlike (*Flø & Haraldstad, 2009 s.398-399*) (*Veglova 2012*).

I vegsaker der målet kun er å gi regler for bruken av vegen som allerede ligger der, er det en jskl. § 2 bokstav c-sak. Er det knyttet investeringer i tiltaket, som for eksempel å ruste opp gammel veg eller bygge ny veg, er det en jskl. § 2 bokstav e-sak. En slik jskl. § 2 bokstav e-sak må også inneholde en sak etter jskl. § 2 bokstav c. Det vil si at skal det bygges ny veg eller oppgradere gammel veg, må jordskifteretten i tillegg følge det opp med regler for bruken (Flø & Haraldstad, 2009 s. 419-420).

Etter jskl. § 16 skal jordskifteretten klarlegge både de faktiske og de rettslige forholdene i skiftefeltet. Resultatet av klarleggingen vil danne grunnlaget for jordskifterettens videre behandling av skifteplanen. Er det uklart om en part har vegrett, og nødvendig å avklare dette for å løse saken, vil jordskifteretten avgjøre spørsmålet ved dom etter jskl. § 17. Tvisten kan også løses ved forhandlinger mellom partene som fører til rettførlig eller minnelig avtale (Flø & Haraldstad, 2009 s. 406).

I en bruksordningssak til veg vil det være stor medvirkning fra partene under hele jordskifteprosessen etter jskl. § 17a. Partene beskriver problemene til jordskifteretten før man befarer vegen. Jordskifteretten skal videre orientere partene hva en vegordning kan omfatte. Orienteringen blir ofte delt i tre. Den første delen er administrativ og det gis orientering om måter å bygge opp veglag på, styre, årsmøte, innkalling til møter, selskapsrettslige spørsmål, veglagets styrende organer, registrering i Brønnøysundregisteret og hva veglaget kan treffe vedtak om. Den andre orienteringsdelen omfatter måter å beregne vedlikeholdskostnadene vegen medfører på, mens den siste blir det orientert om ansvar, rettskraft og tvangskraft (Flø & Haraldstad, 2009 s. 406).

Jordskifterettens utforming av bruksordningsregler og vedtekter bør sendes til partene under sakens gang, slik at man på neste rettsmøte kan gå igjennom forslaget med partene. Etter gjennomgangen har partene mulighet til å gi tilbakemeldinger på jordskifterettens forslag. Det må også bli satt av tid til å komme med skriftlige tilbakemeldinger på forslaget. På bakgrunn av tilbakemeldingene fra partene blir det enten utarbeidet et nytt forslag til vedtekter fra retten, eller så blir det truffet endelig vedtak i saken etter jskl. § 17a annet ledd. For å få til gode løsninger er det viktig å ha en god og tillitsskapende dialog med partene. Det er partene som etter rettskraftig sak vil ha ansvaret for administrasjonen av vegen og vedlikeholdet, og det er viktig for en jordskifterett å bevisstgjøre alle partene om dette (Flø & Haraldstad, 2009 s. 406-407).

Ved organiseringen av en privat veg må det settes opp en andelsfordeling mellom partene. Andelsfordelingen brukes ved fordeling av de utgiftene og kostnadene forbundet med vegen. Det kan være kostnader forbundet med en standardheving av vegen, eller fordeling av årlige vedlikeholdskostnader. Noen ganger vil andelsfordelingen på en eventuell standardheving og vedlikeholdskostnadene være lik for alle parter. Det kan være andre tilfeller der disse andelene er forskjellige. Fordelingen av vedlikeholdskostnadene skal skje etter hvilken nytte hver enkelt part har av vegen. Nyttens i denne sammenhengen er hver part sin faktiske bruk av vegen. Da må jordskifteretten se på de aktuelle eiendommenes normale bruk av vegen (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 415-416*).

### **2.3.2 – Beregning av nytte i vegsaker**

Det er igjennom hele saksgangen mulighet for partene å bli enige seg imellom om hvordan de skal fordele kostnadene med investeringer og vedlikehold. Kommer de ikke til enighet, er det jordskifteretten sin oppgave å finne en fordelingsnøkkel. Det vanligste er at jordskifteretten tar utgangspunkt i én type eiendom. Det kan være landbrukseiendom, boligeiendom, fritidseiendom eller næringseiendom. Desto flere typer eiendommer i saken, desto vanskeligere er det for en jordskifterett å fordele kostnadene av vedlikeholdet på de ulike partene (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 416*).

Ved jordbruksproduksjon er det vanskelig å kartlegge forutsetningene for kostnadsfordeling. Fra gård til gård vil det variere i ulik driftsmåte og maskinpark. Videre kan disse forutsetningene endre seg raskt. De vanligste forutsetninger som må registreres er produktivt areal, produksjonsform og tonn per dekar. For etablering av veg til boligeiendommer er det enklere å finne forutsetninger. Jordskifteretten må her hente inn opplysninger om antall boenheter og tilknytningsavstand (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 418*).

Vegstandarden er som regel knyttet opp mot normaler for landbruksveger i ulike jordskiftesaker. Særlig ved nybygging av veg, men også i store utbedringer av gammel veg, vil det ofte være nødvendig å fastsette en standard for vegen. Skal vegen være tjenlig for offentlige tjenestebiler som brannbiler, ambulanser, renovasjonsbiler og hjemmehjelp, må vegen ha en standard som tilfredsstillende de krav som disse stiller (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 419-420*).

I vedtektene til en veg er det vanlig å ha en bestemmelse om at andelsfordelingen kan forandres etter at jordskiftet er avsluttet og når endringer i bruken er vesentlig. En slik vesentlig endring kan være at en driftsenhet slutter med melkeproduksjon og går over til å dyrke korn, eller at man på en boligeiendom går over til å bli næringseiendom ved å starte opp en frisørsalong eller barnehage. Dette er tiltak som vil gi en økning i vegbruken, og vil få konsekvenser for vedlikeholdet, og vil normalt gi et grunnlag for å endre andelsfordelingen. Endringen skal stå i forhold til nytteverdien. Endringer som følge av veg med flere eiendomstyper, vil en eventuell endring være mer komplisert. Dersom partene ikke kommer til enighet, har de mulighet til å bringe saken til en sakkyndig nemnd eller avgjøre tvisten ved en voldgiftsdom dersom partene er enige om det. En annen måte å løse det på, er å sende saken inn til jordskifteretten på ny. Etter jskl. § 4 kan ikke det som tidligere har vært under jordskifte tas opp til ny behandling før 10 år har gått siden forrige sak var avsluttet, om ikke det har skjedd en vesentlig endring. Endringen i andelsfordelingen må da antas å bli sett på som en vesentlig endring (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 420*).

### **2.3.3 – Vegstandard**

Landbruksveger for bil og traktor er inndelt i åtte forskjellige vegklasser. Valget av vegklasse skal ved en helhetsvurdering bygge på de «*økonomiske, miljømessige og driftstekniske forhold i vegens dekningsområde*» (*Vegnormaler, 2013 s. 10*). Vegklassene er utarbeidet av Landbruks- og matdepartementet. Alle permanente vegtyper godkjent for jordbruks- og skogbruksformål blir definert her. Nedenfor er en beskrivelse av fire av de åtte vegklassene:

- Vegklasse 1: Vegklasse 1 er en helårs bilveg som bygges i samsvar med det offentlige slik at det på et senere stadium kan inngå i det offentlige vegnettet.
- Vegklasse 2- Helårs landbruksveg: Vegklasse 2 er helårs bilveg som skal kunne trafikkeres med last hele året og skal holde en høy standard. Denne vegen skal kunne brukes på grendeveger med blandet trafikkgrunnlag, på skogsbilveger, gårdveger og seterveger med stor trafikkbelastning av tunge kjøretøy.

- Vegklasse 3- Landbruksveg: Vegklasse 3 er standard for skogsbilveger, gårds- og seterveger med moderat til lavt trafikkgrunnlag. Vegen skal kunne brukes hele året, med noe begrensninger i perioder med mye nedbør.
- Vegklasse 4- Sommerbilveg for tømmerbil med henger: Vegklasse 4 er bilveger som bygges for transport av tømmer og andre landbruksprodukter i barmark. Vegklassen bør bare bygges der tømmerkvantum og transportavstand tilsier biltransport, men der tilgjengelige ressurser og terrengforhold ikke gjør det økonomisk forsvarlig å bygge en helårsveg (*Vegnормaler, 2013 s. 10*).

### 2.3.4 – Privat veg etter jordskifteretten og forhold til offentlige myndigheter

Skal jordskifteretten vedta tiltak om ny veg må nødvendige godkjenninger fra offentlige myndigheter er tilstede. Det er bestemt i jskl. § 20 a og lyder som følger: «*Når ein skifteplan må grunnast på offentlege vedtak, må slike vedtak ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen*» (*Lovdata2, 2014*). Bestemmelsen sier noe om hvordan jordskifteretten skal gå fram dersom det er sammenheng mellom arbeidet til jordskifteretten og arbeidet til forskjellige forvaltningsorgan. I de senere år har samfunnsstyring og kontroll over arealbruken økt, og jordskifteretten må forholde seg til lovlige vedtatte planer og retningslinjer (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 154*).

Det kan oppstå situasjoner der jordskifteretten ønsker å gjennomføre et tiltak som de selv ikke er kompetent til å gjennomføre. Andre tilfeller kan være tiltak om investeringer som jordskifteretten formelt sett kan gjennomføre, men som er avhengig av offentlige tilskudd. For eksempel i en skogsbilvegsak der jordskifteretten har forutsatt offentlige tilskudd, må retten avklare dette med aktuelt forvaltningsorgan om tilskudd vil bli gitt, og deretter komme med løsningsforslag. Hvis ikke dette gjøres, kan det i verste fall skje at jordskifte ikke lar seg gjennomføre (*Austenå & Øvstedal, 2000 s. 155-156*). Dersom kulturmyndighetene krever arkeologiske undersøkelser, er dette en utgift som partene må betale etter kulturminneloven §§ 9 og 10 (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 421-422*). Slike utgifter kan være store, og er derfor viktig å få avklart.



Ved søknader om byggetillatelse eller annet er det vanlig at jordskifteretten sender søknad på vegne av partene. Dette har blitt kritisert fordi forvaltningen fort kan se på jordskifteretten som en part i slike tilfeller. For å få en raskest mulig behandling i forvaltningen, må søknadene være godt forberedt, og det er viktig at man får med alt som skal være med i en slik søknad (*Flø & Haraldstad, 2009 s. 425*).

## Kapittel 3 – Empiri

### **3.1 - Innledning**

Kapittelet tar for seg jordskifteretten sin praksis ved sakstyper etter jskl. § 2 bokstav e som omhandler veg. Gjennom intervju av både jordskiftedommer, jordskifteoverdommer og parter i fire forskjellige jordskiftesaker blir sakene belyst fra forskjellige synsvinkler. Hovedfokuset i kapittel 3 blir å se på muligheter og utfordringer knyttet opp mot § 2 bokstav e-saker med pålagte investeringer.

Jeg vil presentere hver og enkelt sak samlet, slik at hver sak først blir belyst, deretter kommer intervju med rekvirenten og ankende part i sakene som vist under:

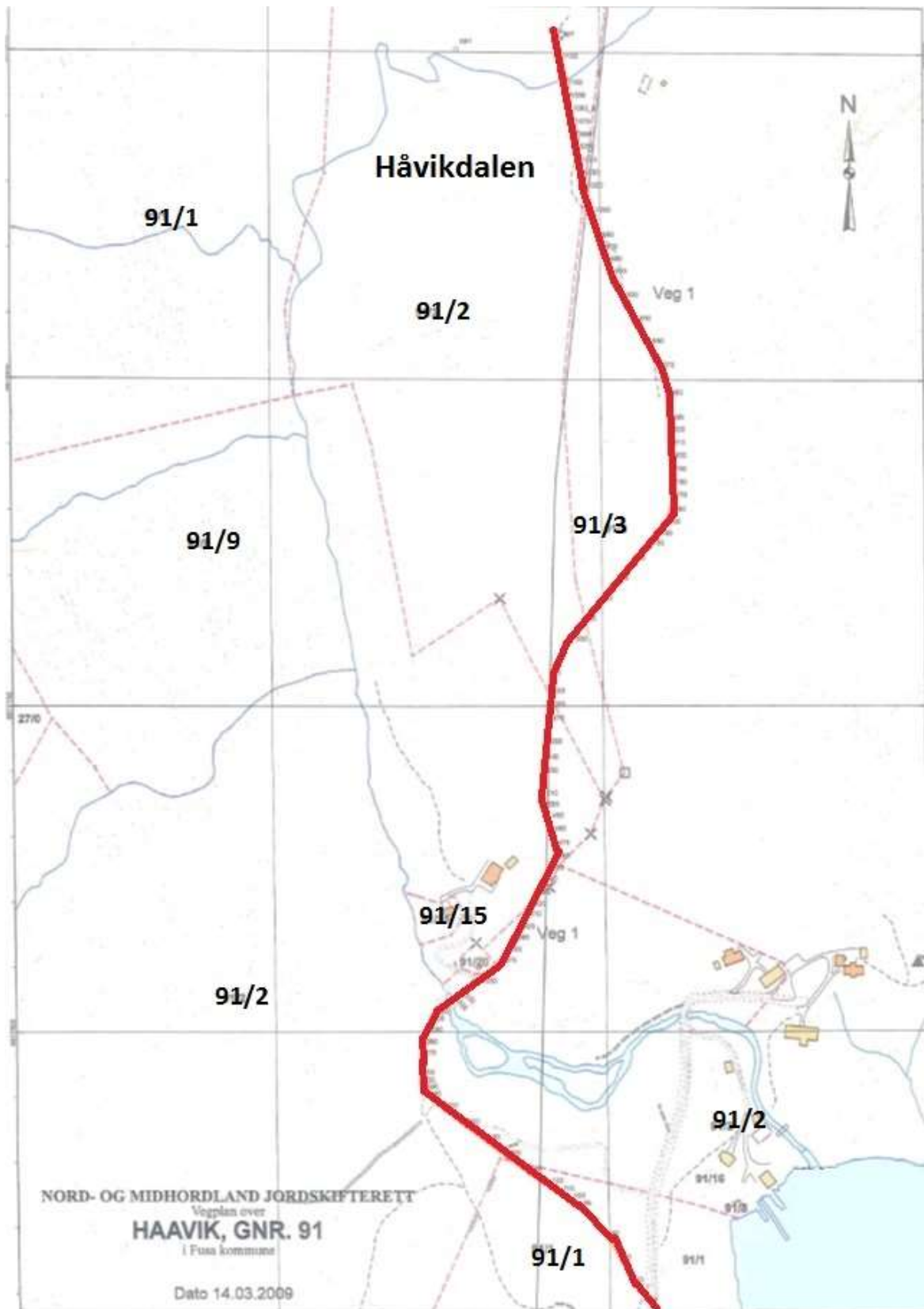
- Beskrivelse av saken
- Intervju med jordskiftedommer
- Intervju med rekvirent
- Intervju med ankende part

Jordskifteoverdommer i Gulating jordskifteoverrett var overdommer i de første to sakene jeg skal presentere, Haavik og Førland. Intervjuet hans vil komme etter at de to første sakene har blitt gjennomgått. I de to neste sakene, Dragset-Sugustad og Litjbjørga, var det jordskifteoverdommer i Frostating jordskifteoverrett som var overdommer. Intervjuet vil presenteres etter de siste to sakene har blitt presentert.

I Haavik-saken fikk jeg ikke, etter flere forsøk, kontakt med ankende part, så under den saken vil det av partene kun være rekvirenten jeg har intervjuet. Rekvirenten i Litjbjørga ønsket ikke å bli intervjuet, så der ble en annen part som ønsket veg intervjuet istedenfor.

Empirien er ikke gitt ut i sin helhet. Under beskrivelsen av sakene vil det bare presenteres det jeg mener er relevant i forhold til hva jeg ønsker å undersøke. Dette vil også gjøres under alle intervjuene. Jeg har valgt å ha et muntlig preg på teksten av intervjuene, men noen «*folkelige uttrykk*» har blitt endret på.

3.2 – Sak 1200-2005-0016 Haavik i Nord- og Midhordland jordskifterett og 2500-2009-0009 Haavik i Gulating jordskifteoverrett i Fusa kommune



Kart 1- viser veg i Håvikdalen. Utarbeidet av Nord- og Midhordland jordskifterett. Redigert av Bård Kollstrøm.

**Saken gjelder:** Felles tiltak til skogsbilveg.

**Påbegynt:** 23.10.2006

**Avsluttet:** 07.03.2011

**Antall parter:** 8

**Antall eiendommer:** 8

### **3.2.1 - Beskrivelse av saken**

Saken er krevd for å få bygge en felles skogsbilveg som kan gi vegutløsning for Håvikdalen i Fusa kommune. Avdelingsingeniør ved Fylkesmannen i Hordaland sin landbruksavdeling ble oppnevnt som sakkyndig i saken. Han utarbeidet forslag til vegløsning, en oversikt over skogressursene i området og innhentet priser på bygging av ulike vegtraseer.

Retten søkte kommunen om byggetillatelse og statstilskudd for bygging av skogsbilvegen. Tilskudd ble gitt med en tilskuddssats på 60 % av byggekostnadene. Jordskifteretten tok også på seg ansvaret med å utlyse anbud til bygging av vegen. Hver enkelt parts deltakelse og andel av kostnadene ble vurdert av jordskifteretten og kan oppsummeres i tabellen under.

Gnr/bnr	Andel prosent	Type eiendom	Maksimumsbeløp for andel i 2009	Skog
91/1	24 %	Landbrukseiendom	192.000	3399 m <sup>3</sup>
91/2	27 %	Landbrukseiendom	216.000	3816 m <sup>3</sup>
91/3	24 %	Landbrukseiendom	192.000	4754 m <sup>3</sup>
91/5	2 %	Landbrukseiendom	16.000	
91/7	3 %	Landbrukseiendom	24.000	
91/9 + 91/15	13 %	Landbrukseiendom og fritidseiendom	104.000	333 m <sup>3</sup>
91/10	2 %	Landbrukseiendom	16.000	
91/20	5 %	Fritidseiendom	40.000	
<b>SUM:</b>	<b>100%</b>		<b>800.000</b>	

Figur 2: viser andelsfordelingen for partene og er hentet fra jordskifterettsboken. Redigert av Bård Kollstrøm.

Gnr. 91/ 1, 2 og 3 har helt klart de største skogressursene som blir utløst av den planlagte vegen, og de står for de største andelene av de felles investeringskostnadene. Det er disse tre eiendommene som i hovedsak får utløst skog ved at skogsbilvegen blir etablert. Grunnen til at gnr. 91/3 sin andel ikke er større i forhold til skogvolumet på denne eiendommen, er at ny skogsbilveg ikke vil gi en fullstendig vegutløsning for den innerste teigen i Håvikdalen.

Gnr. 91/5, 7 og 10 har alle mindre teiger i Håvikdalen. Gnr. 91/5 og 7 ønsker begge å delta i vegen, mens bnr. 10 ønsker ikke å delta i vegen nå, men heller ha mulighet til å kjøpe seg inn i vegen på et senere tidspunkt.

Eiendommene med gnr. 91/9 og 15 har samme grunneier og har en mindre andel skog som blir utløst ved etablering av vegen. Den største nytten til eiendommene ved å anlegge veg, er en bedre tilkomst til boligen som står på gnr. 91/15. Vedlikeholdskostnadene på ny veg vil også minke som følge av en slakere veg og bedre tilkomst til eiendommen. I tillegg blir ny veg lagt utenom tunet, mens tidligere veg gikk opp til tunet.

Jordskifteretten vedtok at det skulle bygges veg, og satt et maksimumsbeløp for bygging til 800.000,- kroner. Jordskifteretten utformet vedtekter for Håvikdalsvegen etter jskl. § 2 c. Rekvirenten fikk så oppgaven med å kalle inn til første møtet i veglaget med en gang saken

var rettskraftig. Vegstyret fikk rett til å kreve inn forskudd for investeringer. Saken ble først anket til jordskifteoverretten, der vedtaket ble stadfestet den 11.06.2010 og anke til lagmannsretten ble nektet fremmet 07.03.2011.

### **3.2.2 - Intervju med jordskiftedommer i Haavik**

Jordskiftedommeren opplevde situasjonen mellom partene før jordskiftet som ganske konfliktfylt. Det var to grupperinger der eierne av gnr. 91/1, 2 og 3 ville ha veg, mens eierne av gnr. 91/ 10 og 15 var motstandere av vegen. Gnr. 91/1, 2 og 3 var pådriverne av vegen. De andre partene ønsket ikke veg i stor grad, og så ikke noen nytte av å ha veg.

Saken startet opp i jordskifteretten i 2006 og ble endelig vedtatt i 2011. Grunnen til at saken tok tid var at innhenting av både tilskudd, søknad om byggetillatelse fra kommunen, samt at saken ble anket til både lagmannsretten og jordskifteoverretten. Det var jordskifteretten som påtok seg ansvaret for både tilskudd, byggetillatelse og anbud. Retten lyste ut anbud i lokalavisen og 4-5 entreprenører kom med anbud. Jordskifteretten oppnevnte en avdelingsingeniør ved Fylkesmannen i Hordaland sin landbruksavdeling som sakkyndig i saken. Han utarbeidet forslag til vegløsning med kravspesifikasjon og kvaliteten på vegen. Skogverdiene ble innhentet av Vestskog. Verdiene ble beregnet ut fra hvor mye skog man kan hente ut uten veg, mot det man kan hente ut ved å etablere en veg.

For å se på nytten av vegen ble kubikkmeter stående skog gjort om til andeler. Det er muligheten for å hente ut skog som var den store økonomiske gevinsten av å ha veg. Videre ser man på andre former for nytte av jordskiftet. Gnr. 91/ 9 og 15 hadde lite skog, men fikk ifølge jordskifteretten en stor nytte av ny veg. Den gamle vegen opp til eiendommen var bratt og vanskelig å komme fram til med bil. Jordskifteretten så på nytten med bedre fremkommelig opp til boligeiendommen som såpass stor, at han fikk 13 % av andelene i veglaget. De andre partene som ikke hadde skog fikk mer beskjedne andeler.

Jordskiftedommeren har store valgmuligheter når det kommer til å velge hvordan vegen skal se ut. Man trenger ikke å ha anbudskonkurranse, men da risikerer man å ikke få godkjent planen. Da kan det tenkes at man får inn priser som er mye høyere enn det jordskifteretten anslo, og det kan føre til at saken blir ugyldig. Man må i tillegg ha med tidsfaktoren. I mer oversiktlige saker trenger en ikke å utarbeide anbudskonkurranse. Eksempelvis dersom man

skal bygge et uthus eller noe som klart er innenfor nytten for alle parter, og der det er lettere å underbygge hva tiltaket faktisk vil koste. Hvor mye tid man skal bruke, må vurderes i hver enkelt sak. Der nyttevurderingen er mer omfattende, vil man bruke mer tid og hente inn anbud.

I Haavik-saken ble det lagt en kontrakt med entreprenørene som varte i ett år. Det gjør det mulig å slutte saken før ettårsfristen går ut, slik at partene i ettertid kan inngå en kontrakt i henhold til de tilbudene som ble gitt. Problemet med denne saken, var at ankebehandlingen i lagmannsretten og jordskifteoverretten tok over ett år. Det anbudet som først var lagt til grunn, var ikke lengre gyldig ved endt ankebehandling. Da saken endelig var nektet fremmet hos lagmannsretten, hadde entreprenøren andre prosjekt på gang, og var ikke tilgjengelig før det hadde gått enda et år. På grunn av dette, ønsket entreprenøren å utarbeide en ny kontrakt med partene. Da blir partene oppfordret til å ta kontakt med entreprenøren, og eventuelt reforhandle tilbudet som enten har en prisøkning, eller en pridfrysning. Det gjør at de ikke mister den muligheten de har til å realisere prosjektet. Dersom pristilbudet ikke lengre er gyldig og partene skal hente en ny pris, som blir dobbelt så høy, er de forutsetningene som jordskifteretten har gjort vanskelig å gjøre noe med.

Det er mye enklere å vurdere nytten med en ren skogsbilveg enn en veg til ulike formål som bosted, hytte og skog. Det kan være vanskelig for partene å forstå regnemåten for å komme frem til andelene de skal ut med. Da tenker partene enten at her må det være noe galt, eller så tenker de bare at jordskifteretten kan dette, og stoler på beslutningen uten helt å skjønne nyttevurderingen. Det kan hende at enkelte parter har vanskelig for å akseptere kostnadsfordelingen med en skogsbilveg fordi det blir veldig lett for retten å kjører på med fremmede uttrykk og ulike kalkyler, slik at partene ikke skjønner helt hvordan jordskifteretten har gått frem. Resultatet blir da at de enten blir veldig mistenksomme, eller så tenker de at jordskifteretten vet nok best og godtar det uten helt å forstå hvordan jordskifteretten har kommet fram til sitt resultat. Jordskifteretten har en pedagogisk utfordring både med tanke på å få respekt av partene, men også for å legge til rette for at partene forstår mer av beslutningsgrunnlaget. Det er en fordel å ha en dialog med partene som både kjenner området best og skal leve med resultatet av at det kommer ny veg. Det er viktig i alle saker, særlig saker som omhandler verdsetting, å verdsette på en måte som gjør

det mulig for partene å få en dialog med jordskifteretten. En kontakt mellom partene og jordskifteretten er viktigere enn teorien bak verdsettingen.

Jordskifteretten skal komme med en objektiv vurdering uavhengig av hva eierne mener om sin nytte. Noen opplever dette som en inngripen i sin private sak, at noen skal mene noe om egen eiendom. Dette stiller krav til retten. Det er viktig at det blir gjort på en god måte, og slik at jordskifterettens vurdering er etterprøvbare. At retten sier at «her er det nytte» er ikke nok. Man må gå inn i hver enkelt eiendom og se på hvordan situasjonen er i dag, hva som er bra og hva som er dårlig, og hvordan situasjonen vil bli etter et jordskifte. For å kunne gjøre dette må man også se inn i fremtiden.

Det jordskifteretten gjorde under Haavik-saken var å sette en maksgrense på hva partene ble pålagt å betale for vegen. Hvis jordskifteretten pålegger partene å betale en viss prosent, kan de partene som har ansvaret for innbetalingen, få problemer med inndriving av pengene. Namsmannen kan da melde tilbake at det ikke er nok grunnlag å si for hva som kan kreves ved tvang fordi det bare står prosent. Da har ikke jordskifteretten vurdert et beløp, og da har man heller ingen tvangsgrunnlag. I saken forutså jordskifteretten at det kom til å bli vanskelig å få alle parter til å betale sin andel av vegen. Den ene parten gjorde alt for å slippe. Nettopp av denne grunn fastsatte jordskifteretten et fast beløp. Det viste seg at den uvillige ikke ville betale. Når de andre partene truet med namsretten, betalte han til slutt. Et veldig viktig poeng i slike saker er å gjennomføre det på en slik måte at det gir et godt nok tvangsgrunnlag. Mange av disse sakene oppstår på grunn av at enkelte parter ikke vil delta. Å gjennomføre en slik jordskiftesak uten at tvangsgrunnlaget er sikkert nok, er meningsløst.

Når en sak er ferdig og noen fremdeles nekter å betale sin andel, kan man koble inn namsmannen som kan kreve inn beløpet. Selv om saken er rettskraftig, vil det av og til ikke være nok å kunne kreve inn hvis det i saken ikke står beskrevet anslagsvis hvor mye vegaanlegget skal koste. Derfor løste jordskiftedommeren saken på denne måten, ved å sette en maksgrense på hva partene skulle betale. Da vegen ble dyrere, nektet enkelte parter å betale over maksgrensen sin. Det førte til at pådriverne av vegen måtte ut med mellomlegget selv. I Haavik-saken bygde maksimumsbeløpet på 800.000,- kroner mest på de skogressursene som lå i skiftefeltet. Maksimumsbeløpet blir beskrevet som «*klart innenfor nytte av vegen*» i rettsboken. Nyten av å ha veg med tanke på skogressursene, var vurdert



til 1.100.000,- kroner. Jordskiftedommeren føler han selv har vært veldig forsiktig med å justere ned beløpet til 800.000,- kroner.

Man vet ikke helt sikker hva en veg vil koste før vegen er bygd. Det er noen jordskifteretter som venter med å avslutte saken etter at vegen er ferdig bygd. Det skjer bare sjeldnere og sjeldnere siden saken da blir liggende som halvferdig. Ligger prisen på vegen opp mot nytteverdien i jordskiftefeltet, så kan man ikke pålegge partene ytterligere utgifter. Er det gode marginer, kan man legge på eventuelle uforutsette ekstrakostnader og bestemme for eksempel tilbudspris + 30 % er det god grunnlag for å pålegge partene ut ifra at alle har en nytte av tiltaket.

Argumentasjon om at partene kan benytte vegen til å gå tur og rekreasjon, kan ikke brukes, da det ikke er knyttet opp mot økonomisk nytte. Et tiltak må knyttes opp mot en inntektsinnbringende effekt i en eller annen form. Det må komme i form som enten utløste verdier i skogen, at boliger eller fritidseiendommer får en markedsøking eller økte leieinntekter eller lignende som til slutt kan føres tilbake som en positiv endring i markedsverdien.

### **3.2.3 – Intervju med rekvirenten i Haavik**

Før den nye vegen kom var det veg opp til gnr. 91/15 sitt tun. Den gamle vegen var forfallet videre oppover i Håvikdalen. Vegen ble av rekvirenten og de andre som hadde store skogområder innover mest brukt i forbindelse med jakt. Den nye vegen er én kilometer lang, og fra vegens ende er det to kilometer til gode hjorteområder.

Rekvirenten overtok småbruket i 1995. Han har noen få husdyr som trenger å komme seg opp i beiteområder, som gjør han avhengig av vegen. Hovedgrunnen til at han ønsket ny veg var for å få kjøreveg til tømmer. Den gamle vegen var veldig simpel og bratt i enkelte områder. Før rekvirenten krevde sak for jordskifteretten, hadde han prøvd å få til en vegløsning sammen med de andre partene. Han fikk utarbeidet en trasé som gikk gjennom tunet til gnr. 91/15. Entreprenører var hentet inn og kostnadsanslaget på vegen var satt til omlag halvparten av det vegen ente opp med å koste etter jordskiftesaken. Gnr. 91/15 nektet å bli med på å la vegen gå så tett inn på innmarka si. Rekvirenten følte han da ikke hadde annet valg enn å gå til jordskifteretten for å få vegen bygd.

Vegen fikk tilskudd på 60% av kostnadene. Da saken først ble krevd fikk han antydning at det offentlige ville dekke 80 % av kostnadene, men det tilbudet gikk bort siden prosessen med jordskiftesaken ble såpass lang.

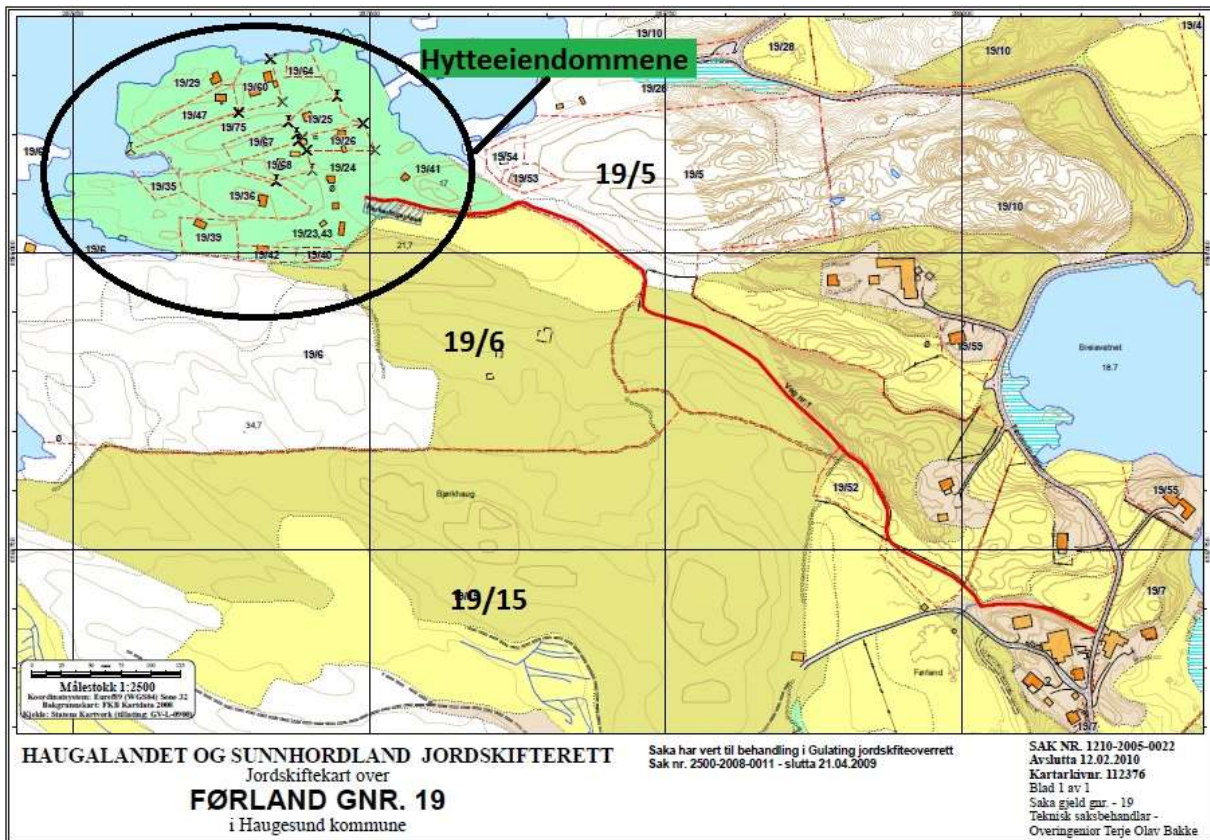
Selve veganlegget ble ikke bygget før i 2013 grunnet ankene og at entreprenøren var opptatt med andre oppdrag. Vegprosjektet måtte vente i ett år før entreprenøren kom i gang og da ville han øke prisen. Det ente opp med at vegen ble dyrere, men ifølge rekvirenten var ikke summen betydelig større.

Rekvirenten hadde et ønske om å registrere veglaget i Brønnøysundregisteret for å kunne opprette en egen bankkonto for veglaget. For at det skal skje, sier han at alle partene må være enige. Både gnr. 91/9 og 10 nektet å skrive under, og rekvirenten måtte ty til andre løsninger for å blant annet kreve inn penger til veganlegget. Han opprettet konto i egen navn for å ha en mest ryddig prosess med innbetalingene av de enkeltes andeler. Han synes jordskifteretten kunne ha kompetanse til å registrere slikt veglag i Brønnøysund, for å gjøre det lettere for ham, som ble pådriveren etter at saken var avsluttet og rettskraftig.

På spørsmål om rekvirenten har hatt nytte av vegen, sier han at han ikke har hatt stor nytte av vegen ennå. Den er ikke mer enn ett år gammel, men han ser at den har en fremtidig verdi ved å kunne ta ut skog. Han vil nok ikke ta ut skog de første ti årene, siden hans skog ikke er hogstmoden nok. De to andre partene med skogeiendommer vil nok heller ikke ta ut skog i denne tidsperioden mener han. Etter at vegen er kommet har rekvirenten registrert at vegen har blitt brukt som turveg.

Rekvirenten er misfornøyd med beskrivelsen av hvordan vegen skulle være over sin egen innmark. Det er den første delen av vegen som går over hans innmark, og han sa flere ganger til jordskifteretten at han ville ha en tydeligere beskrivelse av hvordan vegen skulle gå på hans innmark i avtalen med entreprenøren. Det endte opp med at entreprenøren ville lage vegen billigst mulig. Resultatet var at han måtte selv i tillegg ut med 80.000,- kroner for å miste minst mulig areal på sin innmark. Det ble store jordhauger som lå igjen, og han føler at han selv ville hatt en mye sterkere sak mot entreprenøren hvis kravet til vegen hadde vært mer spesifikt på innmarken.

### 3.3 - Sak 1210-2005-0022 Førland i Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett og 2500-2008-0011 Førland i Gulating jordskifteoverrett i Haugesund kommune



Kart 2: viser hvor vegen i rødt går inn til hyttefeltet i Førland-saken. Hentet fra Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett. Redigert av Bård Kollstrøm.

**Saken gjelder:** Sams tiltak etter jordskiftelova § 2 e.

**Påbegynt:** 09.01.2008

**Avsluttet:** 21.04.2009

**Antall parter:** 20

**Antall eiendommer:** 24

### 3.3.1 - Beskrivelse av saken

Det er av rekvirenten krevd jordskifte etter § 2 bokstav e i jordskifteloven for å oppgradere gammel Sjoarveg fra Førlandsvågen til Sjøholmen til kjøreveg i Haugesund kommune. Vegen er omtrent 800 meter lang og skal gå inn til et hytteområde og omfatter 22 eiendommer. Vegen ender i en parkeringsplass inne på gnr. 19/6. For 4-5 år siden ble det hentet inn tre ulike tilbud på å oppgradere vegen. Den beste prisen kom på 500.000,- med en kjørestrekning for én kilometer veg. Retten anslår at kostnaden har økt siden den gang, og regner med en pris på 1.000.000,- kr. for anlegget med tilstrekkelig parkeringsplasser.

Fra første rettsmøte er det tre av partene som er imot bygging av vegen, mens åtte parter er for oppgradering av vegen. Partene som er imot vegen mener vegen ikke vil brukes for eierne av fritidseiendommene. Alle kommer til hyttene sine med båt, og har dermed ingen behov for veg frem til hytten. Eieren av gnr. 19/ 5 er også imot oppgradering av vegen. Det er en stor landbrukseiendom, som mister mye areal som følge av at halvparten av vegen går igjennom eiendommen.

Retten ser at en del hytteeierne er imot bygging av veg, men konkluderer med at ingen av eiendommene vil lide tap, og at nytten vil være stor for hytteeiendommene. Eiendommene har objektivt sett nytte av å bruke vegen og markedsverdien vil øke for eiendommer som man kan kjøre nært til. En maksimumsgrense for hva som kan pålegges hver eiendom i investeringskostnader ble satt til 50.000,- kroner. I slutningen står det at tiltaket gjennomføres dersom byggetillatelse innvilges av kommunen. Styret i veglaget fikk ansvaret for å søke om byggetillatelse innen én måned etter første møte i laget. Det ble i forbindelse med jordskiftet også vedtatt en bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c med vedtekter for vegen.

Gnr/ bnr	Andel i bygging	Aktuell bruk
19/5	0	Grunn
19/6	4,75	Beite mv
19/7	0	Grunn
19/15	1,75	Grunn/naustrett

Gnr/bnr	Andel i bygging	Aktuell bruk
19/23, 43	5,5	Hytte
19/24	5,5	Hytte
19/25	5,5	Hytte
19/26, 51	5,5	Hytte
19/29	5,5	Hytte
19/36	5,5	Hytte
19/39	5,5	Hytte
19/40	5,5	Hytte
19/41	5,5	Hytte
19/42	5,5	Hytte
19/47	5,5	Hytte
19/52	0	Grunn
19/53	5,5	Hytte
19/54	5,5	Hytte
19/60	5,5	Hytte
19/64	5,5	Hytte
19/67	5,5	Hytte
19/68	5,5	Hytte
<b>SUM:</b>	<b>100 %</b>	

Figur 3: viser andelsfordeling av anleggskostnader. Figuren er hentet fra rettsboka, redigert av Bård Kollstrøm.

Saken ble anket til Gulating jordskifteoverrett som fikk saksnummer **2500-2008-0011**.

Fellestiltaket ble møtt av stor motstand og åtte av eiendommene anket saken. Anførlene sa i hovedtrekk at de ikke hadde nytte eller behov for veg, da de brukte båt for å komme seg til hyttene sine. Én av de ankede partene har forklart at hun har dårlig økonomi, og vil at det skal bli med i vurderingen om hun må pålegges å investere. Jordskifteoverretten valgte å vektlegge partenes egne vurderinger om saken skulle fremmes for dem eller ikke. Den enkelte parts subjektive oppfatning må etter jordskifteoverrettens vurdering kunne

vektlegges. Med dette avviste overretten saken i forhold til følgende elleve eiendommer: gnr. 19/4, 19/10, 19/15, 19/25, 19/29, 19/41, 19/47, 19/59, 19/60, 19/64 og 19/67.

Jordskifteoverretten vurderte også at kostnaden med selve vegen skulle vært klarlagt grundigere og det burde vært innhentet tilbud under jordskiftesaken. Den rettslige situasjonen var heller ikke klarlagt og det var uenighet blant partene om hvilke eiendommer som hadde vegrett. Siden ingen byggetillatelse har blitt innhentet, var overretten usikker på om vegen lar seg bygge. Både vegen og den planlagte parkeringsplassen ligger innenfor 100-metersbeltet til sjøen. En skifteplan som bygger på offentlige vedtak skal foreligge før jordskifteretten tar en endelig avgjørelse i saken etter jordskifteloven § 20 a. På dette grunnlaget, sammen med at partsforholdet har blitt endret, vurderte overretten det som best å vise saken tilbake for fortsatt behandling i jordskifteretten i sin kjennelse datert 21.04.2009.

Saken ble henvist tilbake til jordskifteretten som hadde første rettsmøte 27.01.2010. Siden jordskifteoverrettens kjennelse hadde rekvisenten etter godkjennelse fra jordskifteretten fått tillatelse til bygging av vegen etter vedtatt trase av Haugesund kommune, og innhentet to tilbud. Byggekostnadene ble på mellom 600.000 – 700.000,- kroner.

Videre ble det konstatert at alle eiendommene i saken hadde vegrett. Partene som nå var igjen i saken hadde ingen anmerkninger mot at vegen ikke burde bygges. Ny andelsfordeling ble gjort som vist under.

<b>Gnr/bnr</b>	<b>Andel i bygging</b>	<b>Aktuell bruk</b>
19/5	0	Grunn
19/6	7	Beite mv
19/7	0	Grunn
19/15	2	Grunn, Naust
19/23, 43	9	Hytte
19/24, 44	9	Hytte
19/35	8	Hytte
19/26, 51	9	Hytte

Gnr/bnr	Andel i bygging	Aktuell bruk
19/36,	7	Hytte (dårlig)
19/39,45	9	Hytte
19/40	8	Hytte
19/42	8	Hytte
19/52	0	Grunn
19/53	8	Hytte
19/54	8	Hytte
19/68	8	Hytte
<b>SUM:</b>	<b>100 %</b>	

Figur 4: viser andelsfordelingene til partene og er hentet fra rettsboka. Redigert av Bård Kollstrøm.

### 3.3.2. - Intervju med jordskiftedommer i Førland

Trasevalget er avhengig av godkjenning av kommunen. Under sakens gang så jordskifteretten kun på ett trasévalg, og tok sjansen på å slutte saken uten at det forelå byggetillatelse. Dette var spesielt i denne saken fordi i den traseen har det gått en gammel veg som ikke var kjørbare med bil. På grunn av at det tidligere hadde vært veg der, signaliserte kommunen at det ville være greit å få byggetillatelse. Det var heller ingen andre åpenbare trasevalg som jordskiftedommeren og partene så på som aktuelle. Saken ble sendt tilbake til jordskifteretten fra overretten. Det var ifølge overdommeren mangel på byggetillatelse. Jordskiftedommeren så på det som at det var stor sjanse for at det ble gitt tillatelse til bygging av vegen da det allerede var en gammel veg der. Jordskifteoverretten omgjorde jordskiftet, og sa at de som ikke ønsket å være med på vegen, ikke trengte det.

I vedtaket om investeringer var det ikke gitt et maksimumsbeløp. Jordskifteretten fordelte andeler på hver av partene og vedtok at hvis kostnadene overskred 1.000.000,- kroner, så kan ikke saken gjennomføres uten frivillighet. Da saken ble behandlet hos jordskifteoverretten, mente overretten det burde foreligge et anbud før saken var avsluttet.

Når saken ble sendt tilbake fra overretten innhentet rekvirenten byggetillatelse fra kommunen, og hentet inn anbud. Anbudet kom på 600.000- 700.000 kroner, som er mindre enn anslaget jordskifteretten først antok. Jordskiftedommeren mener det er bedre at partene har ansvaret selv for å hente inn anbud og byggetillatelse. Han trekker frem spørsmålet om hvor mye en domstol skal kunne holde på med i ulike saker. I noen tilfeller er det mest hensiktsmessig at jordskiftedommeren tar på seg ansvaret, men i Førland-saken var partene ikke i tvil om at det skulle gå greit å få innhentet dette.

Overretten la subjektiv vurdering til grunn. Jordskifteretten vurderte eiendommene objektivt, og så på at hver av eiendommene steg mer i markedsverdi enn investeringen av oppgradering av veg ville medføre, og dermed ville de ha nytte av tiltaket. Det som skjedde i ankeprosessen var at hytteeierne som ikke ønsket å være med i vegen, slapp å være med. De fikk til gjengjeld mulighet for innpåkjøp til vegen i vedtektene. Partene som bygde vegen fikk sette prisen for innpåkjøpssummen. I praksis er de nok interesserte i at flest mulig skal ta del i vedlikeholdet, og av den grunn vil nok ikke innpåkjøpssummen bli så altfor stor. Det blir en vinn-vinn situasjon for den eiendommen som ønsker vegrett.

Ikke-tapsgarantien ble fulgt ved at man så på markedsverdien av hva en veg vil gi av verdistigning til hytteeiendommene. Deretter ser man på hver enkelt eiendom vil få mer nytte enn hva tiltaket vil koste objektivt sett. Det blir en skjønnsmessig vurdering når man ser på at eiendommen får nytte av veg. Jordskifteretten var ikke i særlig tvil om at alle hytteeiendommene fikk nytte av vegen. Overretten gikk annerledes frem, og så mer på det subjektive med eiendommen. De tok i betraktning at en del av hytteeierne brukte båt for å komme seg til eiendommene sine, og partene hadde ingen intensjoner om å selge eiendommen. Partene som etter overrettens vedtak ikke trengte å være med på vegen, ville alle heller ikke være med. Hvis overretten hadde vurdert eiendommene objektivt, ville alle hytteeiendommene ha nytte av tiltaket. Jordskifteretten tok også i betraktning at en del av hytteeiendommene egentlig ikke hadde båtplass.

Det som var vanskeligst i saken var vurderingen om retten skulle tvinge med hytteeierne som ikke hadde lyst til å bli med i vegen. Jordskifteretten var ikke helt sikker på om de skulle bli med i saken, men valgte å se på det hele objektivt sett, og ta med alle hyttene.



Alle hytteeiendommene ble vektlagt likt under den første behandlingen i jordskifteretten. Det gikk litt på hvor mye av selve vegstrekningen hver av eiendommene ville komme til å bruke. Siden alle hyttene lå omtrent på samme plass, var det naturlig at de skulle ha samme andel. Gnr. 19/52 avga grunn, og trengte ikke å betale mer enn verdien av den grunnen han ga fra seg. En annen part hadde naustrett i området, og fikk en lavere andel. Andelene ble økt for alle partene etter at saken ble sendt tilbake fra jordskifteoverretten. Det ble færre parter å fordele kostnadene mellom. Det førte til at hver enkelt part fikk en større andel enn det de opprinnelig hadde, og en ny nyttevurdering måtte gjøres. I og med at anbudet med byggingen av vegen ble så lav, så gikk tallene opp i opp, slik at partene måtte betale omtrent det samme som jordskifteretten først anslo. I tillegg var alle partene som fremdeles var med i saken positive til veg, og da ble det litt enklere. Det har også en liten verdi i at de selv kan bestemme pris på et eventuelt innpåkjøp. Dette kan bli en verdi i fremtiden. Hvis hytteeierne med båtadkomst ønsker å bli med på vegen, eventuelt ved at det inndras bompenger.

Det med å registrere lag i Brønnøysundregistrene og at man må ha personnummer på alle medeierne i vegen, burde reglene vært endret. Hvis det er 200 parter i et sameie, vil det hele tiden komme flere eiere, og det tror han kan bli et problem.

### **3.3.3 - Intervju med rekvierten i Førland**

Det ble krevd jordskifte fordi det var en del hytteeiere som ønsket veg til hyttene sine. Fra før så var det en elendig veg der, som man nesten ikke kunne gå på en gang. Vegen har vært der fra 1800-tallet, men har ikke blitt vedlikeholdt. Siden rekvierten var grunneier i store deler av området, spurte hytteeierne han om de kunne få lov til å anlegge veg. Rekvirenten hadde ingen innvendinger mot forslaget, men en annen grunneier nektet å la vegen gå over hennes eiendom. Hvis vegen skal kunne gå til sjøen der hyttene ligger, må den gå over hennes eiendom. Hytteeierne prøvde å få til en minnelig løsning med henne, men det lot seg ikke gjøre. Da gikk rekvierten til jordskifteretten på vegne av hytteeierne for å få til felles veg. Hans egen interesse av veg var egentlig ikke så veldig stor. Vegen binder sammen rekviertens eiendommer, men han bruker ikke vegen i særlig grad i dag. Han hadde nok ikke krevd jordskifte hvis vegen kun var for hans egen del.

Etter at vegen ble bygd har det vært årsmøter som har fungert veldig bra. Konfliktnivået er lavt, og til og med parten som ikke ville ha veg over sin eiendom, ser ut til å ha akseptert situasjonen. Under jordskiftesaken var det to grupperinger som var imot vegen. Den ene var grunneieren som ikke ønsket veg over sin eiendom, mens den andre var hytteeierne som brukte båt for å komme seg til hytten, og ikke så behovet for veg.

Etter jordskifteoverretten sendte saken tilbake til førsteinstans i 2009 påla jordskifteretten partene om å innhente anbud og byggetillatelse fra kommunen. Etter anbud skulle vegen koste 600.000 – 700.000 kroner. Den virkelige kostnaden kom på rundt på 1.000.000,- kroner. Grunnen til at den ble dyrere, var at hytteeierne fikk bygd noen ekstra parkeringsplasser inne på eiendommene sine, som hytteeierne spleiset på selv. Grunneierne slapp å betale for ekstrakostnaden med ekstra parkeringsplasser. Under byggingen av vegen ble det midlertidig stopp, da kommunen mente de måtte søke om å få lage ny veg, og ikke bare oppgradere gammel veg siden vegen var så dårlig. På grunn av at de måtte søke på nytt, ble vegprosjektet midlertidig stoppet i et halvt år, til kommunen gav tillatelse til å bygge ny veg. Når byggetillatelsen var i orden etter visse betingelser gitt fra kommunen, bygde entreprenøren vegen på én måned.

Vegen har bom som fungerer på den måten at man registrerer telefonnummer på bomstasjonen, slik at når man ringer et fast telefonnummer, vil bommen åpne seg.

I dag blir vegen for det meste brukt av hytteeierne, men også nabogården bruker vegen i forbindelse med gårdsdriften. Også i forbindelse med rekreasjon blir vegen brukt og gir en naturlig adkomst til sjøen for både partene og for allmenheten.

Det er enkelte hytteeiere som etter jordskifteoverretten sin avgjørelse ikke trengte å være med på vegen, som nå ønsker å kjøpe seg inn. Etter jordskifterettens avgjørelse har de rett til å kunne gjøre det, men hva det måtte koste er fremdeles uvisst. De må være forberedt på å betale en del mer enn hva partene som var med på investeringen av vegen måtte betale.

En viktig grunn til at en del hytteeiendommer ikke ville bli med på spleiselaget med ny veg tror rekvirenten var fordi det ikke var utarbeidet anbud på vegen og heller ikke innhentet byggetillatelse fra kommunen. Det resulterte i at mange var skeptiske til hva vegen egentlig kom til å koste og om det i det hele tatt var mulig å få gjennomført. Hadde de visst hva

vegen egentlig ville koste, er rekvirenten sikker på at flere av partene ville være med på vegkostnaden.

Rekvirenten er usikker på hva jordskifteretten la til grunn i fordelingen av andelene, men han tror retten gjorde det på en rettferdig måte.

Det var ingen problemer med å få inn penger til vegen når den skulle bygges. De opprettet et veglag i Brønnøysundregisteret. Rekvirenten mener de fikk beskjed av jordskifteretten og at de ble pålagt å gjøre det.

### **3.3.4 - Intervju med ankende part i Førland**

Etter den første behandlingen i jordskifteretten var ikke ankende part klar over at jordskifteretten kunne bestemme at alle skulle være med på veganlegget. Når de oppdaget at det hadde blitt bestemt at alle skulle være med på vegen, så de ingen andre utveg enn å anke saken.

Ankeparten var aldri imot at det skulle komme en veg. Hun skjønnte behovet for veg for andre hytteeiere, men så aldri behovet for vegen for egen eiendom. For å komme seg til hytten bruker familien båt, noe som fungerer best. Bryggen ligger rett ved hytten, og løsningen fungerer svært bra for parten. Den nye vegen ender omtrent 200-300 meter fra deres hytte. Det var aldri aktuelt å bygge vegen lengre, siden kostnaden ville mangedoble seg på grunn av sprenging i fjell for å komme seg til hyttefeltet. I tillegg til gnr. 19/60 er det fire andre hytter i samme området. Hvis ankemotparten måtte bli med på vegen, ville de fortsatt bruke båt som fremkomstmiddel til hytten, da denne løsningen er mer lettvindt for dem. Å kjøpe seg inn i fremtiden i vegen, ser hun på som lite aktuelt.

Andre parter som eide hytter i området som ikke trengte å bli med på vegen etter jordskifteoverrettens avgjørelse hadde nok mer nytte av veg på grunn av at de lå nærmere vegen. Ankede part mener det er stor forskjell i nytten hver eiendom har som følge av at en veg blir etablert. Kun to av alle hytteeiendommene som ønsket veg, fikk ikke vegen helt opp til hytten sin. Hun mener fordelingsnøkkelen jordskifteretten kom med, som tilsa at alle hyttene hadde lik nytte for vegen, ikke holdt mål. Markedsverdien på de hytteeiendommene som får veg helt fram til hytten, vil øke mye mer enn for hytteeiendommene som hadde fått

veg 200 meter fra hytten sin. Hadde fordelingsnøkkelen vært mer rettferdig i forhold til økningen av markedsverdien, tror ankeparten at færre parter hadde blitt med på anken, og akseptert jordskifterettens avgjørelse.

Ankeparten bruker vegen til å gå tur på. Om vinteren, når båten ligger på land, er det en fin måte å komme seg til og fra hytten. De er uansett ikke avhengig av vegen om vinteren, da de har en liten båt de kan benytte seg av for å komme seg til hytten. Hun mener vegen ikke har blitt et så stort inngrip i omgivelsene som hun først trodde før vegen kom.

### **3.3.5 - Intervju med jordskifteoverdommer i Haavik og Førland**

I landbruket i Norge er det flere og flere bruk som ikke drives, og det drives på en helt annen måte enn tidligere. Det er slik utviklingen vil bli fremover, og spørsmålet om den rent objektive vurderingen man bruker sett opp mot landbruksdrift kanskje er litt for rigid. I utgangspunktet skal nyttevurderingen i en jordskiftesak være objektiv og det er det som er hovedregelen. I jskl. § 42 annet ledd har du et unntak der man kan ta hensyn til partene sine økonomiske evne. Man kan se for seg en pensjonist med dårlig råd, eller noen som ikke driver eiendommen sin, som ikke ønsker å være med på tiltaket. Det kan også være andre situasjoner hvor man ikke har lyst å ta investeringen der og da, og vil heller ha muligheten til å kjøpe seg inn i et tiltak senere. Det kan gjøres ved at man gir regler i vedtektene der parten ved en senere anledning har mulighet til å kjøpe seg inn i det aktuelle anlegget.

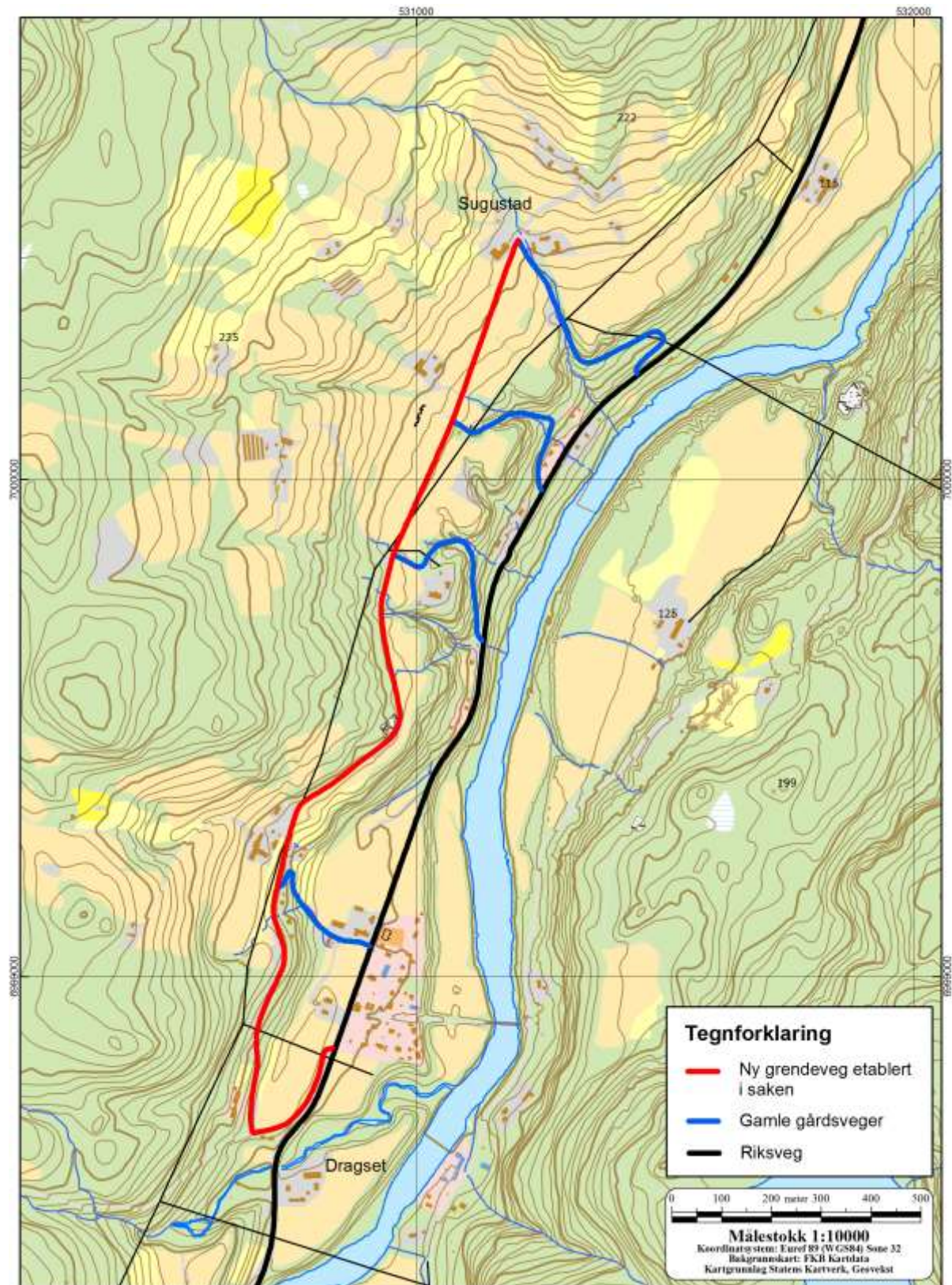
I Haavik-saken ble det gitt offentlig tilskudd, mens det ikke var gitt tilskudd i Førland-saken. Når man snakker om offentlige tilskudd er det i hovedsak snakk om tilskudd i forbindelse med bygging av skogsveger. I slike tilfeller går det offentlige inn i betydelig grad og subsidierer vegen, og da må man i høyere grad vektlegge selve næringsinteressene til eiendommene og det objektive rundt det. Av den grunn bør man skille litt på saker med eller uten offentlige investeringer. I hver konkret sak er det den objektive nytten som er hovedregelen. I tiltak hvor veldig mange parter er imot saken, kan det bli store problemer med å gjennomføre og etterleve hva en veg vil medføre for alle partene.

Det er store svingninger i markedet når det gjelder entreprenører. Har de lite å gjøre får man lave priser, har de mye å gjøre, får man høye priser. Er ikke det på plass et anbud i en jordskiftesak, kan tiltaket være umulig å få gjennomført. Etter en sak er avsluttet er det viktig

å vise partene hva sluttregningen vil være på. Det er vanskelig å vise til at vilkåret i jskl. § 3 bokstav a er til stede hvis man ikke vet hva veggen egentlig vil koste. I Førland-saken var det ikke innhentet noe anbud på veggen, og da er beslutningsgrunnlaget veldig tynt. Da er det vanskelig for partene å ta stilling til om de vil være med eller ikke på tiltaket, siden man ikke har oversikt over kostnadene.

God saksbehandling i saker som omhandler investeringer er å ha stikket ut veggen i marka, innhentet anbud og fått offentlige godkjenninger eventuelt offentlige tilskudd. Mangler noe av dette, blir det vanskelig for partene å ta stilling til om de vil være med eller ikke. Det er viktig å få gjennomført disse tiltakene uansett om man ser på saken som lett eller vanskelig. Er det tvil om hva veggen egentlig vil koste, er det med god grunn mange av partene som blir skeptiske til tiltaket. Fylkesmannens landbruksavdeling har ofte stor erfaring på å verdsette hva en veg vil koste, og har blitt brukt i mange jordskiftesaker for å sette et anslag på hva veggen vil koste. Problemet med dette er at prisene i stor grad er styrt av hvor gode eller dårlige tider entreprenørene i området har. Derfor er det viktig at man har innhentet anbud som binder seg til en viss tidsperiode slik at gjennomføringen kan skje innenfor avtale med entreprenøren.

### 3.4 - Sak 1600-1998-0042 Dragset-Sugustad i Sør-Trøndelag jordskifterett og 2600-2003-0001 Dragset-Sugustad i Frostating jordskifteoverrett i Meldal kommune



Kart 3: viser ny grendaveg og de gamle gårdsvegene. Utarbeidet av Sør-Trøndelag jordskifterett.

**Saken gjelder:** Bygge ny felles veg for å erstatte fire bratte gårdsveger.

**Påbegynt:** 17.06.1999

**Avsluttet:** 22.08.2003

**Antall parter:** 37

**Antall eiendommer:** 31

### **3.4.1 - Beskrivelse av saken**

Det er av rekvirenten krevd felles veg som skal erstatte fire bratte gårdsveger i Meldal kommune. I hovedsak er det landbrukseiendommer som vil få nytte av tiltaket, men det er også skogbruks- og bostedsinteresser som vil få nytte av ny veg. Andelsfordelingen i byggekostnadene ble basert på eiendommens ressurser, der den nye vegen sees på som en investering i eiendommen. Jordskifteretten ser på to ulike trasévalg. Den øvre trasé blir betydelig billigere enn den nedre trasé, og jordskifteretten valgte det billigste alternativet. Kulturmyndighetene regisserte en arkeologisk forundersøkelse, som førte til at valgt trasé måtte endres til en ny trasé som gikk et sted imellom de to traséer som opprinnelig ble utredet. Gnr. 180/1 og 3 kom med innvendinger mot trasévalget da innmarksarealene deres ble delt. Endelig trasévalg ble vedtatt 09.11.01, drøyt to år etter at saken ble fremmet i jordskifteretten. Vegen er anslått å koste 650.000 – 750.000,- kroner eks. mva av Skogeierforeningen Nord. Det er bevilget tilskudd til bygging av skogsbilveg fra Fylkesmannen i Sør-Trøndelag og fra Statens nærings- og distriktutviklingsfond på tilsammen 465.000,- kroner.

Andelsfordelingen bygger på at vegen skal kunne tjene tre ulike formål; bolig-, jordbruks- og skogbruksformål. Boligformålene er vektlagt 50 %, jordbruk 30 % og skogbruksformål 20 %. I andelsfordelingen av vegkostnadene ble det brukt EDB-programmet vegkost der hver av formålene har ulike faktorer som fordeler andelen. Videre har det blitt sett på hvor mye stående kubikkmasse som sokner til vegen det er mulig å innhente, hvor mange boenheter det er på hver eiendom.



Jordskifteretten delte andelsfordelingen i to. Én andel som bestemte hvor mye hver part skulle betale for vegen, og én andel som viste til framtidig vedlikehold av vegen. Fritidseiendommer i området, er ikke blitt gjort til medlemmer i vegforeningen, men må betale en fast årsavgift til veglaget om de skal ha vegrett.

Saken ble anket til Frostating jordskifteoverrett 22.01.2003 og avsluttet 22.08.2003.

Spørsmål om saken skulle ha vært fremmet, selve andelsfordelingen og valg av trasé ble påanket. Jordskifteoverretten kom frem til at andelsfordelingen måtte justeres litt, men kom ikke frem til at saken kunne nektes fremmet, eller at valg av trasé burde endres.

Andelsfordelingen var ifølge overretten feil, fordi jordskifteretten hadde ikke hadde vurdert aktuell driftsform på de ulike eiendommene godt nok. Ulik driftsform på gårdene ville føre til en ulik transportbelastning på vegen. Hvor stort jordbruksareal hver enkelt eiendom hadde ville da ha en virkning på transportbelastningen. Større eiendommer fører til et større transportbehov. Ankende part 180/1 hadde først en andel av jordbruksnytte på 4,7 %, som etter overrettens avgjørelse gikk ned til 1,5 %. Saken ble videre anket til lagmannsretten. Anken ble der forkastet og ble rettskraftig avgjort.

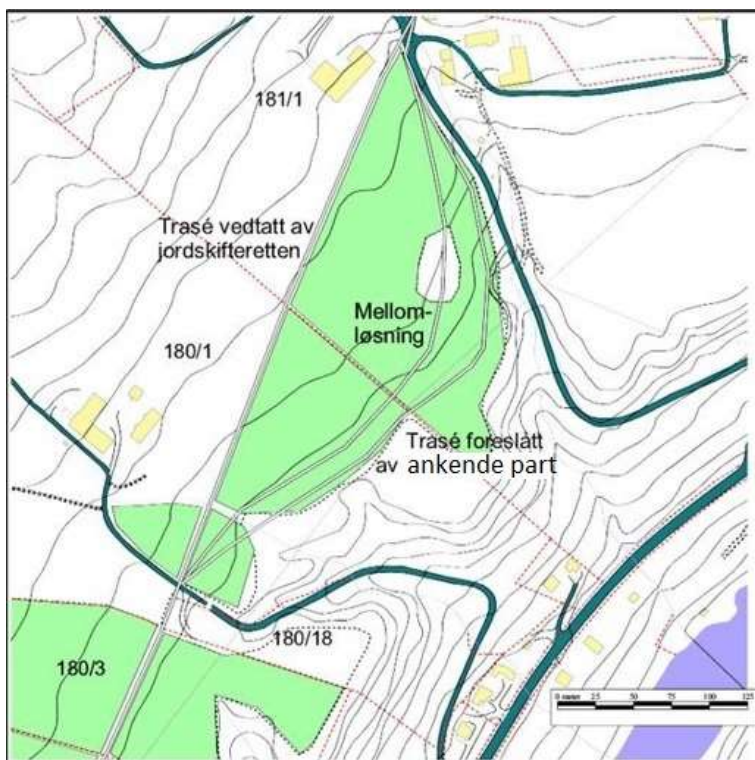
<b>Gnr/bnr</b>	<b>Prosentandel i opparbeidelse av vegen</b>	<b>Prosentandel i vedlikehold, brøyting</b>
179/1	15,0	18
179/3	0,5	1
179/4	2,0	1
179/8	3,5	4
179/11	3,5	4
179/12	3,5	4
180/1	11,0	11
180/2	9,0	10
180/3	7,0	4
180/5	2,5	1
180/6	2,5	1
180/16	1,5	1



Gnr/bnr	Prosentandel i opparbeidelse av vegen	Prosentandel i vedlikehold, brøyting
180/18	1,5	1
181/1 mfl.	24,5	31
181/5, 6	2,5	1
181/7	2,5	1
181/8	3,5	4
181/9	1,5	1
182/1	2,5	1
<b>SUM:</b>	<b>100 %</b>	<b>100%</b>

Figur 5: viser andelsfordelingen etter sak i overretten. Hentet fra rettsboka i jordskifteoverretten.

Ankende part med gnr. 180/1 kom selv med innvendinger mot trasévalget over egen eiendom. Han kom med nytt forslag til trasé over eiendommen sin som jordskifteretten og jordskifteoverretten også vurderte. Jordskifteretten og jordskifteoverretten vurderte også en mellomløsning som vist på kart under.



Kart 4: viser tre trasévalg over gnr. 180/1. Utarbeidet av Frostating jordskifteoverrett. Redigert av Bård Kollstrøm.

Eier av gnr. 180/1 nektet å betale sin egen kostnad med vegen på grunn av den store kostnadsoverskridelsen. Det måtte en voldgiftsdom til før han til slutt betalte. Det var samme jordskifteoverrettsdommer som hadde ankesaken som ble brukt som voldgiftsdommer, sammen med to meddommere. Her fikk voldgiftsretten se på anbudet, og dermed gjøre en siste nyttevurdering. Retten kom frem til at ankede part, som gikk fra å betale 70.000,- kroner til 140.000,- kroner, måtte betale alt, og summen var innenfor nytten eiendommen ville ha av tiltaket.

### **3.4.2 - Intervju med jordskiftedommer i Dragset-Sugustad**

I starten av saken var alle interessert i å ha veg. Partene hadde tidligere hatt kontakt med kommunen og Skogeierforeningen Nord som hadde en vegplanlegger som kom med forslag på trasé og kostnadsberegninger. Når trasévalget falt på plass, var det én part som var så misfornøyd med valget at han ble motstander av vegen. Vegen ble grovstukket sommeren 1998 av Skogeierforeningen Nord. På dette tidspunktet var det også uklart om hvor lang vegen skulle bli. Vegen endte opp med å bli to kilometer lang, og i strekningen etter én kilometer, på eiendommen til gnr. 180/1, var det uenigheter om hvor vegen skulle gå. Det var i hovedsak eieren av gnr. 180/1 som ikke likte valg av trasé.

I fremmingsvedtaket fra 1999 kom jordskifteretten til at nettopp det trasévalget var best, og sendte byggesøknad til kommunen for videre behandling. Kommunen sendte forslaget ut på høring. I høringsprosessen kom fylkeskommunens kulturminnemyndighet på banen og mente at området kunne inneholde skjulte fornminner som ikke har blitt registrert tidligere. De krevde at en arkeologisk forundersøkelse ble gjort i forkant av godkjenning av vegprosjektet. Kostnadene med en slik forundersøkelse ble fastsatt til å koste 18.000,- kroner og ble krevd dekket av partene. Det er svært uvanlig at det offentlige krever at tiltakshaveren skal betale for en arkeologisk forundersøkelse i en privat veg av stort omfang. Kulturmyndighetene påla også partene å dekke eventuelle kostnader forbundet med konservering av funn. Det var en stor utfordring med tanke på nyttevurderingen, da det kunne bli veldig kostbart for partene om det ble gjort funn i forbindelse med forundersøkelsen.

Høsten 2001 fikk jordskifteretten rapport om forundersøkelsen tilbake. Da hadde det gått to år siden de fremmet saken. Grunnen til at det tok så lang tid var i hovedsak at undersøkelsen måtte foregå i barmarksesong. Forundersøkelsen påviste automatisk fredede kulturminner i det valgte traséalternativet over gnr. 180/1. Retten måtte da enten søke riksantikvaren om dispensasjon etter kulturminneloven § 15 a, der det som regel blir krevd at tiltakshaver bekoster den arkeologiske utgravingen, eller at man trekker vegtraséen ned og vest fra området med kulturminner. Etter en totalvurdering kom jordskifteretten frem til at det var en best mulig løsning å trekke vegtraséen ned fra området. Når de flyttet traséen dit kulturmyndighetene aksepterte vegutbygging, fikk de klarsignal fra kommunen om å få bygge vegen.

Det ble gitt tilskudd gjennom bygdeutviklingsmidler og skogsvegmidler fra fylkesmannen som jordskifteretten påtok seg ansvaret for å søke om. Både kommunen og fylkeskommunen var med andre ord positive til vegen. Det har mye å si for en nyttevurdering om det vil bli bevilget penger eller ei. Samlet sett var de offentlige tilskuddene på 50 % av vegens opprinnelige kostnad på 650.000 – 750.000 kroner. I etterpåklokskap var tallene i utgangspunktet veldig optimistiske. Flere av kostnadsanslagene i tidligere saker har vist seg å være mindre enn hva vegen faktisk endte opp med å koste. Skogeierforeningen Nord, som er en av aktørene i å utarbeide slike kostnadsanslag, har interesser av at vegen skal bli bygd, siden skogsbilveger vil utløse en del tømmer.

I tillegg til disse tallene var det noen sikringstiltak som ville føre til at vegen ble litt dyrere, noe jordskifteretten la til grunn i sin nyttevurdering. Kostnadene ble av jordskifteretten skjønnsmessig beregnet til å øke vegprosjektet med maksimum 100.000,- kroner. I tillegg ble det av jordskifteoverretten satt inn en ekstrakostnad ved at alle partene som mistet grunn til vegen skulle få erstatning for det, som ble ført som en kostnad på vegprosjektet. Alle ekstrakostnadene nevnt, forklarer ikke hvorfor vegen ble så mye dyrere enn opprinnelig anslått. Hovedgrunnen til at vegen ble så dyr, var at når partene først sendte vegprosjektet ut på anbud, var det gode tider for de lokale entreprenørene i Trøndelag. Det førte igjen til at entreprenørene kunne ta godt betalt.

Etter at endelig vegtrasé var godkjent, ble det gjort en drøftelse av andelsfordeling og vedtekter i veglaget. I vedtektene ble det opprettet et interimstyre som fikk ansvaret for den videre søknadsprosessen med å legge ut vegen på anbud etter at jordskiftesaken var

gjennomført. Det ble valgt ut tre parter som var interessert i å få vegprosjektet i gang. I enkelte tilfeller kan det være interessant å ha med parter som er nøkterne om vegen bygges eller ikke, men det blir veldig vanskelig å gi ansvaret til parter som er motstander av vegen. Jordskiftedommeren tok ikke del i arbeidet med å legge ut vegen på anbud, og mente det er en jobb partene bør gjøre selv.

Under nyttevurderingen ble det i stor grad vektlagt at de tidligere gårdsvegene var bratte og farefulle å kjøre på for de bosatte. Nyten av en mer trafiksikker veg ble da vanskelig å tallfeste, samt å fordele andelene som i stor grad går ut på en skjønnsmessig vurdering fra jordskifteretten. Det var også kommet innvendinger fra melkebiler, kraftforbil, slaktebil, søppelbil og postbud mot å kjøre på de gamle vegene. Sånn sett handlet saken om fortsatt bosetting for landbrukseiendommene. Uten ny veg hadde drifta av landbrukseiendommene ikke vært mulig å utnytte i like stor grad, og blitt betydelig vanskeliggjort.

### **3.4.3 - Intervju med rekvirenten i Dragset-Sugustad**

Det ble krevd jordskifte på grunn av trasévalget. Rekvirenten og de andre partene startet med møte med kommunen som hadde vegen som førsteprioritet i sitt landbruksprogram. Alle partene var i utgangspunktet enige i at det var behov for ny veg. Når trasévalget kom, reagerte gnr. 180/1 og ville ikke være med. Da fikk de anbefalt på ett av møtene med kommunen å ta kontakt med jordskifteverket.

Konsekvensen av at ny veg ikke hadde kommet ville vært at det ikke hadde gått an å drive virksomhet i området. Særlig tømmerlasten hadde man ikke fått ned. Det var også fare for ulykker med de gamle vegene. Både renovasjon, hjemmehjelp, postvesenet og melkebiler slet med å komme frem. Gamle folk måtte flytte fra gårdene fordi de var avhengige av hjemmehjelp som ikke kom seg frem på grunn av de bratte gårdsvegene.

Behovet for veg var ikke bare for grunneierne, men for hele grenda. Den blir brukt som sykkelveg og spaserveg. Vegen er naturlig plassert mot turveger og skog der folk kan komme seg ut i naturen.

Selve kostnaden med vegen var under jordskiftet anslått til å komme på 930.000,- kroner i 2002. Kostnadsoversikten var basert på gjennomsnittspris per meter veg. Ingen anbud hadde

blitt hentet inn under jordskiftesaken. Hovedgrunnen til at vegen ble så dyr var at den ble såpass forsinket på grunn av at saken ble anket. Bare indeksreguleringen gikk i perioden opp med 100.000,- kroner. I samme periode ble Europaveg 39 bygd ut i området. Som følge av dette hadde mange lokale entreprenører jobb, og de hadde nok å gjøre. Det resulterte i at de tok bedre betalt for arbeidet. Arkeologer kom også inn i bildet, som gjorde at vegen måtte endres litt og kostnadene gikk fra å være beregnet til mellom 650.000 – 750.000,- kroner til 930.000,- kroner. Selv om vegen kostet dobbelt så mye som først antatt, føler rekvirenten at han har fått nytte av vegen i forhold til det han har betalt. Han sitter igjen med følelsen av at det har blitt en rimelig og veldig god veg. Vegen var helt ferdigbygd i 2005. Rekvirenten er svært fornøyd med entreprenørens arbeid og sier det har blitt en veldig solid veg uten problemer med vedlikeholdsarbeid.

Veglaget ble registrert i Brønnøysundregisteret. Det har vært en fordel for å opprette en egen konto for veglaget og sådan ha en mer ryddig økonomisk prosess, i forhold til hvis en av partene må opprette en egen konto for veglaget.

Fordelen med å ha jordskifte var at jordskifteretten hadde mye informasjon om hvordan man kunne få tilskudd i forbindelse med veg. Partene fikk tilskudd både fra kommunen og Innovasjon Norge. En annen fordel var at de hjalp til med andelsfordelingen, som i dette tilfelle var svært avansert med jordbruk-, skogbruk- og bostedsinteresser i bildet.

Rekvirenten hadde heller ikke hjemmel til å gjennomføre vegutbyggingen siden vegen skulle gå over gnr. 180/1 som ikke ville ha veg over sin eiendom. Eier av gnr. 180/1 ville heller ikke betale for seg når saken var avsluttet i jordskifterettene. Det måtte en voldgiftsdom til for å få han til å betale sin andel av vegkostnaden. De andre partene forskutterte for han i mellomtiden slik at vegen ikke ytterligere ble forsinket.

I det siste har det vært mye tømmerdrift i området. Å drive ut tømmer i så store kvantum som gjøres nå hadde ikke vært mulig uten den nye vegen. Etter at vegen har kommet opp, er det flere som har kjøpt seg inn på vegen. Hytteeiendommer betaler 1.000,- kroner i året til vedlikehold av vegen.

Veglaget har årsmøte hvert år og har fungert veldig godt. Her blir det diskutert vedlikeholdskostnader. Vegen er av vegklasse 2, og ble så solid at de ikke har hatt særlige vedlikeholdskostnader knyttet opp mot vegen. Kun litt grusing og skraping, samt salting mot

snø. I forhold til å ha hatt de gamle vegene nå, har de tjent masse på å ha en ny felles veg som ikke koster så mye å vedlikeholde. De fikk eliminert bort fire stupbratte gårdsveger, som var blindveger opp til hver sin gård. Den nye grendavegen binder gårdene sammen og gir en mye lettere adkomst.

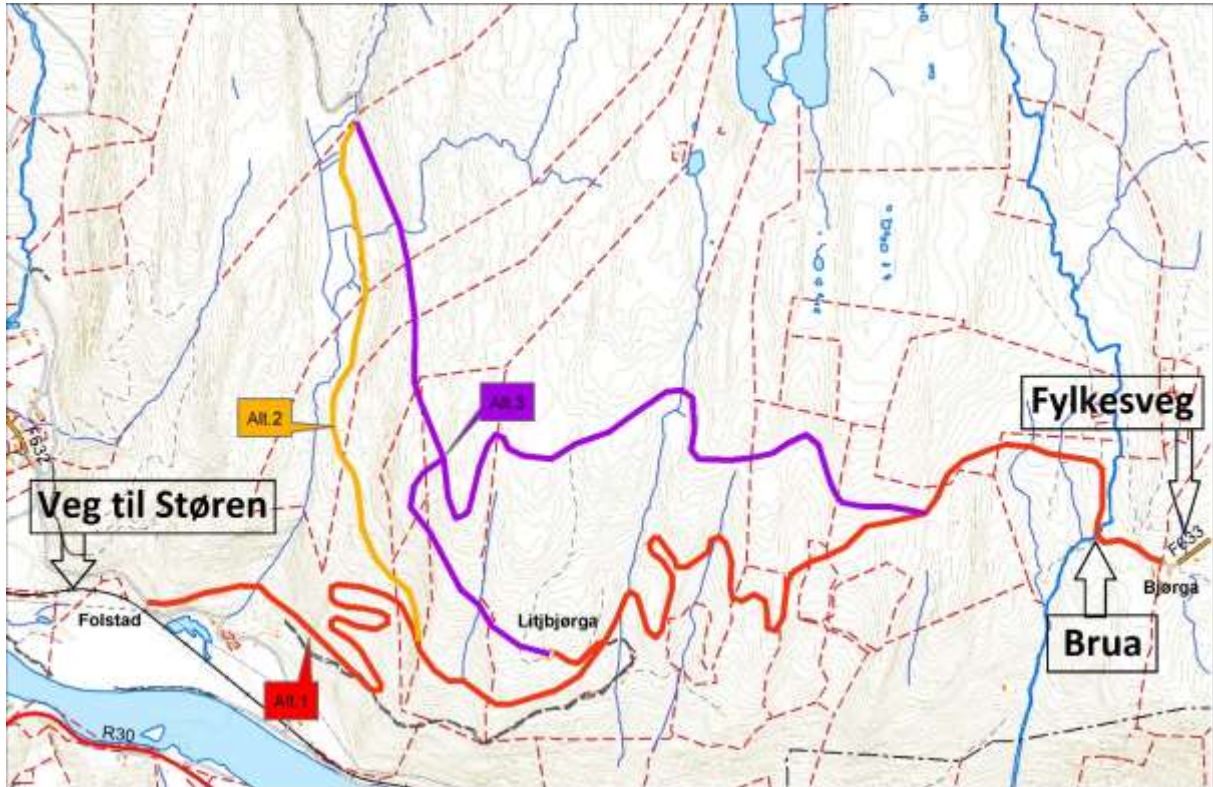
#### **3.4.4 - Intervju med ankende part i Dragset-Sugustad**

Alle partene, inkludert ankende part, ønsket ny veg i starten. Det var helt alfa omega for å kunne fortsette å bo og leve i området. Parten anket fordi han var uenig i trasévalget da landbruksarealene hans ble delt i to når vegen kom. Parten fikk ikke medhold i dette, og mener nå at driften har blitt vanskeliggjort på grunn av den nye vegen. Det var mange små parseller tidligere der vegen gikk, og når disse igjen ble delt i to, ble arbeidet igjen vanskeligere. Vegen bidrar til at parten kan hente ut tømmer. De gjør ikke arbeidet selv, men bruker entreprenører til å ta ut skogen, og ser på det som en bi-inntekt for landbruksdrifta.

Kostnaden til vegen endte opp med å bli dobbelt så dyr som det jordskifteretten la til grunn i avgjørelsen. Parten følte dette ble gjort som et middel på å få igjennom vegen. Han er likevel glad for at vegen har kommet, men er usikker på om han har hatt nytte av vegen ut fra kostnadene han ble pålagt. Fordelingen av kostnader var gitt ut fra gårdens potensiale, både hans og de andre gårdene langs vegen. Sånn sett føler den ankede part at gårdsbrukene fikk for stor del av kostnadene med vegen, når man også skal se på fremtidig bruk. I dag bruker eierne av boligeiendommene og fritidseiendommene vegen mer enn hva gårdsbrukene gjør, noe som også skulle tilsi at de burde ta en større del av kostnadene i veganlegget.

### 3.5 - Sak 1600-1996-0026 Litbjørga fra Sør-Trøndelag jordskifterett og 2600-2007-0004

#### Litbjørga fra Frostating jordskifteoverrett i Midtre Gauldal kommune



Kart 5: viser tre alternative vegruter fra Folstad- Litbjørga- Bjørga. Utarbeidet av Sør-Trøndelag jordskifterett. Redigert av Bård Kollstrøm.

**Saken gjelder:** Bygging av felles veg fra Folstad til Bjørga.

**Påbegynt:** 17.06.1996

**Avsluttet:** 13.10.2009

**Antall parter:** 21

**Antall eiendommer:** 26

### 3.5.1 - Beskrivelse av saken

Rekvirenten ønsket å anlegge ny veg fra Folstad til Litjbjørga i forbindelse med bedre tilkomst til gården sin med gnr. 8/1. Han viste til at en ny felles veg ville gi kortere adkomst for flere gårder og hytter til Støren sentrum. Videre ville en ny veg kunne gi mulighet for å hente ut mye skog i utmarka. I området er det åtte gårdsbruk som drives. I tillegg er det flere boliger og hytter i området.

Skogeierforeningen Nord utarbeidet tre alternative traséer der vegstandarden ble satt til helårsveg i klasse 3 med maksimum 10 % stigning. Det var anslått at vegen vil kunne utløse 35.000 kubikkmeter med hogstmoden skog. Midtre Gauldal kommune ville bidra med 300.000,- kroner under forutsetning av at vegalternativ 1 ble valgt, noe jordskifteretten senere kom frem til at var det beste trasévalget. Strekningen var på 5,8 kilometer og strekte seg fra Folstad til Litjbjørga og videre til Bjørga. Vegen ble kostnadsberegnet til 4,22 millioner i 2004 av Skogeierforeninga Nord.

Skogbrukssjefen i Midtre Gauldal kommune mente det var svært viktig å få en ny veg på denne strekningen. Vegen ville gi transportdekning til store skogarealer. Fra Bjørga fungerer uttransport av tømmer i dag ved at det benyttes eldre transportopplegg til fylkesvegen, men dagens bru og vegstandard er ikke dimensjonert for moderne tømmertransporter. Om lag halvparten av den 35.000 kubikkmeter store skogen sokner til i dag til fylkesvegen. Det kunne påregnes på et offentlig tilskudd på 60 % av vegens totale kostnader. Jordskifteretten var enig med skogbrukssjefen i at fylkesvegen fra Rognes til Bjørga ikke hadde standard som innebærer at det kunne fraktes ut tømmer på en økonomisk hensiktsmessig måte.

Fordelene med ny veg er ifølge jordskifteretten at skogbruksarealene blir bedre tilgjengelige og transportlengden blir kortere. Videre får de bosatte bedre standard, stigningsforhold og trafiksikkerhet enn på dagens veger. Ny veg vil også medføre kortere kjørelengder til Støren sentrum hvor mange av partene har arbeidsplass. Retten vurderte nytten av tiltaket som så stor at det ikke ble gitt forutsetning om det ville bli gitt tilskudd for å fremme saken.

Jordskifteretten påtok seg ansvaret for å søke kommunen om byggetillatelse. Det ble også opprettet et interimstyre som skulle ha ansvar for å legge ut anlegget på anbud.

Siden halvparten av skogen sokner til fylkesvegen, og kan tas ut i dag, legger jordskifteretten inn en skjønnsmessig nettoverdi på 75,- kroner per kubikkmeter for 18.000 kubikkmeter



skog som blir 1,35 millioner kroner. Nettoverdien per kubikkmeter for den resterende halvparten av skogen som blir utløst av vegen blir skjønnsmessig satt til 150,- kroner, som gir en totalgevinst på 2,7 millioner kroner.

To år senere, i februar 2007, var byggetillatelse gitt, og anbud innhentet. Billigste anbud kom på 6,22 millioner kroner, to millioner kroner mer enn tidligere forutsatt. I tillegg til tilskudd fra kommunen på 300.000,- kr, har Fylkesmannen ved landbruksdirektøren gitt tilsagn om tilskudd på 2,5 millioner kroner.

Andelsfordelingen ble vurdert etter hver enkelt eiendom sin nytte av å ha ny veg og vises i tabellen under. Anleggskostnaden blir fordelt med et fast kronebeløp på hver andelshaver i vegen. Vedlikeholdskostnaden er fordelt etter andelen i laget som vist under.

<b>Gnr/bnr</b>	<b>Kostnadsandel i vegen i kroner</b>	<b>Prosentandel i vedlikehold, brøyting</b>
1/4	10.000	0,3
2/1	10.000	0,3
3/1	10.000	0,3
4/1	13.000	0,4
4/2, 6/7	101.000	2,9
5/1	151.000	4,3
5/4	111.000	3,2
6/1	56.000	1,5
5/2, 7/1, 8/3, 8/5, 8/6	335.000	9,7
7/2	64.000	2,0
8/1	630.000	18,5
8/2	48.000	1,3
9/1, 7/3	500.000	13,0
10/1	500.000	15,7

Gnr/bnr	Kostnadsandel i vegen i kroner	Prosentandel i vedlikehold, brøyting
11/1	289.000	8,4
12/1	307.000	8,9
13/1	42.000	1,2
13/3	102.000	3,0
14/1	28.000	1,1
15/1	139.000	4,0
<b>SUM:</b>	3.446.000	100 %

Figur 6: viser andelsfordelinger for partene og er hentet fra jordskifteretten. Redigert t av Bård Kollstrøm.

Jordskifterettsavgjørelsen ble tatt 5. februar 2007 og ble anket til Frostating jordskifteoverrett som hadde første rettsmøtedag 4. september 2007. Hovedpunktene i anken omhandler utelatelse av tolv av eiendommene i skiftefeltet, manglende kostnad- og nytteanalyse og grunnlaget for jordskifte. De ankede partene var gnr/bnr. 4/2, 6/7, 5/1, 5/4, 6/1, 7/1, 7/2, 7/3, 12/1, 13/1, 13/3, 14/1 og 15/1 som stod for 56 % av andelen i anleggskostnaden, og 54,5 % av vedlikeholdet.

I anken ser overretten på hva jordskifteretten la til grunn i sin nyttevurdering. Jordskifteoverretten kommer frem til at jordskifteretten har lagt for stor vekt på den nytten hver enkelt husstand har av å få kortere veg til Støren sentrum. Skognyttene var også beregnet for høy. Den var beregnet til 3.000.000,- kroner av jordskifteretten, mens jordskifteoverretten beregnet den til 2.000.000-2.500.000 kroner. Etter jordskifteoverretten sin vurdering var nytten på 75,- kroner per kubikkmeter for skogen som sognet til fylkesvegen for høy, siden tømmeret kan leveres uten ekstra kostnader i dag.

Etter en samlet vurdering kom jordskifteoverretten frem til at kravet om at ingen eiendommer skal lide tap, ikke var oppfylt for alle eiendommene i skiftefeltet. Eiendommene det var snakk om, var de som hadde direkte adkomst til fylkesvegen. Selv om vegen var beskrevet som bratt, smal og svingete, kunne ikke jordskifteoverretten se at standarden på vegen var så dårlig at det rettfærdiggjorde at partene langs fylkesvegen betalte en så stor andel av investeringene og vedlikeholdet av den planlagte nye vegen. Jordskifteoverretten

hjemviste saken til videre behandling i Sør-Trøndelag jordskifterett, der saken ikke ble tatt opp til ny behandling, og avvist 13.10.2009.

### **3.5.2 - Intervju med jordskiftedommer i Litjbjørga**

I utarbeidelse av saken ble landbrukskontoret i kommunen benyttet en del i forbindelse med både valg av trasé og byggetillatelse. Fra sak til sak er det jordskiftedommeren som kan bestemme hvem som skal utarbeide både byggetillatelse og anbudskonkurranse. Hvis man pålegger partene å gjøre arbeidet, må man være sikker på at de har kompetansen til å gjennomføre arbeidet innen en rimelig tid. Det er ofte derfor jordskifteretten gjør dette arbeidet selv, nettopp for å spare tid og gjøre saken mer effektiv. Byggetillatelsen skal gjennom en prosess i det kommunale regi, med blant annet klageadgang, og da er det en fordel at byggetillatelsen er gjort grundig nok. Som regel har partene allerede hatt kontakt med kommunen, da de i de fleste saker har prøvd å få bygd veg før jordskiftesaken.

Etter fremmingsvedtaket i jordskifteretten ble vegen kostnadsberegnet til 4,22 millioner kroner av Skogeierforeningen Nord. Jordskiftedommeren mener det beste hadde vært å få inn et anbud tidlig i prosessen, for da får man på plass de reelle kostnadene av hva markedsprisen på vegen vil være. Saken varte elleve år i jordskifteretten. Det som tok lengst tid var avventingen av kommunen, som tidlig ga signaler på tilskudd til vegen, men det tok lang tid før de først kom med et konkret tilbud.

Etter å ha fått utarbeidet forskjellige trasévalg, blir det en skjønnsvurdering fra jordskifteretten om hvilken trasé som gir best nytte for eiendommene. Man må i vurderingen se på både det økonomiske- og det tekniske aspektet. De tre vegtraséalternativene utarbeidet av Skogforeningen Nord satt grunnlaget for valg av trasé. Jordskifteretten valgte så ut hvilket alternativ de så på som best. Små endringer hadde han mulighet til å gjennomføre, men store endringer mener han blir vanskeligere å gjennomføre. Sånn sett føler ikke jordskiftedommeren at han har et stort så stort spillerom under valg av vegtraséalternativer.

Det var landbrukskontoret på vegne av partene som hadde ansvaret for utlysningen av anbudskonkurransen. Jordskiftedommeren føler det er den beste løsningen generelt sett i saker som omhandler investeringer å overlate arbeidet til partene. Å utarbeide et anbud er

ikke noe de gjør til daglig, og hvis man ikke har gjort slike avtaler før, kan man påta seg et større ansvar enn nødvendig i en jordskiftesak. Utarbeidelsen av en byggetillatelse vil være lettere å få gjennomført for en jordskiftedommer, da man ikke forholder seg i like stor grad på detajnivå som i en avtale med entreprenør.

Under saken følte jordskiftedommeren at han opererte i grenseland for hva som var nytte i forhold til kostnader. Det han så på som ekstra vanskelig var å fremme en sak og gjennomføre ting der man faktisk er usikker på om det er en samlet nytte for alle eiendommer i skiftefeltet. I og med at jordskiftedommeren følte han var i grenseland når det kom til nytten, var det at det hadde blitt gitt betydelige offentlige midler en viktig grunn til å gjennomføre tiltaket. Han så på det som en gylden mulighet for partene å få gjennomført sårt tiltrengt veg med betydelig tilskudd.

### **3.5.3 - Intervju med part som ønsket veg i Litjbjørga**

Behovet for veg er like stor i dag, som det var da de krevde sak. I starten handlet saken om å gi rekvirenten bedre veg til boligen, men eskalerte fort til å omhandle flere eiendommer. Parten er bosatt litt over Bjørga, og sogner til fylkesvegen. Han mener de fleste fra Bjørga-området som ikke ville ha veg, ikke ønsket det på grunn av at de var skeptisk til hva kostnaden med veg faktisk ville være. Det var ikke innhentet tilbud før sent i jordskifteprosessen, og man fikk bare et kostnadsanslag fra kommunen under sakens gang. De ankede partene ønsket også bedre utredning med hva vedlikeholdskostnaden med den nye veggen ville være på.

De ankede partene sine hovedargument for at de ikke hadde nytte av ny veg, var at de kunne frakte tømmer ned til fylkesvegen. For å klare det, må tømmeret kjøres over ei bru, som ikke er dimensjonert for store tømmerbiler. Under sakens gang hadde de ankede partene mulighet til å frakte tømmer til fylkesvegen da den lokale tømmertransportøren fra Støren Sag & Høvleri hadde en mindre tømmerbil. Nå har han skiftet ut lastebilen med et større kjøretøy som ikke kan kjøre over brua. De ankede partene har nå ikke mulighet til å hente ut skog i området.

I dag utreder skogbrukssjefen i kommunen muligheten for ny alternativ trasé. Det er store mengder skog i området som man ikke i dag har mulighet til å avvikle grunnet mangel på

transportmuligheter. Ny skogsbilveg følger samme trasé som alternativ 3 i jordskifteretten, uten avstikkeren til Litjbjørga. En ny veg i området vil ha betydning for skogbruk, jordbruk og kan også føre til at det blir boligbygging i området. Det er en stor fordel at tilkomsten til Støren sentrum blir kortere.

#### **3.5.4 - Intervju med ankende part i Litjbjørga**

Ankede part sin eiendom sogner til fylkesvegen. Eiendommen er en gammel setervoll og ingen er bosatt der. I dag har parten ingen mulighet til å få hentet tømmer. Parten har 12.000 kubikkmeter med skog i området, og ville gå i minus hvis han hogde all skogen for å betale for sin andel av vegen. Det ville ta 40-50 år før skogen ville være hogstmoden igjen, og med vedlikeholdskostnadene i forbindelse med en slik veg, så han ikke nytten av å delta i veganlegget.

Den ankede part hadde tidligere mulighet til å hente ut tømmer fra fylkesvegen, men nå må brua bli oppgradert til å tåle større lastebiler som følge av den lokale tømmertransportøren pensjonerte seg, og andre aktører med større lastebiler har kommet inn på banen. Brua stenger nå all tømmerdrift på andre siden av elva. Fylkeskommunen hadde bevilget 5-6 millioner til å ruste opp brua, men på grunn av flomskader på andre veganlegg i fylket, ble pengene anvendt på andre bruer som ble ødelagt av flommen.

#### **3.5.5 - Intervju med jordskifteoverdommer i Dragset-Sugustad og Litjbjørga**

Litjbjørga-saken er ganske spesiell da den handler om å gi en bygd kortere veg til kommunesenteret enn ved å kjøre den offentlige vegen. Det var i grunn mye akkurat dette saken handlet om. Ofte ser man saker som utad ser ut som en skogsbilveg-sak, men som egentlig handler om noe annet. I og med at de partene som hadde mulighet for å hente ut tømmer da saken pågikk, ikke lengre har mulighet til det, har det skjedd så store endringer i skiftefeltet at hvis saken gikk i dagens situasjon, kunne den ha fått et annet utfall.

For at det skal kunne kreves ny sak i Litjbjørga må man se på vilkårene i jskl. § 4. Det som tidligere har vært i jordskifte, kan ikke tas opp til ny behandling før det har gått ti år. Dermed må saken se annerledes ut enn det den opprinnelig gjorde for at man kan kreve saken

fremmet for jordskifteretten. Kravet i saken handlet i starten om et ganske beskjedent krav om å få vegforbindelse til Litjbjørga. Så har saken eskalert og blitt et stort inngrep for å løse én eiendom sitt behov. Et nytt krav om å frakte ut skog i området vil se helt annerledes enn det opprinnelige kravet og vil mest sannsynlig bli vurdert uavhengig av jskl. § 4, men det er et skjønnsmessig spørsmål og vanskelig å vite med sikkerhet.

I dag er behovet ganske annerledes enn når saken pågikk, siden ingen får kjøre ut tømmer ved fylkesvegbrua. Den eneste begrensningen under saken var at lastebilene ikke kunne kjøre vogn med henger på grunn av de krappe svingene. Nå har nytten for disse partene blitt mye høyere og regnestykket hadde sett annerledes ut.

Da overretten avviste saken, var det delvis fordi retten håpte at det skulle gå an å ordne adkomsten til Litjbjørga på en enklere måte enn å trekke inn så mange parter som ikke ønsket veg. Det var en stor andel parter som ikke ønsket veg, men det spiller ikke så stor rolle hvis man har en god grunn for å trekke de med. I tilfellet her hadde de ankede parter fylkesveg til døra som de ikke trenger å vedlikeholde, så det var et nokså spesielt tilfelle.

Jordskifteoverretten mente jordskifteretten hadde gått for langt i nyttevurderingen. De hadde lagt inn et ganske stort beløp per hus i bolignytte som var markedsverdistigningen på husene ved at de fikk raskere og bedre adkomst til Støren sentrum. Jordskifteoverretten vurderte også i større grad vedlikeholdskostnadene med en slik veg i nyttevurderingen og så ulempene ved å vedlikeholde en så stor veg. Jordskifteretten hadde lagt til grunn at vedlikeholdskostnadene bare skulle legges på rekvirentene de første ti årene etter vegen var bygd. Det er et grep jordskifteretten gjorde for at de ser på vegen som marginal nytte, og når man skal operere med objektiv betraktning av eiendommer, så blir slike grep problematisk. Rekvirentene hadde påtatt seg dette frivillig, i tillegg til å dekke alle eventuelle kostnadsoverskridelser ved veganlegget. Når man må ta slike grep i en sak for å gjennomføre det, tyder det på at nytten for partene ikke er stor. Ved å pålegge rekvirentene et så stort ansvar, kan det og i verste fall drive de fra gård og grunn. Man vet ikke hva vegen egentlig vil koste, og hvis man må ut med ekstrautgifter til sprengningsarbeid og sikkerhetstiltak, kan regnestykket bli mye større. Selv om rekvirentene tar på seg ansvaret frivillig, er det jordskifteretten som pålegger å gjennomføre det.

Det er ikke uvanlig å legge inn en maksimumsgrense for hva hver enkelt part skal betale. Der man er i en situasjon der man må tvangsinndrive fra enkelte parter for å gjennomføre tiltaket, kan det være lurt å ha en maksimumsgrense i rettsboka. Ved kostnadsoverskridelser der partene som er imot veg, kan en slik maksgrense være problematisk i forhold til jskl. § 3 som bare opererer med eiendom. Jskl. § 3 er en garanti for eiendommene mot å gå på tap. Ved å gjøre grep som å sette en maksgrense, ser man på holdningene til eierne, og viljen for hver enkelt eier til å bli med på tiltaket. Det blir ofte slik at de som ønsker vegen må dekke de kostnadsoverskridelsene. I Dragset-Sugustad måtte det en voldgiftsdom til for å innhente penger fra den ankende parten. Siden vegen ble litt over dobbelt så dyr, så voldgiftsdommen på om parten fremdeles hadde nytte av vegen, og kom fram til at han hadde det. Parten skulle etter jordskiftedommen betale 70.000,- kroner etter beregninger fra hans andel av kostnadsanslagene, men måtte ut med 140.000,- kroner på grunn av kostnadsoverskridelsene.

I jskl. § 91: «Avgjerd tatt ved offentlig jordskifte og rettsutgreiing i grensegangssak er tvangsgrunnlag,» hjemler at en avgjørelse tatt av jordskifteretten er tvangsgrunnlag. Man tror at hvis det står i en rettsbok at man skal betale 2 % av utgiftene, at det er nok. Et tvangsgrunnlag må imidlertid være konkret på et beløp. Er ikke beløpet konkret, men baseres på en prosentandel, blir det vanskeligere å få inndradd beløpet ved namsmannen. Da blir det samme prosess som hvilket som helst krav, som må starte i forliksrådet.

I mange tilfeller vil det å innhente kostnadsanslag være nok i en jordskiftesak. Har man et vegprosjekt som helt klart berettiget og er helt klart fornuftig vil et kostnadsanslag være nok. I Dragset-Sugustad hadde jordskifteoverdommeren helt klart innhentet anbud hadde han vært der i dag. Problemet i saken var at de visste at den ene parten kom til å anke saken igjen, og da blir det fort ett år i lagmannsretten, og et eventuelt anbud ville ikke være mulig å binde i så lang tid. I ny jordskiftelov vil det bli mer forutsigbart for i praksis kommer ankede part ikke videre etter annengangs prøving. Risikoen for at saken vil bli prøvd i Høyesterett er adskillig mindre, enn som det er nå, at saken kan bli prøvd i lagmannsretten. Det å få låst mest mulig fakta i en sak, som å få innhentet et anbud, er et smart grep å gjøre når muligheten er der. Problemet er at hvis man er sikker på at saken vil bli anket, blir anbudet lite verd.

I ulike jordskiftesaker er det store forskjeller i hvordan man går frem ved innhenting av anbud og byggetillatelse. Hva som er best fremgangsmåte kommer helt an på partskonstellasjonen. I saker med høyt konfliktnivå vil ikke partene gjøre arbeidet selv. I Dragset-Sugustad stiftet jordskifteoverretten et lag med et styre som fikk ansvaret for å innhente anbud og byggetillatelse. Generelt sett er det best for en jordskifterett at partene selv både kan søke om byggetillatelse og innhente anbud selv. Det er ikke i jordskifteretten sin interesse av å påta seg slikt ansvar, men det bør gjøres i saker der det er nødvendig for å få realisert prosjektet. Jordskifteoverdommeren hadde i 2013 en sak som het Kvisten der firmaet Albert Collet, som er en profesjonell grunneier med fast ansatte, ønsket veg. I slike tilfeller vil firmaet selv gjøre alt av søknader og innhenting av anbud. I spørsmål om hvem som skal innhente anbud og søknader handler det i stor grad om evnene til partene, men også hvor sikker man må være på kostnaden før man går ifra det.

Det kan være vanskelig å skille mellom hva som er subjektiv og objektiv vurdering. I Førland-saken la jordskifteoverretten vekt på partene sine synspunkter som ikke ville ha veg, men det kan også være objektivt ved at man tenker at slik vil en normal eier av en slik eiendom tenke. I saken orienterer hytteeiendommene seg mot sjøen og en sjøadkomst er en naturlig del av å nyte hyttetomtene i fred, kan man forstå at det å få en veg inn ikke nødvendigvis er et pluss for eierne. Objektivt sett kan man si at eiendommene har nytte av vegen ved at markedsprisen vil stige, men man kan aldri vite om en slik veg faktisk vil føre til en stigning av markedsverdien. Så i mange tilfeller kan det være vanskelig å se hva den objektive sannhet faktisk er. I jordskiftesaker som Dragset-Sugustad blir det lettere å se på hva den objektive nytten er, da partene driver aktivt landbruk, og eiendommen tjener noe annet en rekreasjon. Når man skal se på hva en normalisert eier ville ha gjort, skal man ta bort ekstremitetene. Overdommeren har aldri vært bort i en sak der en av partene har påberopt seg jskl. § 42 annet ledd, der jordskifteretten kan ta hensyn til partenes økonomiske evne.

I mange saker er det skogen og verdien av å kunne ta ut skog i forbindelse med ny veg som blir det bærende nytteelementet, men som kanskje handler om andre nytteeffekter for partene. Grunnen til at mange vil kreve sak som skogsbilveg er også fordi de kan få dekket et betydelig beløp av staten.

Ved utarbeidelse av trasévalg, er det jordskifteretten som må ta selve *trasévalget*. Under utarbeidelsen av forskjellige trasévalg er det sakkyndige som utarbeider forslagene som



under Dragset-Sugustad og Litjbjørga, der Skogeierforeningen Nord utarbeidet forslag til vegtrasé. Jordskifteretten ønsker å vite hva vegen vil koste, og hvordan vegen kan legges for å komme seg inn i området.

Jordskifteretten gir mulighet til å registrere lag i enhetsregisteret i Brønnøysund. Det er aldri jordskifteretten som registrerer lag i Brønnøysund. Retten lager vedtekter til laget, som gjør at laget greier å registrere seg i Brønnøysund. Er partene imot en registrering, kan ikke jordskifteretten tvinge et lag til å registrere seg i registeret. Fordelene for partene med å registrere veglaget i Brønnøysund er at man får opprettet et kontonummer i veglaget, og det blir lettere i forbindelse med tildeling av tilskudd. Jordskifteretten pålegger aldri å registrere veglag, men skriver ofte i vedtektene at styret er ansvarlig for at laget alltid er registrert i de registre som er påkrevd. Det kan både være loven som krever det, men det kan også være praktiske ting som krever det. Alle partene trenger ikke å være enige om å registrere laget. Rekvirenten trenger ingen underskrifter enn sin egen for å opprette laget i registeret, såfremt han kan legge frem protokoll fra jordskiftet om at det skal opprettes et lag, eventuelt underskrift fra alle i styret hvis det har blitt opprettet. Det Brønnøysundregisteret krever av opprettelse av veglag i dag, er ikke underskrift fra alle partene, men de krever fullt personnummer fra alle deltakere i vegen.

I forbindelse med ny jordskiftelov vil det bli en liten endring i at selve virkemidlet «*felles tiltak*» i jskl. § 2 bokstav e vil skifte navn til «*pålegg om felles tiltak og pålegg om felles investeringer.*» Det er ingen realitetsendring i forhold til hva tiltaket vil gå ut på, men man får gitt rette ord på hva tiltaket egentlig dreier seg om.

Partene som anket i Litjbjørga hadde over halvparten av andelene i bygging av vegen. Det har uansett ingenting å si for fremme av jordskifte at over halvparten av andelene ikke ønsker vegen. Det er lettere å fremme en sak som i Dragset-Sugustad der nesten alle partene var for veg eller likegyldig. Konstellasjonen blir annerledes i sakene, og det at flertallet ikke ønsker veg gir mer inntrykk hos dommere.

## Kapittel 4 – Drøftelse og analyse

### 4.1 – Innledning

I det forrige kapittel har jeg utredet fire forskjellige jordskiftesaker, og intervjuet både rekvirent, ankende part og jordskiftedommere. I Litjbjørga ble ingen rekvirent intervjuet, som nevnt i kapittel 1, men en annen part som ønsket veg. Det ble heller ikke intervju med ankende part i Haavik, da jeg ikke fikk kontaktet parten. Dette materialet, samt teoridelen i kapittel 2, danner grunnlaget for drøftelse- og analysekapitlet.

Målet med drøftelseskapitlet er å svare på problemstillingen og delproblemstillingene jeg har valgt ut. Problemstillingen er: **«Hvordan løser jordskifteretten vegsaker med pålagte investeringer og hvordan fungerer resultatet i praksis?»**

Kapitlet vil først svare på delproblemstilling 1) «Hvorfor ble det krevd jordskifte?» Deretter drøftes delproblemstilling 2) «Hvordan løste jordskifteretten saken og hvilke utfordringer er det i saker med pålagte investeringer?» Denne delproblemstillingen står for det meste av funnene i kapittel 3, og vil også være hovedtyngden av drøftelseskapitlet. Som vist under, vil delproblemstilling 2 bli inndelt i seks deler. I enkelte deler vil det først være fokus på hvordan jordskifteretten løste saken, for så å se på utfordringene rundt temaet. Jeg har tatt inn de fire ulike jordskiftesakene i hver enkelt del i den grad jeg mener det var nødvendig. Det betyr at jeg, i enkelte deler, ikke har diskutert alle fire jordskiftesakene.

De sju delene i delproblemstilling 2 er som følger:

- Registrering av lag i Brønnøysundregisteret
- Utarbeidelse av trasévalg
- Utarbeidelse av byggesøknad og byggetillatelse
- Vurdering av anbud og kostnadsanslag
- Subjektiv/objektiv nyttevurdering
- Andelsfordeling og den generelle nyttevurdering

Delproblemstilling 3) «Hvordan føler partene det har gått?», vil drøftes til slutt.

## 4.2 - Delproblemstilling 1: Hvorfor ble det krevd jordskifte?

Rekvirentene sine ønskelige formål med vegen var vidt forskjellig i de fire sakene. I Dragset-Sugustad var det helt nødvendig for fortsatt drift og bosetting at ny felles veg erstattet de dårlige gårdsvegene mellom Dragset og Sugustad. I hovedsak var det landbruksformål som var grunnen til at de ønsket veg, men også boligformål, fritidsformål og skogbruksformål var tilstede. I Litjbjørga ønsket rekvirenten bedre adkomst til sin egen eiendom fra Folstadmoen til Litjbjørga med forbindelse øst til Bjørga. Ved å ha forbindelse til Bjørga, ville flere gårder ha kortere adkomst til Støren sentrum, samt muligheter for å ta ut tømmer i området. I Haavik ble saken krevd for å kunne utløse skogen i Haavikdalen. Selv om vegen ble krevd som en skogsbilveg, virker det ut fra intervjuet med rekvirenten at det egentlige formålet med vegen var å få bedre tilkomst til gode jaktområder i dalen. Førland-saken ble krevd på grunn av at mange hytteeiere ønsket veg til hyttene sine. Figur 1 nedenfor viser kort oppsummert hvorfor det var ønskelig med felles vegløsning i de fire sakene.

Jordskifte krevd i hovedsak på grunn av:				
Sak:	Landbruksinteresser	Boliginteresser	Fritidsinteresser	Skoginteresser
Haavik				X
Førland			X	
Dragset-Sugustad	X	X		X
Litjbjørga	X	X		X

**Figur 7: viser for hvilke formål det ble krevd jordskifte i de fire jordskiftesakene. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.**

Selv om det i tre av de fire sakene var vist til at vegen ville utløse tømmer, var det ikke i noen av sakene dette som var vegen sitt formål ut fra hva partene egentlig ønsket. Fra intervjuet med jordskifteoverdommer i Dragset-Sugustad og Førland kom det fram at mange saker kan se ut som en skogsbilveg-sak, men egentlig handler det om noe helt annet. Særlig i Haavik og Litjbjørga var det fra rekvirenten sin side krevd felles skogsbilveg, men den egentlige grunnen til at saken var krevd var henholdsvis på grunn av bedre tilkomst til jaktområder og

bedre tilkomst til landbrukseiendom. Nyttevurderingen gjort av jordskifteretten vil jeg ta for meg senere i kapitlet.

For at grunneiere skal kunne gå sammen om å bygge en felles veg, står de overfor mange utfordringer. I spørsmålene om hvor lang vegen skal være, hvilken standard den skal ha, hva kostnadsfordelingen skal bli og hvor i terrenget vegen skal gå, kan det oppstå uenigheter som gjør det umulig for grunneierne å samarbeide om en felles vegløsning. Videre er det mange som ikke ønsker å være med på et veganlegg, selv om de objektivt sett, vil ha nytte av vegen.

I alle fire sakene var det tidligere prøvd å få til en vegløsning før jordskifteretten kom inn i bildet. I både Haavik, Førland og Dragset-Sugustad var det én part som var uenig i løsningsforslagene, som resulterte i at de ikke fikk bygd veg. Felles for sakene var at vegløsningen måtte gå over den uenige part sin eiendom, slik at en vegløsning var umulig uten å få med parten på samarbeidet. I Haavik- og Førland-saken ønsket ikke motstanderne veg. For Dragset-Sugustad ønsket opprinnelig alle partene ny felles vegløsning til erstatning for fire gårdsveger, men eier av gnr. 180/1 likte ikke valg av trasé, noe som resulterte i at grunneierne ikke kom fram til en løsning. I Litbjørga-saken var det blitt diskutert mulighetene for veg siden 1950-tallet. Flere vegløsninger var blitt diskutert, men det var uenighet om rekkefølgen i vegutbyggingen.

Partene som ikke ønsker veg er ofte stor motstander av vedtaket gjort av jordskifteretten. Både Haavik-, Førland- og Dragset-Sugustad-saken ble anket av de som i utgangspunktet ikke ønsket veg. Grunnlaget for anken var i hovedsak de samme grunnene partene hadde fra før jordskiftesaken startet. Uenigheten mellom partene er dermed ofte stor og vanskelig å løse.

Det kan også vises til vedlegg 1, der det av de 51 sakene med pålagte investeringer, var kun seks saker hvor partene kom til enighet under saksgangen. I jskl. § 2 bokstav e-saker med pålagte investeringer i veg har det med andre ord blitt avtale mellom partene i nesten 12 % av sakene avgjort av jordskifterettene i tidsperioden 2009-2013. At en «konfliktløser» som jordskifteretten kun får til en minnelig løsning av drøyt én av ti saker tyder også i stor grad på at det er stor uenighet, der man er langt unna en avtale mellom partene. Det er jordskifteretten som er partenes eneste mulighet for å få til en vegløsning i mange saker. Problemet er at de som ønsker veg ofte er avhengig av at alle vil være med på vegen.

Trasévalg som svinger rundt en stor eiendom på grunn av at eieren ikke ønsker å være med, kan fort bli en mer kostbar og dårligere løsning.

### **4.3 - Delproblemstilling 2: Hvordan løste jordskifteretten saken og hvilke utfordringer er det i saker med pålagte investeringer?**

#### **4.3.1 - Registrering av lag i Brønnøysund**

Den store fordelen med å registrere veglaget i et register er at man får opprettet et kontonummer for veglaget, og det blir lettere i forbindelse med økonomi, som å få tilskudd. Ved å registrere vegen i Brønnøysundregisteret, slipper partene å bruke en konto i sitt eget navn ved innbetalingen av den enkelte parts andel i vegen, og i andre økonomiske forhold som betaling av utgifter til vedlikehold. Jordskifteretten har ikke hjemmel til å kreve at et lag registrerer seg i Brønnøysund. Dette må partene selv ordne i etterkant av jordskiftesaken. Både i Dragset-Sugustad og Førland stod det i veglaget sine vedtekter hvordan registrering av lag skulle gjøres. I Førland hadde lederen av styret ansvaret for å melde laget inn i offentlige registre, mens styret skulle melde laget inn i aktuelle registre i Dragset-Sugustad. Begge rekvirentene følte det ble en ryddig økonomisk prosess ved å registrere laget og opprette et kontonummer i laget sitt navn.

Rekvirenten i Haavik-saken ønsket at jordskifteretten kunne ha hjemmel til å selv registrere veglaget, da han forstod det slik at han trengte signaturen fra alle i veglaget for å få det gjennomført. Selv om det kun var åtte parter i saken var det to som ikke ønsket å signere. Rekvirenten var pådriveren av vegen, og måtte opprette en ny konto i eget navn for innbetalingene fra de andre partene. I motsetning til Dragset-Sugustad og Førland stod det ingenting om hvordan partene skulle registrere laget i Brønnøysund i vedtektene. Etter intervju med jordskifteoverdommer i Dragset-Sugustad og Litjbjørga kom det frem at alle partene ikke trengte å være enige om å registrere laget. Så lenge rekvirenten kan vise til protokoll fra jordskiftet at det skal opprettes et lag, trenger han kun sin egen underskrift. Selv om rekvirenten har hjemmel til å opprette laget uten andre sine underskrifter, hjelper det lite når han eller hun ikke har kjennskap til dette.

Ved å skrive ned fremgangsmåte for registrering av laget i vedtektene, kan man på en bedre måte kommunisere med partene i hvordan de kan gå frem etter jordskiftesaken er over. Jordskifteretten kan da skrive i vedtektene hvordan partene kan eller skal gå frem for å få laget registrert, og hvem som skal ha ansvaret for å gjennomføre arbeidet. Det er viktig at jordskifteretten har kunnskap om hvordan partene kan gå fram i en slik registrering, men enda viktigere at dette blir formidlet til partene. En slik registrering vil gjerne skje i etterkant av at jordskiftesaken er avsluttet, og jordskifteretten har en veiledningsplikt for partene når det kommer til slike materielle spørsmål ved saken. Veiledningen kan både komme muntlig i rettsmøter, men også gjennom vedtektene i rettsboka.

Et problem jordskiftedommeren i Førland-saken påpeker er når et veglag skal opprettes, skal personnummeret til alle i veglaget sendes inn. Dette er, ifølge jordskifteoverdommer i Frostating, nå under endring, og i jordskiftesaker vil det kun være gårds- og bruksnummer på eiendommene som er medlemmer av veilaget for å registrere laget i Brønnøysundregisteret. Personnummer blir sett på som sensitiv informasjon. Når det snakk om et større veganlegg, vil mange parter være involvert i veglaget. Det vil lette arbeidet for partene som skal registrere laget i et register, ved at de kun sender inn informasjon om deltakernes navn, og ikke i tillegg personnummer, som både er vanskeligere å få tak i, men også er sensitiv informasjon.

#### **4.3.2 - Hvordan løste jordskifteretten utarbeidelsen av trasévalg?**

Det er store forskjeller i hvordan en jordskifterett går frem i spørsmålet om valg av vegtrasé. Hvor mange alternativer man skal hente inn kommer helt an på hver enkelt sak. I Førland-saken falt trasévalget lett på jordskiftedommeren da det tidligere hadde vært en veg på den aktuelle traséen. Det var også enighet blant de partene som ønsket veg om at det heller ikke var bedre alternativer for å få veg til hytteområdet.

I Haavik ble avdelingsingeniør ved Fylkesmannen i Hordaland sin landbruksavdeling brukt som konsulent. Han innhentet priser på bygging av vegtrasé. Det var også i denne saken én aktuell trasé som partene ønsket. Ifølge rekvirenten hadde det vært en gammel veg opp store deler av strekningen, men den var gjengrodd.

Det ble sett på to ulike trasévalg i Dragset-Sugustad som ble utarbeidet av Skogeierforeningen Nord. Den øvre trasé var betydelig billigere enn den nedre traséen. I motsetning til både Førland og Haavik, var det ingen etablert veg på strekningen tidligere. Jordskifteretten så på løsningen i nytt veganlegg fra Dragset til Sugustad, og kom fram til at den øverste traséen ga den beste løsningen. Ankende part med gnr. 180/1 kom med innvendinger mot forslaget over egen eiendom. Han kom selv med nytt forslag til trasé over eiendommen sin som jordskifteretten også vurderte. Både jordskifteretten og jordskifteoverretten vurderte traséløsningen gjort av Skogeierforeningen Nord som den beste. Jordskifteoverretten pekte på at gnr. 180/1 ville få mer nytte av at hans trasévalg ble valgt, men samlet sett for alle eiendommene, ville ikke nytten bli like stor.

Litjbjørga-saken hadde tre alternative vegtraséer som ble utarbeidet av Skogeierforeningen Nord. De tre alternativene varierte i så stor grad i terrenget at valg av trasé ville spille en stor rolle for hvordan saken utviklet seg, særlig med tanke på hvilke parter som fikk nytte av vegen. Midtre Gauldal kommune var villig til å gi et tilskudd på 300.000,- kr. under forutsetning at alternativ 1 ble valgt. Jordskifteretten tok dette i betraktning, og endte opp med at alternativ 1 var den beste løsningen for skiftefeltet. I jordskifteoverretten ble ikke trasévalget vurdert, siden de kom frem til at saken ikke skulle fremmes.

#### **4.3.3 - utfordringer knyttet til utarbeidelse av trasévalg**

For å kunne utarbeide alternative trasévalg, har jordskifteretten mulighet til å innhente konsulenter, bruke forslag fra partene, eller selv komme med løsningsforslag. Jordskifteretten har selv ikke stor kompetanse på å utarbeide alternativ til valg av trasé. Den tekniske kompetansen for å utarbeide trasévalg har sakkyndige som Skogeierforeningen Nord gjorde i både Dragset-Sugustad og Litjbjørga. Jordskifteretten ønsker å vite hva vegen vil koste og hvordan vegen kan legges ut når de benytter seg av sakkyndig hjelp. Problemet jordskifteretten har hvis de velger å ikke benytte seg av sakkyndige i utarbeidelsen av trasévalg, er at man heller ikke får et kostnadsanslag på hva vegen vil koste. Som tidligere nevnt er det viktig at et kostnadsanslag er på plass tidlig i en jordskifteprosess for nyttevurderingen sin del.

Ifølge jordskiftedommer i Litjbjørga hadde ikke jordskifteretten stort spillerom under valg av vegtrasé. Det er først og fremst sakkyndige som utarbeider forslagene til vegløsning. Etter at sakkyndige har utarbeidet en eller flere vegløsninger, er det jordskifteretten som skal bestemme hvilken trasé som gir best nytte for skiftefeltet. Det er her jordskifteretten sin kompetanse kommer inn. Trasévalget til jordskifteretten beror på en skjønnsmessig vurdering av det økonomiske og tekniske aspektet med vegen mot nytten de ulike vegløsningene vil gi. Jordskifteretten har også mulighet til å gjøre små endringer i forslagene fra sakkyndige, men store endringer blir vanskeligere å la seg gjennomføre. Gjøres det store endringer, vil prisanslaget muligens bli helt annerledes. Dermed vil kostnadsanslaget som tidligere ble hentet inn, bli verdiløst.

#### 4.3.4 - Hvordan forholdte jordskifteretten seg til byggesøknad og byggetillatelse?

Det er i de fire utvalgte sakene forskjeller på hvordan jordskifteretten velger å behandle byggesøknadene. Jordskifteretten bestemmer selv om ansvaret for å utarbeide en byggesøknad til kommunen skal være partenes, eller rettens ansvar. Retten bestemmer også på hvilket tidspunkt byggetillatelsen skal sendes inn. Generelt sett er det best for en jordskifterett at partene påtar seg ansvaret, men jordskifteretten bør påta seg et slikt ansvar i saker der det er nødvendig for å få realisert prosjektet. Førland-saken skiller seg ut ved at jordskifteretten ikke innhentet byggetillatelse og ga ansvaret for byggesøknaden til partene. Selv om ingen byggesøknad ble sendt til kommunen, la jordskifteretten til grunn kommunens signaler om at en eventuell søknad ville bli godkjent. Jordskifteoverretten endret på dette, og fastslo at byggetillatelse måtte være tilstede før saken ble avsluttet.

Saksnavn:	Hvem har ansvaret:	Når ble byggetillatelse gitt:
Dragset-Sugustad	Jordskifteretten	Under sakens gang
Litjbjørga	Jordskifteretten	Under sakens gang
Haavik	Jordskifteretten	Under sakens gang
Førland	Partene	Etter jordskifteoverretten

Figur 8: viser når byggetillatelse ble gitt, og hvem som hadde ansvaret for søknaden. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.



Ifølge de jordskiftedommerne som har blitt intervjuet er det vanligst at det er jordskiftedommeren i den enkelte sak som tar seg av byggesøknaden på vegne av partene, som før nevnt i teorikapitlet. Blir ansvaret ilagt partene, må jordskifteretten være sikker på at partene har kompetanse til å gjennomføre arbeidet innen rimelig tid. Jordskifteretten påtar seg ofte ansvaret for byggesøknaden til kommunen for å gjøre saksgangen mer effektiv. Søknaden skal igjennom en prosess i kommunen med klageadgang. Gir jordskifteretten ansvaret til partene, er det større sjanse for at søknaden inneholder feil, eller ikke er grundig nok. Dette skjedde i Førland-saken der partene fikk ansvaret. Den første søknaden måtte omgjøres da de søkte om å få oppgradere gammel veg. Kommunen mente vegen var så nedslitt at de egentlig måtte søke om å få bygge ny veg, og sendte søknaden i retur. Ifølge rekvirenten i Førland, som hadde ansvaret for byggesøknaden, tok det seks ekstra måneder før byggingen av veginnlegget kom i gang som følge av dette.

#### **4.3.5 - utfordringer med byggesøknad og byggetillatelse**

For at trasévalget jordskifteretten har tatt skal bli godkjent, må det sendes byggetillatelse til kommunen, og kommunen må videre sende forslaget ut på høring. I Dragset-Sugustad-saken uttalte Sør-Trøndelag fylkeskommune i høringsprosessen at området der vegen gikk, kunne inneholde skjulte fornminner. Fylkeskommunen anså det som nødvendig å foreta en arkeologisk forundersøkelse før en eventuell uttalelse til vegprosjektet ble gitt. Det er vanskelig for en jordskifterett å forutse slike tilfeller. Resultatet er i hovedsak at saken utsettes til en arkeologisk forundersøkelse foreligger, noe som skjedde i Dragset-Sugustad. På gnr. 180/1 sin eiendom ble det funnet automatisk fredede kulturminner.

Fylkeskommunen ga jordskifteretten to valg. Enten kunne de legge om traséen i akkurat denne strekningen, eller så måtte det søkes dispensasjon fra Riksantikvaren etter kulturminneloven § 15a. Blir det søkt dispensasjon er det stor sannsynlighet for at partene må bære hele eller deler av kostnadene med en eventuell utgraving selv. Jordskifteretten må i slike tilfeller gjøre en skjønnsmessig nyttevurdering. Man må vurdere kostnadene med en eventuell utgraving, og med å legge om traséen, opp mot nytten av tiltaket. I tillegg må jordskifteretten se på det tidsmessige aspektet ved begge løsningene. Å gjennomføre

utgravinger vil kunne ta lang tid, i motsetning til å flytte vegtraséen, noe jordskifteretten i Dragset-Sugustad valgte å gjøre. At forvaltningen setter en stopper for jordskiftet er en reell mulighet, og man kan aldri vite helt sikkert om en byggetillatelse vil godkjennes med én gang, eller i det hele tatt.

Etter jskl. § 20 a skal offentlige vedtak foreligge før jordskifteretten kan vedta en skifteplan, for eksempel vedta valg av vegtrasé, som er aktuelt i jskl. § 2 bokstav e-saker. Regelen er ufravikelig, og i Førland-saken mente jordskifteoverretten at jordskifteretten hadde gjort et feilvalg ved å ikke innhente byggetillatelse. Det hjelper lite at man har fått signaler fra kommunen om lov å bygge. Dette er ikke nok. Dessuten er det ikke bare kommunen som har formeninger i en slik vegbygging. I forhold til effektene et jordskifte har på landskap, natur og miljø vil også andre myndigheter kunne komme med vurderinger av de miljømessige effektene av vegtiltaket som nevnt under «jordskiftets ulike effekter» i teorikapitlet. Bare se på Dragset-Sugustad der fylkeskommunen ønsket en arkeologisk forundersøkelse som førte til at vegen til slutt fikk en annerledes traséløsning. Hadde jordskifteretten i Dragset-Sugustad gitt ansvaret for byggetillatelsen til partene, og denne byggetillatelsen ikke ble innsendt før etter at saken var avsluttet, ville partene stått igjen med en jordskiftesak som ikke kunne gjennomføres. Jeg kan ikke se for meg at partene selv hadde klart å kommet til enighet om hvordan de skulle løse situasjonen seg imellom.

Det er utfordringer for jordskifteretten knyttet opp mot valget av hvem som skal påta seg ansvaret for byggesøknaden. Jordskiftedommeren i Førland-saken ønsket av prinsipp ikke å gjøre dette selv. Jordskifteretten er en domstol, og enkelte jordskiftedommere, som i Førland-saken, føler slikt arbeid går ut over en domstols kompetanse. Som tidligere nevnt er det vanlig at jordskifteretten sender byggesøknad til kommunen på vegne av partene. Dette har blitt kritisert, da forvaltningen fort kan se på jordskifteretten som en part i slike tilfeller. På en annen side er det i fellestiltak-saker ofte gunstig å få gjennomført saken raskt. Partene har ofte ikke kunnskap til hvordan man utarbeider en byggesøknad og hva den må inneholde. I slike tilfeller kan det føre til at byggesøknaden er mangelfull, slik som nettopp skjedde i Førland-saken. Ny søknad måtte da utarbeides av partene, noe som førte til en utsettelse av saken på seks måneder. Dette er ugunstig både for jordskifteretten, som gjerne skal behandle saken på en effektiv og rask måte, og for partene, som gjerne vil få vegen bygd fortest mulig.

Prinsipielt sett bør partene selv få ansvaret for byggesøknaden, hvis det ikke er noen tvil om de klarer å få gjennomført det grundig nok og innen rimelig tid. Er det snakk om at en av partene er en stor eiendomsutøver, som tilfelle var i Kvisten-saken, som jordskifteoverdommer i Frostating tidligere har nevnt, er det ingen tvil om at selskapet har kompetanse til å gjennomføre byggesøknaden selv. I de fleste jordskiftesaker er dette ikke tilfelle. Partene er ofte eiere av landbrukseiendommer, fritidseiendommer og boligeiendommer, og har ofte ikke like stor kompetanse i å utarbeide en byggesøknad som en jordskiftedommer eller en stor eiendomsutøver har. Hvem som skal ha ansvaret for byggesøknaden beror på en skjønnsmessig vurdering som jordskifteretten må avgjøre i hver enkelt sak. Er jordskifteretten ikke trygg på at partene kan klare arbeidet selv, bør dommeren påta seg ansvaret for å sikre en effektiv prosess. I utgangspunktet bør partene selv få ansvaret hvis de har kompetanse til å gjennomføre arbeidet selv.

#### **4.3.6 - Hvordan løste jordskifteretten innhenting av anbud/kostnadsanslag**

I Førland-saken valgte jordskifteretten i første runde å ikke legge vegen ut på anbud, eller innhente et kostnadsanslag på hva vegen vil koste. Retten la til grunn et utgått anbud hentet inn 4-5 år før saken startet opp. Ifølge Gulating jordskifteoverrett var ikke dette godt nok. Overretten mente at det burde vært innhentet et anbud under jordskiftesaken. Saken ble sendt tilbake til jordskifteretten, som ga retten ansvaret for innhenting av anbud til rekvirenten. Jordskiftedommeren hadde diskutert dette med partene, og de var ikke i tvil om at de skulle klare å hente inn anbud selv.

Det ble innhentet både kostnadsanslag og anbud i Haavik-saken. Kostnadsanslaget ble innhentet før fremmingsvedtaket i sammenheng med forslag til vegløsning utarbeidet av sakkyndig fra Hordaland Fylkeskommune. Etter at byggetillatelse fra kommunen var gitt, la jordskifteretten vegen ut på anbudskonkurranse. Billigste alternativ ble valgt, og avtalen med entreprenøren varte i ett år. Saken ble anket til både jordskifteoverretten og lagmannsretten. Ankeprosessen varte i over ett år, og når avgjørelsen var rettskraftig, var avtalen med entreprenøren utgått. Entreprenøren ønsket en ny avtale med partene, og vegen ble litt dyrere som følge av dette.

I Dragset-Sugustad ble det hentet inn kostnadsanslag på vegen utarbeidet av Skogeierforeningen Nord. Kostnadsanslaget ble hentet inn før fremmingsvedtaket. Anbud ble ikke hentet inn før saken var rettskraftig, og nyttevurderingen baserte seg på kostnadsanslaget. Ifølge vedtektene som retten utarbeidet, skulle styret i veglaget innhente anbud da avgjørelsen var rettskraftig avgjort.

Det ble hentet inn kostnadsanslag før fremmingsvedtaket i Litbjørga. Skogeierforeningen Nord utarbeidet tre ulike trasévalg, og kostnadsanslag til hver av trasévalgene. Jordskifteretten valgte alternativ 1, som var kostnadsberegnet til å koste 4,22 millioner kroner. Etter at byggetillatelse var gitt to år senere, ble anbud innhentet av det midlertidige styret bestående av tre parter utnevnt av jordskifteretten. Det billigste anbudet kom på 6,22 millioner, to millioner kroner mer enn hva det opprinnelig var kostnadsberegnet til.

<b>Sak:</b>	<b>Anbud:</b>	<b>Kostnadsanslag:</b>	<b>Hvem innhentet anbud:</b>
Haavik	Ja, etter fremmingsvedtak	Ja, før fremmingsvedtak	Jordskiftedommeren
Førland	Etter anken	Nei	Partene
Dragset-Sugustad	Etter saken ble rettskraftig	Ja, før fremmingsvedtak	Styret i veglaget
Litbjørga	Ja, etter fremmingsvedtak	Ja, før fremmingsvedtak	Midlertidig styre

**Figur 9: viser om anbud og kostnadsanslag ble benyttet under sakens gang, og hvem som hadde ansvaret for å innhente anbudet. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.**

Figuren ovenfor viser kort oppsummert hvordan anbud og kostnadsanslag ble håndtert og hvem som fikk ansvaret for å innhente anbud i de fire jordskiftesakene. En dypere drøftelse av tabellen blir gjort videre under «utfordringer med anbud og kostnadsanslag.»

#### 4.3.7 - Utfordringer med anbud og kostnadsanslag

Det er store forskjeller i å innhente anbud og kostnadsanslag. Et anbud vil være en rettslig bindende kontrakt mellom partene og entreprenøren som skal utføre arbeidet. Anbudet bør foreligge før vegarbeidet skal starte. I små tiltak er det ikke nødvendig å innhente anbud, men i større tiltak bør anbud foreligge før saken avsluttes. Et kostnadsanslag vil ikke være rettslig bindende, og er gjerne utarbeidet av sakkyndige i sammenheng med forslag på ett eller flere traséalternativer. Det bør foreligge et anbud eller et kostnadsanslag over veginvesteringene før jordskifteretten tar stilling til fremmingsspørsmålet. Mangler slike opplysninger, vil nyttevurderingen etter jskl. § 3 bokstav a være mangelfull.

Nyttevurderingen skal gjenspeile selve nytten av tiltaket opp mot ulemper og kostnader tiltaket medfører. En stor kostnad for partene i vegsaker er at de må betale for vegutbyggingen. Siden anbudet viser den faktiske kostnaden med vegutbyggingen, kan innhenting av et anbud bidra til at partene blir mindre skeptiske. Rekvirent i Førland mente flere av hytteeierne sikkert ville bli med på den felles vegen dersom de hadde visst hva kostnadene faktisk ble. Han sier flere av partene som under jordskiftet ikke ønsket veg, nå har luftet mulighetene for innpåkjøp til vegen. Når det viste seg at vegen i tillegg ble billigere enn antatt, er sannsynligheten stor for at flere parter ville ha deltatt i veganlegget under sakens gang, om de hadde kjent til kostnadene.

En utfordring med innhenting av anbud er at en eventuell avtale med entreprenør er bundet i en viss periode. Velger man å legge ut en anbudskonkurranse før fremmingsvedtaket, og bruker kostnaden i nyttevurderingen, risikerer man at jordskifteprosessen vil overstige perioden anbudet er bundet i. Det skjedde i Haavik-saken, selv om innhenting av anbud kom sent i jordskifteprosessen. På grunn av anke til både jordskifteoverrett og lagmannsretten, gikk gyldigheten av avtalen ut, og partene måtte utarbeide ny avtale med entreprenør. I ny jordskiftelov som settes i verk 1.1.2016 vil dette bli mer forutsigbart ifølge jordskifteoverdommer i Frostating. Ankeadgangen vil da kun gå til lagmannsretten, noe som fører til at ankende part i praksis ikke kommer videre med saken etter annengangs prøving. Mulighetene for å prøve saken i Høyesterett er tilstede, men sjansen for å få prøvd saken der er betydelig mindre. Så kan man stille spørsmålet ved hva endringene vil medføre.

Konsekvensen av dette som jeg ser det er at ankebehandlingen vil kunne ta mindre tid enn tidligere, og man kan ved flere anledninger benytte anbud innhentet fra første instans, hvis

tilbudet fortsatt er gjeldende. På grunn av en raskere behandling vil det også være større sannsynlighet for at en eventuell prisstigning i markedet ikke blir så høy som tidligere, nettopp på grunn av at saksgangen tar mindre tid.

I situasjoner der saken har blitt anket til jordskifteoverretten, mener jeg overretten bør se på gyldigheten av anbudet. Har gyldigheten gått ut, eller er nær å gjøre det, bør nytt anbud hentes inn. I Haavik-saken gikk gyldigheten av anbudet ut, og når saken var rettskraftig, jobbet entreprenøren med et annet prosjekt. Da det var gått ett år, var han igjen tilgjengelig, og pristilbudet han kom med da hadde steget. Jordskiftedommeren hadde innhentet både prisanslag og anbud før saken var rettskraftig. Det er ikke mye mer en jordskiftedommer har hjemmel til å gjøre, for å unngå slike kostnadsoverskridelser. Pristilbudet for å bygge en veg er svært markedsstyrt. Er det mange jobber for de lokale entreprenørene i et område, vil det i stor grad være med på å bestemme hvilke priser entreprenørene tar i ulike prosjekter. Under innhenting av anbud i Dragset-Sugustad, var det gode tider for de lokale entreprenørene. Siden oppstarten av saken i 1999 til den ble rettskraftig i 2003 hadde markedet endret seg. Særlig på grunn av utbyggingen av Europaveg 39, som bidro til mye arbeid for mange lokale entreprenører i distriktet.

Man kan stille spørsmål om hvorfor det blir kostnadsoverskridelser i fellestiltak-saker. Det ble kostnadsoverskridelser i både Haavik og Dragset-Sugustad. I Litjbjørga hadde det og blitt kostnadsoverskridelser om ikke anbud hadde blitt hentet inn før saken var avsluttet. Her var kostnadsanslaget var på drøyt fire millioner kroner, mot seks millioner da anbudet til slutt forelå. Det høye anbudet var i stor grad med på å avgjøre at saken ble nektet fremmet. Det er forskjellige grunner til at det ble kostnadsoverskridelser i Haavik- og i Dragset-Sugustad-sakene. I Haavik-saken tok ankerundene såpass lang tid, at når saken var rettskraftig, var ikke anbudsavtalen lenger gyldig. Partene måtte da utarbeide en ny avtale med entreprenøren, som førte til en prisstigning. Under Dragset-Sugustad var ingen anbud hentet inn.

Kostnadsoverskridelsen skjedde som følge av at etterspørselen av entreprenører var høy. Saken tok lang tid fra da kostnadsanslaget var på plass, og traséen måtte endres over gnr. 180/1 sin eiendom, noe som medførte at vegen ble litt dyrere å bygge. Summen av dette gjorde at vegen endte opp med å koste dobbelt så mye som det første kostnadsanslaget. Det skal sies at hovedgrunnen til den høye prisøkningen nok var på grunn av at etterspørselen etter entreprenører i perioden da anbud ble innhentet.

Når man ser at det er så fort gjort å få store kostnadsoverskridelser på en sak med fellestiltak veg, stiller jeg meg spørsmålet om hvordan jordskifteretten på en bedre måte kan være sikker på at den kostnaden de legger til grunn faktisk stemmer. Det er umulig for en jordskifterett å forutse svingninger i entreprenørmarkedet. Jeg mener det da er viktig at et gyldig tilbud på bygging av vegen foreligger når saken er rettskraftig avgjort. Som følge av uforutsette hendelser, som arkeologiske funn, som fører til at vegtraséen kan bli endret, er det også viktig å ha på plass en byggetillatelse fra kommunen før anbud blir innhentet. Har man byggetillatelse og anbud på plass, er det større sjanse for at jordskifteretten vil få en pris som stemmer bedre overens med hva vegen faktisk vil koste. Er gyldigheten av anbudet gått ut som følge av lang rettsprosess, bør man få på plass nytt anbud under ankebehandlingen.

En annen utfordring jordskifteretten står ovenfor, er hvem som skal ha ansvaret for å legge ut vegprosjektet på anbud. Jordskifteretten bestemmer hvem som får ansvaret og det vil variere fra sak til sak. I Haavik valgte jordskifteretten å ha ansvaret selv. Fordelen med det er at dommeren utformer anbudsbestemmelsene og har dermed mer kontroll over saken. Ulempen er at partene, som skal leve med løsningen kan ha innvendinger mot avtalen med entreprenøren. Rekvirenten i Haavik ønsket selv å utarbeide avtalen med entreprenøren. Han sa flere ganger ifra til jordskiftedommeren at han ønsket en tydeligere beskrivelse av hvordan vegen kom til å gå over hans egen innmark. Entreprenøren vil etter avtalens rammer bygge vegen billigst mulig. Da rekvirenten forespeilet at han ønsket å miste minst mulig areal på innmarka, måtte han gjøre en egen avtale med entreprenøren om dette. Det endte opp med å koste rekvirenten 80.000,- kroner mer for å gjennomføre det ønskelige tiltaket. Han mener dette kunne vært unngått om han selv og resten av partene hadde ansvaret for avtaleinngåelsen med entreprenør.

Under anbudskonkurransen trenger ikke jordskifteretten å velge det billigste alternativet. Jordskifteretten må under valget være sikker på at entreprenøren har mulighet til å gjennomføre arbeidet innenfor kostnadsrammen. Det er svært uheldig for både parter og entreprenør hvis selskapet som bygger vegen går konkurs som følge av for høye kostnader. Virker tilbudet for godt til å være sant, kan det stilles spørsmål ved om jordskifteretten bør gå grundigere til verks og spørre entreprenøren nærmere hvordan han skal gjennomføre prosjektet innenfor kostnadsrammen.

#### 4.3.8 - Subjektiv/objektiv nyttevurdering

Nyttevurderingen jordskifteretten legger til grunn skal i utgangspunktet være objektiv og jordskifteretten kan til en viss grad se bort fra aktuell eier. Man skal vurdere nytten for hver enkelt eiendom i forhold til kostnader med jordskiftet. Er kostnadene og ulempene større enn nytten for én eller flere eiendommer i skiftefeltet, kan ikke jordskiftet gjennomføres etter vilkåret i jskl. § 3. Jordskifteretten kan derimot, i vurderingen, ta hensyn til partene sine økonomiske evner etter jskl. § 42 annet ledd. Etter samtale med jordskifteoverdommer i Frostating som sier han aldri har hatt en sak der noen har påberopt seg dette, kan det tyde på at regelen bli lite brukt. Vedkommende har over 20 års erfaring i jordskifterettene.

I Førland uttalte eier av gnr. 19/25 at den økonomiske situasjonen var anstrengt, og slapp å bli med på det felles tiltaket etter jordskifteoverretten sin avgjørelse. Det var flere eiendommer som ikke så nytten av veg til hyttene sine. De brukt båt som fremkomstmiddel og mente det ville bli tungvint å frakte varer fra parkeringsplassen fram til hyttene sine. Overretten la til grunn partene sine egne nyttevurderinger når de tok standpunkt om saken skulle fremmes eller ikke for hytteeierne.

Førland-saken handlet om ny veg til fritidseiendommer. Slike eiendommer blir brukt til rekreasjon, og det vil være vanskeligere for en jordskifterett å se på hva nytten for eiendommene er. I slike tilfeller kan det være vanskelig å skille mellom en subjektiv og objektiv vurdering. Jordskifteoverretten la til grunn partene sine subjektive meninger i sin nyttevurdering. Det kan også være aktuelt å vurdere hva en normalisert eier objektivt sett ville mene. Sett på en annen måte kan det være hytteeierne selv som vet best hva det objektivt sett er best for eiendommen. Eiendomsobjektet fritidseiendom skiller seg ut da formålet er rekreasjon. Formålet er ikke å gjøre driften mer tjenlig eller effektiv som i typiske jordskiftesaker. Hvordan man vil nyte rekreasjonen vet eierne best selv. Slik sett er det vanskelig å se på om det vil føre til en markedsøking ved å etablere vegadkomst til hyttene, og dermed også vanskelig å se på hva den objektive sannet faktisk er.

I en sak som Dragset-Sugustad som i stor grad handler om landbrukseiendommer, vil en jordskifterett ikke i like stor grad se på eieren sin subjektive mening. Det er i slike saker lettere for en jordskifterett å se på hva den objektive nytten er. Retten må se på nytten av vegen i forhold til driften av gården. Hva en eier objektivt sett har nytte av vil da være



grunnlaget i nyttevurderingen. Det samme vil gjelde i Haavik-saken, der formålet med vegen var å få utløst tømmer fra Håvikdalen. I vurderingen av hva en normalisert eier vil ha nytte av, skal man ifølge jordskifteoverdommer i Frostating ta bort ekstremitetene. Det vil være enklere å se på hva som faktisk er ekstremiteter under saker der formålet med vegen er å gi eiendommene nytte av økonomisk karakter, mot eiendommer som kun brukes til rekreasjon.

#### **4.3.9 - Hvordan jordskifteretten løste andelsfordelingen og den generelle nyttevurdering**

##### **Haavik:**

Vegen ble krevd for å få utløst skogen i Håvikdalen. Gjennom andelsfordelingen vurderte jordskifteretten at mulighet for uttak av skog var det bærende nytteelement i saken. Den sakkyndige i saken hadde hentet inn en oversikt over skogressursene i området.

Jordskiftedommeren gjorde kubikkmeter stående skog om til andeler. Det var et rent matematisk regnestykke, og ikke en skjønnsmessig vurdering. Etter at nytten med skogen var gjort om til andeler, så jordskifteretten på andre former for nytte for eiendommene i skiftefeltet. Jordskifteretten vurderte i rettsboka nytten hver enkelt eiendom ville ha av etablering av ny veg. Eieren av gnr. 91/9 fikk også en nytte ved at han fikk bedre fremkommelighet til boligeiendommen sin. Vegen var fra før bratt og vanskelig å kjøre på, og den nye vegen ville få stor nytte for boligeiendommen. Ut fra en skjønnsmessig vurdering fikk han en prosentsats på 13 % av andelene, selv om han kun hadde 333 kubikkmeter av totalt 12.302 kubikkmeter utagbar skog i skiftefeltet.

Ved andelene ble det av jordskifteretten fastsatt en maks grense for hva den enkelte part skulle betale i veginnlegget. Dette ble gjort for å sikre tvangsgrunnlag ved at partene kunne kreve pengene innhentet hos namsmannen hvis enkelte av partene nektet å betale. Står det bare prosentvis hva hver grunneier skal betale i saken, vil det være usikkert om partene kan kreve beløpet inn for namsmannen. Da må de eventuelt kreve beløpet inn i forliksrådet, som igjen kan ankes og starte en langvarig rettsprosess. Det var en del konflikt i Haavik-saken, særlig siden eieren av gnr. 91/9 ikke ønsket veg. Denne konflikten var hovedgrunnen til at jordskifteretten satte et maksimumsbeløp for den enkeltes pålagte vegkostnad.

Jordskifteretten forutså at det kunne bli vanskelig for partene å få inn penger til veginnlegget fra gnr. 91/9 etter saken var avsluttet. Retten satte da et maksimumsbeløp for alle partene.

Dette for å gjøre det mulig å innhente pengene raskere, ved å gå direkte til namsmannen, i stedet for å måtte starte en lengre rettsprosess i forliksrådet.

#### **Førland:**

Jordskifteretten utarbeidet først andeler for 22 parter. To av partene bidro med grunn til veganlegget, og ble etter en skjønnsmessig vurdering ikke pålagt kostnader utover verdien av grunnavståelsen. Eier av gnr. 19/6 hadde nytte av veggen som følge av veg inn til beiteområde, og fikk en andelsprosent på 4,75, mens eier av gnr. 19/15 fikk en andels på 1,75 %, siden eiendommen hadde et naust ved sjøen. De resterende 17 partene hadde alle hytter i området. De fikk alle sammen en prosentsats på 5,5 hver. Jordskifteretten vurderte det slik at alle hyttene lå på samme plass, og brukte like lang del av vegstrekningen, så dermed fikk de alle lik nytte av veggen. Det ble ikke foretatt en nyttevurdering av hver enkelt hytteeiendom, men alle ble sett på under ett. Det ble lagt en maksimumsgrense for investeringskostnadene på 50.000,- kroner for hver part. Hvis totalkostnaden med veggen oversteg 1.000.000,- kroner, vedtok jordskifteretten at saken ikke kunne gjennomføres uten frivillighet.

Saken ble anket til Gulating jordskifteoverrett, der overretten endret på antall parter og krevde en grundigere nyttevurdering fra jordskifteretten. Før andelsfordelingen ble utarbeidet, ble det i tillegg hentet inn anbud på veggen, som viste seg å være billigere enn først antatt. Det nye anbudet lå på mellom 600.000 – 700.000 kroner. Andelsfordelingen ble dermed annerledes enn i første runde for jordskifteretten. I den nye andelsfordelingen var det færre parter, noe som resulterte i at de fikk en høyere prosentandel enn hva de opprinnelig hadde. I tillegg gjorde jordskifteretten, etter at saken ble sendt tilbake, en grundigere nyttevurdering av alle de resterende hyttene. De fikk en nye andeler fra 7 % til 9 %. Siden veggen ble mye billigere enn forventet, ble kostnaden for hver part omtrent som i første runde ved jordskifteretten, og derfor ikke høyere som følge av at de hadde fått større andeler i kostnadene med veggen.

### **Dragset-Sugustad:**

Andelsfordelingen i Dragset-Sugustad var basert på at vegen skulle tjene boligformål, jordbruksformål og skogbruksformål. Boligformålet ble vektlagt 50 %, jordbruk 30 % og skogbruk 20 %. Jordskifteretten benyttet seg av EDB-programmet vegkost der hver av formålene har ulike faktorer som forandrer andelen. Boligformålet bestemmes ut fra antall boenheter på eiendommen. Tun med kårboliger ble satt til to boenheter, mens tun med kårleiligheter fikk 1,5 boenheter. Jordbruksformålet ble fordelt etter areal og avstand fra det punkt der vegen starter, og til tunet på eiendommen, målt langs vegen. Skogandelen ble fordelt etter nytteareal, mengde stående kubikkmasse og avstanden fra det punkt vegen starter og til skogbruksarealet.

Andelsfordelingen baseres på nytten hver enkelt eiendom har, og jordskiftedommeren syntes det var vanskelig å tallfeste all nytten. Særlig nytten av at partene fikk en mer trafiksikker veg var vanskelig å fordele blant partene. Å omgjøre slik nytte til andeler for hver enkelt part er veldig skjønnsmessig, og jordskifteretten har ingen konkrete tall å bruke til støtte for sitt skjønn, som man for eksempel har i rene skogsbilvegsaker.

Andelsfordelingen var ikke oppgitt i kroner, men hver enkelt part fikk sin prosentvise andel. Jordskifteoverretten endret andelsfordelingen litt under ankesaken. Det var jordskifteretten sin nyttevurdering ved jordbruksformål som ble endret på, da overretten mente jordskifteretten ikke hadde vurdert aktuell driftsform på de ulike eiendommene godt nok. Ifølge jordskifteoverretten ville ulik driftsform på gården resultere i ulik transportbelastning på vegen. Hvor stort jordbruksareal det er på hver enkelt eiendom ville da ha en virkning på transportbelastningen, da større eiendommer har et større transportbehov. Den ankede part sin jordbruksnytte for gnr. 180/1 gikk fra å være 4,7 % til en andel på 1,5 %.

Andelsfordelingen ble delt i to deler, der den ene delen bestemte hvilken andel hver enkelt part skulle prosentvis betale av kostnader i vegen, og én del som bestemte prosentvis vedlikeholdskostnad. Vedlikeholdskostnadene ble beregnet etter transportbelastningen og avstandsfaktoren for hver enkelt eiendom.

## **Litbjørga:**

Andelsfordelingen i Litbjørga-saken ble fordelt i et kronebeløp, mens vedlikeholdet ble satt etter en prosentandel. Nytt med ny veg var i hovedsak å utløse 35.000 kubikkmeter skog, og få en mindre transportlengde til Støren sentrum. Jordskiftedommeren så også nytte med å ha en mer trafiksikker veg. Det ble innhentet verdien av skogen av Skogeierforeningen Nord. Nettoverdien av skogen som ble utløst av vegen ble skjønnsmessig vurdert til 150,- kroner per kubikkmeter. 18.000 kubikkmeter skog hadde allerede tilkobling til fungerende veg. Jordskifteretten gjorde da en skjønnsmessig vurdering ved at de halverte nettoverdien til 75,- kroner per kubikkmeter. Vegen var kostnadsberegnet til 6,22 millioner kroner og til sammen 2,8 millioner kroner var gitt som tilskudd av kommunen og fylkeskommunen. Under saken følte jordskiftedommeren at han opererte i grenseland for hva som var nytte i skiftefeltet i forhold til kostnadene. Med fratrukket for tilskuddet var kostnaden for vegen som skulle fordeles mellom partene 3,42 millioner kroner. Siden vegen hadde fått et betydelig tilskudd, så jordskiftedommeren på saken som en gyldig mulighet for å ordne vegen for partene.

Da saken ble anket til Frostating jordskifteoverrett, mente jordskifteoverretten at nytten av vegen for de eiendommene som allerede var tilkoblet fylkesvegen var for høyt vurdert av jordskifteretten. Selv om jordskifteretten hadde halvert Skogeierforeningen Nord sin nettoverdiestimat på skogen, mente overretten dette var for høyt, siden det allerede eksisterte en veg der tømmeret kunne leveres uten ekstra kostnader. Jordskifteoverretten mente nytten for disse eiendommene ikke var oppfylt, og sendte saken tilbake til jordskifteretten, der saken ble avvist.

### **4.3.10 - utfordringer med andelsfordeling og den generelle nytteevaluering**

En nytteevaluering av alle eiendommene i et jordskifte skal gjøres før et fremmingsvedtak. Det er viktig at en jordskifterett ikke avslutter en sak uten å ha sett at sluttresultatet oppfyller den samme garantien. Nyttevalueringen skal gjennom hele jordskiftesaken vurderes og blir mer nøyaktig desto mer fakta jordskifteretten har å legge til grunn i sin skjønnsutøvelse.

Man kan stille spørsmål ved hvorfor det er viktig å ha pålitelig informasjon i forhold til en nyttevurdering. I første runde i Førland-saken var det ikke innhentet tilbud eller annen form for kostnadsanslag, og det var heller ikke gitt byggetillatelse fra kommunen. At det er innhentet lite informasjon fører til at nyttevurderingen blir mer unøyaktig. Dette er særlig ugunstig hvis det skjer kostnadsoverskridelser, men det er også ugunstig i saker der det viser seg at vegen vil være billigere enn først antatt. Det er klart at flere av partene i Førland ble skeptiske da saken ble fremlagt med så lite konkret informasjon. Ikke var kostnadsanslag eller tilbud innhentet i jordskifteretten, og ingen byggesøknad var sendt til kommunen. Hadde saken blitt gjennomført på samme måte som i Haavik, der både tilbud og byggetillatelse var klart i jordskifteretten, hadde det vært større sannsynlighet for at flere av partene stilte seg positivt til vegutbyggingen. En annen grunn til at det er viktig å ha pålitelig informasjon i forhold til nyttevurderingen, er vilkåret i jskl. § 3. Desto sikrere en jordskifterett kan være i at beregningene med ulempene og kostnadene stemmer, desto mer nøyaktig vil vurderingen av ikke-tapsgarantien være. Å opplyse saken på en god måte er viktig i jordskiftesaker generelt, men kanskje spesielt i saker som omhandler pålagte investeringer. Ikke bare for nyttevurderingen sin del, men også for partenes. Har man fått byggetillatelse, og klarsignal fra kommunen, i tillegg til et kostnadsanslag på vegen, vil jordskifteretten kunne være mer sikker i sin avgjørelse. Nyttens vil da kunne vurderes etter en konkret kostnad.

Figuren nedenfor viser om jordskifteretten har brukt en pengesum, eller en prosentsats i utarbeidelsen av andelsfordelingen, og om retten har vurdert om det skal være en maksgrænse for hva den enkelte part skal betale.

<b>Type andelsfordeling i de forskjellige sakene:</b>		
<b>Sak:</b>	<b>Pengesum eller %-vis</b>	<b>Maksgrense?</b>
Haavik	Prosentvis	Ja
Førland	Prosentvis	Ja
Dragset-Sugustad	Prosentvis	Nei
Litbjørga	Pengesum	Nei

**Figur 10: viser måter andelsfordelingen ble gjort på i de fire sakene. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.**

En maksimumsgrense for hva veggen vil koste blir fastsatt av jordskifteretten for å sikre betaling fra alle partene. Hvis enkelte parter nekter å betale sin andel etter at saken er avsluttet, kan man gå til namsmannen for å kreve inn summen. Er ikke tallene basert på en pengesum eller har en maksgrense, kan namsmannen i verste fall ikke kunne behandle kravet, og det må sendes til forliksrådet som et alminnelig krav, eller løses ved voldgiftsdom. I jskl. § 91 står det at avgjørelse tatt ved offentlig jordskifte er tvangsgrunnlag. Et slikt tvangsgrunnlag må være basert på et konkret beløp. Dette beløpet trenger ikke nødvendigvis være i andelsfordelingen, men må være tilstede i rettsboka. Det blir vanskeligere å få inndradd beløpet hvis beløpet baserer seg kun på en prosentandel og ikke en fast sum. Problemet hvis man ikke har godt nok grunnlag for å gå til namsmannen for å kreve beløpet, er at det vil ta lenger tid å få gjennomført en behandling i forliksrådet. Kommer partene ikke til enighet, vil kravet gå videre i tingretten, og muligens lagmannsretten og Høyesterett. I Dragset-Sugustad nektet eier av gnr. 180/1 å betale sitt beløp, siden veggen ble dyrere enn antatt. Partene ble enige i å løse tvisten i en voldgiftsdom, som bestod av jordskiftedommeren i Frostating samt to meddommere.

En maksimumsgrense for hver enkelt part i andelene er også en måte å minke parten sin materielle risiko ved veganlegget. Blir det kostnadsoverskridelser på veggen, kan partene i enkelte tilfeller nekte å betale mer enn det maksimumsbeløpet jordskifteretten utarbeidet. Konsekvensen av dette kan være at pådriverne av veggen må betale mellomlegget, noe som skjedde i Haavik. Tvangsgrunnlaget vil ikke gå utenfor maksimumsbeløpet. Partene kan dermed ikke kreve mer enn hva maksimumsbeløpet tilsier for at en tvangsfullbyrdelse skal kunne gjennomføres. Konsekvensene vises i figurene under som er basert på hva som skjedde i Haavik-saken, men er forenklet ved at flere parter ikke ønsker veg, og at alle partene i figurene skal betale en lik andel av kostnadene.

		Maksimumsgrense	Vegens faktiske kostnad
1: Part ønsker veg			
2: Part ønsker veg			
3: Part ønsker veg			
4: Part ønsker ikke veg			
5: Part ønsker ikke veg			
6: Part ønsker ikke veg			

**Figur 11: viser eksempelsak basert på Haavik. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.**

	Maksimumsgrense	Hva partene som ønsker veg må betale
1: Part ønsker veg		
2: Part ønsker veg		
3: Part ønsker veg		
4: Part ønsker ikke veg		
5: Part ønsker ikke veg		
6: Part ønsker ikke veg		

Hva partene som ikke ønsker veg må betale

**Figur 12: viser eksempelsak hva partene må betale basert på Haavik. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.**

Figurene ovenfor gir et bilde av hva som kan skje med betalingen hvis det blir kostnadsoverskridelser med vegen. Ut fra figurene kan det tyde på at en slik maksgrænse beskytter kun de partene som ikke ønsker veg. På én måte er en slik maksgrænse fornuftig, men da må maksgrænsen representere hva den totale nytten med vegen er. Da blir det opp til de partene som ønsker veg om de vil realisere prosjektet. Ifølge jordskifteoverdommer i Frostating kan dette være problematisk i forhold til jskl. § 3 som bare opererer med eiendom og er en garanti om at ingen eiendom skal ha tap etter avsluttet sak. Ved å sette en maksgrænse, ser man på holdningene til partene, og viljen til hver enkelt eier til å bli med på tiltaket.

Hvis en jordskifterett fastsetter et maksimumsbeløp, spør jeg meg hvor stort dette bør være. Ved å ha maksgrænse på kostnadene bør den være lik jordskifterettens vurdering av vegens totale nytteverdi. I Haavik-saken var verdien av skogen anslått til mer enn hva maksimumsbeløpet som ble pålagt partene. Da nytt tilbud ble innhentet etter at saken var

rettskraftig, var anbudet høyere enn maksimumsgrensen. Pådriverne av vegen ville fremdeles ha veg, men ikke ankede part på gnr. 91/9, som nektet å betale inn sin andel. Først når de resterende partene truet med å gå til namsmannen fikk de innhentet beløpet, men de fikk ikke mer enn det han var pålagt å betale av jordskifteretten. Det overskridende beløpet måtte pådriverne betale seg imellom. I slike tilfeller viser et maksbeløp å være en fordel for de som er imot vegen, og trygger deres rettsikkerhet.

En annen utfordring jordskifteretten har er å formidle nyttevurderingen og andelsfordelingen til partene. I en skogsbilvegsak som Haavik vil mye av nytten bli vurdert på bakgrunn av regnemåter som partene kan ha vanskeligheter med å forstå. Da kan det bli vanskelig for enkelte parter å akseptere grunnlaget for nytten for sin eiendom. Andre parter kan akseptere resultatet uten at de vet hvordan jordskifteretten gikk fram. Er det åpenbare feil i regnestykket til jordskifteretten, vil ikke det bli oppdaget hvis partene allerede har slått seg til ro med det. I andre tilfeller vil en stor del av nyttevurderingen være vanskelig å tallfeste, som i Dragset-Sugustad. Her må jordskifteretten gjøre en betydelig innsats for å forklare partene hva begrunnelsen for nytten og andelsfordelingen er. Videre kan jordskifteretten finne mer nytte av vegen, enn hva partene ser for seg. Ser man på tabell 13 under, og sammenligner den med tabell 7 som viser fra hvilke interesser jordskiftet først ble krevd for, kan man se at det i nyttevurderingen er tillagt flere typer nytte enn hva formålet med vegen opprinnelig var. I slike tilfeller der jordskifteretten ser mer nytte enn hva partene først har sett for seg, må retten forklare og argumentere godt hvorfor de ser på flere typer nytte. Dette skjedde eksempelvis i Haavik der jordskifteretten så at skogsbilvegen førte til bolignytte for én eiendom. I et slikt tilfelle må dette grundig forklares, da det kan være vanskeligere for en part å akseptere dette.

Sak:	Hvilken type nytte vegen tilførte partene:			
	Landbruksnytte	Bolignytte	Rekreasjonsnytte	Skognytte
Haavik	X	X		X
Førland	X		X	
Dragset-Sugustad	X	X	X	X
Litjbjørga	X	X		X

Figur 13: viser type nytte de fire sakene ut fra jordskifterettens vurderinger. Utarbeidet av Bård Kollstrøm.



Etter jskl. § 3 skal ingen eiendommer lide tap som følge av jordskiftet. Da er det viktig at jordskifteretten faktisk vurderer hver enkelt eiendom i forhold til eventuelle ulemper og nytte med tiltaket. I Førland-saken ble alle hytteeiendommene mer eller mindre sett under ett under den første behandlingen i jordskifteretten, og partene føler kanskje ikke at retten har sett på deres egen eiendom grundig nok. Jordskifteretten så på at markedsverdien ville øke for hver av hytteeiendommene og var ikke i tvil om at alle hytteeiendommene fikk nytte av vegen. At jordskifteretten ikke så på hver enkelt eiendom gikk muligens ut over andelsfordelingen, som først var skjønnsmessig satt til 5,5 % til hver av hytteeiendommene. Jordskifteoverretten mente andelsfordelingen var satt feil, og etter ny runde i jordskifteretten ble andelene, basert på nytten for hver hytteeiendom, skjønnsmessig satt til mellom 7 og 9 prosent. Det tyder på at det faktisk var forskjellig nytte for de ulike hytteeiendommene.

I Litbjørga-saken var det store forskjeller i andelsfordelingen mellom partene. Det var totalt 20 parter i saken som fikk fastsatt kostnadsandeler fra 10.000,- kroner til høyeste 630.000,- kroner. Jordskiftedommeren følte han var i grenseland når det kom til nytte for enkelte eiendommer i skiftefeltet. For å kompensere for dette, fikk rekvirentene av jordskiftet all vedlikeholdskostnadene med vegen de første ti årene etter at vegen var bygd. I tillegg skulle rekvirentene påta seg eventuelle kostnadsoverskridelser.

Det kan stilles spørsmål ved hvorfor jordskifteretten velger slike løsninger. Ved å bestemme at pådriverne av vegen skal ta alle kostnadsoverskridelser, samt vedlikeholdskostnadene de første ti årene er et tegn på at nytten for partene ikke er stor. Ved at jordskifteretten pålegger pådriverne å betale kostnadsoverskridelsene, kan det i verste fall føre til at de går konkurs, noe som strider mot tapsgarantien for den enkelte eiendom, jf. jskl. § 3. Det hjelper lite at pådriverne påtar seg ansvaret frivillig. Jordskifteretten skal se på eiendommene objektivt sett, og da blir det problematisk ved at enkelte grunneiere skal betale for ekstrakostnader. Er en jordskifterett i tvil om man oppnår total nytte med saken, skal man ikke fremme jordskifte.

En jordskifterett er en problemløser, og vil gjerne få ting til å fungere. Både jordskiftedommer og jordskifteoverdommer i Litbjørga mente helt klart at vilkåret for å

fremme et jordskifte i jskl. § 1 var tilstede og at eiendommene var vanskelig å utnytte på en tjenlig måte. Det hjelper lite hvis det andre vilkåret i jskl. § 3 ikke er tilstede. Man kan fort bli fristet til å ville fremme saken hvis forholdene er veldig utjenlige, selv om man er usikker på om det er nytte for alle eiendommer. Selv om det blir gitt betydelige tilskudd til veganlegget, må jordskifteretten ta tapsgarantien i jskl. § 3 i betraktning. Jordskiftedommeren i Litjbjørga så tilskuddet som en gylden mulighet for partene til å bygge veg. Selv om det er en gylden mulighet, er ikke dette nok, og må man alltid vite at ingen av eiendommene lider tap som følge av jordskiftet.

#### **4.4 - Delproblemstilling 3: Hvordan føler partene det har gått?**

##### **Haavik:**

Rekvirenten av Haavik sier han ikke har hatt særlig nytte av vegen ennå. Det har nok en sammenheng med at vegen ikke er mer enn ett år gammel. Det største nyttegrunnlaget med vegen var mulighetene for tømmerhogst. Rekvirenten ser ikke for seg å ta ut skog de første ti årene, og tror ingen av de andre partene med skogteiger vil gjøre det heller. Det virker som om den egentlige nytten med vegen for rekvirenten var å lette hjortejakten. Etter den nye vegen kom, er gåavstanden til jaktområdene redusert. Ifølge jordskifteoverdommer i Frostating er det mange slike tilfeller, der det bærende nytteelement er uttak av skog, men som egentlig handler om andre nytteeffekter for partene. Grunnen til at mange vil kreve saken som skogsbilveg er også fordi de på den måten kan få dekket et betydelig beløp av staten.

Rekvirenten var dessuten misfornøyd med måten anbudet ble innhentet på. Det var jordskifteretten som hadde ansvaret for anbudet, og rekvirenten ønsket en mer tydelig beskrivelse av hvordan vegen skulle gå over hans innmark i avtalen med entreprenøren. Rekvirenten måtte som følge av dette utarbeide en egen avtale med entreprenøren for å miste minst mulig areal på innmarka, noe som resulterte i et ekstra beløp på 80.000,- kroner for hans del.

**Førland:**

I Førland-saken var ikke interessen for vegen særlig stor for rekvirenten. Han krevde sak med bakgrunn i at mange hytteeiere ønsket veg. Han hadde ingen hytteeiendom i området, men fikk nytte av vegen ved at han kunne binde eiendommene sine sammen. Rekvirenten bruker ikke vegen i stor grad. Han sier at årsmøtene har fungert veldig bra. Konfliktnivået er lavt, og den ene parten som ikke ønsket veg, som måtte bli med på tiltaket ser ut til å ha akseptert situasjonen.

Ankende part ønsket ikke å være en del det felles tiltaket. Hun mener fordelingsnøkkelen jordskifteretten først kom med, som sa at alle hytteeierne hadde lik nytte av vegen, var for dårlig. Hadde fordelingsnøkkelen vært mer rettferdig i forhold til endringen av markedsverdien på grunn av vegen, tror hun flere av hytteeierne hadde stilt seg positive til tiltaket. Ankende part ser ikke for seg å ville kjøpe seg inn i veginnlegget i fremtiden. Hun trodde først at som følge av ny veg ville det bli et stort inngrep i naturen. Etter at vegen kom, ble resultatet bedre enn hun forventet. Hun og familien bruker vegen om vinteren for å komme seg til hytten, og har slik sett i dag nytte av vegen.

**Dragset-Sugustad:**

Rekvirenten i Dragset-Sugustad uttrykte tydelig hvor viktig det var for partene å få etablert ny veg. Etter hans syn ville konsekvensen av at vegtiltaket ikke ble gjennomført, være at det ikke lenger kunne drives virksomhet i området. Selv om vegen ble over dobbelt så dyr som det jordskifteretten la til grunn i sin nytte vurdering, føler rekvirenten at han har fått nytte av vegen i forhold til det han har betalt. Han er fornøyd med kvaliteten på vegen, og etter at vegen ble bygd i 2005 har de ikke hatt problemer med vedlikeholdsarbeid. Videre tror han alle partene har tjent mye på å ha en veg som er billig å vedlikeholde, i forhold til de gamle vegene. Rekvirenten syntes det var en fordel at saken ble løst av jordskifteretten. Retten ga mye informasjon om hvordan man søkte tilskudd i forbindelse med vegutbyggingen. Videre var det en fordel at retten utarbeidet andelsfordelingen, som i dette tilfelle var svært komplisert med mange forskjellige interesser mellom partene. Videre ville ikke partene kunne bygd vegen uten hjelp av jordskifteretten, siden det var konflikt rundt hvor vegen

skulle gå over gnr. 180/1. Veggen har gjort det mulig å hente ut et større tømmerkvantum enn tidligere. Veglaget har årsmøte hvert år, og har fungert veldig godt ifølge rekvirenten.

Den ankende part mener den nye veggen har ført til at driften av hans eiendom er vanskeliggjort. Eiendommen bestod av mange små parseller, og når veggen kom, ble disse parsellene igjen delt i to. Dette førte til at driften ble vanskeliggjort. Ankende part er imidlertid fornøyd med at han nå har mulighet å hente ut tømmer ved å bruke entreprenører som tar seg av arbeidet. Han ser på tømmerressursen som en bi-inntekt. Den ankende part mener at kostnadsanslaget var satt for lavt, som et middel i å få saken gjennomført. I ettertid er han glad for at veggen har kommet, men er usikker på om han har fått større nytte av veggen enn hva han har måtte betale av veggelegget. Han føler også at gårdsbrukene fikk for stor del av kostnadene med veggen, i forhold til boligeiendommene og fritidseiendommene. Han mener veggen blir mer brukt av eierne av bolig- og fritidseiendommene, enn av gårdbrukerne.

#### **Litbjørga:**

Parten som ble intervjuet sier behovet for veg er like stort i dag som det var da saken pågikk. Han mener mange av partene var motstandere av veggen fordi de ikke stolte på kostnadsanslaget og var skeptiske til hva veggen faktisk ville koste. I dag kan ikke de ankede partene som hadde tilgang til å hente ut tømmer til fylkesvegen lengre gjøre dette. Dette fordi bruken på fylkesvegen ikke er dimensjonert for de nye tømmerbilene. Etter hans syn, vil resultatet av ny veg kunne føre til etablering av nye boliger i området, og veggen vil få stor betydning for både skogbruk- og jordbruksdrift. Videre vil tilkomsten til Støren sentrum bli kortere for mange av eiendommene.

Ankende part som ikke ønsket veg sier han har 12.000 kubikkmeter stående skog. Uttaket av skogen ville ikke føre til overskudd om veggen hadde blitt bygd. Han tror kostnadene med den planlagte veggen ville føre med seg så store kostnader at han hadde gått i minus ved uttak av skogen. Han er veldig skeptisk til hva vedlikeholdskostnadene med en slik veg ville føre med seg, og er glad for at veggen ikke ble bygd.

## Kapittel 5 - Avslutning

### 5.1 – Refleksjoner

Gjennom arbeidet med oppgaven har jeg sett på flere delproblemstillinger, avledet av hovedproblemstillingen. Det viste seg raskt at delproblemstilling 2: «Hvordan løste jordskifteretten saken, og hvilke utfordringer er det i saker med pålagte investeringer?», var den mest krevende, men også den morsomste å jobbe med. Det ble utarbeidet én intervjuguide før intervjuene med jordskifteretten og jordskifteoverretten (*vedlegg 4*), og én før intervju med partene (*vedlegg 5*). De to første intervjuene med rekvirent og jordskiftedommer i Haavik var personlige intervjuer. Siden jeg tidlig visste at det måtte telefonintervjuer med de fleste av intervjuobjektene, følte jeg det var greit å starte med personlige intervju i den første saken jeg fordypet meg i. Spørreguiden ble etter de to samtalene tilpasset og fokuserte mer på hva jeg syntes var interessant i Haavik-saken.

Det var nok en stor fordel at jeg først kontaktet intervjuobjektene og avtalte tidspunkt for telefonintervjuet. Da hadde de mulighet til å forberede seg til spørsmålene jeg stilte. Jeg tror også jeg har hatt stort utbytte av å ta opp samtalene på lydbånd. Da fikk jeg holde fokus på selve samtalen, for så å kunne skrive intervjuet i etterkant. Jeg føler alle intervjuene har gått bra, men har merket at enkelte parter ikke i stor grad vil utdype så mye om den økonomiske delen av saken. Det kan sikkert føles litt for privat å snakke om, selv om de blir anonymisert, og det har jeg forståelse for.

Utvelgelsen av de fire sakene var en lang prosess. Å gå igjennom alle sakene i vedlegg 1 som ble krevd etter jskl. § 2 bokstav e ble brukt som erfaringsgrunnlag i hvordan jordskifteretten løser denne type saker. Selv om jeg til slutt fant 51 mulige saker etter jskl. § 2 bokstav e i tidsperioden 2009-2013, valgte jeg fort bort de seks sakene som endte opp med at partene avtalte en løsning seg imellom. Jeg ønsket å se på forskjellige typer saker, både i formål og i hvordan jordskifteretten løste saken. De fire sakene jeg til slutt valgte ut, har alle på sin måte vært spesielle, og jeg tror de har vært med på gi meg et godt bilde av både kompleksiteten i slike saker, og av kompetansen og utfordringene jordskifteretten står ovenfor.

Det ble krevd jordskifte i alle sakene fordi partene på egenhånd ikke klarte å få til en løsning på bygging av felles veg. I fellestiltak-saker virker det som det er vanlig at det har oppstått konflikt i forkant av jordskiftesaken, noe som gjør det vanskelig for en jordskifterett å komme med forslag til løsning som alle partene er enige i. Hvor nødvendig vegen faktisk var for partene varierte i sakene. For partene i Dragset-Sugustad virket det som det var veldig nødvendig å få til en ny vegløsning, mot Haavik og Førland der den samme nødvendigheten kanskje ikke var til stede.

Etter å ha arbeidet med sakene ser jeg det er store forskjeller i hva som legges til grunn i en nyttevurdering. Det kan stilles spørsmål ved nyttevurderingen i flere av sakene. Man snakker om henholdsvis store vegprosjekter med høye kostnader for mange av partene i saken. Når jeg ser hvor store svingninger det er i etterspørselen og tilbud fra entreprenører, mener jeg det må foreligge et gyldig anbud som er gjeldende etter saken er rettskraftig. Når det viser seg at kostnaden med vegen er blitt høyere i sakene der det først har blitt innhentet kostnadsanslag, er det bekymringsfullt. Nyttevurderingen skal sikre partene rettssikkerhet ved at deres eiendommer ikke skal få større ulempe og kostnader enn den nytte de har av en avsluttet jordskiftesak. Ved å basere kostnadene med tiltaket på et kostnadsanslag vil nyttevurderingen ofte ikke stemme med hva den egentlige kostnaden blir. Særlig med tanke på at det kan skje store svingninger i entreprenørmarkedet. Ved fremmingsvedtaket er et kostnadsanslag nok til å kunne vurdere hvor omtrent mye vegen skal koste.

Nyttevurderingen skal uansett være til stede gjennom hele jordskiftesaken, og jeg mener at større vegprosjekter må sendes ut på anbud sent i jordskifteprosessen. Da har man mulighet til å se hva den faktiske kostnaden vil bli, i tillegg til at man kan klare å få saken avsluttet før gyldigheten av anbudet har gått ut. Da det i ny jordskiftelov kun er én ankeinstans, og ikke to som i dag, vil ankebehandlingen gå raskere, og flere saker vil være rettskraftig før fristen på anbudet har utløpt.

Et annet interessant funn er hvor viktig en god dialog mellom partene og jordskifteretten er. Jordskifteretten har store utfordringer når det gjelder å formidle sine beslutninger til partene. Å få registret veglaget i et offentlig register vil være til en stor fordel for partene etter saken er avsluttet. I sakene jeg har sett på har registreringen funnet sted etter saken er avsluttet. Da er det viktig at jordskifteretten har formidlet hvordan partene kan gå frem for å få utført dette arbeidet. Dette kan formidles muntlig i rettsmøter, og også skriftlig gjennom

vedtektene. Man kan stille spørsmål om vedtektene i fellestilltak-saker er for standardiserte. Det er uheldig hvis jordskifteretten ikke utarbeider vedtektene etter behovet for partene i hver enkelt sak. I Haavik trodde rekvirenten at han måtte ha underskrift fra alle partene i veglaget for å registrere laget i et offentlig register. Ved å ta inn i vedtektene hvordan registrering skal skje, vil informasjonen mellom jordskifteretten og partene bli forbedret. Da hadde rekvirenten hatt informasjonen han trengte for å kunne registret laget.

Videre er det mange parter som ikke helt forstår hvordan jordskifteretten går fram i sin vurdering av nytten i skiftefeltet. Både i kompliserte saker som Dragset-Sugustad, der vegen skal tjene mange ulike formål, og i rene skogsbilvegsaker som Haavik, er dette en stor utfordring for jordskifteretten. Verdsettingen må gjøres slik at partene skjønner bakgrunnen for de verdiene jordskifteretten kommer fram til. Først da kan man få til en dialog mellom partene og jordskifteretten. En slik dialog er viktigere enn teorien bak verdsettingen og nyttevurderingen.

Hvor stor nytte hver enkelt eiendom har, er utgangspunktet i jordskifterettens andelsfordeling. Jeg mener jordskifteretten må gå grundig gjennom hver enkelt eiendom ved en slik nyttevurdering. Det holder ikke å se alle type eiendomsobjekter under ett, jf. Førland-saken.

Det er ulik praksis på om man skal benytte prosentandeler, eller å tallfeste andelene. Jeg mener andelsfordelingen bør tallfestes slik at den får et klart tvangsgrunnlag hvis enkelte parter nekter å betale sin del av kostnaden. En slik andelsfordeling kan også gjenspeile hvor grundig jordskifteretten har vært i sin nyttevurderingen. Brukes det prosentandeler, kan det stilles spørsmål ved virkningene av dette. Jordskifteretten sender da et signal til partene om at de er usikker på hva vegen faktisk vil koste, og at kostnadsoverskridelser kan forekomme. Ved å benytte andelsfordeling med en konkret pengesum, vil det være tilstrekkelig som tvangsgrunnlag. Det er viktig å ha et anbud klart, da det er de som ønsker vegen som i enkelte tilfeller må ut med eventuelle kostnadsoverskridelser.

Å sette et maksbeløp på den totale vegkostnaden, der det allerede er brukt et pengebeløp i andelsfordelingen, er unødvendig. Det er imidlertid vesentlig at jordskifteretten fastslår et maksbeløp på vegkostnadene i saker hvor andelene er uttrykt i prosent, for å sikre at ingen av partene lider tap under vegutbyggingen, og for å få fastslå et eventuelt tvangsgrunnlag.

Både kostnadsanslag og byggetillatelse bør være tidlig på plass i jordskiftesaken for å gi signaler til partene om hvordan vegen kommer til å bli, og hva omtrent vegen vil koste. For mange parter er ikke dette nok. De kan ofte være skeptiske til hva vegen faktisk vil koste, og stiller seg negative til tiltaket. Siden jeg mener anbudet bør være gyldig etter at saken er avsluttet, er det ofte nødvendig at det blir innhentet sent i jordskiftesaken.

Det virker som mange av partene er fornøyd med vegen etter at den er bygd. Selv om det har blitt en del kostnadsoverskridelser har ikke det vært et stort tema for de fleste av partene i etterkant av jordskiftesaken. Det virket som de var klar over at vegaanlegget kunne bli dyrere enn forutsatt.

I skogsbilvegsaken Haavik var rekvirentens egentlige formål med vegen knyttet opp mot rekreasjon, ved å lette hjortejakta. Jeg tror flere lignende skogsbilveg-saker egentlig handler om noe helt annet enn å utløse skogverdien. En veg kan blant annet kunne lette jakten og gi mindre gåavstand til hytter. Grunnen til at mange av sakene blir krevd som skogsbilveg-saker, er mest sannsynlig at dette kan utløse offentlige tilskudd til bygging av vegen.

Jeg står igjen med forståelsen av at felles tiltak-saker etter jskl. § 2 bokstav e med pålagte investeringer kan løses på forskjellige måter. Man kan stille spørsmål om dette skyldes saksbetingede forskjeller, eller om det er forskjeller mellom jordskifterettene som kan føre til ulik behandling av samme sakstype. Dette skyldes nok begge deler. Det er interessant å se på de store forskjellene i vurderingen av hva kostnadene med jordskiftet har vært. Der det i Haavik ble utarbeidet kostnadsanslag og anbud før saken var avsluttet, ble vurderingen av kostnaden i første runde i jordskifteretten i Førland-saken basert på et anbud innhentet for flere år siden. Slike forskjeller er av en mer prinsipiell karakter og jeg tror det skyldes forskjeller mellom jordskifterettene, og ikke forskjeller i sakstypen.

## **5.2 – Videre arbeid**

Det finnes ikke mye informasjon tilgjengelig om fellestiltak saker gjennomført av jordskifteretten. Andre oppgaver vil kunne ha en fordel ved å se på vedlegg 1, for å lette søkeprosessen for å finne interessante saker hvis de skal skrive om fellestiltak til veg. Det kan videre være spennende å se på de seks sakene der partene kom til enighet under saken. Man kan også ta utgangspunkt i de sju sakene der jordskifteretten ikke gjennomførte



jordskiftet, og se på hva som var grunnen til at tiltaket ikke kunne gjennomføres, og eventuelle konsekvenser for partene som følge av dette.

Det hadde også vært interessant å fordype seg grundigere i færre temaer enn hva jeg har gjort. Man kunne sett på alle fellestilltak sakene og sammenligne hvordan man har gått fram i andelsfordelingen eller hva nyttevurderingen i hver og enkelt sak er basert på. Etter å ha sett på de 51 fellestilltak-sakene, registrerte jeg at mange av dem hadde prosentvis andelsfordeling. Det kunne vært interessant å se å se på saker med prosentvis andelsfordeling, og hva konsekvensen av å gjennomføre et slikt tiltak er for partene. Jeg stiller spørsmål om jordskifteretten har gjort en god nok nyttevurdering i disse sakene, og er redd for at dette har ført til kostnadsoverskridelser ved bygging av de vedtatte vegene.

### **5.3 – Utbytte av arbeidet**

Jeg har igjennom arbeidet funnet ut at jeg er en praktiker. Det kommer nok frem av oppgaven også, særlig under drøftelseskapitlet der jeg ser praktisk på muligheter og utfordringer. Jeg har prøvd å knytte drøftingen opp mot teori i nødvendig grad, men drøftingen generelt sett er preget av samtalene med intervjuobjektene og gjennomlesningen av alle rettsbøkene.

## Kilder:

### Biografi:

Askheim, O.G & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Universitetsforlaget.

Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven, kommentarutgave*. Ås: Universitetsforlaget.

Bærug, S. (2009). *Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte, side 260-283*. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

Dalland, O. (2002). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Gyldendal Akademiske.

Flø, O. Haraldstad, H. (2009). *Bruksordning av private veger*. I: Ravna, Ø. (2009), *Perspektiver på jordskifte side 397-428*. Gyldendal 2009. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

Landbach, T. (2009). *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte, side 35-48*. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

Langnes, M. (2009). *Frå utskiftingsvesen til jordskifterett – jordskifterettane si historie frå 1800-tallet og fram til i dag*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte, side 93-137*. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

Larsen, A.K. (2008). *En enklere metode*. Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS, 2. opplag.

Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*.

Reiten, M. (2009). *Avgjerd om fremme av jordskiftesak*. I: Ravna, Ø. (2009), *Perspektiver på jordskifte* side 235-259. Gyldendal 2009. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

Sky, P.K. (2009). *Jordskiftets ulike effekter*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, side 369-396. Gyldendal Norsk Forlag AS, 1. utgave, 1. opplag 2009.

### **Internettider:**

Lovdata (2014). *Kap. 1. Vilkår for jordskifte m.m.*, [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL\\_1](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL_1), lest 05.01.2014

Lovdata2 (2014). *Kap. 6. Skifteplanen og tilhørende reglar*. [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL\\_6](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL_6), lest 05.01.2014

Lovdata3 (2012). *Kap. 3. Framgangsmåten ved offentlig jordskifte*. [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL\\_3](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1979-12-21-77#KAPITTEL_3), lest 12.03.2014.

Lov om voldgift (2014). *Kapittel 1. Alminnelige bestemmelser*. [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2004-05-14-25#KAPITTEL\\_1](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/2004-05-14-25#KAPITTEL_1), lest 02.03.2014.

Norges Domstoler (2014). *Jordskifterettens saksarkiv*, [http://wcarkiv.domstol.no/wcarkiv\\_nede/index.html](http://wcarkiv.domstol.no/wcarkiv_nede/index.html), lest 04.01.2014.

Om jordskiftedomstolene (2014). <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene/>, lest 20.01.2014.

Organisering av lag (1999). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte*. <http://www.domstol.no/upload/JORDSKIFTE/Internett/Publikasjoner/organisering%20av%20lag.pdf>, lest 16.03.2014.

Ot.Prp. Nr. 57 (1997-1998). *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i enkelte andre lovar.* <http://www.regjeringen.no/nb/dep/lmd/dok/reqpubl/otprp/19971998/otprp-nr-57-1997-98-/27/2.html?id=428808>, lest 10.01.2014.

Politi.no (2013). *Tvangsfullbyrdelse.* [https://www.politi.no/namsfogden\\_i\\_oslo/tvangsfullbyrdelse/](https://www.politi.no/namsfogden_i_oslo/tvangsfullbyrdelse/), lest 02.03.2014.

Rettsdata (2014). *Kap. 7 Rettsmiddel.* <http://abo.retsdata.no/browse.aspx?sDest=gL19791221z2D77z2EK7>, lest 02.05.2014.

Veglova (2012). *Kap. I. Inndeling og nedlegging av vegar.* [http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23#KAPITTEL\\_1](http://lovdata.no/dokument/NL/lov/1963-06-21-23#KAPITTEL_1), lest 15.03.2014.

Vegnormaler (2013). *Normaler for landbruksveg – med byggebeskrivelse.* [http://www.skogkurs.no/vegnormaler/pdf/Normaler\\_for\\_landbruksveier\\_2013.pdf](http://www.skogkurs.no/vegnormaler/pdf/Normaler_for_landbruksveier_2013.pdf), lest 16.03.2014.

Voldgift (2001). *Voldgift.* <http://www.paragrafen.no/?id=10>, lest 02.03.2014.

### **Masteroppgaver:**

*Lyseng (2012) Bruksordning av private vegar ved jordskifte.*

*Myrvold (2012) Effektstudie ved jordskifte i henhold til sams tiltak i veg etter jordskifteloven § 2 bokstav e.*

### **Rapporter:**

*Hoddevik, Myrvold, Sæbø og Yndestad (2011) Litbjørga – Rapport fra feltarbeid i Midtre Gauldal kommune.*

*Vatne, Karlsen, Nome, Telnes (2011) En studie av fellestiltak etter jordskifteloven på Dragset-Sugustad.*

VEDLEGG 1:

ktr_nr	sak	aar	saksnavn	komnr	avbrutt
0100	0011	2008	Iglerød	0118	MULIGENS
0200	0007	2008	Nordre Rolstad	0236	Gnr 12/1
0200	0014	2009	Thorudveien	0229	Rettsforlik uten investeringer
0200	0019	2009	Parken	0221	Minnelig avtale med investeringer
0200	0044	2011	Tangenveien	0216	Minnelig avtale med investeringer
0500	0006	2009	SØRGEN	0529	MULIGENS
0510	0023	2008	Hovrud	0542	2C-sak
0600	0028	2007	Søland Østre	0621	invest
0600	0023	2010	Lyngaas	0624	Ny veg i henhold til kommunens plan
0600	0020	2012	Hagen	0623	njaaaaaeiii
1000	0001	2008	SMÅGARDANE VEGLAG	XX	MULIGENS
1000	0017	2008	BERGE	1001	Rettsforlik uten investeringer
1000	0028	2008	LAUDAL NEDRE	1021	Rettsforlik uten investeringer
1000	0036	2008	LISLETTEN	1021	Rettsforlik uten investeringer
1000	0016	2009	RØYNESDAL	1021	2C-sak
1000	0025	2009	TISLAND	XX	MULIGENS
1010	0015	2009	NESET, gnr. 7	1046	Innpåkjøp
1010	0008	2010	ANDABELØY, gnr. 109	1004	Veglag etter 2 c.
1100	0019	2009	MAALAND, GNR. 133	1133	2C-sak
1200	0052	2006	IEN, gnr. 49	1256	Innpåkjøp
1200	0026	2009	MUNDAL ØVRE, gnr. 193	XX	MULIGENS
1200	0043	2009	FONNEBOST, gnr. 106	1263	innpåkjøp
1200	0032	2011	UNNELAND, gnr. 292	1201	Avtale med investeringer
1200	0016	2012	FOLDNES, gnr. 36	1246	2C-sak
1210	0009	2006	Alstveit gnr. 161	1146	Ikke tilgjengelig på nett
1210	0018	2010	Molde indre gnr. 52	XX	MULIGENS
1400	0010	2006	HOVLANDSDAL, GNR. 135	1429	Jretten maxgrense på 60.000
1400	0016	2009	EIDE, GNR. 118	1430	Grensegangssak etter § 88
1600	0041	2007	Lian	1612	Rettsforlik uten investeringer
0400	0004	2012	Grottavegen	0427	Innpåkjøp
0510	0001	2009	Bakkane	0541	Minnelig avtale med investeringer
0510	0006	2009	Heggekjer	0542	Minnelig avtale uten investeringer
0510	0028	2010	Tørrsjølien	0540	NEI
0510	0010	2012	Kviteberg søndre	X	MULIGENS men 1 betaler
0630	0015	2011	Heiland	0615	NEI
0800	0002	2007	FINMARK VESTRE	0814	NEI
0800	0040	2010	GRYTDALSVEIEN	0817	Veglag etter 2C
0820	0005	2007	Groven	0828	Veglag etter 2C
0820	0009	2009	Hytteveg - Kultan	0827	Veglag etter 2C
0820	0013	2012	Veg Skaali	0831	2C-sak
0900	0037	2012	Taule m.fl.	0904	2C-sak
1000	0009	2008	EFTEVÅG	1001	Rettsforlik uten investeringer
1000	0016	2008	STOKKELAND	1018	2C-sak
1000	0032	2009	MOLAND	1029	NEI
1000	0033	2009	SYSTAD	1002	NEI
1010	0030	2008	RUSDAL, gnr. 51	1112	Gjerdeplikt
1010	0033	2008	TJØRVE, gnr. 33	1003	NEI
1010	0036	2008	SKAREN NEDRE, gnr. 102	1037	Sak avises
1010	0002	2012	KJØRREFJORD, gnr. 13	1003	2C-sak

1210	0009	2006	Alstveit gnr. 161	1146	Innpåkjøp
1210	0002	2011	Kallakot gnr. 36	1146	Innpåkjøp
1410	0013	2011	Heggestad veg	X	MULIGENS men 0 konflikt
1420	0004	2009	GROV	1449	NEI
1510	005A	2001	Bondalseidet	X	MULIGENS men 0 pengesum
1700	0001	2010	Kvisten	1751	NEI
1700	0033	2012	Flak	X	Ingen sum fra jskretten
1800	0010	2008	EVENESDALEN, GNR. 25	1840	Bruksordning
1900	0007	2012	Kaldsletta, gnr. 18	1902	NEI
0600	0003	2005	Bredevjuhaugen, gnr. 77	0604	MULIGENS uoversiktlig
0630	0012	2009	Myrland	0620	Bruksordning og innpåkjøp
0800	0008	2006	DALE	0822	Innpåkjøp
0800	0023	2009	HOLTA	0821	Bruksordning og innpåkjøp
0820	0006	2007	Dyrdal	0834	Veglag og grensegang
0820	0011	2008	Veg Raudåndalen	0830	2C-sak
0900	030A	2002	GITMARK	0926	Uoversiktlig rettsbok
0900	0035	2007	Mebø	X	MULIGENS
0900	0020	2011	Skomedal	X	MULIGENS
1000	0025	2007	ÅVIK	1029	Rettigheter 2C
1000	0015	2009	SKAAR	1021	MULIGENS men 0 konflikt
1000	0022	2009	HAGEN	X	MULIGENS
1000	0037	2009	NØDING ØVRE	1002	Innpåkjøp
1000	0018	2012	FLEGEDALSVEIEN	1002	2C-sak
1010	0018	1993	PRESTJORDSTRANDA/PRESTJ	1032	Ikke fremmet
1010	0020	2007	REVØY ytre, gnr. 5	1032	Overretten – vegen bygd
1010	0008	2009	ÅMOT, GNR. 162	X	MULIGENS (ANKE?)
1010	0013	2009	SIRA, gnr. 133	X	MULIGENS
1010	0023	2009	SIRA, gnr. 133	X	MULIGENS
1010	0002	2012	KJØRREFJORD, gnr. 13	1003	Bokstav C-sak
1200	0044	2011	VIK ØVRE, gnr. 42	X	MULIGENS
1200	0025	2013	STORLI, gnr. 38	1241	Ikke rettskraftig
1210	0022	2005	Førland gnr. 19	X	MULIGENS
1210	0031	2007	Mæland gnr. 134	X	MULIGENS
1210	0027	2008	Alne	1160	Jretten avviste 2e
1210	0012	2009	Vik gnr. 59	1222	NEI
1210	0031	2011	Ytre Tungesvik gnr.124 i Etne	1211	2C-sak + ikke rettskraftig
1210	0040	2011	Mæland søndre	1219	Innpåkjøp
1230	0021	2010	PRESTEGÅRD gnr 11 m.fl.	1228	Nektes fremmet
1230	0010	2013	TYSSENVEGEN gnr 353 m.fl.	1235	2C-sak
1400	0033	2003	TORSET, GNR. 62	X	MULIGENS
1400	0019	2010	ERDALSDAL, GNR. 18	1432	
1410	0015	2007	Traktorvegen Eiggja	X	MULIGENS
1410	0005	2011	Mundal	X	MULIGENS
1420	0004	2006	SKARSTEIN INDRE	1449	Rettsutreiing
1420	0021	2006	DALEMYRVEGEN	1445	Innpåkjøp
1420	0008	2008	HJELMELAND	X	MULIGENS
1420	0020	2008	ØVREBERG MFL	1449	NEI
1500	0002	2009	Torviknes hyttefelt	1557	MULIGENS, men 0 konflikt.
1500	0009	2011	Dale	1505	IKKE
1530	0009	2006	Hestnes	1571	MULIGENS, men 0 konflikt.

1530	0022	2007	Botn	X	MULIGENS men nettopp rettskraftig
1530	0027	2011	Lurvik veilag	1576	Vedtekter 2C
1820	0011	2007	Torget ytre	1813	2C-sak
1840	0004	2007	MJELE NORDRE, GNR. 34	X	MULIGENS
1910	0026	2010	Sørvik	1901	Rettsforlik uten investeringer
0600	0007	2006	Østby	0605	Sett på tidligere
0600	0007	2007	Korsbøen	0623	Sett på tidligere
0600	0006	2009	Eikholt	0602	Sett på tidligere
0600	0037	2012	Sønsteby nedre	0623	Sett på tidligere
0630	0004	2007	Vegen Rv-51-Brenn-Åsgård	0617	2C-sak
0630	0021	2007	Fellesveg Rust m/flere	X	MULIGENS
0800	0023	2009	HOLTA	0821	Ikke tilgjengelig
0820	0006	2007	Dyrdal	0834	Ikke tilgjengelig
0900	0003	2007	Storestøylvegen	0938	Rettsendrende vedtak
0900	0018	2011	Mjaavatn og Stølemarka	0919	Nei
1000	0029	2007	MJÅLAND	1021	2C-sak
1000	0003	2008	HOGGANVIK	X	MULIGENS
1000	0014	2008	ÅSLAND	1026	Ny andelsfordeling
1000	0003	2009	DAL	1002	Innpåkjøp
1000	0006	2009	LISTØLVEGEN	X	MULIGENS
1000	0024	2010	RØYSLAND	1026	2C-sak
1000	0034	2011	HAGEN	1017	Uenigheter med vegretten
1010	0001	2008	TEKSE, gnr. 56	1112	2C-sak
1010	0013	2008	REGEVIK, gnr. 37	1046	Nei
1100	0020	2011	GJEDREM, GNR. 30	1114	2C-sak
1200	0016	2005	HAAVIK, gnr. 91	X	MULIGENS
1200	0056	2006	FJELDSENDE, gnr. 130	1263	MULIGENS FJELDSENDE
1210	0022	2005	Førland gnr. 19	1106	MULIGENS
1210	0036	2011	Notland gnr.18	X	MULIGENS
1230	0017	2008	SKUTLEVEGEN GNR 177 m.fl.	1235	Avtale med investeringer
1410	0006	2000	Lingesete	1420	Innpåkjøp
1410	0005	2011	Mundal	X	MULIGENS
1600	0026	1996	Litj-Bjerga	1648	Sak ikke fremmet
1600	0001	2001	Fosseterveien	1636	Bruksordning
1600	0016	2003	Strømtjønn/Langtjønn skogsv.	X	MULIGENS
1600	0049	2006	Myrmæl	1635	Innpåkjøp
1600	0020	2007	Svartdalsvegen	1635	Nei
1600	0033	2008	Hongslomælene	1638	Bruksordning
1600	0053	2009	Ingebrigtsvika	1617	Avtale med investeringer
1840	0006	2008	GUVÅG, GNR. 1, ÅSEN	X	MULIGENS
1910	0007	2005	RØKENES, GNR. 70	1920	Nei
1200	17	2007	Hauge i Lindås		Sak ikke fremmet

## VEDLEGG 2:

Hei!

Jeg studerer eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet og skal begynne å skrive masteroppgave. I hovedsak vil oppgaven handle om jordskiftesaker etter jordskifteloven (jskl.) § 2 bokstav e felles tiltak til veg. Tidligere oppgaver har sett på resultatet av slike avgjørelser og sett at kostnadene med selve vegprosjektet har blitt dyrere enn det jordskifteretten hadde lagt til grunn. I EIE304 – Feltarbeid i eiendomsfag ble det lagt ut en oppgave i 2011 om jordskiftet «*Dragset – Sugustad*». Etter at avgjørelsen var ferdig skrevet kom det uforutsette hendelser som arkeologiske funn under utarbeidelsen av vegen som førte til at partene måtte ut med dobbelt så mye som det jordskifteretten beregnet.

Ved å finne flere avgjørelser i jordskifteretten med kostnadsoverskridelser vil jeg prøve å danne flere momenter og se på hva årsakene er, og særlig se på hvordan jordskiftedomstolene gjennomfører slike kostnadsanalyser.

I forbindelse med dette er jeg avhengig av å finne flere jordskiftesaker der lignende har skjedd. Jeg er også interessert i saker der kostnadsoverskridelser har ført til gjenåpning etter jskl. § 73.

Kriteriene for case er følgende:

- Tidligere gjennomførte jordskiftesaker etter jskl. § 2 bokstav e som omhandler veg der kostnadene har endt på et større beløp enn det man først gikk ut ifra.
- I sakene bør det ha vært en uenighet om kostnadene under selve jordskiftesaken.
- De ulike jordskiftesakene skal heller ikke være eldre enn 15 år.
- Kostnadsoverskridelsen må være betraktelig stor.
- I utgangspunktet har jeg ingen geografiske begrensninger, og velger hele Norge som potensielt arbeidsområde.
- Saker som har blitt anket videre til jordskifteoverretten er også interessante.



Eposten vil bli sendt ut til postmottak ved alle jordskifte- og jordskifteoverrettene. Håper dere kan videresende den til jordskiftedommere og ingeniører som kan ha kunnskap om lignende saker.

Ønsker svar innen 23. januar 2014.

Hilsen

Bård Kollstrøm

tlf. 97981696

## VEDLEGG 3:

### Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS

NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29  
N-5007 Bergen  
Norway  
Tel: +47-55 58 21 17  
Fax: +47-55 58 96 50  
nsd@nsd.uib.no  
www.nsd.uib.no  
Org.nr. 985 321 884

Einar A. Hegstad  
Seksjon for planlegging, eiendom og jus Universitetet for miljø- og biovitenskap

1432 ÅS

Vår dato: 10.12.2013

Vår ref: 36447 / 2 / LMR

Deres dato:

Deres ref:

#### TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 27.11.2013. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>36447</i>	<i>Gjennomføring i vegprosjekt etter jordskifteloven § 2 e</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Universitetet for miljø- og biovitenskap, ved institusjonens overste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Einar A. Hegstad</i>
<i>Student</i>	<i>Bård Kollstrøm</i>

Personvernombudet har vurdert prosjektet og finner at behandlingen av personopplysninger er meldepliktig i henhold til personopplysningsloven § 31. Behandlingen tilfredsstiller kravene i personopplysningsloven.

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 15.05.2014, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Vigdis Namtvedt Kvalheim

Linn-Merethe Rød

Kontaktperson: Linn-Merethe Rød tlf: 55 58 89 11

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Bård Kollstrøm [bkollstrom@gmail.com](mailto:bkollstrom@gmail.com)

*Dokumentet er elektronisk produsert og godkjent ved NSDs rutiner for elektronisk godkjenning.*

*Avdelingskontorer / District Offices*

*OSLO* NSD Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. [nsd@uio.no](mailto:nsd@uio.no)  
*TRONDHEIM* NSD Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. [kyrre.svarva@svt.ntnu.no](mailto:kyrre.svarva@svt.ntnu.no)  
*TROMSØ* NSD SVF, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. [nsdmaa@svt.uit.no](mailto:nsdmaa@svt.uit.no)

## Personvernombudet for forskning



### Prosjektvurdering - Kommentar

Prosjektnr: 36447

Ifølge prosjektmeldingen skal det innhentes muntlig og skriftlig samtykke basert på muntlig og skriftlig informasjon om prosjektet og behandling av personopplysninger. Personvernombudet finner informasjonsskrivet tilfredsstillende utformet i henhold til personopplysningslovens vilkår.

Innsamlede opplysninger registreres på privat pc. Personvernombudet legger til grunn at veileder og student setter seg inn i og etterfølger Universitetet for miljø- og biovitenskap sine interne rutiner for datasikkerhet, spesielt med tanke på bruk av privat pc til oppbevaring av personidentifiserende data.

Prosjektet skal avsluttes 15.05.2014 og innsamlede opplysninger skal da anonymiseres. Anonymisering innebærer at direkte personidentifiserende opplysninger som navn/koblingsnøkkel slettes, og at indirekte personidentifiserende opplysninger (sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. yrke, alder, kjønn) fjernes eller grovkategoriseres slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes i materialet.

## VEDLEGG 4:

### **Spørreguide til jordskifteretten:**

- Hvem hadde ansvaret for å søke byggetillatelse, anbud og å søke tilskudd?
- Hvordan var konfliktnivået?
- Hvordan har nytten blitt vurdert?
- Var det mange parter som ikke ønsket å være med på det felles tiltaket?
- Hva var bakgrunnen for andelsfordelingen og hva ble vektlagt i utarbeidelsen med den?
- Hvor stort «spillerom» føler du at du har i slike saker?
- Hvordan blir «ikketapsgarantien» fulgt fra start til slutt?
- Var det noe i saken du syntes var særlig utfordrende?
- Hvorfor ble saken anket?
- Er det noen spesielle utfordringer knyttet til saker med investeringer?
- Vurderte retten andre løsninger enn det du kom opp med, og hva gikk de eventuelt ut på?
- Er det noe i saken du ser i ettertid at du burde gjort annerledes?
- Har du hørt noe fra partene i ettertid om hvordan det fungerer?

## VEDLEGG 5:

### **Spørreguide til partene:**

- Hvorfor valgte dere å gå til jordskifteretten? Vurderte dere andre måter å gjennomføre vegeanlegget?
- Hvordan var ditt forhold til de andre partene før jordskiftesaken, og etter saken var ferdig fullført?
- Var det enighet i å kreve sak, eller var det noen som var imot dette?
- Hvordan har årsmøtet/ene gått?
- Hva endte vege opp med å koste?
- Har du hatt nytte av vege over det du har betalt?
- Hva blir vege brukt til?
- Hvor lang tid tok det før anbud ble hentet inn og til vege ble påbegynt?
- Hva mener du om håndteringen av jordskiftesaken/ Kunne jordskifteretten gjort noe annerledes?
- Er du fornøyd med vege?



Norges miljø- og  
biovitenskapelige  
universitet

Postboks 5003  
NO-1432 Ås  
67 23 00 00  
[www.nmbu.no](http://www.nmbu.no)