

Norges miljø- og biovitenskapelige
universitet
Fakultet for samfunnsvitenskap
Institutt for landskapsplanlegging

Masteroppgave våren 2014
30 stp

Deling av landbrukseiendommer på det sentrale Østlandet

En studie av ulike forhold ved
behandlingen av saker etter
jordskifteloven § 2 bokstav f

Odd Erling Lunde

Førord

Denne oppgaven markerer slutten på mitt studie i Master i eiendom, ved institutt for landskapsplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven er skrevet våren 2014, og tilsvarer 30 studiepoeng.

Det er mange jeg vil takke for hjelp på veien under prosessen med denne oppgaven. Først og fremst rettes en stor takk til min engasjerte og kunnskapsrike veileder professor emeritus Hans Sevatdal, som har bidratt med mange gode innspill og oppmuntrende tilbakemeldinger. En takk rettes også til jordskifterettsleder ved Østfold jordskifterett Per Kristian Riseng som har tatt seg tid til flere gode samtaler med meg om dette emnet.

Jeg vil videre takke informantene fra landbruksforvaltningen og jordskiftedommerne som stilte til intervju fra Østfold jordskifterett, Vestfold Jordskifterett og Akershus og Oslo jordskifterett. Informantene har gitt mye nødvendig materiale som jeg ikke kunne vært foruten i denne oppgaven.

Til slutt vil jeg takke min samboer for gjennomlesing av oppgaven, samt moralsk støtte under dette semesteret. I tillegg skal en stor takk rettes til Kirsten Lyseng for korrektur- og gjennomlesing av store deler av oppgaven.

Ås, 14. mai 2014

Odd Erling Lunde

Sammendrag

Denne masteroppgaven er en studie av ulike forhold ved deling av landbrukseiendommer etter jordskifteloven § 2 bokstav f. Oppgaven er empirisk avgrenset til det sentrale Østlandet, og tar sikte på å undersøke hva som preger disse sakene. Med dette menes det hvilke type fradelinger som blir utført, hva slags vilkår som blir satt av myndighetene i delingstillatelsen, rettighetsforhold som dukker opp i sakene, andre virkemidler som blir brukt, samt sentrale elementer knyttet til oppmålingen og matrikkelføringen.

Problemstillingene blir besvart gjennom et lovtolknings-/litteraturstudie, gjennomgang av jordskiftesaker de siste 10 årene og kvalitative intervjuer. Til sammen har fire personer stilt til intervju, hvorav tre jordskiftedommere og én fra landbruksmyndighetene.

Jordskifteretten har hjemmel etter jskl. § 2 bokstav f til å forme ut og dele eiendommer når grunn og rettigheter skal avhendes i samsvar med jordloven. Denne sakstypen handler derfor om deling av landbrukseiendommer, og kjøp og salg av tilleggsjord. En slik prosess kan også gjøres utenom jordskifteretten, ved kommunal behandling. I begge tilfeller må delingstillatelse etter jordlova § 12 foreligge. Behandlingen av delingssøknaden er delegert til kommunene og vedtas på bakgrunn av jordpolitiske avveininger etter jordlova § 12. Denne oppgaven redegjør, i tillegg til jordskifterettens behandling, også for kommunens/landbruksmyndighetenes behandling av delingssøknaden da dette ligger til grunn for jordskifterettens behandling av saken. Oppgaven redegjør også nærmere for vilkårssettingen som landbruksmyndighetene setter som krav for tillatelse til deling, og hvilken betydning disse vilkårene har for jordskifterettens behandling.

Videre har hensikten med oppgaven vært å undersøke rettighetsforholdene i sakene og hvordan dette kan spille inn i behandlingen. Et sentralt moment har vært å undersøke hva slags rettigheter som dukker opp i sakene, og om det er kompliserte rettighetsforhold. I tillegg har det blitt undersøkt om jordskifteretten aktivt bruker andre virkemidler i loven for å bedre eiendoms- og bruksrettsforholdene i forbindelse med delingen. Dette kan gi et bilde på om jordskifteretten utfører en ”totalpakke” for partene, hvor forskjellige problematiske eiendoms- eller bruksrettsforhold blir ordnet i forbindelse med saken. Til slutt har oppgaven vært å undersøke nærmere om eiendomsregistreringen, her under oppmålingen, matrikkelføringen og hjemmelsoverføringer.

Resultatene i denne oppgaven viser at 2/3 av sakene i jordskifteretten er fradelinger av tun. I mange av disse sakene blir tunet stående igjen med en del jord- og/eller skogbruksarealer etter ønske fra grunneieren. Ved slike fradelinger til småbruk kan det være større sannsynlighet for at jord går ut av

drift, eller skog ikke drives på en god måte. De jordpolitiske avveiningene kan dermed være vanskelig i slike tilfeller for landbruksmyndigheten. Resultatene viser også at sakene generelt er lite kompliserte. Som regel er rettighetsforholdene ofte avklart på forhånd før saken tas inn for jordskifteretten. Vilårssettingen fra delingsmyndighetene og bruk av kjøpekontrakter ser ut til å være blant årsakene til dette. Samtidig brukes sjeldent andre virkemidler i jordskifteloven i sammenheng med delingssaken. Dette har sammenheng med blant annet disposisjonsprinsippet. Videre viser resultatene at jordskifterettens oppmålingsgebyrer i forhold til kommunenes gebyrer kan være en stor årsak til sakene tas inn for jordskifteretten. Det blir billigere å utføre en deling i jordskifteretten enn hos kommunen. Ofte resulterer dette i at jordskifterettens behandling av saken er enkel, i den forstand at hovedsakelig består av ”matrikkelarbeid”, som oppmåling, hjemmels-overføring og tinglysing.

Innholdsfortegnelse

FORORD	2
SAMMENDRAG	4
KAPITTEL 1. INNLEDNING	8
1.1 BAKGRUNN	8
1.2 PROBLEMSTILLINGER	10
1.3 OPPGAVENS AVGRENSNING	12
1.4 FREMGANGSMÅTE OG METODE	12
KAPITTEL 2. TUNGE TRENDER I LANDBRUK OG EIENDOMSFORHOLD	17
2.1 LANDBRUKSNÆRINGEN: TRENDER OG UTVIKLING	17
2.2 JORDPOLITISK REGELVERK OG ANDRE OFFENTLIGRETTLIGE INSTITUSJONER	24
2.3 PRIVATRETTLIGE INSTITUSJONER	32
KAPITTEL 3. JORDPOLITISK OG MATRIKULÆR BEHANDLING	44
3.1 BAKGRUNN	44
3.2 JORDLOVEN § 12	44
3.3 KONSESJONSLOVENS TILKNYTNING TIL DELING ETTER JORDLOVA	48
3.4 OPPMÅLINGSFORRETNING OG MATRIKELFØRING	49
KAPITTEL 4. JORDSKIFTEDOMSTOLENE	52
4.1 BAKGRUNN	52
4.2 OM JORDSKIFTEDOMSTOLENE	52
4.3 FORHOLDET TIL FORVALTNINGEN	54
4.4 DELING OG KJØP/SALG AV LANDBRUKSEIENDOM ETTER JORDSKIFTELOVEN	55
4.5 OPPMÅLING AV GRENSER OG MATRIKELFØRING	58
4.6 ENDRINGER I NY JORDSKIFTELOV	60
4.7 SAKSGANGEN ETTER JORDSKIFTELOVEN OG MATRIKELLOVEN	61
KAPITTEL 5. EMPIRI	63
5.1 INNLEDNING	63
5.2 TYPE FRADELING	64
5.3 VILKÅRSSETTING ETTER JORDLOVA § 12, KONSESJON OG JSKL. §§ 1 OG 3A	70
5.4 RETTIGHETSFORHOLD	73

5.5	ANDRE VIRKEMIDLER I JORDSKIFTELOVEN	80
5.6	OPPMÅLING, MATRIKKELFØRING OG HJEMMELSOVERFØRINGER	84
KAPITTEL 6. DRØFTING		86
6.1	HVILKE TYPER FRADELINGER SKJER I JORDSKIFTERETTEN ETTER JSK. § 2 F?	86
6.2	PÅ HVILKEN MÅTE KAN KONSESJON FOR KJØPER OG VILKÅRSSETTING I DELINGS-TILLATELSE HA BETYDNING FOR JORDSKIFTERETTENS BEHANDLING?	89
6.3	HVILKE RETTIGHETSFORHOLD OPPSTÅR I SAKENE?	91
6.4	I HVOR STOR GRAD BLIR ANDRE VIRKEMIDLER BRUKT I SAKENE ETTER JSKL. § 2 F	95
6.5	OPPMÅLING, MATRIKKELFØRING OG HJEMMELSOVERFØRINGER	97
KAPITTEL 7. AVSLUTNING		100
7.1	KONKLUSJONER OG REFLEKSJONER	100
7.2	VEIEN VIDERE	103
	REFERANSER	105
	VEDLEGG	110

Figurer

Figur 1: Antall jordbruksbedrifter og gjennomsnittlig jordbruksareal i dekar. 1949-2007

Figur 2: Utviklingen i jordleie 1979-2010

Figur 3: ”Full bruksrasjonalisering”

Figur 4: ”Delvis rasjonalisering”

Figur 5: Typer fradeling i prosent

Tabeller

Tabell 1: Antall søknader om konsesjon unntatt nullgrensesaker og saker der søker kunne overtatt konsesjonsfritt

Tabell 2: Saksgangen etter jordskifteloven og matrikkelloven

Tabell 3: Typer fradeling

Kapittel 1. Innledning

1.1 Bakgrunn

Eiendomsdannelse er et viktig ledd i utviklingen av samfunnet. Befolkningsvekst og velferd medfører et behov for blant annet boligeiendommer og fritidseiendommer. Det meste av landarealet er imidlertid eid av noen, og deling av eksisterende eiendommer er dermed nødvendig for utviklingen. Ofte vil derfor en eiendomsdeling være et ledd i en transaksjon, hvor grunneieren ønsker å selge den utskilte eiendommen, noe som kan føre til økte inntekter ved salg av tomter til bebyggelse, fritid, næring med mer.

I andre tilfeller kan deling med påfølgende salg være fordelaktig. Dette gjelder for eksempel i de tilfeller hvor man fradeler tunet fra landbruksarealene, såkalt ”slakting” av gårdsbruk. Dette innebærer at jord- og/eller skogbruksarealer, og eventuelt andre uproduktive arealer fradeles fra tunet, og at kun tunet med bebyggelsen blir stående igjen som en eiendom. Juridisk har det klassiske gårdsbruket nå blitt transformert til en vanlig bolig- eller evt. fritidseiendom, og nabogårdsbruket har kjøpt landbruksarealene som han kanskje før leide. Andre bygninger på tunet blir for eksempel brukt til utleie for lagring, verksted osv. En slik fradeling medfører en rasjonalisering i landbruket, hvor driftsenhetene blir færre, men større, og enhetene produserer mer effektivt, med mindre kostnader.

Fordelene for grunneieren ved deling av en landbrukseiendom er at han kan selge jordbruksarealene med en høyere gevinst fordi konsesjonsloven legger opptil rasjonalisering. Det vil heller ikke lenger være konsesjonsplikt ved overdragelse av tunet, dersom det er aktuelt å selge dette. Særlig i sentrale deler av landet hvor boverdien er stor kan det innebære gevinst for grunneier da eiendommen selges til markedspris, som en vanlig boligeiendom. Boligeiendommer i landbruket blir nemlig mange steder mer og mer etterspurt da eiendommene ofte har romslig plass, nærhet til naturen og gode oppvekstvilkår for barn. Dette kan igjen bidra til økt bosetting i distriktene (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 265) En undersøkelse gjort på vegne av Landkreditt bank viser at én av fire nordmenn har et ønske om å bo på et småbruk (Westeren 2014).

Det er mange offentligrettslige føringer for deling av landbrukseiendommer. Kun 3,2 % av Norges totale landareal er jordbruksarealer (Falkanger 2013 s. 36), og det er derfor viktig med et vern av disse arealene og offentlig kontroll for å unngå en uheldig utvikling. Eksempel på dette kan være mer spredt boligbebyggelse i landbruksområder, som kan ha uheldige konsekvenser for landbruksarealene. Det har i siste halvdel av 1900-tallet også vært et viktig moment at delinger av landbrukseiendommer ikke fører til urasjonelle driftsenheter. Det har derfor lenge vært et delingsforbud i jordloven hvor

delingstillatelse kunne gis på visse vilkår. Etter lovendring i jordloven i 2013 har man imidlertid gått mer bort ifra forbudstanken, og det er åpnet for å gi enklere tillatelse til deling. I tillegg til jordloven må man også forholde seg til andre offentligrettslige lover som plan- og bygningsloven, og konsesjonsloven. Behandlingen av delingssøknader er delegert til kommunene, og annen landbruksmyndighet slik som fylkeslandbruksstyre, interkommunale landbruksmyndigheter eller lignende kan få delegert ansvaret. Når delingstillatelse er gitt kan den videre saksgangen skje enten i jordskifteretten etter jordskifteloven, eller ved kommunal behandling etter matrikkelloven.

Ved deling av landbrukseiendom og påfølgende salg kan det i tillegg til det offentligrettslige, oppstå mange spørsmål om det privatrettslige. Det kan gjelde veirettigheter, vann- og avløpsrettigheter, jakt- og fiskerettigheter, panteheftelser, sameieandeler med mer, som det kan bli en utfordring å ordne opp i. Samtidig kan det være behov for å rydde opp ytterligere for eiendommene i forbindelse med delingen, ved for eksempel å foreta arealbytter eller opprettelse av veilag med en ordning for privat vei. Med disse momentene, både offentligrettslig og privatrettslig, kan hele prosessen med delingen bli komplisert, tidkrevende og til dels vanskelig. Det er ikke utenkelig at dette kan føre til at mange grunneiere velger å leie ut jorda framfor å selge den, samt at det kan være flere grunner for bortleie. Fra Landbruksdepartementet sin side er det derimot ønskelig at flere leiere av jord blir eiere (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 269). For at dette skal realiseres må det nødvendigvis i mange tilfeller utføres en deling og medfølgende salg av tilleggsjord.

Jordskifteretten har etter jordskifteloven § 2 bokstav f hjemmel til å *”forme ut og dele eignedomane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord”*. Dette betyr at delingen av landbrukseiendommen kan foretas i jordskifteretten. Med denne hjemmelen kan jordskifteretten dele eiendommer og utforme arealene som skal legges til andre bruk og samtidig bruke flere andre virkemidler i jordskifteloven i samme sak. Jordskifteretten har hjemmel til å avløse, flytte, endre og etablere privatrettslige servitutter og bruksrettigheter, og dersom det oppstår tvist har jordskifteretten domsmyndighet og kan således avsi dom om bruksrettigheter, eiendomsgrenser og servituttgrenser. Jordskifteretten kan også foreta arealbytter, lage bruksordninger og regulere eiendomsgrenser. I tillegg blir det tekniske arbeidet slik som å måle og merke nye eiendomsgrenser, sørge for matrikkelføring, hjemmelsoverføringer og tinglysing utført i saken. I det store og hele kan man si at jordskifteretten tilbyr en totalpakke hvor transaksjonskostnadene i form av tid og penger for partene holdes nede på et rimelig nivå.

Selv om jordskifteretten har en slik kompetanse og hjemmel til å behandle ulike elementer i sakene betyr ikke det nødvendigvis at det blir gjort i sakene. Sakene kan derfor bli ”enkle”, i den forstand at det i hovedsak er mest matrikulært arbeid. Dermed kunne sakene kanskje like godt vært behandlet etter matrikkelloven (kommunalt). Formålet med denne oppgaven er å undersøke denne sakstypen i

jordskifteloven nærmere, og se hva slags fradelinger som blir gjort, hvilke rettighetsforhold som dukker opp, hvilke virkemidler som blir brukt, og hvordan oppmåling og matrikkelføring kan spille inn som et moment.

1.2 Problemstillinger

Problemstillingen for denne masteroppgaven er:

Hva preges sakene etter jordskifteloven § 2 bokstav f av på det sentrale Østlandet?

Problemstillingen kan virke noe generell og det er nødvendig å bygge denne opp med underproblemstillinger. Til sammen fem underproblemstillinger om til dels forskjellige temaer som knytter seg til jordskifteloven § 2 bokstav f skal belyse hovedproblemstillingen.

Den første underproblemstillingen er på det forvaltningsmessige nivå. Deling av landbruks-eiendommer etter jskl. § 2 bokstav f innebærer at det må foreligge en delingstillatelse etter jordlova § 12. Delingssøknaden blir behandlet av landbruksmyndighetene, og det må jordpolitiske avveininger til for å konkludere om deling skal tillates. Det kan være flere forskjellige typer av fradelinger, som for eksempel fradeling av tun hvor alle skog- og jordbruksarealer selges eller fradeling av tun hvor tunet beholder en del av disse arealene. Alternativt kan det være salg av landbruksarealer som staten i sin tid kjøpte, og som skal spres til flere gårdsbruk i rasjonaliseringsøyemed. Også andre varianter kan oppstå. Denne problemstillingen tar sikte på å undersøke nærmere de jordpolitiske avveiningene for deling, og omfanget av disse forskjellige typene av fradelinger som behandles i jordskifteretten:

1. *Hvilke type fradelinger har blitt utført etter jskl. 2 § bokstav f?*

Underproblemstilling nr. 2 går ut på å undersøke om konsesjonsbehandlingen for kjøperen på noen måte kan spille inn som et moment i jordskiftesaken. Utgangspunktet er at delingstillatelse er et absolutt vilkår for at saken skal fremmes, men allikevel knytter konsesjon seg sterkt til deling i de tilfeller hvor jorda skal selges. Det er derfor ønskelig å undersøke nærmere hvordan jordskifte-dommerne stiller seg til både kjøper og konsesjonsbehandling, og om dette kan ha noen betydning for saken. Samtidig tar denne problemstillingen sikte på å undersøke nærmere eventuelle vilkår som er satt av landbruksmyndighetene for at deling tillates, og hvilken betydning dette kan ha for jordskifteretten:

2. *På hvilken måte kan vilkårssetting i delingstillatelse og konsesjonsbehandling ha betydning for jordskifterettens behandling av saker etter jskl. § 2 bokstav f?*

Underproblemstilling nr. 3 går ut på å undersøke nærmere hva slags rettigheter, heftelser og plikter som finnes i jordskifterettens saker etter jskl. § 2 bokstav f. Bakgrunnen for å undersøke dette er å se kompleksiteten i rettighetsforholdene i sakene, og om det kan ha en sammenheng med at sakene har blitt krevd som jordskiftesak. Det vil også i denne forbindelse være interessant å se om partene er klar over hvilke rettigheter som må avklares i delingsprosessen, eller om jordskifteretten må bringe det fram til eksplisitt beslutningstaking:

3. *Hvilke rettighetsforhold oppstår i sakene etter jskl. § 2 bokstav f?*

Underproblemstilling nr. 4 tar sikte på å undersøke om jordskifteretten bruker flere av jordskiftelovens virkemidler i sakene for at eiendoms- og bruksrettsforhold skal bli så hensiktsmessig som mulig i området. Det kan tenkes at det vil være behov for en bruksordning på privat vei som følge av delingen, eller at det vil være hensiktsmessig å utføre arealbytter som et tillegg i saken. Virkemidlene i jordskifteloven kan ses på som ”verktøy” jordskifteretten har for å bedre bruks- og eiendomsforhold, og som kan ha mye å si for sluttresultatet av saken:

4. *Hvilke andre virkemidler i jordskifteloven blir brukt i forbindelse med sakene etter jskl. § 2 bokstav f, og i hvilket omfang blir de brukt?*

Underproblemstilling nr. 5 er å se nærmere på vesentlige momenter i de mer teknisk pregede oppgavene i jordskifteretten, som oppmålingen og matrikkelføringen. For disse oppgavene, som kan kalles matrikkelarbeid, vil det være aktuelt å undersøke om det er eventuelle forskjeller blant jordskifterettene, og hvordan forskjellene er fra jordskifteretten (jordskifteloven) og kommunen (matrikkelloven).

5. *Hvordan praktiseres det matrikulære arbeidet i jordskifteretten med tanke på eiendomsdeling etter jskl. § 2 bokstav f?*

1.3 Oppgavens avgrensning

Den empiriske delen av denne oppgaven er geografisk avgrenset til det sentrale Østlandet, herunder Østfold, Vestfold, Akershus og Oslo. Det er flere årsaker til at jeg velger denne avgrensningen. Flatbygdene på Østlandsområdet står for en stor andel av Norges korndyrking og dyrking av oljevekster (se vedlegg A). Dette betyr også at mye av de beste jordbruksarealene i landet er i det sentrale østlandsområdet, i tillegg til Trøndelag og Jæren. Som følge av god jord og relativt sett høyt avlingsnivå er det disse områdene som senere har blitt sentrale områder med stor befolkning (se vedlegg B), og hvor det er mest press på arealene og eiendomsprisene. Det vil derfor, etter mitt syn, være interessant å se nærmere på delingssakene etter jskl. § 2 bokstav f i denne regionen.

Ved å avgrense oppgaven geografisk vil det være lite empiri som angår realsameier, da det er lite av slike eieformer i denne regionen. Jeg vil derfor henvise til masteroppgaven ”Deling av landbrukseiendommer” av Stensli 2013. Oppgaven ble levert våren 2013 ved det juridiske fakultet, UiO, og tar for seg tilhørende sameieandeler i en mye større utstrekning ved å gjennomgå praksis i Tynset og Tolga kommuner hvor slike eierformer er mer utbredt.

1.4 Fremgangsmåte og metode

1.4.1 Hva er metode

Metode dreier seg om å samle inn, analysere og tolke data (Johannessen et al. 2005 s. 33). Dette er en sentral del av den empiriske forskningen som skal svare på mange av mine problemstillinger.

”Metode, av det greske methodos, betyr å følge en bestemt vei mot et mål”

(Johannessen et al. 2005 s. 32)

Metode må velges med bakgrunn i det tema man skriver om. Det viktigste spørsmålet er da hvilken metode som kan brukes for å få svar på mine problemstillinger. Videre skal fremgangsmåten redegjøres for og hvilken tilnærming til metode som er brukt.

1.4.2 Valg av innsamlingsmetode

Innen samfunnsvitenskapen er det normalt å skille mellom to ulike metoder ved forskning. Den ene metoden kalles kvalitativ metode, og kan enklest beskrives som ”tekstenes tale”. Den andre metoden kalles kvantitativ metode og kan enklest beskrives som ”tallenes tale” (Johannessen et al. 2005 s. 11-13).

Kvantitative metoder brukes ofte for å telle opp fenomener og kartlegge utbredelsen. Ofte dreier dette seg om å samle inn data igjennom spørreundersøkelser, eller andre typer undersøkelser som gir et bilde av fenomenet (Johannessen et al. s. 36). Kvalitative metoder får fram en mer detaljert og nyansert informasjon som gir fyldige beskrivelser (Johannessen et al. s. 37). Man forsøker å få mye informasjon om et begrenset antall informanter (Johannessen et al. s. 106). En slik datainnsamling kan typisk skje igjennom dybdeintervjuer, case-studier og lignende.

Denne oppgaven er i hovedsak basert på en kvalitativ tilnærming. I de følgende underkapitlene skal dette belyses i større grad, og fremgangsmåten for datainnsamlingen skal redegjøres for.

1.4.3 Lovtolkningstudie

Lovgivningen i det jordpolitiske regelverk er omfattende og til dels komplisert, og det ble fort klart at det måtte brukes mye tid på å tolke og forklare lovbestemmelsene som gjør seg gjeldende for temaet i oppgaven. Dette gjelder også, og ikke minst, de privatrettslige bestemmelsene i de forskjellige gjeldende lovene. Det har ført til en omfattende teoridel i oppgaven hvorav mye av litteraturen er offentlige dokumenter, slik som forarbeider til lovene, forskrifter, rundskriv, stortingsmeldinger m.m. Det har også blitt brukt annen faglitteratur som kan gi en noe annen vinkling enn de offentlige dokumentene.

Fremgangsmåten for å finne litteraturen var to-sidig. For de offentlige dokumentene handlet dette i stor grad om å finne alle relevante forarbeider til lovene på lovdata.no. Dette er en tidkrevende jobb, da det ofte er omfattende forarbeider til lovene og tilhørende forskrifter, rundskriv med mer. Om faglitteraturen hadde jeg fra starten en ganske klar oppfatning av hvilke fagbøker som var aktuelle. Jeg undersøkte referanser i andre lignende masteroppgaver og lånte de aktuelle bøkene via biblioteket på universitetet. Til sammen ble litteraturen omfattende, og det var vanskelig å begrense seg i skrivingen. Samtidig var det fokus på å holde den røde tråden igjennom teoridelen av oppgaven, og ikke minst få med den aktuelle litteraturen som gjelder for oppgaven.

1.4.4 Casestudie

I tillegg til litteraturen skulle saker etter jskl. § 2 bokstav f undersøkes i jordskifterettene i Østfold, Vestfold og Akershus/Oslo. Dette er en del av den empiriske delen i oppgaven. Det ble sendt ut e-post til disse jordskifterettene og forespurt om omfanget av saker etter jskl. § 2 bokstav f de siste 10 årene. Saksomfanget var for meg ukjent, men jeg tenkte at det var realistisk med to til tre saker i året pr. jordskifterett, og planen var i utgangspunktet en gjennomgang av alle sakene. Sakene ble deretter tilsendt på e-post fra Akershus/Oslo og Vestfold jordskifterett, mens sakene fra Østfold jordskifterett ble kopiert på kontoret i Sarpsborg. Saksomfanget fra Østfold ble imidlertid overraskende høyt i

forhold til de andre jordskifterettene, og på dette stadiet ble jeg i tvil om datainnsamlingen ville bli for arbeidskrevende, med til sammen 109 saker som skulle undersøkes.

Det kan nok diskuteres om jeg burde undersøkt færre saker for å kunne bruke mer tid på hver enkelt sak, men etter hvert som jeg bladde i rettsbøkene bestemte meg for å gå i gang og undersøke alle sammen. Grunnen til dette er at sakene er lite kompliserte, og rettsbøkene normalt er relativt korte. Etter min mening var det derfor mer viktig i forhold til problemstillingene mine å undersøke et større antall saker for å få et bilde av denne sakstypen, framfor å gå i dybden i et mindre antall saker. Dette har resultert i at sakene har blitt undersøkt noe generelt, hvor de viktigste elementene er hentet ut. Videre ble det lagd tabeller for hver sak, hvor de viktigste elementene i saken som gjorde seg gjeldende for oppgaven ble beskrevet. Senere ble dette inntatt i de forskjellige temaene i empirien.

1.4.5 Intervju som kvalitativ metode

Intervjuer er en vanlig metodeform for innsamling av kvalitative data. I denne oppgaven ble det gjennomført dybdeintervjuer med til sammen tre jordskiftedommere og en representant fra landbruksmyndigheten. Alle ble intervjuet hver for seg. Fordelen med å intervjuer individuelt er at de er konsentrerte og det kan brukes tid på den enkelte informant slik at dypere holdninger avdekkes. På denne måten får man viktig informasjon man kanskje ikke ville fått ellers (Askheim & Grenness 2008 s. 90-91). Intervjueren kan også stille oppfølgingsspørsmål på saker som informanten tar opp som man i forkant av intervjuet kanskje ikke har tenkt over selv. For intervjueren krever det stor grad av tilstedeværelse, observasjon og lytting gjennom intervjuet for å innhente opplysningene (Askheim & Grenness 2008 s. 89).

Som intervjuer må man stille forberedt til intervjuene. Den beste måten er derfor å lage en intervjuguide. Dette er en skriftlig oppstilling av de emnene som skal diskuteres med informanten (Askheim & Grenness 2008 s. 168). Guiden fungerer som en huskeliste og som et navigasjonsinstrument for intervjueren (Askheim & Grenness 2008 s. 88). Det ble behov for å lage to intervjuguider hvorav en som ble brukt i intervjuet med informant fra landbruksmyndigheten, og en annen som ble brukt i intervjuene med jordskiftedommerne.

Varigheten av dybdeintervjuer kan variere sterkt. Et intervju kan for eksempel vare to timer med én informant, mens det samme intervjuet kan vare en halvtime med en annen. Dette avhenger mye av hvor snakkesalig informanten er. Intervjuene varte gjennomsnittlig i ca. én time, men samtalen med en av dommerne ble noe lengre.

Under alle intervjuene ble lydopptak brukt for å registrere informasjonen. Lydopptak sikrer informasjonen fra intervjuene slik at intet blir glemt, og følgelig blir etterarbeidet enklere.

Lydopptaket sikrer også, i mye større grad, at informasjon ikke havner utenfor kontekst når det skal gjengis i oppgaven. Partene ble spurt på forhånd om dette var i orden.

Prosjektet ble meldt inn til NSD (Norges samfunnsvitenskapelig datatjeneste), se vedlegg E.

1.4.6 Validitet og reliabilitet

Validitet og reliabilitet går på undersøkelsens kvalitet, altså om resultatene er til å stole på, og om de er gyldige. En test på dette ville vært om en annen forsker hadde undersøkt tilsvarende tema og problemstillinger og fått samme resultater, altså at det er etterprøvbart (Askheim & Grenness 2008 s. 22).

Det aller viktigste for reliabiliteten ved dybdeintervjuene har vært å stille klare spørsmål, og dermed få klare svar. Dersom svaret ikke er helt klart vil det være behov for å stille spørsmål som ”Var det dette du sa og mente?” eller lignende (Askheim & Grenness 2008 s. 23). Samtidig er det viktig å ha en objektiv og nøytral holdning som intervjuer slik at informantene ikke blir formet på noen slags måte. Dette kan påvirke svarene til informanten.

I oppgaven er det intervjuet tre jordskiftedommere fra hvert sitt kontor. Dette knytter seg til oppgavens geografiske avgrensning, og at det finnes tre jordskifteretter innen denne avgrensningen. I tillegg er en representant fra landbruksmyndigheten intervjuet i håp om å få noen svar på spørsmålene som omhandler det forvaltningsmessige i oppgaven. Dette landbrukskontoret er en interkommunal landbruksmyndighet og informanten her har en lang karriere bak seg innen offentlig landbruksforvaltning, både i kommunal og statlig sektor.

1.4.7 Oppgavens oppbygning

Som det er nevnt kapittel 1.4.3 er det mye litteratur angående temaet for oppgaven. Dette har resultert i en relativt omfattende teoridel hvor kapittel to, tre og fire har en teoretisk tilnærming. Vi har nå vært igjennom kapittel én, og det skal videre gis en kort presentasjon av de øvrige kapitlene i oppgaven.

Kapittel to omhandler trendene i dagens landbruk, utviklingen i bruks- og eierstrukturen i landbruket og de institusjoner som gjør seg gjeldende ved deling og salg av landbrukseiendommer. Et omfattende lovverk om dette, både privat- og offentligrettslig, medfører et relativt langt kapittel om disse temaene.

Kapittel tre er også et teoretisk tilnærmet kapittel hvor det går nærmere inn på de jordpolitiske avveiningene for delingstillatelse etter jordlova § 12 og konsesjonsloven § 9. I tillegg omhandler kapittelet en relativt kortfattet del om den matrikulære behandlingen etter matrikkelloven, som omfatter oppmålingsforretning og matrikkelføring. Mye av dette kapittelet handler derfor om

kommunens behandling av delingssaker etter jordlova § 12, konsesjonsloven § 9 og matrikkelovens bestemmelser.

Kapittel fire handler om jordskifteretten og hjemmelen til å dele landbrukseiendommer etter jskl. § 2 bokstav f. Samtidig presenteres andre viktige temaer i sammenheng med dette, blant annet forholdet til forvaltningen, disposisjonsprinsippet, domsmyndighet, samt grenseoppmåling og hjemmelsoverføring. I tillegg presenteres og drøftes endringene i den nye jordskifteloven med tanke på jskl. § 2 bokstav f. Som en avslutning på den teoretiske delen av oppgaven oppsummeres saksgangen etter jskl. § 2 bokstav f og matrikkeloven.

Kapittel fem er oppgavens empiridel. Dette kapitlet viser tematisk de forskjellige funnene i jordskiftesakene som knytter seg til problemstillingene. Det er en generell tilnærming til sakene pga. omfanget, hvor datainnsamlingen viser et bilde av forskjellige momenter i en sak etter jskl. § 2 bokstav f. Samtalene med landbruksmyndigheten og jordskiftedommerne er også en del av empirien, og er følgelig inntatt i dette kapitlet.

Kapittel seks er drøfting. I dette kapitlet knyttes teori opp mot empiri, og problemstillingene skal drøftes. Oppgaven avsluttes deretter med kapittel 7 der jeg kommer med mine konklusjoner og refleksjoner rundt oppgavens problemstillinger, samt de videre forskningsområdene jeg vil anbefale rundt dette temaet.

Kapittel 2. Tunge trender i landbruk og eiendomsforhold

2.1 Landbruksnæringen: trender og utvikling

2.1.1 Innledning

I dette kapittelet skal jeg i korte trekk presentere de temaer som knytter seg både direkte og indirekte opp mot deling av landbrukseiendommer. På et overordnet nivå er det ikke til å unngå å måtte gå nærmere inn på de tunge trendene som gjør seg gjeldende i dagens landbruk med spesielt fokus på jordbruket. Med det menes jordbruksnæringens status, økonomi, politiske virkemidler som blir brukt og hvilke utfordringer jordbruket har. Det kan virke som om dette er noe på siden av hva temaet for oppgaven angår, men dette knytter seg allikevel i stor grad til deling av landbrukseiendommer. Videre skal de institusjoner som omhandler eiendomsforhold og overdragelser av landbrukseiendommer redegjøres for. Vi skal se nærmere på hvordan disse institusjonene gjør seg gjeldende som virkemidler for å nå enkelte av de landbrukspolitiske målene på et overordnet nivå, og hva slags konsekvenser disse institusjonene har direkte for grunneieren, og kjøperen av tilleggsjorda.

2.1.2 Bakgrunnen for jordpolitikken

I Meld. St. 9 (2011-2012) er det på side 14 oppgitt fire overordnede mål for landbruks- og matpolitikken:

- matsikkerhet
- landbruk over hele landet
- økt verdiskapning
- bærekraftig landbruk

I dette kapittelet skal vi i korte trekk se nærmere på disse overordnede målene for å få et innblikk i dagens jordbruksnæring, og hvilke utfordringer som gjør seg gjeldende.

Jordbrukets yrkesutøvere er i hovedsak matprodusenter og følgelig produserer de noe av det aller viktigste for befolkningen. Mat er, og vil være, et av primærbehovene for menneskene. I tillegg må matproduksjonen øke pga. den sterke befolkningsveksten. FNs organisasjon for mat og landbruk, FAO, anslår at matproduksjonen må øke med 70 % innen 2050 grunnet befolkningsveksten (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 11). Jordbruket sammen med fiskerinæringen er altså særdeles viktig med tanke på matsikkerhet, og er derfor et høyst aktuelt politisk tema. Samtidig er det godt kjent at det rettes mye kritikk mot jordbruket i Norge da mange ser på denne næringen som et pengesluk hvor det overføres milliarder av kroner i subsidier til bøndene fra staten hvert år fordi næringen ikke klarer å stå på egne bein. Med dette har mange virkemidler blitt innført med tiden for å nå forskjellige landbrukspolitiske

mål, slik som å redusere kostnadene og øke effektiviseringen. Resultatet er etter manges syn et gjennomregulert landbruk.

På tross av subsidier er i utgangspunktet jordbruket i Norge en næring som sliter. Uten disse overføringene fra staten og et sterkt importvern er det naturlig å tro at det hadde vært lite aktivitet i næringen. Disse overføringene skjer hvert år etter forhandlinger mellom staten, Norges Bondelag og Norsk Bonde- og Småbrukarlag i det som kalles jordbruksavtalen. I jordbruksavtalen for 2013 dreide det seg om 14,2 milliarder kroner (Falkanger 2013 s. 27). Det er disse overføringene som utgjør rammevilkårene for jordbruket, og som står for en betydelig del av inntektene til bøndene. Sammen med overføringene er importvernet en bærebjelke i landbrukspolitikken.

”Importvernet er en avgjørende forutsetning for å kunne sikre avsetningen av norske landbruksvarer, oppnå fastsatte priser i jordbruksavtalen og gi inntektsmuligheter for landbruket” (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 76).

Det skal altså legges til rette for at norske jordbruksprodukter i stor grad blir solgt eller videreforedlet i Norge, selv om det rent økonomisk ville vært mer lønnsomt med import av slike produkter. Årsaken til at vi allikevel fremmer norsk matproduksjon er ringvirkningene og konsekvensene et nedlagt jordbruk ville hatt. Med en ”nedleggelse” av jordbruket ville ringvirkningene blant annet vært tap av tusener av arbeidsplasser i jordbruksnæringen og i videreforedlingen, kulturlandskap som gror igjen og bygder som blir fraflyttet. I tillegg ville vi ikke vært selvforsynte med mat, noe som kunne vært særlig uheldig med tanke på at flere store kornproduserende land i perioder de siste årene har innført eksportrestriksjoner (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 17). Samtidig er det en negativ utvikling i selvforsyningsgraden noe som kan leses fra publikasjonene fra Helsedirektoratet *”Utviklingen i norsk kosthold”* som utgis hvert år¹. Ustabilt klima og vær kan ødelegge store avlinger og matkriser kan oppstå. En nedlagt jordbruksnæring vil heller ikke umiddelbart reise seg opp igjen ved slike kriser. En opprettholdelse av landbruket er derfor viktig.

¹ <http://helsedirektoratet.no/publikasjoner/utviklingen-i-norsk-kosthold-langversjon-2013/Sider/default.aspx>

2.1.3 Jordbruket i dag

Årsaken til den lave konkurransedyktigheten i jordbruket i Norge er flere. Først og fremst er de naturgitte forutsetningene for å drive et effektivt jordbruk mindre gode i Norge enn det er for mange andre land. Vi har kort vekstsesong, kaldt klima og spredte landbruksarealer. I tillegg påvirker ustabil vær matproduksjonen (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 11). Jordbruksarealet er også lite i Norge med kun 3,2 % av Norges totale areal (ca. 9 900 000 dekar) (Falkanger 2013 s. 36).

En annen årsak er at kostnadsnivået i Norge er høyt, da det har vært en utvikling i inntekts- og velferdsnivå som man ikke har sett maken til før (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 13). Jordbrukets inntekter har imidlertid ikke fulgt utviklingen på samme måte som inntekter i andre næringer (St.meld. nr. 19 (1999-2000) s. 6). Samtidig er det betydelige investerings- og vedlikeholdskostnader for bøndene i form av driftsbygninger, melkeroboter, maskiner, redskap osv. for de som ønsker en aktiv og lønnsom drift innen jordbruket. For andre næringsvirksomheter hvor det kreves store investeringer, med risikoen det medfører, er det naturlig å opprette et selskap med begrenset ansvar for å unngå personlig konkurs. I jordbruksnæringen er det derimot mange utfordringer som melder seg, først og fremst igjennom lovgivningen, ved å opprette slike selskaper, og spesielt aksjeselskaper. Driftsenheter i jordbruket er derfor stort sett enkeltpersonforetak, noe som i verste fall fører til at yrkesutøveren kan gå personlig konkurs. Fra Statistisk Sentralbyrå (SSB) ser vi at av de 43 525 jordbruksbedriftene registrert i 2013 var 2377 bedrifter ”*andre selskapsformer*” enn enkeltpersonforetak. 1876 av disse bedriftene var ansvarlige selskap og 501 var aksjeselskap, institusjon eller lignende (SSB 2013c). Det viser at kun i overkant av 5 % av jordbruksbedriftene er andre selskapsformer enn enkeltpersonforetak. Allikevel skal det nevnes at det har vært en produksjonsvekst i landbruket de siste tiårene grunnet innovasjon i landbruket, teknologiske framskritt, aktiv landbrukspolitikk og aktive yrkesutøvere (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 12).

En tredje årsak til at konkurransedyktigheten er lav er eiendomsstrukturen i jordbruket. Mange av gårdsbrukene i Norge er små og lite bærekraftige. Jordlova av 1928² fremmet nye bruk for å gi folk som ville ha jord enklere tilgang og dette resulterte i at en rekke små gårdsbruk ble opprettet (Ot.prp. nr. 72 (1993-1994) avsn. 4.2.1). Med tiden har det imidlertid vært en stor teknologisk utvikling og nye dyrkingsmetoder, og dermed også et behov for rasjonalisering og effektivisering (Syrstad 2009 s. 50). Innen jordbruket handler dette i hovedsak om å produsere mer ved å øke eiendommens arealer ved for eksempel kornproduksjon.

² Lov 22. juni 1928 nr. 25 om ordning av visse jordspørsmål (jordlova)

”Stort er bedre enn lite. Store driftsteigar gir mindre arbeidsforbruk pr. da., større fridom i val av maskiner og produksjon (driftsopplegg), og mindre såkalla ”feltkantverknader”” (Sevatdal 1990 s. 38).

Dette kan føre til at kostnadene reduseres, effektiviteten øker og avkastningen blir større (Landbruksdepartementet 1995 s. 9). Ifølge rapporten *større og færre, men hvilke konsekvenser?* er det også klare empiriske funn om at inntekt pr. årsverk er høyere for store bruk enn for små bruk (Lie & Mittenzwei 2008 s. 76). Dette er kjent i økonomiske teorier som stordriftsfordeler. Man kan si at ”stordriftsfordeler inntreffer når produksjonen øker mer enn økningen i innsatsfaktorer” (Moen 2012 s. 14).

2.1.4 Eier-/bruksstruktur og nedleggelse av driftsenheter

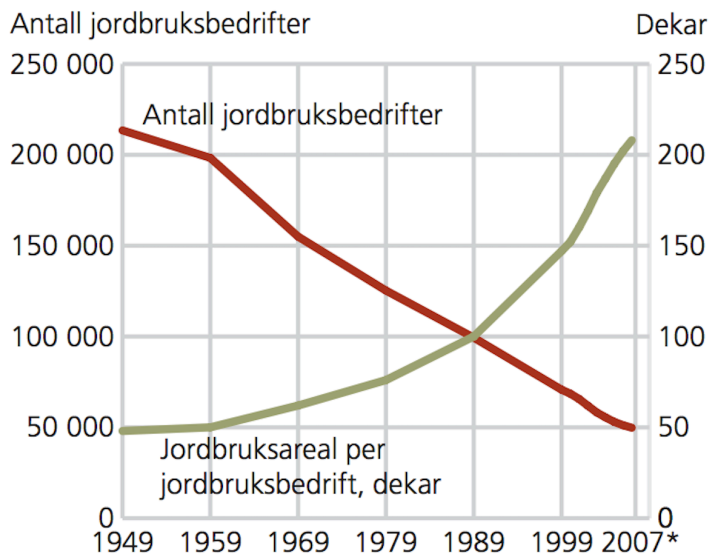
I dette underkapittelet skal det redegjøres nærmere for eier- og bruksstrukturen i landbruket, samt nedleggelse av driftsenheter. Det er viktig å først redegjøre for begrepsbruken som har oppstått med tiden, og prøve å forstå forskjellen mellom *landbrukseiendom* og *driftsenhet/jordbruksbedrift/gårdsbruk*. Ifølge Sevatdal kan det være vanskelig å formulere presise definisjoner av disse begrepene (Sevatdal 1990 s. 32).

En landbrukseiendom er en eiendomsenhet som er benyttet eller kan benyttes til jord- eller skogbruk. De landbrukseiendommene som er registrert i landbruksregisteret har minst 5 daa jordbruksareal og/eller minst 25 daa produktivt skogareal (Statens landbruksforvaltning 2006 s. 13). Ifølge SSB var det i 2012 registrert 165 265 landbrukseiendommer med jordbruksareal (SSB 2013a). Det må antas at antall landbrukseiendommer synker noe igjennom årene med tanke på omdisponering av jord- eller skogbruksarealer ved grunnerverv, boligutbygging, hytteutbygging osv., noe som gjør at eiendommens landbruksarealer minker og dermed går under arealkravene av hva som betegnes som en landbrukseiendom. En annen grunn er at eiendommen deles og tilleggsjorda blir overdratt til andre eksisterende landbrukseiendommer. Tunet bli transformert til en vanlig boligeiendom.

Det er vanskeligere å forklare begrepene *driftsenhet/jordbruksbedrift/gårdsbruk*. Ifølge Sevatdal 1990 består en vanlig driftsenhet fysisk av:

1. ”Areal for planteproduksjon
2. Driftsbygninger for lagring, videreforedling m.m.
3. Bustadhus for menneskja som driv jorda
4. Trafikkareal (vegar) som bind dei tre første elementa saman, og er transport til omverda (intern og ekstern transport)” (Sevatdal 1990 s. 33)

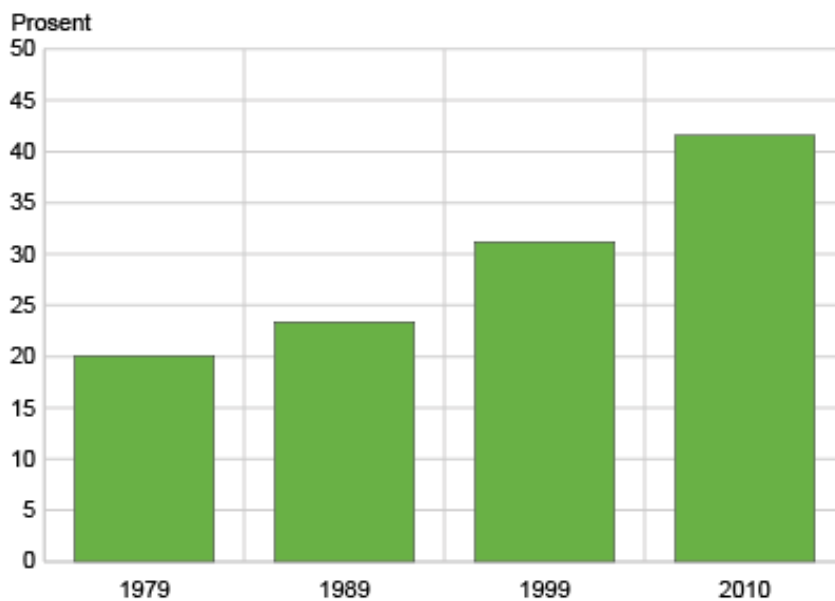
En landbrukseiendom hvor jordbruksarealene er leid bort til et annet bruk er derfor ikke lenger en driftsenhet som vi ser av punkt 3 over.



Figur 1 Antall jordbruksbedrifter og gjennomsnittlig jordbruksareal i dekar. 1949-2007 (SSB 2008 s. 79)

I 2012 var det registrert 44 794 driftsenheter/jordbruksbedrifter (SSB 2013b). Fra figuren kan vi se at det var over 200 000 jordbruksbedrifter i Norge i 1949 (leid areal er her med). Nedgangen i antall driftsenheter har dermed vært drastisk. Utviklingen er at de minste brukene nedlegges og at jordbruksproduksjonen konsentreres rundt de større brukene rundt Oslo-området og på Jæren (Lie & Mittenzwei 2008 s. 37). Dette medfører dermed færre og større bruksenheter. Jordbruksareal i drift er allikevel nærmest uendret (Lie & Mittenzwei 2008 s. 8). Vi skal imidlertid være noe kritisk til figuren. Det som ikke kommer fram av statistikken er at mange mindre gårdsbruk blir lagt ned og at jorda ikke drives, selv om det er driveplikt etter jordlova.

Del av jordbruksareal i drift som er leigd. 1979, 1989, 1999 og 2010. Prosent



Figur 2 Utviklingen i jordleie 1979 - 2010 (SSB 2013d)

Gjennomsnittlig jordbruksareal pr. bruk har altså økt kraftig. Den største årsaken til dette er jordleie. Figuren viser klart at jordleie har fått en større betydning for jordbruket, og at det er dobbelt så mye jordleie nå i forhold til på slutten av 1970-tallet. I 2011 var leid areal 42,5 % (Prop. 127 L (2012-2013) s. 14). Jordleie medfører oftest rasjonalitet i landbruket. Et eksisterende gårdsbruk leier jord av en eller flere naboer og driver følgelig større produksjon. Således skapes en dynamikk hvor driftsenhetene endrer seg over relativt kort tid. Ved for eksempel jordskifte eller kjøp og salg, utformes driftsenheter som skal være stabile over lang tid (Sevatdal 1990 s. 68). For grunneieren kan det være flere fordeler med bortleie av jorda, framfor å selge det som tilleggsjord:

- Priskontrollen i konsesjonslovgivningen medfører at grunneieren kanskje ikke får den pris han måtte ønske for arealene ved et salg, mens utleieprisen for jorda imidlertid kan være god.
- En leieavtale er enkel å få i stand.
- Grunneieren kan ha sin fulle rett til å bedrive jakt og fiske på sin eiendom, selv om arealene leies vekk. Kanskje er eier med i et jaktlag hvor det er visse krav til arealstørrelse osv.
- Dersom arealene en gang i fremtiden blir omregulert til noe som kan øke arealverdiene betraktelig vil grunneieren sitte med eiendomsretten til arealene.

Andre momenter kan være:

- Odel kan gjøre det enklere å leie vekk jorda framfor å selge arealene som tilleggsjord.
- Følelsesmessige tilknytninger til eiendommen kan gjøre det vanskelig å selge tilleggsjorda.
- Frykt for å angre på et salg i ettertid kan spille inn som et sentralt moment.

- Frykt for hva andre, for eksempel familie, slekt, bygdesamfunnet etc., kan mene om et eventuelt salg av landbruksarealene kan være et moment.

Fra myndighetenes sin side er det imidlertid ønskelig at eier og bruker skal være den samme (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 269). En uttalt årsak til dette er at driften ved leie av jord blir usikker og det blir vanskelig å planlegge framover for leier (Prop. 127 L (2012-2013) s. 15). Det stilles også spørsmål om vedlikeholdet av jorda, slik som grøfthing, blir gjort på en like god måte ved bortleie. En annen faktor kan være pantsettingshensynet ved jordleie:

”Jordleigaren kan ikkje på tilsvarende måte som jordeigaren nytte eigedomen som trygd for lån” (Sevatdal 1989 s. 15).

Ønsket til myndighetene er derfor at det i større grad legges opp til rasjonalisering ved kjøp og salg av tilleggsjord. Men dette må være et initiativ fra grunneier, og det må som oftest innebære at det er til grunneiers økonomiske gunst. Her er de viktigste årsakene til at grunneieren velger å selge:

- Ved salg av tilleggsjord vil det aksepteres en pris ved priskontroll etter konsesjonsloven³ på inntil 50 % mer enn avkastningsevnen på jordbruksarealene (Landbruksdepartementet 2002 s. 10). Dette presenteres nærmere i kapittel 3.3.
- Tunet med bebyggelsen vil som oftest etter deling ikke lenger være konsesjonspliktig og heftes med priskontroll og eventuelle bopliktregler. Eiendommen kan selges til markedspris.
- Man trenger ikke lenger å forholde seg til driveplikten av jordbruksarealene.
- Andre personlige årsaker.

Det er allikevel ingen tvil om at det overlegent viktigste rasjonaliseringsmomentet består i jordleie, og at deling av landbrukseiendommer og medfølgende salg av tilleggsjord er helt underordnet i den sammenheng. Når det gjelder deling av landbrukseiendommer viser statistikk fra SSB at kommunene i 2011 behandlet ca. 4500 søknader om deling av landbrukseiendommer. Én av ti søknader fikk avslag (SSB 2012).

³ Lov 28. november 2003 nr. 98 om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.

2.2 Jordpolitisk regelverk og andre offentligrettslige institusjoner

2.2.1 Innledning

Som nevnt er det et ønske fra myndighetene om å stimulere til mer kjøp og salg av tilleggsjord framfor bortleie. Allikevel er kjøp og salg av landbrukseiendommer og tilleggsjord svært regulert igjennom formelle lover, og regelverket er for mange komplisert og innviklet. Ofte kan det være behov for bistand ved overdragelser med hjelp av en eiendomsmegler eller advokat. Mange vil nok forbinde disse kompliserte reglene innen lovgivingen med konsesjonsloven, jordlova⁴ (delingsforbud) og odelsloven⁵. Samtidig kan det være andre vanskelige spørsmål ved eiendommen som angår for eksempel rettigheter, sameier og annet. Det blir fort en salig blanding av privat- og offentligrettslige bestemmelser, som òg kan formes i én og samme lov. I dette avsnittet skal vi se nærmere på aktuell og sentral lovgivning av offentligrettslig karakter innen kjøp og salg av tilleggsjord. Det skal understrekes at det kan være vanskelig å dele en lov i enten privat- eller offentligrettslig, og at det derfor av enkelthets skyld for fremstillingen kan dukke opp offentligrettslige bestemmelser under kapittelet om privatrettslige institusjoner og vice versa.

Falkanger omtaler offentlig rett slik:

”Offentlig rett omfatter de rettsregler som gjelder forholdet mellom den enkelte og stat/kommune – det kan være materielle regler (slik som jordl. 1995) eller saksbehandlingsregler (forvaltningsl. 1966). Grensedragningen kan i en del tilfeller være problematisk”
(Falkanger 2013 s. 34)

I denne oppgavens sammenheng vil ofte den offentlige retten gi utslag i at løyve eller en tillatelse fra offentlig myndighet må innhentes for den fysiske eller juridiske personen som skal gjøre et tiltak. Det mest sentrale her er derfor samtykke til deling i jordlova og plan- og bygningsloven, og konsesjon for kjøp av fast eiendom, nettopp fordi det i disse lovene er hjemmel for den aktuelle myndighet til å gi slike tillatelser. Vi skal også se nærmere på andre offentligrettslige bestemmelser under forutsetning av at dette faktisk har en betydning for deling av landbrukseiendommer.

Grunnen til at det er slik offentlig regulering av deling og overdragelser av landbrukseiendommer er på en indirekte måte presentert tidligere i oppgaven. I kapittel 2.1 er blant annet de politiske målsettingene for landbruket omtalt, samtidig som det er redegjort for betydningen og viktigheten av norsk matproduksjon. Det er av stor betydning hvordan jordbruksarealer blir disponert og utformet for

⁴ Lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord (jordlova)

⁵ Lov 28. juni 1974 nr. 58 om odelsretten og åsetesretten (odelslova)

å oppnå, blant annet, bedre konkurransedyktighet i landbruket. Følgelig er tiltak som deling av en landbrukseiendom og *hvem* som kjøper arealene av stor betydning i denne sammenheng, og dermed underlagt en nokså streng offentlig regulering. I dette ligger det at en ikke tiltror markedskreftene denne oppgaven. I denne sammenheng vil jeg ta med følgende uttalelse i innstillingen til Odelstinget vedrørende konsesjonsloven av 1974⁶:

”Levekår og trivnad for alle avheng av korleis jord og grunn vert nytta. Difor må samfunnet ha styring med disponering av fast eigedom. Prinsippet om vidtgåande privat eigedomsrett til grunn av alle slag kan ikkje tryggja like kår for alle og eit rettferdig samfunn” (Innst. O. nr. 22 (1973-74) s. 5).

Vi skal nå se nærmere på de lover og bestemmelser som gir myndighetene hjemmelen til å forby eller tillate enkelte tiltak mht. den private eiendomsretten ved deling av eiendommer.

2.2.2 Jordloven

Jordloven av 1995 er en av de viktigste institusjonene i det jordpolitiske regelverket. Jordloven gir bestemmelser om blant annet plikt til å drive jordbruksarealer, omdisponering av jordbruksarealer og deling av landbrukseiendommer.

Vi har lenge hatt bestemmelser om hvordan arealer som jord, skog, myrer m.m. skal disponeres. Allikevel var det ikke før i 1928 Norge fikk en egen jordlov. Etter dette har vi hatt to jordlover, hhv. i 1955, som avløste 1928-loven, og jordloven av 1995, som avløste 1955-loven. Vi skal nå se på den historiske utviklingen med tanke på eier-/bruksstruktur i jordlova for å få en bedre forståelse for eiendomsforholdene i landbruket.

Jordloven av 1928

Jordloven av 1928 hadde en helt annen tankegang enn jordloven av 1955⁷ (Falkanger 1986 s. 129). Bakgrunnen for dette er de forholdene som skjedde tidlig på 1900-tallet og de store endringene i samfunnet. Det skal i meget korte trekk nevnes noen av disse forholdene, men for en mer grundig fremstilling av landbrukshistorien henvises det til Randen 2002.

⁶ Lov 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven)

⁷ Lov 18. mars 1955 nr. 2 om tilskiping av jordbruk (jordlova)

Tidlig 1900-tallet skjøt industrien voldsom fart og landbruksnæringen ble i mindre grad en ”hovednæring”. Det var industrien som var fremtiden og mange ble sysselsatt i denne næringen. Samtidig ble det en fare for matmangel i Norge under første verdenskrig, som gjorde at bonden kom i mye mer fokus igjen (Randen 2002 s. 29-30). I tillegg ble det gjort undersøkelser om hvor mye dyrkbar jord det var i Norge, men som lå udyrket. Det kom fram av undersøkelsen at det kunne dyrkes med mer enn 50 % av det som allerede var dyrket. Det var også en bureisingspolitikk på 1930-tallet, og sammen gjorde alle disse faktorene en økning i antall småbruk (Randen 2002 s. 92-93).

Jordloven av 1928 tok så sikte på at jordbruksarealer skulle tildeles folk som ville drive med jordbruk (Falkanger 1986 s. 129). Dette kommer til uttrykk i lovens paragraf 11, som hadde bestemmelser om at en kommune hadde plikt til å skaffe innbyggere jord så langt det lot seg gjøre (Randen 2002 s. 90). Om brukets størrelse går det følgende fram av jordlova § 74:

”§ 74. Brukets størrelse m.v.

Eiendommen bør, hvor dertil er rimelig adgang, være så stor, at der på den er eller kan opprettes et jordbruk, tilstrekkelig stort til å beskjeftige en families egen arbeidskraft.”

Slike småbruk hadde allikevel ofte nokså små jordbruksarealer og var ikke nok til å kunne fø familien. Yrkeskombinasjoner var dermed viktige.

Det skal også nevnes at det i tiden før 1928 var et viktig spørsmål om de husmennene som var igjen skulle få rett til å erverve, eventuelt ekspropriere husmannsplassene og dermed bli hjemmelshavere (Sevatdal 1989 s. 22). Dette ble det hjemmel til i jordloven av 1928.

Jordloven av 1955

Det ble altså reist mange nye, små bruk som ble lite robuste, og lite lønnsomme ved de moderne driftsmetoder som senere oppsto. Det ble derfor et behov for endring, og jordloven av 1955 bærer preg av en helt annen tankegang og jordbrukspolitikk. Det var nå et ønske om å skape robuste jordbruksenheter med mer rasjonell drift (Falkanger 1986 s. 129). Formålsparagrafen i jordloven av 1955 ga tydelige signaler om at lovens formål var at familier ikke bare skulle dyrke mat til nødvendig husholdning, men også slik at gården kunne være en inntektskilde jf. jordlova av 1955 § 1 bokstav a):

”§ 1. Denne lov har til føremål å leggje tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til, kan bli nytta på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

For å fremja dette føremålet kan staten hjelpe til med å skaffe jord, beitemark, skog og annan grunn og rettar

- a) *til reising av nye bruk som er store nok til å gi eigaren og huslyden hans trygge økonomiske kår,*
- b) *til utviding av eldre bruk så dei kan nå dette målet i eitt eller fleire steg.*
- Der arbeidstilhøva eller andre tilhøve gjer det ynskjeleg, kan staten likevel hjelpe til med å reise mindre bruk og utvide små bruk.”*

Jordloven av 1955 innførte i praksis deleforbudet. Forbudet skulle hindre oppdeling av bruk og legge til rette for å øke bruksstørrelsen (Syrstad 2009 s. 52). Allikevel omfattet ikke deleforbudet fradeling av tomter på inntil 2 daa, men uheldige fradelinger, tilfeldige plasseringer og spredning av hus etter lovens ikrafttredelse endte derimot med at det ved en lovendring i 1965 ble deleforbud ved alle fradelinger på en landbrukseiendom (Prop. 127 L (2012-2013) s. 9).

Jordloven av 1995

Dagens jordlov av 1995 har et mer sammensatt formål. Nå er det ikke lenger ensidig vekt på å opprette familiebruk, men et behov for å tilpasse landbruket slik at overføringene fra staten kan reduseres og at landbruket blir mer forberedt på en ny konkurransesituasjon og økt handel med landbruksvarer (Normann 1996 s. 10). Formålsparagrafen i jordloven av 1995 lyder slik:

”§ 1. Føremål

Denne lova har til føremål å leggja tilhøva slik til rette at jordviddene i landet med skog og fjell og alt som høyrer til (arealressursane), kan verte brukt på den måten som er mest gagnleg for samfunnet og dei som har yrket sitt i landbruket.

Arealressursane bør disponerast på ein måte som gir ein tenleg, variert bruksstruktur ut frå samfunnsutviklinga i området og med hovudvekt på omsynet til busetjing, arbeid og driftsmessig gode løysingar.

Ein samfunnsgagnleg bruk inneber at ein tek omsyn til at ressursane skal disponerast ut frå framtidige generasjonar sine behov. Forvaltninga av arealressursane skal vera miljøforsvarleg og mellom anna ta omsyn til vern om jordsmonnet som produksjonsfaktor og ta vare på areal og kulturlandskap som grunnlag for liv, helse og trivsel for menneske, dyr og planter.”

Arealressursane som nevnt i første ledd er i tillegg til jord og skog, også rettigheter knyttet til arealene, slik som servitutter, jakt- og fiskerett, beiterett osv. (Landbruksdepartementet 1995 s. 5).

Det sentrale med den nye loven var blant annet å opprettholde en variert bruksstruktur, jf. § 1 andre ledd. Med dette menes det blant annet at det skulle legges vekt på å skape ressurssterke bruk hvor kostnader ble redusert (Landbruksdepartementet 1995 s. 6). Altså innebærer denne loven også

rasjonaliseringshensyn, men i mindre grad rettet mot familiebruk. Samtidig var det ikke behov for å rasjonalisere hele landbruket. Tanken er at det skal være en variert bruksstruktur med mindre og større bruk, mest avhengig av området bruket ligger i. Dette har blant annet med hensynet til bosettingen å gjøre. Det vil være vanskeligere å for eksempel skaffe seg annet arbeid i distriktene enn i sentrale områder, og derfor vil det være mer hensiktsmessig hvis et gårdsbruk i et sentralt område fradeler fra inn- og utmark framfor et bruk i distriktet. Konsekvensen av en slik fradeling i distrikts-Norge er at eiendommen kan bli fraflyttet, og hensynet til bosettingen spilte derfor inn som en faktor i den nye loven. Delingsforbudet er stort sett uendret fra 1955-loven (Prop. 127 L (2012-2013) s. 13).

Endring i jordlov av 1995

I 2013 ble jordloven av 1995 endret etter lovforslag i Prop. 127 L (2012-2013). Endringene i loven finner vi i § 9 som gjelder omdisponering av dyrka jord og § 12 som gjelder deling av landbruks-eiendommer, samt § 2 som gjelder virkeområde for loven. Disse endringene vil bli presentert nærmere i kapittel 3 i denne oppgaven, men det kan kort nevnes at formålet med endringene er økt harmonisering mellom eiendomsstruktur og bruksstruktur slik at arealene er del av et mer aktivt enn passivt eierskap. Samtidig gjør hensynet til bosetting at det i utgangspunktet skal bli enklere å få tillatelse til å fradele til flere boligeiendommer i distriktene (Prop. 127 L (2012-2013) s. 7). Videre skal endringene i større grad verne jordbruksarealene ved at delingssamtykke ikke kan gis uten at samtykke til omdisponering er gitt, dersom dyrka jord skal tas i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon (Prop. 127 L (2012-2013) s. 5).

2.2.3 Plan- og bygningsloven

Plan- og bygningsloven⁸ (heretter pbl.) er en arealplanlegging- og byggesakslov som skal fremme bærekraftig utvikling til beste for den enkelte, samfunnet og framtidige generasjoner jf. pbl. § 1-1. Det er lovfestet i pbl. § 11-1 første ledd at kommunen skal ha en kommuneplan som omfatter en samfunnsdel med handlingsdel og arealdel. Arealdelen består av en arealplan for hele kommunen som viser sammenhengen mellom framtidig samfunnsutvikling og arealbruk jf. pbl. § 11-5, og skal i nødvendig utstrekning vise arealformålene som er angitt i pbl. § 11-7. Landbruks-, natur- og friluftformål samt reindrift (heretter LNF) er fastsatt i pbl. § 11-7 nr. 5. Til dette formålet kan det gis nærmere bestemmelser om omfang, lokalisering og utforming av bygninger og anlegg m.m. I særlige tilfeller kan områder være regulert til jordvern etter pbl § 12-5 nr. 5, og delingstillatelse etter jordlova § 12 kan da ikke gis (Pedersen et al. 2010 s. 338).

⁸ Lov 27. juni 2008 nr. 71 om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)

Ifølge pbl. § 26-1 skal opprettelse av ny grunneiendom ikke gjøres på en slik måte at det oppstår forhold som strider mot plan- og bygningsloven, forskrifter eller plan. Det må derfor søkes om tillatelse til oppretting av ny grunneiendom etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m, i tillegg til tillatelse etter jordlova § 12. Det skal også tas hensyn til godkjente planer som foreligger for arealbruken etter plan- og bygningsloven, og til kulturlandskapet (Bergsholm 2011 s. 260). Det må derfor i mange tilfeller gis dispensasjon etter pbl. § 19-2 ved fradelinger av tun hvor landbrukseiendommen endrer arealbruken, fordi tiltaket vil være i strid med kommuneplanens arealdel. Tillatelse etter pbl. § 20-1 bokstav m er imidlertid ikke nødvendig når det skjer som ledd i jordskifte i samsvar med rettslig bindende plan jf. pbl § 20-1 bokstav m siste ledd. Ved jordskiftesaker etter jskl. § 2 bokstav f må imidlertid slike tillatelser normalt foreligge, samt delingstillatelse etter jordlova § 12, før saken kan fremmes.

Det skal også nevnes at plan- og bygningsloven inneholder bestemmelser om tilknytning til teknisk infrastruktur som omfatter blant annet vann, avløp og adkomstvei jf. pbl. kapittel 27. Dette er da i hovedsak offentligrettslige bestemmelser om at privatrettslige forhold som angår de nevnte elementene normalt må ordnes før delingstillatelse gis. Ved fradelinger av gårdstun er dette et meget viktig moment da tunet må sikres disse rettighetene over annen manns grunn i de tilfellene det er aktuelt.

2.2.4 Konesjonsloven

Konesjon ved fast eiendom betyr at det kreves løyve fra det offentlige for at kjøper skal kunne tinglyse overdragelsen, og således bli hjemmelshaver. Loven har til hensikt å regulere og kontrollere omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og eier- og bruksforhold som er mest gagnlige for samfunnet, jf. konsl. § 1.

I praksis skjer en overdragelse ved at en selger og en kjøper av en konesjonspliktig eiendom inngår en kjøpekontrakt, hvor kjøper deretter må søke kommunen om konesjon, jf. konsl § 2 første ledd. Kjøperen kan da risikere å ikke få konesjon, og dermed ikke få tinglyst og matrikkelført overdragelsen jf. konsl. § 15, på grunnlag av flere forskjellige hensyn i konesjonsloven § 9. Disse hensynene vil bli nærmere beskrevet i kapittel 3.3. Allikevel er den inngåtte kjøpekontrakten mellom de to fortsatt gjeldende. Dette kan fort bli et stort problem for kjøperen:

”At B’s erverv fra A er underlagt konesjonsreglene (er konesjonspliktig), slik at B må søke om konesjon, betyr ikke at avtalen mellom A og B anses som uforbindende eller bortfalt dersom søknaden ikke blir innvilget. Loven griper ikke inn i rettsforholdet mellom A og B”
(Falkanger 2011 s. 159).

Dermed må B selge den videre innen en viss frist jf. konsl. § 18. Dersom dette ikke skjer kan eiendommen bli tvangssolgt etter § 19. Det er derfor vanlig at kjøperen tar et forbehold om konsesjon i kjøpekontrakten. Dersom kjøper da ikke skulle få konsesjon "annulleres" kjøpet og selger står igjen med eiendommen.

Når det gjelder fast eiendom er det slik at erverv ikke skal skje uten tillatelse fra konsesjonsmyndighet, med de unntak som følger av loven, jf. konsl § 2. Unntakene kan deles i to grupper:

1. Unntak på grunnlag av eiendommens karakter jf. konsl § 4.
2. Unntak på grunnlag av erververens stilling jf. konsl § 5.

Det er flere forskjellige unntak i konsesjonsloven på grunnlag av eiendommens karakter jf konsl § 4. Når det gjelder landbrukseiendommer med bebyggelse er det arealkravene som er avgjørende for om en landbrukseiendom er konsesjonspliktig. En landbrukseiendom med bebyggelse er konsesjonspliktig når den enten overstiger 100 daa totalt eller hvor det er 25 daa eller mer fulldyrka/overflatedyrka jord jf. konsl § 4 nr. 4. Videre er ubebygde landbrukseiendommer som ikke er regulert, eller som er regulert til LNF-område konsesjonspliktige uansett størrelse jf. konsl. § 4 nr. 3. Det er sistnevnte som gjelder ved salg av tilleggsjord da jordteigen, skogteigen osv. som regel ikke er bebygd. Allikevel kan det igjen gjøres unntak for dette. Ved forskrift 2003/1434⁹ § 1 bokstav g kommer det frem at :

"Konsesjon er ikke nødvendig når mindre arealer som grenser til og skal legges til en allerede eksisterende bebygd eller ubebygd tomt, når samtykke til fradeling av arealet er gitt til dette formål etter plan- og bygningsloven og etter jordloven i område der jordloven gjelder" (Landbruks- og matdepartementet 2003).

Konsesjon er heller ikke nødvendig etter forskrift 2003/1434 § 1 bokstav m når:

"arealer i rasjonaliseringsøyemed overensstemmende med jordloven ved overdragelse fra staten ved fylkesmannen" (Landbruks- og matdepartementet 2003).

Selv om eiendommen er av en slik karakter at den er konsesjonspliktig kan allikevel unntak etter konsl. § 5 gjøre overdragelsen konsesjonsfri. Paragrafen inneholder fem punkter for når man er unntatt konsesjonsplikt som følge av erververens stilling. Utdraget fra paragrafen nedenfor er noe forkortet:

⁹ Forskrift 8. desember 2003 nr. 1434 om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord.

”§ 5. (Unntak på grunnlag av erververens stilling)

Konsesjon er ikke nødvendig når erververen er:

1. *eierens ektefelle, eller er i slekt med eieren eller eierens ektefelle...*
2. *odelsberettiget til eiendommen.*
3. *staten*
4. *den fylkeskommune eller kommune der eiendommen ligger,...*
5. *bank eller annen institusjon som Kongen har godkjent...*”

Videre i konsesjonslovgivningen er det gitt noen særlige forhold som skal tas i betraktning for å gi konsesjon til en eventuell kjøper. Disse forholdene finner vi i konsl. § 9 og innebærer blant annet priskontroll/regulering, bosetting, driftsmessig gode løsninger og hensyn til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskap som de mest sentrale. Disse bestemmelsene er i hovedsak jordpolitiske avveininger på samme måte som for delingstillatelse etter jordlova § 12, og dette vil derfor bli omtalt mer grunnleggende i kapittel 3.

Ved salg av en landbrukseiendom på det frie markedet kan kjøpere få konsesjon, enten som fysisk eller juridisk person. I rundskriv M-4/2001 s. 16 er det imidlertid uttalt:

”Det er et landbrukspolitisk mål om at landbrukseiendommer i størst mulig grad eies av fysiske personer som i størst mulig grad selv bebor og driver sine eiendommer... Det vil derfor som hovedregel ikke være i samsvar med konsesjonsloven § 1 å gi konsesjon på aksjeselskapers erverv av landbrukseiendommer” (Landbruksdepartementet 2001 s. 16)

Av konsl. § 9 tredje ledd kommer det allikevel frem at konsesjon kan gis til selskaper med begrenset ansvar (aksjeselskaper). Det er altså ikke et absolutt forbud mot aksjeselskapers erverv av landbrukseiendommer, selv om det kan fremstå slik av rundskriv M-4/2001 (Landbruks- og matdepartementet 2011 s. 1). At det oppstår sameie, eller at antallet sameiere øker, er heller ikke ønskelig jf. konsl. § 9 annet ledd.

Konsesjonsloven inneholdt før 2001 også bestemmelser om forkjøpsrett for stat og kommune. Denne forkjøpsretten skulle være et viktig virkemiddel for rasjonalisering i landbruket, da tilleggsjord skulle bli lagt til de nærliggende gårdsbrukene. Denne bestemmelsen ble imidlertid avvirket i 2001, og den ble blant annet kritisert for å være et unødig inngripende i den private eiendomsrett, og til skade for bosettingen i distriktene (Innst. O. nr. 61 (2000-2001) s. 6-7).

Oppsummert er det altså slik at det ved kjøp og salg av tilleggsjord eller produktive skogteiger (uten bebyggelse), på det frie markedet, hovedsakelig er konsesjonsplikt for kjøper.

2.2.5 Dokumentavgiftsloven

Det skal kort nevnes noen ord om dokumentavgiften. Dokumentavgift er en avgift som må betales til staten når hjemmelen til fast eiendom blir overført. Altså inntreer avgiftsplikten ved tinglysing av hjemmelsoverdragelse og betales normalt av kjøperen. Avgiften dekker ikke statens kostnader ved tinglysing, det gjør imidlertid tinglysingsgebyret. Slikt sett er dokumentavgiften kun en inntektskilde for staten. Avgiften ved overdragelse av fast eiendom er i dag 2,5 % av eiendommens salgsverdi (Prop. 1 LS (2013-2014) s. 180) Det rettslige utgangspunkt for dokumentavgiften er dokumentavgiftsloven¹⁰, forskrift om dokumentavgift og årlige stortingsvedtak som inneholder nærmere bestemmelser.

Ved deling av landbrukseiendommer hvor hjemmel overføres vil det følgelig være dokumentavgift. Dersom det imidlertid er deling av eiendom mellom sameiere er det ikke nødvendigvis avgiftspliktig. Dette finner vi i dokumentavgiftsloven § 7 siste ledd:

”Ved oppløsning av sameie beregnes avgiften av salgsverdien av fast eiendom som den enkelte sameier erverver hjemmel til ut over verdien av den ideelle andel han hadde i sameiet. Denne regel gjelder også ved jordskifte etter lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.”.

Dette gjelder altså hvis en sameier overtar andeler som han ikke fra før hadde. Dersom han overtar sin ideelle andel, og ikke noe mer, skal det ikke utliknes dokumentavgift.

2.3 Privatrettslige institusjoner

2.3.1 Innledning

Privatretten gjelder rettsforholdet mellom ”private” parter. Private parter kan være fysiske personer eller det kan være juridiske personer som selskaper, stat, kommune osv. Forvaltningen kan altså opptre som en privat part igjennom sin eierposisjon (Boe 1993 s. 808). Følgelig kan en kommune som grunneier, opptre som en privat part, og for eksempel selge og kjøpe eiendom, eller inngå avtaler om rettigheter og heftelser, på lik linje som en annen fysisk person.

Det er dermed ikke kun offentligrettslige institusjoner som kan begrense eierens rådighet over sin egen eiendom. Tidligere eier, eller nåværende eier, kan i betydelig utstrekning behefte sin eiendom gjennom for eksempel festerett, leierett, servituttrett, panterett, forkjøpsrett, bygningsforbud m.v. (Falkanger 2011 s. 35). Dette kommer av blant prinsippet om den private eiendomsretten og avtalefrihet. I avsnitt 2.3.5 skal vi se nærmere på dette. I tillegg kan eiendommen ha en sameiepart i for eksempel et utmarksområde som er stiftet langt tilbake i tid. Samtidig kan det være andre privatrettslige aspekter

¹⁰ Lov 12. desember 1975 nr. 59 om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)

som odel. Odelsretten stiftes imidlertid ikke av eier eller noen andre, den tilfaller automatisk når eiendommen oppfyller odelskravene.

I dette kapitlet skal vi kort se hvordan slike private rettsforhold knytter seg opp til deling av landbrukseiendommer.

2.3.2 Avhendingsloven

I forbindelse med kjøp og salg av fast eiendom skal avhendingsloven¹¹ kort nevnes. Denne loven regulerer kjøperens og selgerens plikter ved en overdragelse av fast eiendom. Selv om det ved kjøp og salg av fast eiendom i utgangspunktet er avtalefrihet mellom to parter, jf. avhendingsloven § 1-2 første ledd, og partene avtaler det de selv har lyst til, kan det oppstå mange typer tvister i etterkant av avtaleinngåelsen. Typiske tilfeller av tvister er at det foreligger en mangel på eiendommen som selger ikke har opplyst kjøper om under avtaleinngåelsen. En mangel kan være fysisk, for eksempel råte i veggene, eller den kan være rettslig, for eksempel at en tredjeperson har en rettighet i eiendommen som ikke er opplyst om. Selgeren har nemlig en opplysningsplikt jf. avhl. § § 3-7 til 3-9, og kjøperen har en undersøkelsesplikt jf. avhl. § 3-10.

2.3.3 Odels- og åsetesrett

Odelsretten er en over 1000 år gammel, særnorsk regel som gir en odelsberettiget en løsningsrett til å kreve eiendommen overført til seg når det har skjedd et salg til en med dårligere odelsprioritet eller som ikke innehar odelsrett i det hele tatt (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 257). Odels- og åsetesretten er regulert i odelslova, og i tillegg forankret i Grunnloven § 107.

Odelsretten har til hensikt at eiendommen skal holdes og bevares innen familien ved en overdragelse samtidig som den gir klart uttrykk for fortrinnsretten blant odelsberettigete. Etter lovendring¹² i odelsloven i 2013 er nå odelsberettigete odlerens barn og barnebarn jf. odelsloven § 8. Odelsrett er noe som kun tilfaller fysiske personer, jf. § 8 og følgelig er juridiske personer utelatt fra odelsretten.

Alle landbrukseiendommer er imidlertid ikke odelseiendommer. Det er visse arealkrav og tidskrav til at eiendommen kan kalles odelseiendom, og følgelig heftes med disse bestemmelsene. Når det gjelder tidskravet må eiendommen ha vært eid av odleren med full eiendomsrett i 20 år jf. odelslova § 7. Arealkravet er at eiendommen har mer enn 25 daa fulldyrka eller overflatedyrka jord eller mer enn 500 daa produktiv skog jf. odelslova § 2 første ledd. Når odelseiendommen oppfyller disse kravene, og følgelig er en odelseiendom, vil odelsberettigete ha en løsningsrett når det skjer et eventuelt salg av

¹¹ Lov 03. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eignedom (avhendingslova)

¹² Lov 14. juni 2013 nr. 47 om endringer i odelslova

eiendommen. Selger kan i prinsippet selge til hvem han vil, for eksempel til en utenfor familien, men kjøper risikerer da at en odelsberettiget bruker odelsretten til å kreve å få overta eiendommen til odelsstakst, innen en viss tid, fra hjemmelen på eiendommen er tinglyst på den nye eieren jf. odelslova § 40 (Sevatdal & Sky 2003 s. 79). Fristen for å gjøre odelsretten gjeldende er i dag seks måneder.

Ved salg av tilleggsjord kan odelsretten komme inn som en hindring da odelsberettigete kan være svært uenig i grunneiers avgjørelse om deling av eiendommen. Tidligere kunne kjøper odelsfrigjøre eiendommen på visse vilkår, jf. odelslova § 31, men denne paragrafen ble opphevet med lovendringen i 2013. Dette var et virkemiddel som ga hjemmel til å frigjøre eiendommen fra odels slik at nærliggende bruk kunne kjøpe tilleggsjord når eiendomsforholdene innebar en så god driftsmessig løsning at hensynet til odelsrettshaverne måtte vike. Søknaden om odelsfrigjøring ble behandlet av kommunen. Denne paragrafen ble opphevet av flere grunner. Først og fremst var odelsfrigjøring et inngripende vedtak mot odelsrettshaverne da de mistet sin odelsrett (Prop. 128 L (2012-2013) s. 10). Mange mente denne hjemmelen i loven undergravde selve odelsretten. Den viktigste årsaken til opphevelsen av paragrafen var imidlertid innskrenkingen av odelskretsen som skjedde med lovendringen i 2013. Siden det nå er slik at nevøer og nieser av eier ikke lenger har odels vil det være så få odelsberettigete at odelsfrigjøring blir et veldig lite aktuelt virkemiddel (Prop. 128 L (2012-2013) s. 6-7). For øvrig skal det nevnes at jord som blir lagt til en eiendom som tilleggsjord blir lagt inn under odels eller odling på eiendommen jorda blir lagt til jf. § 16 fjerde ledd.

Åsetesretten er regulert i odelslova kap. XII. Dette er en rett som primært gjelder mellom søsken:

”Åsetesretten er en arverett. Retten gir etterkommere av arvelater rett til å overta hele eiendommen på arveskifte til en pris som er rimelig etter forholdene, og særlig med tanke på at overtakeren skal makte å bli sittende med eiendommen” (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 257).

I praksis betyr det at åsetesretten gjelder primært mellom søsken. Åsetesretten bør ikke forveksles med *åsetesavslag* som kan sies å være av en mye mer uformell karakter, men formålet er imidlertid mye av det samme. Åsetesavslag er frivillig og brukt ved generasjonsskifte ved en odelseiendom ved at eier selger til etterkommer og gir rabatt mens selger er i live. Det er vanlig at det gis ca. 25 % avslag av taksten. Bakgrunnen er hensynet til den nye eierens gjeldsbyrde ved å ta over gården, og slikt åsetesavslag har gjerne skjedd i generasjoner. Hovedsaken i åsetesretten er likevel at den gir en av arvingene, som regel den med best odels, rett til å overta hele eiendommen mot å ”kjøpe ut” medarvingene. I praksis innretter aktørene seg etter disse reglene før det skjer et dødsfall.

2.3.4 Sameier og allmenningsrett

Sameier og allmenningsrett skal kort nevnes. I det geografisk avgrensede området for denne oppgaven (det sentrale Østlandsområdet) er det imidlertid få slike eierformer, og det er lite sannsynlig å komme så mye inn på dette i empirien. Allikevel har sameielovens bestemmelser flere fellestrekk med servitutlovens bestemmelser, og jeg velger derfor å kort nevne noe om dette.

Det rettslige grunnlaget for sameier finner vi i sameieloven¹³. Denne loven er fravikelig. Sameier kan deles i to kategorier:

1. Personlig sameie hvor to eller flere fysiske personer, eller juridiske personer eier en ting sammen, for eksempel en hytte.
2. Realsameie hvor to eller flere eiendommer eier noe sammen. Dette kan igjen deles i:
 - a) Jordsameie (landbrukseiendommer som eier for eksempel et utmarksområde sammen)
 - b) Andre realsameier (for eksempel eiendommer som eier en parkeringsplass sammen)

Personlige sameier skal ikke presenteres noe nærmere i dette kapittelet. Fokuset skal her være på jordsameier som i stor grad handler om landbrukseiendommer som har en sameieandel i et gitt område, typisk et utmarksområde. Denne retten følger landbrukseiendommen (objektet) og ikke personen (subjektet). Disse sameiene kan opprettes som egne matrikkelenheter etter matrikkelloven § 5 bokstav d. Partsfordelingen kommer imidlertid ikke fram av matrikkelen. Klarer man ikke finne fram til et fastsatt partsforhold regulerer sameieloven § 2 annet ledd dette. Her kommer det frem at skatteskylda fra da sameiet oppsto skal legges til grunn, om den ikke lar seg fastslå. Slike skyldverdier kan vi finne tilbake i gamle matrikkelordninger fra tidlig / midten av 1800-tallet.

Med hjemmel i sameieloven § 10 har en sameier rett til å avhende hele eller noe av parten sin til hvem han vil. Andre ledd uttrykker imidlertid at part som ligger til fast eiendom ikke må avhendes uten sammen med eiendommen eller en tilsvarende del av han. Altså kan ikke en landbrukseiendom med en part i et utmarkssameie selge sin part. Sameieparten skal følge eiendommen. Ved deling av landbrukseiendommen kan det oppstå mange spørsmål vedrørende realsameier. Mange av disse spørsmålene er drøftet av Stensli 2013. Noen av de sentrale spørsmålene er hva som skjer med sameieparten når det er flere kjøpere av delene av landbrukseiendommen. Får disse kjøperne en sameiepart ut fra hva de har kjøpt? Kan grunneieren som deler ifra bestemme slikt? Og hvilke rettigheter har de andre sameierne i forhold til dette? Det er ikke tvil om at slike forhold kan skape tvister ved fradeling, og at slike spørsmål bør avklares tidlig i prosessen.

¹³ Lov 18. juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova)

Stensli 2013 skriver at det er åpnet for en slik tilgang at kjøperne av delene av landbrukseiendommen som deles, kan få en sameiepart. Det kan imidlertid være tilfeller hvor dette kommer i strid med grunnlaget for sameiet, og at det da må tas hensyn til utnytting og forholdene ellers. Rettsavgjørelser har vist at også utskilte parseller til boligtomter har blitt gitt sameieandeler (Stensli 2013 s. 11).

I tillegg kan dette avskjære for sameiernes forkjøpsrett etter sameieloven § 11. Rettsavgjørelser i en sak for herredsretten og senere ved anke i lagmannsretten viser at de øvrige sameiere ikke fikk medhold i å få fastslått at de hadde forkjøpsrett når kjøper av tilleggsjord (skog) fikk sameieandel i sameiet. (Stensli 2013 s. 13) Det anbefales å lese Stensli 2013 for en mer grundig fremstilling av hva som skjer med sameieparter ved deling av landbrukseiendommer.

Sameieloven § 15 gjelder oppløsning av sameier, men ikke realsameier (Falkanger & Falkanger 2007 s. 176). Oppløsning av realsameier skjer etter jskl. § 2 bokstav a.

Allmenningsrett

Allmenningsrett skal også kort nevnes her, men det blir ikke omtalt videre i oppgaven. Grunnen til det er at det er liten sannsynlighet for at slike allmenninger befinner seg i området som oppgaven er avgrenset til.

Allmenningsrett er en rett, som har en del fellestrekk med realsameier. Allmenningsrett kan deles i statsallmenning (grunn eiet av staten) og bygdeallmenning (grunn eiet av bygda), og går ut på at nærliggende bygdelag har bruksretter til dekning av gårdens behov, for eksempel tømmer, jakt, fiske etc. (Falkanger 2013 s. 42).

Allmenningene reguleres av bygdeallmenningsloven¹⁴ og statsallmenningsloven¹⁵. Retten er i stor grad knyttet til drift, og hvis gårdsbruket slutter med drift, det vil si at eiendommen mister karakter som landbrukseiendom, for eksempel ved fradelinger, forsvinner allmenningsretten. Dersom det deles fra og etableres nye gårdsbruk vil imidlertid disse få allmenningsrett (Bull & Winge 2009 s. 37-39).

¹⁴ Lov 19. juni 1992 nr. 59 om bygdeallmenninger (bygdeallmenningsloven)

¹⁵ Lov 19. juni 1992 nr. 60 om skogsdrift m.v. i statsallmenningene (statsallmenningsloven)

2.3.5 Rettigheter til fast eiendom

Det kan hvile mange slags rettigheter over en eiendom som gir rettighetshaveren en faktisk eller juridisk rådighet (Falkanger & Falkanger 2007 s. 61). Det skal nå gis en kort presentasjon angående private bruksrettigheter og servitutter som kan knytte seg til landbrukseiendommer.

2.3.5.1 Partielle bruksrettigheter (servitutter) og leieretter

En servitutt er ”...en begrenset rett til faktisk rådighet over fremmed eiendom” (Falkanger & Falkanger 2007 s. 179). Rettighetshaver vil da ha en positivt avgrenset rett. Det motsatte av dette vil være eiendomsretten hvor eieren har all den faktiske og rettslige rådighet over eiendommen. Eiendomsretten er negativt avgrenset (Falkanger 2013 s. 23). Servitutter kan bli stiftet på forskjellige måter og ved forskjellige anledninger. Rettighetene kan gå så langt tilbake i tid at det ikke er kjent hvordan den har oppstått. Da er gjerne retten sikret ved hevd eller alders tids bruk. Rettigheten kan også være stiftet gjennom jordskifte eller ved avtaler stiftet i nyere tid (Falkanger 2013 s. 43).

Servituttloven¹⁶ er den generelle loven om servitutter. Andre lover kan dermed ha bestemmelser som går foran servituttloven for den enkelte type bruksrettighet. Loven er fravikelig jf. servituttloven § 1 annet ledd og hva som blir avtalt mellom partene går derfor foran lovens bestemmelser. Servitutter kan deles i negative og positive servitutter. Negative servitutter vil være ”å forby *einskilde slag verksemd, bruk eller tilstand*” jf. § 1 første ledd. Typisk eksempel på dette er at grunneiere avtaler at eiendommene i området skal være ”villamessig” eller andre presiseringer om hvordan tomten skal bebygges (Raa Bjaaland & Nielsen 2009 s. 34). Disse negative servituttene har normalt lite å si for landbrukseiendommer, da det er sjelden landbrukseiendommer er underlagt slike typer privatrettslige begrensninger. Det er imidlertid viktig å merke seg at slike ”heftelser” eller rådighetsbegrensninger på eiendommen allikevel fremkommer gjennom lover, reguleringsbestemmelser og lignende fra det offentlige. Et eksempel er at kommunen gir bestemmelser om lokalisering, omfang og utforming av bygninger i landbruksområder jf. pbl. § 11-11. I denne oppgavens sammenheng er det imidlertid de positive servituttene som er det mest sentrale. I servituttloven § 1 første ledd står det slik om positive servitutter:

§ 1. Denne lova gjeld særrettar over framand fast eigedom til einskilde slag bruk eller anna utnyttingsrådvelde...”

Servitutter kan være personlige eller reelle. Personlige servitutter følger personen som har en rett, mens en realservitutt følger eiendommen som har en rett. Når det gjelder reelle servitutter kalles den eiendom som servitutten hviler på for den tjenende eiendom, mens den eiendom som har servitutten

¹⁶ Lov 29. november 1968 um særlege råderettar over framand eigedom (servituttlova)

som en rettighet kalles herskende eiendom (Bull & Winge 2009 s. 96). I det følgende skal det redegjøres for disse servituttene ved deling av landbrukseiendommer og det legges til grunn at servituttene er tinglyst.

Først skal servituttloven §§ 9 og 10 angående de reelle servituttene nevnes. I servl. § 9 annet ledd kommer det fram at rett som ligger til fast eiendom ikke må avhendes uten sammen med eiendommen eller en ”høveleg” del av den. Med rett som ligger til fast eiendom menes den retten den herskende eiendommen har. Allikevel kan servituttet avhendes dersom den ikke har tilknytning til næringsdrift på eiendommen eller ikke er bundet til bruken av denne på andre måter. Hensynet i bestemmelsen er derfor at eiendommen ikke skal miste rettigheter som kan svekke driftsgrunnlaget dens. Her kan man tenke seg en beiterettighet. Dersom den har tilknytning til næringsdriften på den herskende eiendommen B, er det etter servl. § 9 annet ledd ikke tilgang for B å avhende denne rettigheten separat. Dersom eiendommen imidlertid har forvandlet seg, og beiterettigheten ikke lenger har tilknytning til næringsdriften kan det være mulig å avhende rettigheten separat (Falkanger & Falkanger 2007 s. 219). Den tjenende eiendom har i tilfelle da en forkjøpsrett etter servl. § 10 første ledd. Den tjenende eiendom har imidlertid ikke forkjøpsrett når servituttet avhendes med eiendommen jf. servl. § 10 annet ledd. Dette gjelder også ved deling av eiendom (Falkanger & Falkanger 2007 s. 220). Dette betyr i praksis at en servitutt kan ”deles”, ved at B deler eiendommen og at C som kjøper kan få en part i B sin rettighet over A. Oppdelingen må imidlertid ikke føre til økt belastning for den tjenende eiendommen (Falkanger & Falkanger 2007 s. 219). Vi kan her se en likhet med hva som ble beskrevet om sameieandeler når landbrukseiendommen deles.

Samtidig er det andre forhold som gjør at den tjenende eiendom må innfinne seg med å måtte få økt bruk av rettigheten den herskende eiendom har. Dersom den herskende eiendom B deler fra kårbolig, jordbruksarealer og skogbruksarealer fra tunet og disse enhetene selges til tre forskjellige kjøpere kan det for eksempel oppstå spørsmål om veirettigheter. Dersom alle tre kjøperne har behov for en veirett over A for adkomst til sine eiendommer kan dette føre til en ulempe for A. Omfanget av bruken øker fra å være én rettighetshaver på veien til fire etter fradelingen. Slike spørsmål har vært gjenstand for omfattende behandling i rettsapparatet, og ifølge Rt. 1915 s. 20 uttales det at når ”...*intet fremgaar av stiftelsesdokumentet, og ikke særlige forhold foreligger – maa formodningen være for, at vegrett tilkommer senere utskilte parceller*” (Flø & Haraldstad 2009 s. 400).

Veirettigheter og vann- og avløpsrettigheter (V/A) er det mest nødvendige for dagens eiendommer. I plan- og bygningsloven kapittel 27 er det bestemmelser om at slike realservitutter skal sikres ved eiendomsdanning der det skal være bebyggelse. Et eksempel er at eiendom B, som er skilt ut fra eiendom A må sikres veirett over annen manns eiendom fram til offentlig vei. I disse tilfeller må partene få i stand en avtale for å sikre retten, og i nesten alle tilfeller vil en rettighet bero på hva

partene har inngått avtale om. Avtalen består i hovedsak av omfanget av rettigheten, rettighetens varighet og hvem person eller hvilken eiendom som innehar rettigheten over den aktuelle eiendommen. Ved avtale om veirett kan det da for eksempel avtales hvilke typer kjøretøy som kan brukes på veien (kun landbruksmaskiner), at det kun skal kjøres på vinter for å unngå skade på vei, hvilken eiendom som innehar rettigheten, og at den for eksempel er evigvarende. Det er i utgangspunktet ikke noen begrensninger om hva som kan avtales mellom partene. Noen eksempler på typiske rettigheter som kan ligge til landbrukseieendommer kan være vegrettigheter, gjerdeplikter/rettigheter, årlige erstatninger, naustrettigheter, seterbuer, beiterettigheter, hogstrettigheter, fiskerettigheter og jaktrettigheter (Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) avsn. 28.2).

Jakt og fangst - og fiske

Jakt- og fiskerettigheter skal kort nevnes da disse har noen litt særegne bestemmelser. Utgangspunkt er at jaktrett er en grunneierrett, noe som også går frem av viltloven¹⁷ § 27:

”Med de innskrenkninger som er fastsatt i denne lov og i forskrifter gitt i medhold av loven, har grunneieren enerett til jakt og fangst”

Viltloven § 28 er en offentligrettslig bestemmelse som innebærer at jaktretten ikke kan skilles fra eiendomsretten i lengre enn 10 år. Årsaken er at jaktretten og eiendomsretten, etter lovgivers mening, bør være på samme eierhånd. Det samme gjelder for fiskerett jf. lakse- og innlandsfiskloven¹⁸ § 19. Oppfatningen blant folk flest er nok også slik som myndighetene legger opptil, nemlig at disse rettighetene følger grunnen. Falkanger skriver blant annet:

”Blir eiendommen delt, følger fiskerett med det fradelte; den som fradeler, kan ikke forbeholde seg den fulle fiskeretten” (Falkanger 2013 s. 305).

Igjennom jordskifte kan imidlertid fiskeretten skilles fra eiendomsretten for mer enn 10 år jf. lakse- og innlandsfiskeloven § 19 andre ledd, siste punktum, og det kan bestemmes at jaktrett skal være helt eller delvis felles jf. viltloven § 28 andre ledd, siste punktum. For både jakt og fiske gjelder ikke bestemmelsene om tidsbegrensningene når hele eiendommen bortforpaktet. Da gjelder rettighetene for hele forpaktningstiden (Falkanger & Falkanger 2007 s. 187).

¹⁷ Lov 29. mai 1981 nr. 38 om jakt og fangst av vilt (viltloven)

¹⁸ Lov 15. mai 1992 nr. 47 om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven)

Leie av jordbruksareal

Det er tidligere i oppgaven omtalt omfanget av leiejord, og det skal derfor kort presenteres litt institusjonelt om dette. Leie av jordbruksareal kan ses på som en bruksrett, hvor leier betaler et vederlag for å ha retten til å drive jorda. Det er ingen alminnelig lovgivning for slike forhold, men det er imidlertid noen offentligrettslige bestemmelser i konsesjonslov og jordlov. Privatrettslig er det den konkrete avtale som gjelder (Falkanger 2013 s. 122-123). Det antas at svært få avtaler om leiejord tinglyses. Ifølge jordloven § 8 annet ledd skal avtalens varighet være på minst 10 år om gangen uten at eieren kan si den opp, men dersom avtalens varighet er over 10 år er den konsesjonspliktig da det kan likestilles med erverv av fast eiendom jf. konsesjonsloven kapittel 2. De aller fleste leieavtaler vil nok derfor være på 10 år da kravet til tid i jordlov er oppfylt samtidig som at leieretten ikke blir konsesjonspliktig. Avtalen skal forøvrig føre til at det blir driftsmessige gode løsninger jf. jordloven § 8 annet ledd.

2.3.5.2 Panterettigheter

Panteretten er et omfattende, og til dels komplisert tema. I det følgende skal det kort redegjøres for disse rettighetene/heftelsene i forbindelse med deling av landbrukseiendommer, men det skal understrekes at det ikke går dypt inn i panteproblematikken, da det er et komplisert tema, og det ikke er noe jordskifteretten behandler i jordskiftesaker.

Panteloven¹⁹ inneholder bestemmelser om pant. Falkanger beskriver panterett slik;

”Panteretten innebærer at eiendommen tjener til sikkerhet for en pengeforpliktelse som påhviler eieren eller en tredjeperson. Blir denne forpliktelse misligholdt, kan kreditor holde seg til pantet, dvs. ved namsmyndighetenes bistand få tvangssolgt eiendommen og forhåpentligvis oppnå dekning av hva tvangssalget utbringer” (Falkanger & Falkanger 2007 s. 65).

I norsk landbruk har gjelden økt med 16 mrd. kroner fra 2006 til 2013. Gjelden i 2013 var på 51,5 mrd. kroner. En vesentlig del av denne gjelden antas å være sikret ved pant i fast eiendom (Falkanger 2013 s. 44). Man kan dermed anta at panterettigheter er blant de vanligste heftelsene på norske landbrukseiendommer.

Panteheftelser kan overdras med eiendommen. Det vil si at når en eiendom overdras fra en hjemmels-haver A til en kjøper, B, vil panteheftelsen fortsatt hefte på bruksnummeret selv om det ikke er B sitt lån som er grunnlaget for panteheftelsen. Dersom A misligholder sitt lån står derfor B i fare for å miste

¹⁹ Lov 08. februar 1980 nr. 2 om pant (panteloven)

eiendommen til A sine kreditorer. Det er derfor meget viktig at det ordnes med pantefrafall slik at A sletter heftelsene på bnr. som skal overføres til B.

Panteheftelser følger også over på den nye grunneiendommen ved fradeling. Dette er en naturlig følge av at hele den opprinnelige eiendommen er kreditors pant for lånet. Før salget er det da vanlig at panteheftelsen slettes slik at eiendommen er heftelsesfri for ny eier ved overtakelse. Dersom eiendommen etter kjøpet skal sammenslås med kjøperens eiendom er det et krav i matrikkelforskriften²⁰ § 43 (8) at sammenslåing ikke kan gjennomføres dersom det fører til prioritetskollisjon mellom panthavere. Dersom kjøperen altså hadde overtatt arealene med panteheftelser, og han selv hadde panteheftelser på sin egen eiendom, ville han ikke fått sammenslått arealene.

Ved arealoverføring etter matrikkelloven § 15 er det krav om pantefrafall. Arealoverføring vil si at areal overføres mellom tilgrensende matrikkelenheter uten at arealet blir opprettet som egen matrikkelenhet. Ved grensejustering etter matrikkelloven § 16 er det imidlertid ikke krav om pantefrafall, da det bare er mindre areal som overføres mellom enhetene.

Det er meget viktig for kreditorer at pant i eiendom tinglyses slik at de får rettsvern ovenfor tredjepersoner.

2.3.6 Rettsvern

Rettsvern får man ved tinglysing og bestemmelsene om dette finner vi i tinglysingsloven²¹. Overdragelse, pant, leierett, bruksrett, boret eller annet kan tinglyses. Formålet med tinglysing er at det skal gi rettsvern mot andre rettsstiftelser. I dette kapittelet skal først tinglysing av bruksretter omtales og deretter tinglysing av overdragelser.

De ekstinktive godtroerverv

I det følgende skal det redegjøres kort for tinglysing av bruksretter. I hovedsak vil problemstillingen gå ut på hva som skjer med en bruksrett som hviler på den tjenende eiendom når denne overdras. Falkanger skriver slik:

”Ved eiendomsovergangen vil servitutten være bindende for den nye eier, idet servitutten normalt vil ha rettsvern (ved tinglysing eller fordi den nye eier kjenner til den). Også ved oppdeling vil servitutten normalt hefte på hele den opprinnelige eiendom” (Falkanger & Falkanger 2007 s. 221).

²⁰ Forskrift 26. juni 2009 nr. 864 om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

²¹ Lov 07. juni 1935 nr. 2 om tinglysing (tinglysingsloven)

I det følgende brukes A om selger, B om kjøper og S (suksessor) om bruksrettshaver.

Hovedregelen er:

”Har B tinglyst (dagbokført) sitt erverv før S, går B foran. Fra denne hovedregel er det en rekke unntak, bl.a. avhengig av ervervsgrunnlaget for S. Disse unntakene betegnes ofte som ”huller i grunnbokens negative troverdighet”, eller uttrykt litt annerledes: Det finnes rettsstiftelser som B må anerkjenne selv om de ikke fremgår av det som er tinglyst” (Falkanger & Falkanger 2007 s. 601).

Når det oppstår en konflikt/kollisjon mellom B (kjøper) og S (i dette tilfelle *bruksrettshaver*) vil dette kalles en dobbeltsuksesjonskonflikt. Konflikten oppstår når det er strid mellom B og S som begge avleder rettigheter fra A (Falkanger 2011 s. 103). Forutsetningen er at avtalen mellom A og B er gyldig (Falkanger & Falkanger 2007 s. 600).

Vi kan først og fremst belyse med et eksempel for å synliggjøre denne problematikken:

A deler fra tilleggsjorda fra tunet og selger så tilleggsjorda til B. Overdragelsen tinglyses. På disse jord-/skogbruksarealene (som nå B eier) går det en skogsbilvei hvor S har en ikke-tinglyst veirett til en teig med dyrka mark som han eier. A har ikke opplyst om S sin veirett til B (B er altså i god tro), og når B etter overdragelsen får opplyst om denne retten, kan det godt tenkes at B ikke er interessert i å ha S som bruksrettshaver av denne veien av forskjellige årsaker.

I eksempelet ser vi at både B og S avleder en rettighet fra A, og en konflikt vil oppstå mellom B og S. Dersom S har hevdet bruksrett til veien, jf. hevdslova²² § 7, har han rettsvern. S må da ha vært i god tro om at han har hatt en slik veirett, utøvet bruken kontinuerlig (for formålet), og bruken må ha vært utøvet i over 20 år. Også alders tids bruk, som er sedvanerett gjennom Høyesteretts praksis, kan gi rettsvern for S. I disse tilfellene må altså B innfinne seg med at S har veirett. A kan i det store og hele bebreides for konflikten mellom B og S, men det bør ikke forventes at A kan dekke et krav fra den skuffede B (Falkanger 2011 s. 130).

Dersom S kjøpte teigen med dyrka mark for 15 år siden og veiretten ble gitt fra A til S på dette tidspunktet (for eksempel muntlig og dermed uten tinglysing), kan veiretten normalt ikke hevdes, fordi tidskravet på 20 år er ikke oppfylt. Dette kan da innebære et stort problem for S. Her kan det altså skje at B ekstingverer retten til S, og at S står uten adkomstvei til sin teig. Vilkåret er imidlertid at B er i god tro, og ikke har hatt kjennskap til S sin vegrett når kjøpsavtalen ble inngått. Samtidig kan det allikevel hende at B burde visst om retten og at han dermed ikke kan ekstingvere den.

²² Lov 9. desember 1966 nr. 1 om hevd (hevdslova)

Det er nå ikke vanskelig å forstå at det å sikre seg rettsvern er viktig. B skal kunne stole på at det som fremgår av grunnboken (det som er tinglyst på eiendommen) stemmer, men allikevel kan det også hende han må anerkjenne ikke-tinglyste rettsstiftelser. Hevd kan imidlertid verne S sine interesser ovenfor B, da hevdsreglene verner om de etablerte forhold, i denne sammenhengen veiretten, noe som ville vært til ulempe for S å miste.

Litt om tinglysing av overdragelser av landbrukseiendommer

Ved overdragelser av selve eiendommen kan det oppstå problemer med hjemmelsmannskonflikt dersom overdragelsen ikke tinglyses. I disse tilfellene vil rettsvern for B innebære at han ikke kan angripes med hell fra tredjepersoner (Falkanger 2011 s. 128). Ved å ikke tinglyse en overdragelse vil altså A fortsatt stå som hjemmelshaver av eiendommen i grunnboken, selv om B har kjøpt og betalt den aktuelle eiendommen. I disse tilfeller kan A i realiteten utføre rettslige disposisjoner over eiendommen, for eksempel ved å påhefte den pant eller i verste fall selge den videre igjen til C. Dersom C tinglyser overdragelsen er det i realiteten dette som er det gjeldende, selv om B kjøpte den først. De sentrale bestemmelsene om dette finner vi i tinglysingsloven §§ 20 og 21.

En landbrukseiendom er som nevnt underlagt nokså omfattende offentligrettslige bestemmelser. For at bestemmelsene blir overholdt har både kommune, fylkesmann og tinglysingsmyndighet et ansvar med å følge opp dette (Bergsholm 2011 s. 261). Kommunen og fylkesmannen skal føre tilsyn med delingsforbudet, jf. jordlova § 19. Etter matrikkelloven § 10 kan ikke kommunen opprette ny grunneiendom (festegrunn) i matrikkelen dersom tillatelse til deling ikke er gitt etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m. Dersom kjøper ikke får konsesjon kan heller ikke tinglysing skje jf. konsl. § 15. Tinglysing av dokument som går ut på å stifte eller overdra noen rett som rammes av delingsforbudet i jordlova kan heller ikke tinglyses uten at det er gitt samtykke til delingen, jf. tinglysingsloven § 12 a siste ledd.

Ifølge Bergsholm 2011 s. 261 er det heller ikke mulig å tinglyse kjøpekontrakt til del av eiendom før oppmåling og matrikulering/matrikkelføring har blitt gjennomført. Kjøpekontrakten kan imidlertid tinglyses som en heftelse på eiendommen, ifølge Falkanger 2013 s. 169.

Kapittel 3. Jordpolitisk og matrikulær behandling

3.1 Bakgrunn

Basert på fremstillingen av de institusjonelle rammevilkårene for deling av landbrukseiendommer i foregående kapittel, er det videre naturlig å utrede kort de jordpolitiske avveiningene for delingstillatelse etter jordloven § 12. Myndigheten til deling og konsesjonsbehandling er lagt til kommunene ved forskrift 1479/2003²³, med det formål at det skulle styrke lokaldemokratiet (Prop. 127 L (2012-2013) s. 11). Fylkesmannen er klageinstans jf. forskrift 1479/2003 § 8. Det skal også ses nærmere på sammenhengen mellom jordlova § 12 og konsesjonsloven § 9. Vi skal se på hvilke avveininger som spiller inn, og hva som må tas hensyn til ved behandling av delingssøknader.

3.2 Jordloven § 12

3.2.1 Innledning

Jordloven § 12 som inneholder bestemmelsene om deling av landbrukseiendommer ble endret vesentlig ved endringslov²⁴ i 2013. Formålet med bestemmelsen og de viktigste endringene skal nå redegjøres for.

3.2.2 Delingsforbudet

Før lovendringen i jordlova § 12 i 2013 var utgangspunktet delingsforbud for landbrukseiendommer jf. jordlova § 12 første ledd, men det kunne gis delingstillatelse etter annet ledd. Forbudet mot deling av landbrukseiendommer skulle *”hindre at bruk stykkes opp eller på annen måte får redusert ressursgrunnlaget”* (Landbruksdepartementet 1995 s. 12). Bestemmelsen var også *”et nødvendig supplement til lovens formål som blant annet er å opprettholde en bruksstruktur som er tjenlig ut fra samfunnsutviklingen i området, jf. § 1”* (Normann 1996 s. 46).

²³ Forskrift 8. desember 2003 nr. 1479, Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven (overføring av myndighet til kommunene m.fl.)

²⁴ Lov 14. juni 2013 nr. 46 om endringer i jordlova

Ut fra samfunnsforholdene og utviklingen i landbruket har det imidlertid blitt behov for en endring og til dels lemping på bestemmelsene:

”Forslaga til endringar har som mål å gjere det lettare å dele frå til bustadformål og tilleggsjord for på den måten å leggje til rette for auka busetjing i distrikta og harmonisering av eigedoms- og bruksstrukturen” (Prop. 127 L (2012-2013) s. 5).

Vi ser fra lovforarbeidene at fokuset i større grad er på bosettingen. Økt bosetting i distriktene kommer dermed ikke som følge av gårdsdrift som en inntektskilde, men i stede etter manges ønske om en romslig boplass i landlige omgivelser og med gode oppvekstvilkår for barn (Meld. St. 9 (2011-2012) s. 265). Samtidig rasjonaliseres det i landbruket ved at nærliggende bruk får økt sin størrelse i areal.

Før lovendringer lød jordlova § 12 første ledd første punktum slik:

”Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk kan ikkje delast utan samtykke frå departementet.”

Myndighetene ville bort fra ”forbudstanken” mot deling og første ledd i § 12 ble endret til:

”Deling av eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk må godkjennast av departementet”

Som følge av at det skulle bli enklere å dele fra, ble det et fokus på å styrke jordvernet, slik at endringen ikke kom i strid med målsettingen om å redusere nedbyggingen av dyrket og dyrkbar jord (Prop. 127 L (2012-2013) s. 5). Dette blir nærmere presentert i det følgende kapitlet.

3.2.3 Samtykke til deling

I jordlova § 12 var det før lovendringen i 2013 to alternative vilkår for en eventuell delingstillatelse jf. annet ledd første punktum. Alternative vilkår, i motsetning til kumulative vilkår, betyr, i denne sammenheng, at det er nok at et av de to vilkårene er oppfylt for at delingstillatelse kunne vurderes. Jordlova § 12 annet ledd, første punktum lød slik:

”Departementet kan gi samtykke dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi.”

Allikevel kunne ikke søker kreve delingstillatelse selv om ett av vilkårene var oppfylt, men det kunne i noen tilfeller være nok. Samfunnsinteresser av stor vekt vil si at tiltaket kan ha en økonomisk eller en

annen form for verdi for allmennheten eller en større gruppe personer. Et tiltak som gir grunnlag for økt sysselsetting, bosetting, næringsutvikling, etablering av idrettsanlegg osv. vil være eksempler på økonomiske og ikke-økonomiske verdier som for eksempel kan ha betydning for ei bygd (Prop. 127 L (2012-2013) s. 10). Samfunnsinteresser av stor vekt vil også i stor grad inkludere de tiltak som gjelder salg av tilleggsjord til nabobruk, og særlig i de tilfeller hvor kun tunet står igjen på den eiendommen det fradeles fra (Normann 1996 s. 53). Det er imidlertid mindre ønskelig at tunet beholder noe jord- og skogbruksarealer da det er en større risiko for at jorda går ut av drift eller skogen ikke drives på en god måte på små bruk (Prop. 127 L (2012-2013) s. 32).

Vilkåret ”omsynet til den avkastning eiendommen kan gi” betyr at hensynet til eiendommens framtidige inntektsmuligheter skal vernes og ikke skades ved en eventuell deling. Dette vilkåret kan derfor i enkelte tilfeller ikke være oppfylt, for eksempel i de situasjoner der eier ønsker å dele fra kårboligen som ikke er til noen nytte der og da, men som allikevel senere kan blir til nytte for eiendommen (Normann 1996 s. 54). Av annet ledd fremgikk det også flere momenter som skulle tas med i vurderingen om deling skulle tillates. Dette var blant annet om delingen kunne føre til drifts- og miljømessige ulemper for landbruket i området, hensyn til planer etter plan- og bygningsloven og hensynet til kulturlandskapet.

Etter lovendringen i 2013 har det nå kommet inn en helt ny bestemmelse i annet ledd:

”Skal dyrka jord takast i bruk til andre formål enn jordbruksproduksjon, eller skal dyrkbar jord takast i bruk slik at ho ikkje vert eigna til jordbruksproduksjon i framtida, kan samtykke til deling ikkje givast utan at det er gitt samtykke til omdisponering etter § 9.”

Formålet med denne bestemmelsen er å verne dyrket jord i større grad enn før. Årsaken er blant annet at uheldige situasjoner har oppstått hvor delingstillatelse er gitt først, og dermed gjort det enklere å omdisponere arealene i etterkant (Prop. 127 L (2012-2013) s. 18-19).

Dagens tredje ledd i jordlova § 12 tilsvarer det tidligere annet ledd, men det er allikevel forandret i stor grad:

”Ved avgjerd om samtykke til deling skal givast, skal det leggjast vekt på om delinga legg til rette for ein tenleg og variert bruksstruktur i landbruket. I vurderinga inngår mellom anna omsynet til vern av arealressursane, om delinga fører til ei driftsmessig god løysing og om delinga kan føre til drifts- eller miljømessige ulemper for landbruket i området. Det kan leggjast vekt på andre omsyn dersom dei fell inn under formålet i jordlova.”

Ordlyden i bestemmelsen åpner nå for en mer åpen vurdering ved søknad om fradeling, og en mer helhetlig vurdering av den gitte situasjonen. Det er ingen absolutte vilkår som må oppfylles for at delingssamtykke skal gis slik som det var før endringen. En *tjenlig og variert bruksstruktur* vil også kunne endre seg som følge samfunnsutviklingen, og fungere differensiert. Det vil si at det tas hensyn til hva som er tjenlig og variert både nasjonalt og lokalt (Prop. 127 L (2012-2013) s. 31).

Etter jordlova § 12 fjerde ledd kan det også gis samtykke til å dele landbrukseiendommen selv om det ikke er grunnlag for å gi samtykke etter tredje ledd. Momentet er da at deling vil ivareta hensynet til bosettingen i området.

3.2.4 Vilkår for delingstillatelse

Etter jordlova § 12 femte ledd kan samtykke til deling gis på vilkår som er nødvendige av hensyn til de formålene som loven skal ivareta og fremme. Vilkårene skal ikke være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås, og heller ikke virke urimelige i forhold til det som skal oppnås (Prop. 127 L (2012-2013) s. 11). Særlig ved fradeling av bebyggelsen og salg av tilleggsarealene, settes det som typisk vilkår at arealene skal selges slik at det fører til driftsmessige gode løsninger (Normann 1996 s. 152). Dette betyr i praksis at vilkåret er at kjøper kan få konsesjon. Ved forarbeidene til ny lov uttalte Norges Bondelag at det burde være en vilkårsregel om at rettigheter ved eiendommen skulle være avklart ved fradeling. Dette kunne være spørsmål om rettigheter som rett til veg, beite, jakt, fiske og rett til bruk av vann (Prop. 127 L (2012-2013) s. 20). Vestre Slide kommune ønsket at:

”...departementet skal ta stilling og konkretisere i loven om jakt- og fiskerettigheter skal kunne fradeles en eiendom, eller om rettighetene skal være uløselig knyttet til en landbrukseiendom og ha et areal bak seg som grunnlag for retten”

(Prop. 127 L (2012-2013) s. 21)

Departementet mente derimot at det ikke var tjenlig å regulere dette (Prop. 127 L (2012-2013) s. 22).

Etter min mening er vilkårssetting et interessant og til dels viktig tema ved delingstillatelsen, men jeg har funnet lite litteratur angående dette.

3.3 Konesjonslovens tilknytning til deling etter jordlova

3.3.1 Konesjonsloven § 9

Dersom transaksjonen innebærer konesjonsplikt er det noen særlige forhold som skal vurderes for å gi konesjon til kjøperen av landbrukseiendommer. Bestemmelsene om dette finner vi i konsl. § 9:

”§ 9. (særlige forhold for landbrukseiendommer)

Ved avgjørelsen av søknad om konesjon for erverv av eiendom som skal nyttes til landbruksformål skal det legges særlig vekt på:

- 1. om den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling,*
- 2. om erververs formål vil ivareta hensynet til bosettingen i området,*
- 3. om ervervet innebærer en driftsmessig god løsning,*
- 4. om erververen anses skikket til å drive eiendommen,*
- 5. om ervervet ivaretar hensynet til helhetlig ressursforvaltning og kulturlandskapet.”*

Vi ser av paragrafen at det er mange likheter i konsl. § 9 og jordlova § 12, og at det til dels er en overlapping av bestemmelsene. Ofte vil derfor konesjon til kjøper komme implisitt av delingstillatelsen, da de fleste avveiningene er gjort ved behandling av delingssøknad. Som nevnt vil ofte et vilkår i delingstillatelsen være delingstillatelse gis dersom kjøperen kan få konesjon. Som følge av delingstillatelsen vil ofte derfor konsl. § 9 nr. 2, 3 og 5 være oppfylt. Skal jord/skog legges til en driftsenhet som allerede har slike arealer vil også som regel kjøper være skikket til å drive eiendommen jf. nr. 4. Han har jo dermed drevet sin egen gård før kjøpet av tilleggsjorda og bør derfor anses som ”skikket”.

Det kanskje mest viktigste i konsl. § 9 når det da gjelder kjøp av tilleggsjord er nr. 1, at den avtalte prisen tilgodeser en samfunnsmessig forsvarlig prisutvikling. Dette er kjent som priskontroll, og betyr at kjøper ikke får konesjon dersom prisen etter myndighetenes mening er for høy. Når det gjelder ubebygde landbrukseiendommer må arealene bestå av produktive jordbruks- eller skogbruksarealer for å bli underlagt prisvurdering jf. konsl. § 9 (Landbruks- og matdepartementet 2010 s. 1). Dette betyr at det ved kjøp av tilleggsjord skal utføres priskontroll hvor verdiberegningen går på avkastningsevnen. Samtidig ønskes det rasjonalisering i landbruket med mindre bortleie av jord og det ble bestemt i Rundskriv M-3/2002 at det kunne gis et tillegg på 50 % av avkastningen på jorda (Landbruksdepartementet 2002 s. 10). Kapitaliseringsrentefoten er satt til 4 % for både jord og skog (Landbruks- og matdepartementet 2010 s. 1).

Det kan stilles vilkår for konesjon etter konsl. § 11. Tabellen viser en oversikt over konesjonssøknader og vilkårssetting der eiendommen er kjøpt i det frie markedet.

Tabell 1: Søknader om konsesjon, unntatt saker der søker kunne overtatt konsesjonsfritt ved tilflytting og nullgrensesaker. 2011

Antall søknader om konsesjon, unntatt nullgrensesaker og saker der søker kunne overtatt konsesjonsfritt ved tilflytting	Innvilget uten vilkår	Innvilget med vilkår i alt	Innvilget med personlig boplikt	Søknader avslått
2374	47,0 %	50,4 %	27,2 %	2,6 %

Kilde: (SSB 2012)

3.4 Oppmålingsforretning og matrikkelføring

3.4.1 Innledning

I dette kapittelet skal eiendomsregistreringen omtales. Ved deling av eiendommer, inkludert landbrukseiendommer, må de nye matrikkelenhetene registreres. Eiendomsregisteret kalles matrikkelen og inneholder opplysninger om blant annet hjemmelsforhold, eiendomsgrenser, bygninger på matrikkelenhetene m.m. Registrering av eiendom er viktig, noe som fremgår av formålsparagrafen i matrikkellova²⁵:

”§ 1. Formålet med lova

Lova skal sikre tilgang til viktige eiendomsopplysningar, ved at det blir ført eit einsarta og påliteleg register (matrikkelen) over alle faste eiendommar i landet, og at grenser og eiendomsforhold blir klarlagde.

Lova skal vidare sikre tilgang til eit felles geodetisk grunnlag, jf. kapittel 8.”

Sentral matrikkelstyresmakt er statens kartverk jf. matrikkelforskriften § 1. Lokal matrikkelmyndighet er i hovedsak kommunen jf. matrikkelforskriften § 4 (3).

Som formålsparagrafen sier, skal loven sikre tilgang til viktige eiendomsopplysninger. Klare eiendomsgrenser og eiendomsforhold er derfor en forutsetning for at opplysningene skal være riktige. Dette gir trygghet, reduserer eiendomstvister, og ikke minst kan eiendommen gi ny kapital til

²⁵ Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eiendomsregistrering (matrikkellova)

hjemmelshaveren ved å pantsette den. Selve rettsvernet er imidlertid det tinglyste dokumentet i grunnboken, men et pålitelig eiendomsregister er grunnlaget for at tinglysing skal fungere (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 13). I forarbeidene til matrikkelloven blir det uttalt:

”Matrikkelen og tinglysingsregisteret (grunnboka) skal fylle ut kvarandre. Medan grunnboka primært inneheld opplysningar som får rettsvern gjennom tinglysing, skal matrikkelen gi informasjon om fysiske forhold og andre viktige opplysningar som det ikkje er nødvendig eller mogleg å tinglyse” (Ot.prp. nr. 70 (2004-2005) s. 14).

I det følgende skal det redegjøres nærmere for fremgangsmåten ved registreringen.

3.4.2 Oppmålingsforretning

Kommunens oppmålingsforretning er en tjenesteyting fra kommunens side og rekvireres av grunneieren. Kommunen har monopol på oppgavene etter matrikkelloven § 5 bokstav a andre ledd, og kan etter avtale overlate andre private til å utføre oppmålingsforretninger på sine vegne.

Oppmålingen er en viktig del av eiendomsregistreringen, da dette går ut på å klarlegge, merke og måle opp eiendoms grensene ute i marka. Etter matrikkelloven § 6 er det krav om at oppmålingsforretning må holdes ved eiendomsdanning i forskjellige sammenhenger før opplysningene kan føres inn i matrikkelen. Dersom det er tvist om eiendoms grenser har ikke kommunen domsmyndighet og partene må i tilfelle ta saken inn for enten de alminnelige domstolene eller jordskifteretten. Landmåleren kan imidlertid utsette den delen av forretningen som gjelder den omtvistede eller uklare grensen i inntil fire uker slik at partene forhåpentligvis kan komme til enighet jf. matrikkelforskriften § 39. Ved tvist eller tvil om eksisterende grense under oppmålingsforretningen skal dette markeres i kravet om matrikkelføring jf. matrikkelloven § 33 andre ledd.

Ved oppmålingsforretninger kan det være aktuelt å justere på grensene for å bedre eiendomsforholdene jf. matrikkelloven § 16. Regelen her er ifølge matrikkelforskriften § 34 at arealet for involverte enheter kan økes eller reduseres med inntil 5 prosent, men maksimalt 500 m². Det er da ikke krav om pantefrafall.

Ifølge matrikkelloven § 34 første ledd skal alle grenser i oppmålingsforretning for blant annet ny grunneiendom og ny festegrunn merkes og måles i marka. Gebyrene for oppmålingen kan variere enormt fra kommune til kommune:

”Gjennomsnittlig pris på å måle opp en tomt på 750m² for alle kommunene i landet er ca. kr 13 000,-. Askøy kommune skal imidlertid ha kr 45 000,- for jobben. For store arealer er forskjellene enda større. I Nes kommune koster det kr 16 000,- å måle opp et areal på 205,5da., mens tilsvarende areal i Skedsmo kommune koster kr 531 000,- å måle opp. I de aller fleste kommunene er dessuten gebyrsatsene bygd opp etter faste arealgrenser, noe som innebærer store ”hopp” i gebyrsatsene avhengig av arealet. I Nesodden kommune koster det for eksempel kr 40 000,- å måle opp en tomt på 5 da., men er tomten 1 m² større blir det kr 15 600,- dyrere.” (Gundersen 2014 s. 60)

Det er dermed liten tvil om at mange fradelinger kan bli kostbare ved kommunal behandling.

3.4.3 Matrikkelføring og tinglysing

Matrikkelføring vil si å føre opplysninger i matrikkelen jf. matrikkellova § 3 bokstav e. Det er kommunene som tar seg av matrikkelføringen, og personer som utfører dette må være godkjent av sentral matrikkelstyresmakt jf. matrikkellova § 22 fjerde ledd.

Dersom ny grunneiendom m.m. skal opprettes i matrikkelen må tillatelse etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m foreligge jf. matrikkellova § 33 tredje ledd. Oppmålingsforretning må også foreligge dersom tiltaket er av noen av typene nevnt i matrikkellova § 6 bokstav a til e, som blant annet er opprettelse av ny grunneiendom jf. bokstav a). Som tidligere nevnt vil fradelingen ofte innebære at ny grunneiendom opprettes med et nytt bnr, som deretter blir overdratt til kjøperen. Deretter sammenslås gjerne eiendommen med kjøpers eiendom jf. matrikkelloven § 18. Bestemmelsene om sammenslåing finner vi i matrikkelforskriften kapittel 10.

Når oppretting av matrikkelenhet eller sammenslåing er utført skal kommunen sende melding om dette til tinglysing jf. matrikkelloven § 24.

Kapittel 4. Jordskiftedomstolene

4.1 Bakgrunn

I de foregående kapitlene har vi sett på trendene i eiendomsforholdene i landbruket, de institusjonelle rammevilkårene når det gjelder overdragelser av landbrukseiendommer, de jordpolitiske avveiningene for delingstillatelser samt eiendomsregistreringen. I dette kapitlet ser nærmere på jordskifterettens behandling av delingssaker i landbruksområder. Følgelig skal jordskifterettens kompetanse i saker etter jskl § 2 bokstav f redegjøres for.

4.2 Om jordskiftedomstolene

Jordskifterettene har eksistert i over 150 år og har en således lang tradisjon i Norge. Dog har mye blitt endret i løpet av disse årene, blant annet navnet, sakstyper og det administrative ansvaret for jordskiftedomstolene (Langbach 2009 s. 35-38).

Jordskiftedomstolene kjennetegnes ved at de er særdomstoler som kun kan behandle saker som lovgivningen uttrykkelig legger til jordskiftedomstolene. Den sentrale loven jordskiftedomstolene opererer etter er jordskifteloven²⁶. Denne loven er i imidlertid i ferd med å bli historie da ny jordskiftelov²⁷ er vedtatt og trer i kraft 1. januar 2016. Den positive hjemmel i lov er altså den mest grunnleggende forskjellen mellom jordskiftedomstolen og de alminnelige domstolene. En annen viktig forskjell er at det ikke trenger å foreligge en tvist mellom partene for å få saken krevd hos jordskiftedomstolen (Langbach 2009 s. 38-39).

Det er i hovedsak tre typer saker som jordskifteretten behandler;

1. *Rettsfastsettende saker etter jskl. §§ 88 og 88a*
2. *Rettsendrende saker etter jskl. § 2*
3. *Skjønn som egen sak etter ulike lover, også kombinert med jordskifte*

Rettsfastsettende saker omhandler grensegang og rettsutgreiing. Krav om grensegang skjer når eiendomsgrensene eller bruksrettsgrensene enten er uklare for partene eller at det er uenighet om grensene jf. § 88. Rettsutgreiing er sakstypen hvor det er uklarhet eller uenighet om rettsforholdene i

²⁶ Lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven)

²⁷ Lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m. (jordskiftelova)

et område med sameie eller rettslig grunnet sambruk, jf § 88a. Felles for disse sakene er at vilkåret for fremming er uklarhet eller uenighet blant partene.

De rettsendrende sakene etter jordskifteloven § 2 kan defineres slik:

”Etter sin art kan jordskifte defineres som omforming av eiendom og servitutter mellom private personer. Dette er kjernen i jordskifte” (NOU 2002:09 s. 61)

Disse sakene stiller seg annerledes når det gjelder vilkår for fremming. Det er nemlig to kumulative vilkår som må være oppfylt. Eiendommene må være vanskelig å nytte ut på en tjenlig måte etter tiden og forholdene, jf. jskl. § 1 og kostnadene og ulempene med et jordskifte må ikke bli større enn nytten for hver enkelt eiendom jf. jskl. § 3 bokstav a. For at en sak etter jskl. § 2 bokstav f skal kunne fremmes er det også et vilkår om at delingstillatelse etter jordlova § 12 foreligger. Når saken fremmes skal jordskifteretten med hjemmel i jskl. § 16, klarlegge grensene for skiftefeltet, og få grensene mellom eiendommene på det rene. I tillegg skal retten så godt som mulig få klarlagt eiendoms- og bruksrettsforhold i området. Dersom det er tvist om grenser, eiendomsrett, bruksrett eller annet skal jordskifteretten om nødvendig avsi dom om tvisten jf. jskl. § 17. Videre kan kart for skifteplanen utarbeides av jordskifteretten, eller eksisterende kart kan brukes dersom partene ønsker det, jf. jskl. § 19. Til slutt skal det nevnes at jordskifteretten kan hjelpe til med å få i stand leieavtaler, og avtaler om kjøp og salg jf. jskl. § 32 annet ledd, noe som kan være et moment i sakene etter jskl. § 2 bokstav f.

Ett eller flere av virkemidlene i jskl. § 2 kan brukes i én og samme sak for å bedre eiendoms- og bruksrettsforhold jf. jskl § 2 siste ledd. Det er hovedsakelig partene som da må fremsette kravene om hva som skal gjøres i skiftefeltet, og jordskifteretten er i hovedsak bundet av disse kravene. Dette går fram av disposisjonsprinsippet, hvor det ville svekke domstolenes nøytralitet om dommeren blander seg inn i partenes disposisjoner (Robberstad 2009 s. 15). Allikevel har jordskifteretten på visse vilkår, av eget tiltak, hjemmel til å utvide jordskiftefeltet og dra inn for eksempel andre naboer i saken, jf. jskl. § 25. Dette kan være nødvendig for å få til en best mulig totalløsning for partene. Jskl. § 25 gir imidlertid ikke hjemmel til å endre sakstypen. Det viser lagmannsrettsavgjørelsen LB-2009-55258, hvor rekvirent fremsatte krav om grensegang, bruksordning for vei, og et mindre makebytte i samband med veien. Etter at saken ble fremmet fremsatte jordskifteretten en fullstendig skifteplan med forslag til ombytting av en rekke teiger, noe partene protesterte på. Jordskifteretten traff allikevel skifteplanvedtak i samsvar med eget forslag. Vedtaket ble opphevet etter anke, da det var en for stor forskjell mellom rekvirentens krav og skifteplanvedtaket.

4.3 Forholdet til forvaltningen

Jordskifterettens oppgaver, særlig de rettsendrende sakene etter jskl. § 2 som endrer og skaper nye rettigheter, har flere ganger blitt beskrevet som forvaltningsoppgaver (NOU 2002:09 s. 60-61). At den dømmende makt utfører forvaltningsoppgaver kan stride imot maktfordelingsprinsippene i Grunnloven (NOU 2002:09 s. 83). Med utgangspunkt i følgende definisjon, som må antas å være den generelle oppfatningen av forvaltnings- og domstolsaktivitet, er det kanskje ikke så vanskelig å forstå at dette har vært en problemstilling som måtte utredes:

”Forvaltningen skaper nye rettigheter og plikter, retten konstaterer hva rettsstillingen er etter den positive rett” (Boe 1993 s. 493).

I 2000 ble det dermed oppnevnt et utvalg (Løken-utvalget) med 11 medlemmer som skulle utrede jordskifterettens stilling og funksjoner, med utgangspunkt i de alminnelige domstolsprinsipper.

Utvalget uttalte i rapporten at det ifølge Castberg ikke kan trekkes noen skarp grense på et slikt grunnlag, da det ved en dom kan skapes nye rettigheter og plikter. Samtidig kan forvaltningsavgjørelser ha en *”karakter av umiddelbar anvendelse av rettsnormer på konkrete forhold”* (NOU 2002:09 s. 88). I tillegg til denne problemstillingen ble det reist spørsmål om jordskifterettens forhold til forvaltningen gjorde at retten var på grensen til inhabilitet (Bachke & Klepp 2009 s. 140-141). Utvalget avla sin rapport *NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjoner* i 2002 og anbefalte Landbruksdepartementet å beholde jordskifterettene som en domstol, og ikke et forvaltningsorgan (NOU 2002:09 s. 3). Dette sluttet Stortinget seg til. Selv om jordskifteretten altså skulle beholdes som domstol, må den allikevel i stor grad forholde seg til forvaltningen og følge de planer og regler som er vedtatt med hjemmel i lov. Dette kommer frem igjennom flere bestemmelser i jordskifteloven slik som jskl. § 41 som omhandler arealbruk og forholdet til plan- og bygningsloven, og jskl. § 20 bokstav a som handler om at offentlige vedtak må ligge til grunn dersom en skifteplan grunnes på slike vedtak.

4.4 Deling og kjøp/salg av landbrukseiendom etter jordskifteloven

4.4.1 Innledning

Det trenger ikke å være en konflikt eller tvist for at en sak etter jskl. § 2 skal fremmes i jordskifteretten. Allikevel er det nok slik at den allmenne forståelsen av domstolene og rettsapparatet er konfliktorientert, noe som gjør at grunneiere vegrer seg for å trekke inn en nabo i en rettsak i jordskiftedomstolen (Syrstad 2009 s. 61). I saker etter jskl § 2 bokstav f må det nok allikevel forstås slik at det sjelden er konflikter i det hele tatt og at det er enighet blant partene å ta saken inn for jordskiftedomstolen, og at det er enighet om hva som skal overdras og til hvilken pris.

I dette kapittelet skal vi se nærmere på bestemmelsen i jordskifteloven som gir jordskiftedomstolene hjemmel til å behandle slike delingssaker.

4.4.2 Jordskifteloven § 2 bokstav g nr. 2 og § 2 bokstav f

I siste halvdel av 1900-tallet er det liten tvil om at rasjonalisering i landbruket var en viktig sak. Jordskifteloven av 1950²⁸ var rettet mot å skape rasjonelle eiendomsforhold i landbruket (Bachke & Klepp 2009 s. 139). I tillegg brukte staten forkjøpsretten av jord som et aktivt virkemiddel for å styrke arealgrunnlaget til den enkelte næringsutøver (Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) avsn. 3.1). Formålet var da at tilleggsjorda skulle legges til nabobrukene. I jordskifteloven av 1979 kom det blant annet av den grunn en ny sakstype, eller i hvert fall mer uttrykkelig enn det som hadde vært i tidligere utskiftningslover:

”§ 2 Jordskifte kan gå ut på å:

*f. forme ut egedomane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i jordloven
18 mars 1955 nr. 2.”*

Bestemmelsen var først og fremst ment å kunne brukes når staten skulle selge tilleggsjord til landbrukseiendommer i rasjonaliseringsøyemed. Samtidig innebar bestemmelsen at den også kunne nyttes når kommunen og privatpersoner selger jord (Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 76). Jordskifterettens oppgave i slike saker var først og fremst å forme eiendommene når tilleggsjord ble lagt til (Austenå & Øvstedal 2000 s. 42). Som det fremgår av ordlyden i den tidligere paragrafen kommer ikke termen *deling* frem, så i denne paragrafen fra 1979 er det snakk om kjøp og salg av tilleggsjord. Ved endring i jordskifteloven i 1988²⁹ kom derimot en spesialhjemmel som omhandlet

²⁸ Lov 22. desember 1950 nr. 2 Jordskifteloven

²⁹ Lov 17. juni 1988 nr. 59 om endringer i lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.

deling av landbrukseiendommer som egen jordskiftesak. Bestemmelsen ble da tatt inn under jskl. § 2 bokstav g nr. 2 og lød slik:

”§ 2 Jordskifte kan gå ut på å:

g)

- 1. dele ein eigedom med tilhøyrande rettar etter eit bestemt verdiforhold.*
- 2. dele ein landbrukseigedom når dei nye eigedomane skal nyttast til landbruksformål”*

Det uttryktes i forarbeidene til denne endringsloven at jordskifteretten burde ha hjemmel til å utføre alle delinger av landbrukseiendommer dersom de skulle nyttes til landbruksformål, da jordskifteretten har godt over 100 års erfaring i å utforme rasjonelle landbrukseiendommer. Ordlyden i jskl § 2 bokstav g nr. 2 er imidlertid noe spesiell og levnet en del tvil om hva hjemmelen egentlig gikk ut på. Vilkåret i paragrafen var at jordskifteretten kunne dele en landbrukseiendom når de nye eiendommene (flertall) skulle nyttes til landbruksformål. Med det menes det at *”jordskifteretten ikke skulle utføre tomtefradelinger, men delinger der delingsproduktene blir selvstendige driftsenheter eller knyttet til andre bruk”* (Ot.prp. nr. 56 (1987-1988) avsn. 2.1). Det ble derfor sådd tvil fra flere kommuner om vilkåret i § 2 bokstav g nr. 2 var oppfylt ved fradeling av tun fra landbrukseiendom og hvoretter tunet ble en boligeiendom (Matrikkellovutvalget 1999 s. 191).

I NOU 1999:1 uttales det om denne problemstillingen:

”I en viss grad er problemet løst ved at saken i stedet er fremmet etter jordskifteloven § 2 bokstav f som gir jordskifteretten hjemmel til å forme ut eigedomane når grunn og rettar skal avhendast i samsvar med formålet i jordloven” (Matrikkellovutvalget 1999 s. 191)

Det var uansett en tvil angående jordskifterettens hjemmel til å fradele tunet fra landbrukseiendommene både etter jskl §§ 2 bokstav g nr. 2 og 2 bokstav f og spørsmålet ble tatt opp i 1998. Det ble konstatert at det var uheldig med slik tvil om kompetanseforholdene og at det burde gjøres en endring slik at det ikke var tvil om at jordskifteretten hadde en slik hjemmel. (Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) avsn. 28.2). I samme avsnitt blir det blant annet uttalt:

”Det må være en åpenbar fordel at jordskifterettene, som har god kompetanse innen akkurat dette fagområdet, tar seg av de mest kompliserte landbruksdelingssakene... I de aller fleste tilfeller knytter det seg en rekke rettigheter og plikter til en landbrukseiendom. I det eiendommen skal opphøre som landbrukseiendom, blir det behov for å avklare hvilke rettigheter og plikter som skal følge tunbebyggelsen og hvilke som følge over til den

eiendommen som kjøper tilleggsarealet... Ofte kan dette utgjøre en langt større verdi enn det som fordeles arealmessig” (Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) avsn. 28.2).

Høringsuttalelsene sluttet opp om dette og mente det måtte skje en endring. Fylkesmannen i Sogn og Fjordane var en av de som uttalte seg:

”Denne presiseringa har vore eit stort sagn. Kommunane kan, i motsetnad til jordskifteverket, ikkje på nokon måte tilby den kompetanse som ligg i å finne fram til og avklare dei mange spørsmål i samband med rettar og pliktar som knytter seg til landbrukseigedomar, og som ofte krev avklaring i samband med at tun med bygningar vert skilt ifrå. Dessutan er kommunane sine kart- og delingsforretningar i mange høve urimelig dyre å gjennomføre av di kommunane fastset gebyra også ut ifra kva inntekter dette kan gi til slunke kommunekasser” (Ot.prp. nr. 57 (1997-1998) avsn. 28.3).

Jordskifteloven ble så endret med endringslov i 1998³⁰. Jskl § 2 bokstav g nr. 2 opphørte og jskl. § 2 bokstav f ble endret:

§ 2. Jordskifte kan gå ut på å:

f) forme ut og dele eigedomane når grunn og rettar skal avhendast samsvar med formålet i lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord.

Det er nå ingen tvil om kompetansespørsmålet når det gjelder hjemmelen til å fradele tun fra landbrukseiendommen.

³⁰ Lov 18. desember 1998 nr. 84 om lov om endringer i lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lovar

4.5 Oppmåling av grenser og matrikkelføring

4.5.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi kort se nærmere på de mer ingeniørpregede arbeidsoppgavene i jordskifteretten, det vil si eiendomsregistreringen med oppmåling av grenser og matrikkelføring, samt hjemmelsoverføring.

4.5.2 Oppmåling av grenser

Jordskifteretten holder alltid oppmålingsforretninger i jordskiftesaker jf. jskl § 86 første ledd annet punktum. Samtidig følger jordskifteretten i hovedsak jordskiftelovens bestemmelser om grenseoppmåling jf. matrikkellova § 33 femte ledd. Dette innebærer en viss forskjell mellom oppmålingen i jordskifteretten og i kommunen, noe vi kan se ut fra jskl. § 58. Det uttrykkes nemlig i denne paragrafen at det ved sak i jordskifteretten er kun nye grenser som stikkes ut. Partene kan imidlertid fremsette ønske om ytterligere oppmåling dersom det er nødvendig. Dersom grensene i skiftetfeltet ikke er hensiktsmessige kan jordskifteretten med hjemmel jskl. § 16 regulere grensene på den måten retten mener er mest tjenlig for eiendommene. Dersom det blir tvist om blant annet eiendomsgrenser kan jordskifteretten avsi dette ved dom jf. jskl § 17.

Kostnadene ved oppmålingen hos jordskifteretten er relativt beskjedent. Det skal betales 2 ganger rettsgebyret pr. påbegynt 0,5 km (grenselengdegebyr) jf. jskl § 74 første ledd annet punktum. Rettsgebyret utgjør i dag kr 860 jf. rettsgebyrloven³¹ § 1.

4.5.3 Delingsforretning, hjemmelsoverføring og sammenslåing

Som nevnt er statens kartverk sentral matrikkelstyresmakt og kommunen lokal matrikkelmyndighet. Det er derfor kommunen som fører inn opplysninger i matrikkelen for jordskifteretten jf. matrikkellova § 22 annet ledd. Jordskifteretten får så melding fra kommunen når dette er utført jf. matrikkelforskriften § 9 (4). Når saken er rettskraftig skal jordskiftedommeren sørge for at utdraget fra rettsboken blir tinglyst, jf. jskl. § 24.

³¹ Lov 17. desember 1982 nr. 86 om rettsgebyr (rettsgebyrloven)

Det er i hovedsak tre matrikeloppgaver som må utføres ved delingen (Nedre Telemark Jordskifterett 2014):

1. (Midlertidig) Delingsforretning

I delingsforretningen opprettes nytt bruksnummer på den nye matrikkelenheten. Eksempelvis kan landbrukseiendommen som deles ha 40/123 som bruksnummer, og det som skilles ut får bruksnummer 40/43. Om det er tunet eller landbruksarealene som får nytt bruksnummer kan variere, men i dette tilfelle legger vi til grunn at det er landbruksarealene som får det nye bruksnummeret 40/43.

2. Hjemmelsovergang

Hjemmelsovergangen er overføring av eiendomsrett. Her må det opplyses om hvilket bruksnummer som overdras, i dette tilfelle 40/43, hva salgsværdien er, hva anvendelsen av grunnen er (for eksempel landbruksformål), personlige opplysninger om kjøper og selger, konsesjon dersom det er nødvendig osv.

3. Sammenslåing (tidligere kalt sammenføring)

Når overdragelsen er utført kan arealet som er overdratt sammenslås med kjøpers eiendom. Bruksnummer 40/43 er nå overdratt til kjøper og dette bruksnummeret blir deretter sammenslått med kjøpers eiendom, som for eksempel har bruksnummer 40/125. Bruksnummer 40/43 vil derfor opphøre. I jordskiftesaker gir jordskiftedommeren etter jskl. § 29 tredje ledd attest for sammenslåing i samsvar med matrikellova § 18.

Dersom matrikkelenhetene ikke blir sammenslått, men er på samme eierhånd kan et sentralt spørsmål være om matrikkelenhetene kan omsettes separat. Kan for eksempel jordteigen som ble kjøpt som tilleggsjord igjen selges uten delingstillatelse? Svaret finner vi i jordlova § 12 sjette ledd som sier at dersom eiendommen regnes som én driftsenhet, selv med forskjellige bruksnummer, må delingstillatelse søkes.

4.6 Endringer i ny jordskiftelov

Ny jordskiftelov ble sanksjonert 21.06.2013 og trer i kraft 01.01.2016. Gjeldende jskl. § 2 bokstav g og f er videreført og samlet i ny jskl. § 3-7 (Prop. 101 L (2012-2013) s. 135). Paragrafen lyder slik:

”§ 3-7. Deling av eidegom

Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eidegom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal.”

Ordlyden i paragrafen er meget lik dagens jskl. § 2 bokstav g som omhandler for det meste deling av eiendom i personlige sameier etter bestemte verdiforhold (brøk, prosentfordeling eller lignende):

”§ 2. Jordskifte kan gå ut på å:

g) dele ein eidegom med tilhøyrande rettार etter eit bestemt verdiforhold.”

I det følgende tillater jeg meg å drøfte en del angående endringene, da dette egentlig ikke er tema i problemstillingene for oppgaven. Allikevel er dette sentralt og bør belyses nærmere.

Formuleringen har dermed fått en uheldig ordlyd når det gjelder kjøp og salg av tilleggsjord, jf. dagens jskl. § 2 bokstav f. Flere har reagert på dette, blant annet Domstoladministrasjonen (DA) og jordskifterettene³². Det går nemlig ikke lenger uttrykkelig fram av bestemmelsen at jordskifteretten har hjemmel til å dele landbrukseiendommer ved kjøp og salg av tilleggsjord. Hva betyr deling etter et *fastsett høvetal*? Er dette det samme som deling etter et *bestemt verdiforhold*? Det er jo grunn til å tro at dette er ganske sammenfallende og at slik deling da skjer etter en brøk eller prosentfordeling, noe som oftest forekommer i personlige sameier. Hvordan dette da skal tolkes ved kjøp og salg av tilleggsjord er vanskelig. Forarbeidene sier at det ikke trenger å være en eksakt brøk, og partene kan være enige om et visst ”slingringsmon”. Men en avtale om at hver av partene skal ha hver sin teig er ikke omfattet av begrepet ”etter et bestemt høvetal”. (Prop. 101 L (2012-2013) s. 426). Samtidig uttrykkes det følgende om jskl. § 3-7:

”Eksempel på slik deling er oppløysing av andre sameige enn realsameige, og deling av eidegom som fleire har kjøpt saman for å dele han og bruke eidegdommen som tilleggsjord”
(Prop. 101 L (2012-2013) s. 425)

³² Åpen høring i Stortingets justiskomite (start video ved 43 min):

<https://www.stortinget.no/no/Hva-skjer-pa-Stortinget/Videoarkiv/Arkiv-TV-sendinger/?mbid=/2013/H264-full/Hoeringssal1/04/29/Hoeringssal1-20130429-121107.mp4&msid=233&dateid=10003574>

Etter min oppfatning kan det virke som at det legges opptil at det skal være flere enn én kjøper av tilleggsjorda for at vilkåret i paragrafen om å dele etter fastsatt høvetal skal være oppfylt. Tilleggsjorda kjøpes da opp sammen av to eller flere og fordeles av jordskifteretten mellom kjøperne etter fastsatte verdiforhold (brøk de har etter hva de har betalt osv.). Dermed vil ikke lenger jordskifteretten behandle ”enkle” delingssaker etter jordlova § 12 hvor det for eksempel er salg av 100 daa jord til ett nabobruk. Dette overlates til kommunene, mens jordskifteretten kun tar de mer omfattende delingssakene i landbruket hvor det er flere kjøpere. Når det gjelder begrepet verdiforhold som vi finner i jskl. § 2 bokstav g, uttrykkes det følgende i kommentarutgaven til jordskifteloven av 1979:

”Vilkåret er at dei nye eigedomane som oppstår ved delinga, skal stå i eit bestemt verdiforhold til kvarandre. I slike saker utgjer sjølve delinga berre avslutninga av jordskiftesaka. Før ein kjem så langt må jordskifteretten ha verdsett eigedomen slik at han kan delast etter det oppgitte verdiforholdet” (Austenå & Øvstedal 2000 s. 43)

Et spørsmål blir jo da med bestemmelsen i den nye loven om jordskifteretten må verdsette eiendommen ved kjøp og salg av tilleggsjord for at den skulle kunne deles etter et bestemt høvetal.

Ordlyden er spesiell når det gjelder kjøp og salg av tilleggsjord, men det går i hvert fall klart fram i forarbeidene at dagens jskl. § bokstav f er videreført i ny jskl. § 3-7. Praktiseringen av den nye loven vil vise hvordan jordskifterettene oppfatter dette. Et sentralt spørsmål er da hvem som ville ha interesse av å få prøvd lovligheten av et fremmingsvedtak i en sak etter denne paragrafen. Disse sakene blir sjeldent, kanskje aldri, anket.

4.7 Saksgangen etter jordskifteloven og matrikkelloven

Det skal nå presenteres en slags oppsummerende oversikt over saksgangen i deling av landbrukseiendommer etter jordskifteloven vs. matrikkelloven. Det vil si jordskifterettens behandling av delingssakene og kommunens behandling av delingssakene. Oversikten er hentet fra Nedre Telemark jordskifterett og er noe omformulert i denne framstillingen da den opprinnelig også tok for seg jskl. § 2 bokstav g.

Tabell 2: Saksgangen etter jordskifteloven og matrikkelloven

Jordskiftelov	Matrikkellov
Krav om jordskifte § 2 bokstav f	Rekvisisjon om forretning
Kravet forkynnes for øvrige parter	(Nabovarsel pbl. eller andre parter, medrekvisjoner)
Saksforberedelse? muntlig eller skriftlig.	Kontroll av rekvisisjon, krav om mer dokumentasjon
Innkalling på ettersiselig måte	Varsel om oppmålingsforretning
Innkaminiationsmøte for å avgjøre om saken kan fremmes	Oppmålingsforretning
Klargjøre skiftegrunnlag. Kan legge til grunn eksisterende kart dersom partene er enige, jf. jskl. § 19. Eksisterende grenser går opp og fastsettes om nødvendig.	Eksisterende grenser som inngår i forretningen. Protokollere og matrikkelføre uenighet, utsette eller avbryte forretningen.
Drøfte skifteløsninger med deling av eiendom(mer)	
Nye grenser merkes og måles, jf. jskl. § 58	Grenser merkes og måles
Grenser beskrives	Protokoll og matrikkelbrev
Hjemmelsovergang inntas i rettsbok	Partenes ansvar
Rettigheter avløses, etableres og andre ytelser for å få skifte til å gå opp. Sammenslåinger	Partenes ansvar
Rettsbok med kart forkynnes for partene	(Kopi av protokoll med mer til partene)
Anke til jordskifteoverrett på nytt endret, og lagmannsrett på eksisterende	
Sende til matrikkelføring	
Tinglysing	Tinglysing
	Matrikkelføring
	Matrikkelbrev og underretning
	Klageadgang

Kilde: (Nedre Telemark Jordskifterett 2014)

Kapittel 5. Empiri

5.1 Innledning

I dette kapitlet skal datainnsamlingen presenteres. I alt har 109 rettsbøker blitt undersøkt. Sakene fra Vestfold jordskifterett og Akershus/Oslo jordskifterett er avsluttet i perioden 2004 til og med 2013. Rettsbøkene fra Østfold er saker som er påbegynt i 2004 og avsluttet til og med 2014. Årsaken til at tidsperioden for Østfold er annerledes enn fra Vestfold og Akershus og Oslo er at omfanget av sakene i Østfold var meget høyt i forhold til de andre jordskifterettene, og jeg så meg nødt til å begrense antall saker. Allikevel er ikke fokuset på hvor mange saker som har blitt behandlet i jordskifteretten. Fokuset er å se på forskjeller i sakene og de forskjellige fradelingene, hvilke type rettigheter som har dukket opp i sakene, og hvilke virkemidler som har blitt brukt.

Fra Østfold jordskifterett er det derfor 66 saker som er undersøkt, fra Vestfold jordskifterett er det 26 saker og fra Akershus og Oslo jordskifterett er det 17 saker som har blitt undersøkt.

Undersøkelsen har i hovedsak vært å se på:

- hva slags type fradeling som er utført og hvordan eiendomsutformingen er etter deling,
- hvordan vilkårssettingen i delingstillatelsen og konsesjonsbehandlingen kan ha betydning for jordskifteretten,
- hva slags rettighetsforhold som har blitt tatt opp i saken,
- hvilke andre virkemidler i jordskifteloven som eventuelt har blitt brukt i en sak etter § 2 bokstav f,
- synspunkter fra jordskiftedommerne om oppmålingsarbeidet, matrikkelføringen og hjemmelsoverføringen og praktiseringen hos jordskifteretten.

Dommerne blir referert slik i empirien:

- Jordskiftedommer A = Akershus/Oslo jordskifterett
- Jordskiftedommer V = Vestfold jordskifterett
- Jordskiftedommer Ø = Østfold jordskifterett

5.2 Type fradeling

5.2.1 Innledning

I kapittel 2 er de tunge trendene i landbruket og eiendomsforholdene redegjort for, mens de jordpolitiske avveiningene for deling er redegjort i kapittel 3. Det er forklart årsaker til hvorfor deling av landbrukseiendommer har sterke institusjonelle føringer, og hvilken utvikling som er ønskelig videre fra myndighetenes side. Stikkordet er rasjonalisering, med større og færre driftsenheter i sentrale strøk. Ved deling av landbrukseiendommer og medfølgende kjøp og salg, vil det som oftest innebære en viss form for rasjonalisering. Det har derfor vært et sentralt moment å undersøke hva slags fradelinger som er gjort, særlig med tanke på antall driftsenheter som synker drastisk i landbruket. Er det i hovedsak ”slakting av bruk” som gjør seg gjeldende eller er det salg av oppkjøpt jord fra staten eller er det andre typer delinger?

Hvilken type fradeling som har blitt gjort i sakene avhenger av hva som er vedtatt i delingstillatelsen. Dette temaet knytter seg derfor mer opp til det forvaltningsmessige framfor jordskifterettens oppgaver, men det er likevel interessant å se hva slags fradelinger jordskifteretten foretar for å få et inntrykk av sakstypen.

Det skal nå redegjøres for fire typer tilfeller av deling av landbrukseiendommer, hhv. ”full bruksrasjonalisering”, ”delvis rasjonalisering”, ”salg av tilleggsjord” og ”fradeling av kårbolig (annet/uklart)”.

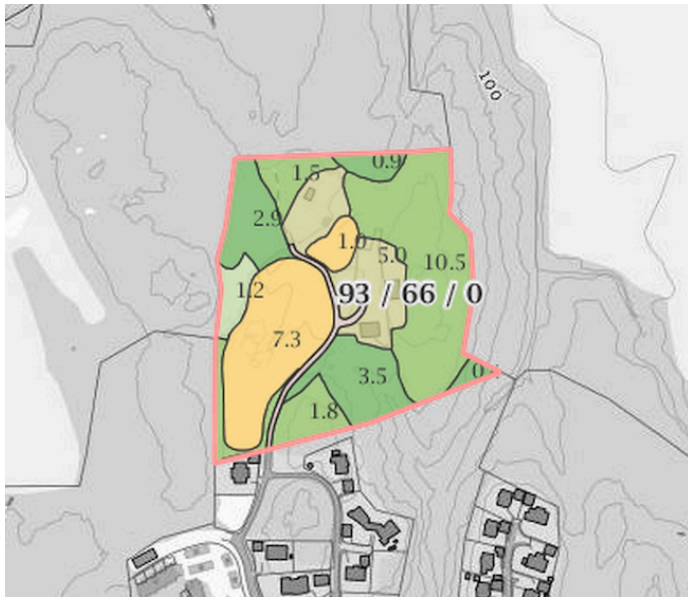
1. **”Full bruksrasjonalisering”**, ”bruksrasjonalisering”, ”slakting av eiendommen” eller ”fradeling av tun med bebyggelse” vil her bety at eiendommen som står igjen etter fradeling har helt mistet karakter som landbrukseiendom (Stensli 2013 s. 6). Dette er i hovedsak altså de saker hvor tunet med bebyggelse deles fra og jord-/skogbruksarealer selges unna til nabobruk. Tunet med bebyggelsen blir da en bolig-/fritidseiendom. For slike fradelinger har jeg satt som forutsetning at eiendommen med bebyggelsen som står igjen ikke er større enn 10 daa etter deling. Normalt er 10 daa en stor tomt sett i forhold til andre boligtomter, men det må ikke glemmes at våningshus, driftsbygninger, stabbur, bryggerhus osv. som oftest blir liggende igjen med tunet, og at det da er behov for mer arealer enn ved vanlige boligtomter. I enkelte tilfeller vil det ligge til tunet svært små jord- eller skogbruksarealer etter deling, men eiendommen vil likevel ikke betegnes som en landbrukseiendom.



Av figuren vises en tidligere landbrukseiendom som har blitt delt. Eiendommen har en total størrelse på ca. 9 daa etter delingen. Eiendommen har fradelt landbruksarealene og kun tunet med bebyggelsen står igjen etter delingen. Denne eiendommen har helt mistet karakter som landbrukseiendom og har dermed blitt transformert til en bolig-/fritidseiendom.

Figur 3 ”Full bruksrasjonalisering” (Skjermdump, skogoglandskap.no)

2. **”Delvis rasjonalisering”** er tiltenkt de tilfeller hvor landbrukseiendommen deles og hovedfunksjonen er bolig, men likevel beholder en del jord og evt. skog (Stensli 2013 s. 6). I mange av disse tilfellene kan derfor eiendommen etter deling karakteriseres som et ”småbruk”. I disse tilfellene tenker jeg på de eiendommer som før deling var konsesjonspliktige, men som følge av delingen ikke lenger vil være det, selv om en del jord-/skogbruksarealer etter delingen vil høre til eiendommen. Dette vil altså være de eiendommene som etter deling ikke har mer enn 25 daa dyrka mark og ikke er større enn 100 daa totalt. For slike fradelinger har jeg satt som forutsetning at eiendommen er over 10 daa etter deling.



Figur 4: "Delvis rasjonalisering" (Skjermdump, skogoglandskap.no)

Av figuren vises en landbrukseiendom etter fradeling av jord- og skogbruksarealer. Eiendommen har en total størrelse på ca. 38 daa etter delingen. Eiendommen har beholdt tunet med bebyggelse, en del skog (ca. 25 daa) og dyrket mark (ca 9 daa). Denne landbrukseiendommen kan betegnes som et småbruk etter deling, og i dette tilfelle vil småbruket være under konsesjonsgrensene ved et salg på det åpne markedet.

3. **"Salg av tilleggsjord"** er tiltenkt for to tilfeller:

a) Det offentlige selger unna ubebygde landbruksarealer som de i sin tid kjøpte opp. Dette kan være spredte eller samlede arealer innen et område, og arealet legges til ett eller flere nabobruk.

b) Landbrukseiendommen som deles ikke var konsesjonspliktig før deling, eller at eiendommen fortsatt er konsesjonspliktig etter delingen. I disse tilfeller vil det være snakk om å selge skog-/jordarealer til nabobruk eller lignende av ulike årsaker. Den største årsaken til slike salg vil antagelig være at hele teiger overdras eller at det selges mindre arealer som heller vil høre mer naturlig til kjøperens eiendom enn selgerens eiendom. Formålet med delingen for grunneieren har dermed ikke noe med konsesjonsbestemmelsene å gjøre.

4. **"Fradeling av kårbolig (annet)"** er tiltenkt de tilfeller hvor kårboligtomt skilles fra landbrukseiendommen og andre type fradelinger som er annerledes enn de som er nevnt.

Hvor mye jord som fradeles fra hvert enkelt bruk er også et interessant moment, men det ville bli omfattende å hente inn opplysningene om dette. I mange rettsbøker står det heller ikke klart hvor mye areal som fradeles. Det er heller ikke et sentralt poeng å vite hvor mye arealer som før deling tilhørte eiendommen. Rasjonalisering skjer i større eller mindre grad uansett om en landbrukseiendom fradeles 15 daa. jord for å akkurat komme under konsesjonsgrensene eller at det fradeles 700 daa jord og 1000 daa skog. Det sentrale er å se hvilke type fradelinger det er (formålet med delingen), og dermed hvordan eiendomsutforming av den opprinnelige landbrukseiendommen som deler fra arealer er i etterkant.

5.2.2 Datainnsamling

Denne tabellen viser hvor mange av sakene som er fradelte på en slik måte som nevnt ovenfor. Av enkelte rettsbøker har det imidlertid vært vanskelig å se hvilken type fradeling det er snakk om. Det mangler for eksempel opplysninger om arealet på eiendommen som det fradeles fra.

Tabell 3: Typer fradeling

Jordskifterett	Bruks- rasjonalisering	Delvis rasjonalisering	Salg av tilleggsjord	Fradeling av kårbolig (annet)
Østfold 66 saker	21	26	8	8 (3)
Vestfold 26 saker	8	8*	9	(1)
Akershus og Oslo 17 saker	5	5	6	(1)
Sammenlagt 109 saker	34	39	23	13

Kilde: Egen framstilling basert på rettsbøkene

*Inkludert også en fradeling av kårboligtomt i én sak.

Vi ser av tabellen at hva salgs type fradeling som gjelder er nokså jevnt fordelt for Vestfold jordskifterett og Akershus og Oslo jordskifterett. Østfold skiller seg imidlertid ut ved at det er et større antall fradelinger som innebærer bruksrasjonalisering eller delvis rasjonalisering framfor ”salg av tilleggsjord”. De fleste sakene i Østfold er fradelinger som innebærer en delvis rasjonalisering, og dette betyr at eiendommene som deles i etterkant fremstår som et småbruk. Et annet interessant funn er at det er en god del fradelinger av kårboliger (8 saker) som egen sak i Østfold. Det er ingen slike fradelinger hos Vestfold og Akershus og Oslo, med unntak av én sak i Vestfold hvor kårboligtomt ble fradelte i forbindelse med slakting av landbrukseiendommen.

De sakene som har havnet i kategorien ”Annet” bør presenteres noe nærmere, da de kanskje er noe annerledes enn de andre typene fradelinger. I Østfold er det tre saker som jeg har betegnet som ”annet”.

I sak 0100-2007-0022 ønsket grunneieren å dele fra inntil 8 daa av en landbrukseiendom for å legge dette arealet til en boligeiendom han også eide. Arronderingsmessig lå dette til rette og søknaden om deling ble innvilget, fordi ”fradelingen kan finnes driftsøkonomisk forsvarlig”.

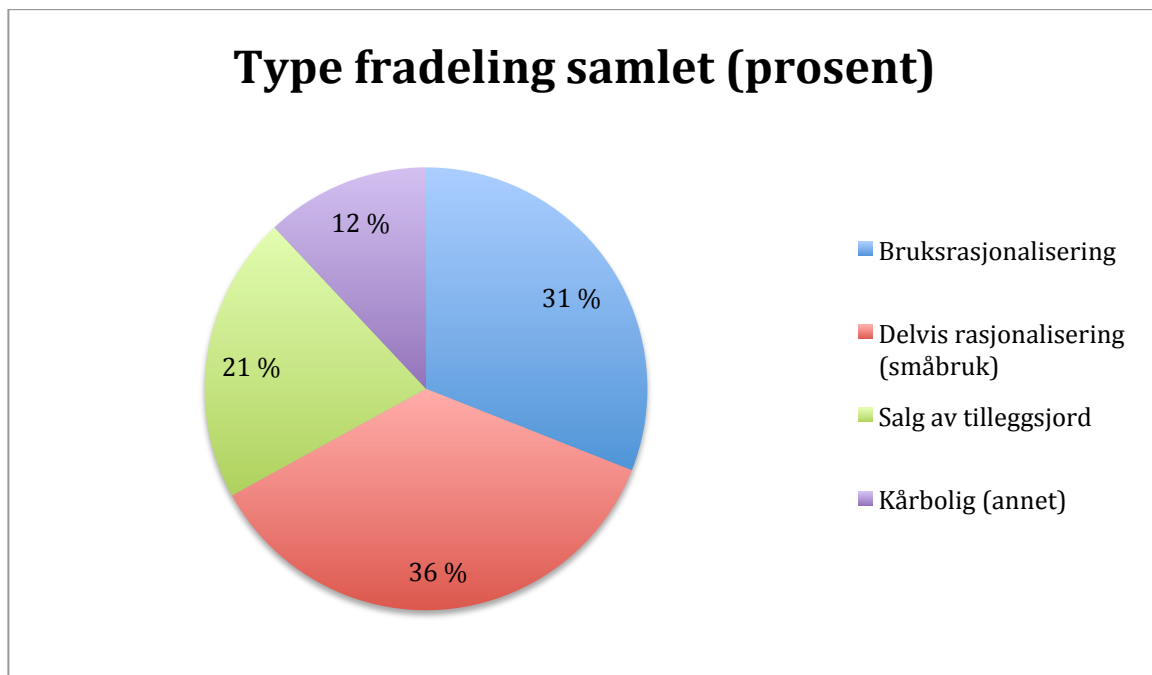
I sak 0100-2008-0034 ønsket grunneieren å dele fra en skogteig på 13 daa fra landbrukseiendommen som skulle brukes til boligformål. Delingssøknad var godkjent i kommunen.

I sak 0100-2012-0011 gjelder saken deling av ubebygd landbrukseiendom i personlig sameie. Saken ble fremmet som jskl. § 2 bokstav f med de to sameiernes samtykke. Landbruksarealene i det personlige sameiet skulle legges til partenes egne landbrukseiendommer som lå i området, og partenes ønsker om fordelingen var klare.

I Akershus og Oslo jordskifterett er det én sak som har havnet i kategorien ”annet”. Dette er sak 0200-2010-0057 som gjelder deling av en bebygd landbrukseiendom som er i realsameie mellom tre parter. Partene kjøpte i sin tid landbrukseiendommen sammen og drev hver sine faste teiger. Den formelle delingen ble imidlertid aldri gjennomført, og partene krevde så til slutt sak i jordskifteretten for å bli eksklusive eiere av de faste teigene de brukte. Tunet på eiendommen ble etter delingen et personlig sameie mellom de tre partene.

I Vestfold jordskifterett er det én sak som har havnet i kategorien ”annet”. Dette er sak 0700-2006-0018 som gjelder fradeling av to setre fra en landbrukseiendom i personlig sameie. Landbrukseiendommen som omfattet bygninger, landbruksarealer og de to setrene ble delt i flere parseller og eierne av landbrukseiendommen ønsket å kun beholde setrene etter deling. Denne saken kunne nok også bli lagt under kategorien ”bruksrasjonalisering” eller ”delvis rasjonalisering”, men saken var noe annerledes enn de fleste andre og jeg valgte derfor å legge den inn under ”annet”.

I kakediagrammet vises en prosentvis fordeling av fradelingstypene i alle sakene:



Figur 5 Type fradeling i prosent (Egen framstilling basert på rettsbøkene)

5.2.3 Samtale med landbruksmyndighet

Av kakediagrammet kan vi se at det er noen flere fradelinger til småbruk (delvis rasjonalisering) enn det er til full bruksrasjonalisering. Ifølge informant i landbruksmyndigheten er en stor årsak til dette at grunneieren som søker om deling ønsker å beholde noe jordbruksarealer til for eksempel grønnsaksdyrking, hestebeite osv. En del av skogen ønskes å beholdes av diverse årsaker. Ofte ønsker grunneieren å ha et ”småbrukspreg” over eiendommen som står igjen etter deling, og i flere tilfeller er det ikke aktuelt for grunneier å dele eiendommen dersom noe jord-/skogbruksarealer ikke tillates å stå igjen med tunet. Samtidig er det viktig for grunneieren å være under konsesjonsgrensene. Spørsmålet, eller dilemmaet for landbruksmyndigheten blir da om fradelingen totalt sett innebærer en slik rasjonalisering at det veier opp for at tunet med noe jord-/skogbruksarealer blir tillatt delt. Det kan for eksempel tenkes at grunneieren skiller fra 300 daa jordbruksarealer og 500 daa skog, og at det da vil være lite hensiktsmessig å ikke tillate deling på grunn av grunneierens ønske om å få beholde noen dekar med jord og skog. Delingen vil uansett innebære en stor rasjonaliseringsgevinst.

Ifølge informant er grunneieren ofte i kontakt med forvaltningen før søknaden sendes inn.

5.3 Vilårssetting etter jordlova § 12, konsesjon og jskl. §§ 1 og 3a

5.3.1 Innledning

Dette temaet handler for det meste om prosessen fra delingstillatelse er gitt og fram til fremming av jordskiftesaken er gjort. Dette handler derfor om vilårssettingen i delingsvedtaket og jordskiftelovens vilkår for fremming av saken.

5.3.2 Datainnsamling

Det har vært noe vanskelig å få en god oversikt over hvilke vilkår som har blitt satt i delingstillatelsen gjennom rettsbøkene. I mange tilfeller er delingsvilkårene tatt med i rettsboken, og dersom det ikke er det så legges det til grunn at vilkår ikke har blitt satt av forvaltningen, eller at jordskiftedommeren ikke har sett behovet for å ta det med i rettsboka.

De absolutt mest brukte vilkårene er som følger:

- Tilleggsjord skal legges til (tilgrensende) nabobruk eller legges til én eller flere bestemte eiendommer.
- Det skal legges ved erklæring for tinglysing som sikrer veirettigheter for eiendommene.
- Det skal legges ved erklæring for tinglysing som sikrer eiendommene rett til å ha vann- og avløpsledninger over annen manns grunn.
- V/A-ledninger skal tilknyttes offentlig V/A-nett.
- Tilleggsjorda skal sammenføyes/sammenslås med kjøpers eiendom.
- Deling må skje innen tre år.

Andre interessante vilkår som har dukket opp er:

- Tilleggsarealene deles i flere teiger etter jordskifterettens vurderinger (0100-2011-0008)
- Vilkår om omlegging av privat vei (utenom tun) (0100-2008-0034)
- Eier av de fradelte landbruksarealene skal bygge ny vei på egen grunn for adkomst til egne jord- og skogbruksarealer (0100-2007-0036).

Flere vilkår som har dukket opp i sakene er:

- Tunet som står igjen etter deling skal ha en total størrelse på maks X m² eller X daa.
- Det skal være driftsmessig gode løsninger.
- Det skal være en landbruksmessig forsvarlig pris.
- At naboer ikke har merknader av betydning for saken.
- Det tillates ikke ytterligere fradeling i framtiden.
- Eiendommen som deler fra kan ikke drives som egen driftsenhet i framtiden (0100-2009-0028).

- Midlene som frigjøres ved salget skal brukes til å oppgradere fjøs som ligger i driftssenteret (0100-2007-0028).

5.3.3 Samtale med landbruksmyndighet og dommere

Jordskifterettens bemerkninger angående vilkår for å fremme saken

Dommerne ble først spurt om de kort kunne fortelle litt om utjenlighetsvilkåret jskl. § 1 og ikke-taps-garantien i jskl. § 3 bokstav a i forhold til sakene etter jskl. § 2 bokstav f. Svarene fra alle tre dommerne var nokså like; det var vanskelig å ikke se nytten eller at det skulle være noe tap for eiendommene. Utgangspunktet er delingstillatelsen som er fra forvaltningen, og da er delingssaken ”automatisk” nyttig. Det er dermed et ønske fra alle hold om at saken skal fremmes. At fremmingsvedtaket skulle ankes var ifølge dommerne meget lite sannsynlig.

Delingstillatelsen er et absolutt vilkår for saken skal kunne fremmes. Konesjon er imidlertid ikke et vilkår i jordskifteloven for at saken skal fremmes. Allikevel var mitt inntrykk etter å studert rettsbøkene at konsesjon ofte måtte foreligge. Jeg spurte derfor dommerne om hvordan konsesjon spilte inn med tanke på fremmingen. Ifølge jordskiftedommerne A og V var det normalt at saken ikke ble satt i gang før konsesjon forelå, fordi hjemmelsoverføring ikke kan skje før konsesjon er gitt til kjøperen. Jordskiftedommer V opplyste at konsesjonstillatelsen var en del av saksforberedelsen. Samme dommer hadde opplevd å få dokumenter angående hjemmelsoverføring i retur fra matrikkel-myndighet fordi det ikke forelå konsesjon. Jordskiftedommer Ø uttalte at de sjelden tar hjemmelsoverføringene ved denne jordskifteretten i saker etter jskl. § 2 bokstav f. Derfor er det heller ikke et sentralt spørsmål om konsesjon er gitt. Dersom jordskifteretten skal ordne med hjemmelsoverføringen må de vente dager eller uker på at konsesjonsbehandlingen er ferdig, noe som ifølge dommer Ø er et av argumentene for at hjemmelsoverføringen bør skje utenfor jordskifteretten. Denne jordskiftedommeren tolker det også slik at dersom det er vilkår om at tilleggsjord skal legges inntil nabobruk så er konsesjon implisitt gitt. Ifølge dommeren er det også slik at det ikke trenger å være en kjøper inne i bildet for at saken skal fremmes. Det kan være at salget blir annonsert etter delingen. Jordskiftedommer A uttalte at han trodde det måtte være kjøper inne i bildet, pga. formålet i jskl. § 2 bokstav f, som er salg av tilleggsjord. Dersom det ikke var en kjøper kunne det kanskje oppfattes som fradeling av tomt, noe jordskifteretten egentlig ikke skal gjøre.

Delingsvedtak med vilkårssetting

I samtale med landbruksmyndigheten kom det fram at det var få vilkår som ble satt i delingstillatelsene. Allikevel var det vanlig å sette vilkår om at tilleggsjorda skulle legges til nabobruk eller til en som kan få konsesjon, vei- og V/A-rettigheter måtte sikres for eiendommene og at tilleggsjorda skulle sammenføres med kjøpers eiendom.

Dommerne A og V hadde ikke noen bemerkninger til de forskjellige vilkårene i delingstillatelsen eller følt at dette kunne være problematisk på noe vis, men dommer Ø uttrykte at det var vilkår som kunne utsette saken. Det kunne for eksempel være vilkår om at eiendommen skulle kobles på offentlig V/A-nett, ordne tilfredsstillende rensaneanlegg eller lignende som kan ta litt tid å få ordnet.

Alle tre dommerne fortalte at de var meget opptatt av å holde seg innenfor arealgrensene for tunet som er vedtatt av forvaltningen. Som regel ligger det et kart som vedlegg til delingsvedtaket. Er det vedtatt at tunet skal være på inntil 15 daa så prøver man så godt som mulig å holde seg innenfor dette. Alle dommerne opplyste om at disse delingskartene fra forvaltningen var varierende og dommer Ø fortalte at det til tider kunne være vanskelig å forholde seg 100 % til disse mindre gode kartene. Det kunne for eksempel være delelinjer som gikk tvers over uthus som hadde resultert i at uthuset hadde blitt liggende på to forskjellige eiendommer, eller det kunne være andre forhold som gjorde at areal som naturlig tilhørte tunet ble liggende på den fradelte tilleggsjorda på delingskartet. Dette kunne for eksempel være eplehager, større felt for ripsbusker, hestebeite osv. som delingsmyndigheten tror er dyrket mark ut i fra kartene. Denne dommeren hadde også opplevd å fått et ”strengt” brev fra kommunen hvor et tun hadde fått mer areal enn oppgitt i delingstillatelsen, nettopp fordi det var et areal som naturlig tilhørte tunet og ikke den fradelte tilleggsjorda. Et annet problem med delingskartet kunne være grenselinjene mellom skog og jordbruksarealer. Dommer Ø opplyste at ofte eiendoms-grensen på delingskartet ble satt etter markslagsgrensen. Ideelt sett bør grensen gå litt inn i skogen for å unngå skyggevirkning fra skogen og fordi det ofte er en grøft som tilhører innmarka. Ved en grensejustering på dette fra jordskifterettens side kan dette til slutt utgjøre ganske mye areal, og en slags regel er at det ikke skal justeres mer enn 5 % av eiendommens areal.

På spørsmål til landbruksmyndigheten om hva de synes om jordskifterettens grensejusteringer i slike tilfeller svarer han at dette er helt akseptabelt, og at det kan være en fordel siden jordskifteretten er eksperter på å forbedre forholdene. Det blir også opplyst at landbruksmyndigheten ikke alltid er ute på befaring over den aktuelle eiendommen som skal deles, men at gode kart og god lokalkunnskap ofte kan være nok.

5.4 Rettighetsforhold

5.4.1 Innledning

I kap. 2.3 er flere typer privatrettslige forhold ved landbrukseiendommer presentert. Eksempler på slike forhold er odel, sameie, servitutter/bruksrettigheter som veirettigheter, vann- og avløpsrettigheter, beite, jakt- og fiske, hogstrettigheter m.m. I tillegg kan jordleie og panterettigheter i stor grad spille inn ved deling av landbrukseiendommer.

I det følgende skal datainnsamlingen angående disse forholdene presenteres.

5.4.2 Datainnsamling

Sakene som er undersøkt viser at rettighetene som oftest er avklart før saken fremmes. Dette kommer av at det har blitt stilt vilkår om sikring av rettigheter i delingstillatelsen, og at partene med det samme avklarer rettighetene. Disse inntas dermed i rettsboka for jordskiftesaken pga. tinglysing. Allikevel er det også rettigheter som ønskes avklart under jordskiftesaken. Særlig i de mer omfattende sakene er det et større behov for opprydding, spredning og eventuell avløsning av rettigheter.

Det er ikke tvil om at det er få tvister eller uenigheter i disse sakene da det er kjøp og salg. Partene er som oftest enige. Det har imidlertid dukket opp enkelte saker hvor det ikke er enighet, og ett tilfelle hvor det måtte avsies dom i tvist med en nabo.

Veirettigheter

Veirettigheter er desidert det mest gjennomgående i sakene. Det er et særdeles viktig moment for lanbruksmyndigheten, jordskifteretten og ikke minst partene at veiretter sikres for eiendommene i saken. For tun som er fradelt sikres normalt veiretten slik at eiendommen har vei til og fra offentlig vei. For landbruksarealene sikres veiretten slik at den som overtar arealene har adkomst til og fra landbruksarealene. I tillegg kan det være snakk om avløsning av veiretter, da eiendommer ikke lenger har behov for slike rettigheter etter fradeling. Det kan også være tilfeller hvor veirettigheter blir flyttet eller avløst, for eksempel ved at det bygges ny vei eller lignende.

I de fleste saker går avklaringen om veirettighetene smertefritt, og det er få problemer med å sikre rettighetene blant partene. Det skjer imidlertid at uenigheter og tvister oppstår, i de tilfeller hvor veien går igjennom andre eiendommer som i utgangspunktet ikke er en del av jordskiftesaken.

I sak 0100-2007-0028 hadde grunneier A blant annet søkt om fradeling av tun og skog fra en eiendom. Både skogen og tunet skulle selges til forskjellige kjøpere, mens A skulle beholde jordbruksarealene selv. Delingen ville altså medføre at to nye grunneiere måtte få veirett på privat vei, og

landbruksmyndigheten hadde blant annet satt som vilkår i delingstillatelsen at eiendommene skulle sikres veirett til offentlig vei.

I saken var det to alternative private veier fra to forskjellige offentlige veier og fram til eiendommene. Alternativ 1 er en forholdsvis kort vei ut til en riksveg vestover for eiendommene, men som går over grunneiendom B. Alternativ 2 var i følge A en dårlig landbruksvei østover og ut til fylkesveg. Eier A hadde ifølge ham selv alltid hatt veirett over B og ut til riksvegen, og mente at det var naturlig at de fradelte eiendommene også skulle ha veirett over B etter fradelingen. Grunneier B mente imidlertid at A aldri hadde hatt veirett over hans eiendom, og at de fradelte parsellene naturlig nok heller ikke hadde veirett over hans eiendom. Som følge av tvisten måtte alle berørte deltakere i veien innkalles til rettsmøte, til sammen seks grunneiere (inkludert de fradelte eiendommene). Med forutsetninger om at de fradelte eiendommene hadde veirett ble andelsfordeling angående veien tatt opp i møtet. Et halvt år senere ble dom angående veiretten avsagt i saken. Jordskiftedommeren var ikke i tvil om at de tre eiendommene hadde veirett og andelsfordelingen fra forrige rettsmøte ble lagt til grunn. Partene skulle deretter utenom saken se på muligheten for å legge veien utenom tunet til grunneier B.

Sak 0200-2007-0028 gjelder fradeling av tun og medfølgende salg av skogbruksarealer til kjøper B, og salg av jordbruksarealer til kjøper C. Saken var opprinnelig krevd i 1995, men jordskiftedommeren nektet å fremme saken siden vilkåret i delingstillatelsen ikke ville bli oppfylt. Vilkåret var at eiendommens landbruksarealer skulle selges til nabobruk. Ved nytt krav om sak i jordskifteretten var imidlertid vilkåret oppfylt da kjøperne hadde fått konsesjon. Kjøper B hadde imidlertid nektet å skrive under på kjøpekontrakten fordi det ikke var avklart hvordan adkomst til skogbruksarealene ville bli løst. Ut fra rettsboken kan det imidlertid virke som at partene ble fort enige i rettsmøte om hvordan dette skulle løses. Det kan tenkes at alt de trengte var en nøytral part (jordskiftedommeren) for å raskt komme til enighet.

I sak 0700-2006-0021 ble det også uenighet om hvorvidt kjøper B av en skogteig hadde veirett eller ei til denne teigen over A sin eiendom. A ville være eksklusiv bruker av veien og var ikke interessert i flere brukere på denne veien. Retten la til grunn, men ikke ved dom, at B skulle ha en slik veirett på visse premisser.

I de fleste saker hvor det er veilag plikter ny rettighetshaver av veien å bli medlem i veilaget og følge reglementet der.

Vann- og avløpsrettigheter

Vann- og avløpsrettigheter er, sammen med veirettigheter, de mest nevnte rettighetene i disse sakene. Når tun fradeles vil ofte den tekniske infrastrukturen også ligge på arealet utenfor eiendomsgrensene til tunet. Det er dermed et behov for å sikre retten til å ha dette liggende og foreta nødvendig vedlikehold, reparasjon og ettersyn. Dette kan for eksempel gjelde vann- og avløpsledninger, kummer, sandfilteranlegg, pumpehus, brønn, olle osv. Slike rettigheter kan også gå ut på at eiendommen (tunet) skal ha en framtidig rett til å knytte seg på kommunalt vannverk over annen manns grunn (0700-2006-0034). Det har ikke vært noen problemer, uenigheter eller lignende i sakene angående vann- og avløpsrettigheter, og det er lite skrevet om dette i rettsbøkene.

For landbruksarealene kan det også være viktig å sikre seg diverse rettigheter over tunet. Dette kan for eksempel være rettigheter til jordvanning (0700-2006-0001) eller rett til å ha landbruksdreneringsledning over tunet (0200-2004-0006).

Annen teknisk infrastruktur

Rettighetsforhold angående annen teknisk infrastruktur som for eksempel elektriske kraftlinjer og kabelgrøfter har også dukket opp i noen få saker. I hovedsak går dette ut på at rettighetene skal tinglyses på det nye bruksnummeret på det fradelte arealet. Et eksempel på dette er i sak 0200-2009-0037 hvor en skogteig på 6 494 daa ble delt fra en eiendom, fikk nytt bruksnummer og deretter overdratt til ny hjemmelshaver. På det gamle bruksnummeret var det blant annet en tinglyst servitutt om elektriske kraftlinjer med Fortum som rettighetshaver. Denne servitutten måtte naturlig nok tinglyses på det nye bruksnummeret siden kraftlinjene var plassert på denne skogteigen. Det samme gjaldt en adkomstveg på skogteigen til et hyttefelt. Her hadde mange hytter adkomstrett, og disse rettighetene måtte tinglyses på det nye bruksnummeret. I dette tilfelle ble teigen solgt til én eier, men dersom skogen hadde blitt delt mellom flere kjøpere og kraftlinjene og veien hadde gått over disse måtte servitutten blitt tinglyst på alle de nye parsellene, det vil si en ”spredning” av rettigheter på de nye bruksnummeret.

Sak 0100-2008-0026 er et eksempel på at rettigheter måtte ”spres ut” på flere matrikkelenheter som følge av deling. I denne saken skulle en skogteig på over 9000 daa deles og selges til fem forskjellige kjøpere, og det var her et behov for at tinglyste og ikke tinglyste bestemmelser og rettigheter måtte fordeles på de enkelte nye parsellene. I denne saken ble det blant annet tatt opp bestemmelser om fredning (naturresevat), kraftledninger, skogsbilveier, telemast og skogavgift.

Når det gjelder enkeltstående installasjoner, slik som trafo og telemaster³³, ligger som regel en tinglyst avtale til grunn, og ny grunneier må forholde seg til avtalen som er inngått mellom rettighetshaver og tidligere grunneier. I slike tilfeller kan det også være årlige erstatninger/leieinntekter for grunneieren fra rettighetshaveren.

Andre typer av rettigheter og plikter

Det skal nå nevnes andre type rettigheter som har dukket opp i sakene.

Rett til lunne- og leggeplass for tømmer har dukket opp i tre forskjellige saker³⁴, gjerne i sammenheng med rettighetsforhold angående adkomstveier. Slike rettigheter har imidlertid kun blitt behandlet i Vestfold. I den ene saken var det bestemmelser om dette fra en tidligere jordskiftesak på de samme eiendommene og disse bestemmelsene ble tatt med i den nye saken. I all hovedsak går slike rettigheter utpå å kunne legge tømmer midlertidig på annen manns eiendom, for eksempel på jordekanten, inntil det blir hentet.

Rett til grøftevedlikehold har dukket opp i et par saker. I sak 0700-2006-0016 handlet dette om at to åpne grøfter fra innmarka gikk over annen manns eiendom fram til en bekk. Det var derfor viktig for eieren av innmarka å sikre seg rett til å kunne vedlikeholde grøftene.

I sak 0100-2007-0039 var det enighet blant partene å innta et punkt i rettsboka angående rettigheter om at den ene parten skulle ha mulighet til å grøfte langs grensen mot naboeiendommen, og om nødvendig, noe inn på naboeiendommen.

Rett til tursti, gangvei og anlegg/drift av lysløype

I sak 0200-2011-0009 handlet rettighetsforholdet om at kommunen hadde en avtale med grunneieren om rett til å ha tursti liggende på eiendommen. Det antas her at turstien var ment å være for allmennheten. Det er opplyst i rettsboken at kjøperen av arealene var innforstått med denne avtalen, og det antas derfor at avtalen var gjeldende etter overdragelsen av eiendommen.

I sak 0100-2008-0026 var det en tinglyst avtale på fradelt parsell som innebar at et idrettslag hadde rett til anlegg og drift av lysløype på skogsbilvei mot årlig erstatning. Fradelingen innebar at denne rettigheten måtte tinglyses på to nye bruksnummeret, pga. to kjøpere. Jordskifteretten uttaler på side 29 at: ”*det tas ikke her standpunkt til hvordan avgiften skal fordeles*”.

³³ 0200-2009-0037, 0100-2005-0022, 0100-2008-0026 og 0700-2003-0009

³⁴ 0700-2003-0009, 0700-2006-0018, 0700-2011-0008

I sak 0700-2008-0052 var det i forbindelse med avtalt grenseforløp mellom to naboer at eiendom A til enhver tid skulle ha rett til å holde en skogstripe mellom dyrket mark fri for skog (hogstrett). Grunneieren, eiendom B, hadde rett til tømmeret. Samtidig kunne eiendom A tynne kantene ved gangstien slik at vegetasjonen ikke ”henger” over dyrket mark. Videre ble det avtalt at eiendom B skulle ha rett til å ha gangvei ved dyrket mark tilhørende eiendom A. Det står uttrykkelig at det er eiendommene som skal ha rettighetene, og ikke personene. Det er dermed her snakk om realservitutter.

Rett til bruk av strandområde og badeplass, samt båt plass og fiskerettighet

I sak 0700-2011-0038 var det avtalt i kjøpekontrakt mellom selger A og kjøper B at tunet skulle ha rett til adkomst og bruk av badeplass og strandområde på det fradelte arealet fra tunet. Rettighetene skulle tilligge tunet, altså som en realservittutt. Jordskifteretten opprettet her servituttgrenser/bruksrettsgrenser over rettighetene. På dette bruksrettsarealet var det i tillegg eldre servitutter som gjaldt vei, båt/bryggeplass og bestemmelse om fiskerett. Disse servituttene ble det ikke endring på.

Jordleie

Kjøperen/kjøperne av jordbruksarealene er som oftest også leieren av de samme jordbruksarealene før fradeling. I sak 0100-2006-0014 var det derimot slik at jorda som skulle fradeles var leid bort, og kjøper og leier var ikke samme person. Det var kjøperen selv som uttalte i rettsmøte at jorda var bortleid, og at han ikke kunne ta i bruk arealet før leiekontrakten utløpte. Det ble ikke tatt med noen nærmere bestemmelser om dette forholdet i rettsboka.

Forkjøps- og gjenkjøpsrettigheter

I sak 0700-2003-0009 dukket forkjøpsrett om dyrket mark opp som en rettighet partene ville ha tinglyst. Rettigheten var avtalt mellom de aktuelle eiendommen. Forkjøpsretten gjaldt imidlertid en annen eiendom som ikke inngikk i jordskiftekravet og jordskiftedommeren kom til at forkjøpsretten ikke skulle behandles i jordskiftesaken.

I sak 0700-2013-0004 skulle A fradele og selge et areal på 22,7 daa til B. Samtidig var det ønske fra flere eiendommer i området om å få fastlagt uklare eiendomsgrenser, avklaring av veirettigheter og sammenslåing av bruksnummer på flere av disse eiendommene. C var innkalt som nabo i saken og ble senere part i saken. Det ble en tvist mellom C og en annen part, D, som på 1970-tallet hadde kjøpt tilleggsgjord fra A. C mente at de hadde en forkjøpsrett ved avtale fra 1966 på dette arealet som D hadde kjøpt fra A. D mente at tidligere eier på C aldri hadde gjort forkjøpsretten gjeldende, og at det måtte legges til grunn at de ikke ønsket å benytte forkjøpsretten. Det ble i saken altså en tvist om forkjøpsrett på arealer som ble solgt for over 40 år siden. Det nevnes ikke noe om at C gjør forkjøpsretten gjeldende ovenfor B. Det ble imidlertid rettsforlik om blant annet eiendomsgrensene og

det nevnes ikke nærmere i rettsboka om forkjøpsrettigheter. Det antas at partene ble enige om dette, eller at dette var noe de måtte ta utenom saken.

I sak 0200-2011-0009 som innebar en fradeling av prestegårdstun krevde selgeren, A, av tilleggsjorda at det skulle tinglyses en heftelse på disse arealene hvor selger forbeholder seg gjenkjøpsrett av arealene til landbrukspris. Gjenkjøpsretten kunne gjøres gjeldende hvis arealet skulle bli regulert eller avsatt i kommuneplan eller lignende til annet enn landbruksområde innen en 10-årsperiode. Kjøperen, B, av disse arealene må dermed få samtykke fra A dersom han ønsker å selge arealene etter kjøpet innen denne tiden.

Vannfallsrettigheter

I sak 0200-2011-0009, som er nevnt over, krevde også selgeren at det skulle tinglyses en heftelse på det fradelte arealet om at vannrettigheter, herunder fallrettigheter, er unntatt fra salget.

Panterettigheter

Eiendommer er ofte pantsatt, og det er ikke noe unntak i disse sakene. Veldig ofte forekommer det bemerkninger fra jordskifteretten i rettsbøkene at pant må slettes før hjemmelsoverføring skjer. Det er imidlertid skrevet lite om panterettigheter/heftelser i rettsbøkene.

Plikter

Det er ikke uvanlig at enkelte av rettighetene også innebærer en plikt. Dette gjelder for eksempel veirettighetene, hvor det er en plikt for grunneieren/rettighetshaveren å være medlem i et veilag. Når ny eier overtar, eller får en slik rettighet som følge av delingen, stilles det altså i mange tilfeller et krav om at han plikter til å bli medlem i slike lag. Dette kan også gjelde andre ting enn veier, som for eksempel i sak 0700-2009-0012, hvor ny eier var pliktet til å overta medlemskap i senkningslag for elv.

5.4.3 Samtale med landbruksmyndighet og dommere

Som det er nevnt tidligere er det ofte et vilkår i delingstillatelsen om at vei- og V/A-rettigheter skal sikres for eiendommene ved deling. I samtale med landbruksmyndigheten opplyser vedkommende at det er disse rettighetene som er sentrale ved deling og at de ønsker opplysninger om dette fra rekvirenten når han søker om deling. Videre forteller informanten at de ikke krever noen slags opplysninger, avklaringer eller lignende om andre typer rettigheter, slik som jordleieavtaler, panterettigheter, odel, jakt- og fiske osv. Sistnevnte skal forøvrig følge eiendommen. Partene har en undersøkelses- og opplysningsplikt seg i mellom, og det er hva de har avtalt som er gjeldende. For landbruksmyndighetene er det landbruksarealene som er viktige, og det innebærer for eksempel å sikre adkomst til innmarka osv. Ifølge informanten har han imidlertid forståelse for at andre typer rettigheter

kan by på utfordringer. Blant annet hadde det vært en del bråk rundt en delingssak hvor det hadde vært odelsfrigjøring av eiendommen. Det ble videre opplyst at det kunne tenkes å være fornuftig at saken behandles i jordskifteretten, særlig i de tilfeller hvor det kan bli komplisert i forhold til veirettigheter. Et slikt vilkår kan for øvrig settes i delingstillatelsen.

Alle jordskiftedommerne opplyste at de var opptatt av å ta tak i eventuelle rettigheter som følger over på nytt bruksnummer, og som det blir endring på. Partene blir spurt og grunnbok sjekkes av jordskifteretten. Ofte er rettighetene avklart på forhånd og tatt inn i kjøpekontrakt som foreligger før saken i det hele tatt er krevd. Dommerne opplyser at, foruten vei- og V/A-rettigheter er det få andre rettigheter som blir tatt opp i sakene. Jordskiftedommerne A og Ø opplyser imidlertid at kraftlinjer er noe som er viktig og som kan være aktuelt å ta opp i sakene. Ellers er for eksempel gjerdeplikter, beiterettigheter og lignende lite praktisert lenger i dette området ifølge dommer Ø. Angående jakt- og fiskerettigheter uttaler dommer Ø at det ikke er ønskelig å skille disse rettighetene fra grunnen, og når det gjelder jaktmedlemskap er ikke jordskifteretten opptatt av dette. En problemstilling kan være at en grunneier som er medlem i et jaktlag kjøper opp 500 daa skog, og at han da bør få større utbytte fra jakta. Dette tar ikke jordskifteretten hensyn til.

Når det gjelder deling av eiendommer hvor det hviler personlige bruksretter på tilleggsjorda, som gjerne ikke er tinglyste, for eksempel personlige jakt- eller fiskerettigheter, eller leie av jord opplyser dommerne at de ikke har opplevd noen slags tredjepersonskonflikter mellom kjøper og bruksretts-haver. Slike rettigheter har knapt vært tema i sakene. Eventuelle konflikter vil som regel komme i etterkant av sakene, men dommerne er nokså samstemte i at slike problemstillinger er lite aktuelt. Jordskiftedommer A opplyser at jordskifteretten ikke har oversikt over hva som er avtalt med tredjemann (dersom det ikke er tinglyst), og at jordskifteretten ikke kan gå god for at tvister ikke skal dukke opp i etterkant. Dette er da avtalerett, og en sak for tingretten.

Når det gjelder pant opplyser dommerne at jordskifteretten må være en pådriver for å det ordnet, dvs. at selger får slettet pantet på eiendommen som skal overdras. Prinsippet er at partene ordner med pantefrafall selv. Jordskiftedommer V hadde opplevd at tilleggsjord hadde blitt overdratt til ny eier med panteheftelser ved en feiltakelse. Heftelsen ble imidlertid raskt slettet etter overdragelsen, men det viser seg da at pant kan overdras til ny eier, noe som selvfølgelig ikke er ønskelig. Ved sammenføyning av bruksnummer må imidlertid pantet være slettet for at det skal gjennomføres.

Jordskiftedommer Ø opplyste at de sjeldent gjennomførte hjemmelsoverføringene og at pant ikke var et særlig moment i behandlingen av sakene. Han opplyste at eiendomsmegler eller advokat tok seg av hjemmelsoverføring og dermed også pantefrafallet. Dommeren var imidlertid klar på at pant ikke skal overdras, hvor da kjøper ville få selgerens lån hengende på seg.

Når det gjelder odel er dommerne rimelig samstemte i at dette ikke er et tema i sakene. Dersom noen skulle ta den aktuelle eiendommen på odel så vil i tilfelle saken reverseres. Jordskiftedommer V har sett i kontrakten mellom partene at de har avtalt hvem som har ansvaret dersom det dukker opp et odelskrav.

5.5 Andre virkemidler i jordskifteloven

5.5.1 Innledning

Vi har tidligere sett at jordskifteretten kan ta seg av forskjellige rettigheter med tanke på avløsning, etablering og endring av disse på eiendommene. Samtidig har jordskifteretten en rekke andre virkemidler i loven som kan brukes for å bedre eiendoms- og bruksrettsforholdene. Disse virkemidlene finner vi hovedsakelig i de forskjellige bokstavene i jskl. § 2. Med disse ”verktøyene” kan jordskifteretten i stor grad ordne opp i eiendoms- og bruksrettsforhold som kan gjøre situasjonen for mange eiendommer bedre.

Vi skal nå se hva slags virkemidler som blir brukt i sakene etter jskl. § bokstav f, og hva jordskiftedommerne mener om det å bruke andre virkemidler.

5.5.2 Datainnsamling

Datainnsamlingen har i hovedsak gått ut på å se om andre virkemidler i jordskifteloven har blitt brukt, og i tilfelle hvilke, i forbindelse med fradeling etter jskl. § 2 bokstav f. Disse virkemidlene finner man hovedsakelig i jskl. § 2.

Datainnsamlingen har vist at få andre virkemidler blir brukt i disse sakene. Llikevel har det dukket opp enkelte interessante funn, og her er en liten oversikt av hvilke virkemidler som har dukket opp.

- Bruksordning (herunder andelsfordeling og evt. vedtekter) jf. jskl. § 2 bokstav c
- Arealbytte jf. jskl. § 2 bokstav b og makebytter etter jskl. § 16 første ledd
- Oppløsning av realsameie etter jskl. § 2 bokstav a
- Deling av personlig sameie jf. jskl. § 2 bokstav g
- Vegomlegging, dvs. felles tiltak etter jskl. § 2 bokstav e

Bruksordning etter jskl. § 2 bokstav c

I flere saker har det vært et ønske fra partene om dannelse av veilag med bestemmelser om andeler og vedtekter. Jordskifteretten har da kommet med forslag om bruksordning i samråd med partene. Dette er jordskifte etter jskl. § 2 bokstav c. Slike veilag har blitt opprettet i fire saker³⁵.

I andre saker er det kun blitt fastsatt andelsfordelinger. I sak 0100-2007-0028 ble andelsfordelingen vedtatt som følge av dom om veirettsspørsmål. I samråd med partene ble andelsfordelingene foreslått. Dette er da ikke en bruksordning i den forstand, men det er en nødvendighet for å hindre eventuelle tvister i etterkant. Kun andelsfordeling ble også fastsatt i sak 0100-2009-0016.

I noen saker har ikke jordskiftedommeren tatt kravet om bruksordning til følge. I sak 0700-2005-0002 uttaler dommeren at det ved opprettelse av veilag bør fastsettes hvilke eiendommer som har rett til å bruke de ulike delene av veiene, fordeling av vedlikehold m.v. og at alle rettighetshaverne til veien bør være parter i saken og kan gjøre sitt syn gjeldende. Det ble da besluttet at dette burde kreves som egen sak. I saken som pågikk skulle da bare rettighetene til de aktuelle partene i veien beskrives.

I sak 0700-2006-0034 ble det også besluttet av jordskiftedommeren at bestemmelser om bruk og vedlikehold av vei måtte kreves som egen jordskiftesak. Kun rettigheter skulle beskrives i saken som pågikk.

Vegomlegging

Veiomlegginger kan i utgangspunktet kreves som sak etter jskl. § 2 bokstav e – felles tiltak. Veiomlegging har vært tema i et par saker, begge gjeldende omlegging av vei utenom tun. I sak 0200-2007-0028 ble dette temaet tatt opp. Det var enighet mellom partene at vegomlegging utenom tunet skulle utføres, og jordskifteretten søkte på vegne av partene kommunen om dette. Det står ikke uttrykkelig i rettsboka om hvorvidt jskl. § 2 bokstav e er brukt, og det er nok kanskje heller ikke nødvendig, så lenge partene er enige. Det er imidlertid et ”felles tiltak” hvor det er investeringer som må gjøres blant partene. I denne saken ble det tatt inn bestemmelser om rettigheter og vedlikeholdskostnader angående veiene i det regulerende vedtaket. Det ble imidlertid ikke opprettet en bruksordning med veilag eller lignende.

I sak 0100-2007-0028 ble også temaet om vegomlegging tatt opp under saken, men partene kom til at det var noe de i tilfelle skulle gjøre utenom jordskiftesaken.

³⁵ Sak 0700-2013-0002, 0700-2004-0023, 0200-2005-0013 og 0700-2006-0018

Mindre arealbytter / makebytte / grenseregulering etter jskl. § 16 første ledd

I jordskiftesaker skal jordskifteretten etter jskl. § 16 første ledd prøve å få regulert uhensiktsmessige grenser mot naboeiendom gjennom minnelig makeskifte. Dersom det ikke blir enighet kan jordskifteretten regulere grensen på den måten han mener er mest hensiktsmessig for eiendommene det gjelder. Slike makebytter skjer ofte i sakene. Det er hovedsakelig enighet blant partene, og ofte byttes det likeverdige arealer mot hverandre. Det er funnet syv saker hvor det opplyses spesifikt om mindre arealbytter/makebytter³⁶. Det er imidlertid langt flere saker hvor det opplyses om grensereguleringer/grensejusteringer, og det forutsettes her at dette kun er mindre justeringer av eiendoms-grensene.

Oppløsning av sameier

I to saker fremmet som jskl. § 2 bokstav f har oppgaven til jordskifteretten vært å oppløse realsameie og personlig sameie. Hjemmelen for oppløsning av realsameier er i jskl. § 2 bokstav a og hjemmelen for oppløsning av personlige sameier finner vi i jskl. § 2 bokstav g.

Den ene saken, som gjelder realsameie, er imidlertid omtalt tidligere, sak 0200-2010-0057. Dette gjaldt en bebygd landbrukseiendom som var i realsameie mellom tre gårder, hvor disse drev sine faste teiger og ville bli eksklusive eiere av sine teiger. Tunet på eiendommen ble etter delingen et personlig sameie mellom de tre partene. Det går fram av rettsboka at jordskifteretten skrev brev til kommunen med forespørsel om eventuelle synspunkter fra kommunen som forvaltningsmyndighet, og om det var nødvendig med delingstillatelse i forbindelse med opprettelsene av eiendommene. Delingstillatelse ble senere gitt av kommunen og jordskifteretten fremmet saken med hjemmel i jskl. § 2 bokstav a og f.

Sak 0100-2012-0011 gjaldt deling av en ubebygd landbrukseiendom i personlig sameie mellom to parter. Saken var krevd som jordskifte § 2 bokstav a, men den kunne ikke fremmes som dette da det var et personlig sameie. Delingstillatelse forelå og jordskiftedommeren fremmet saken som en sak etter jskl. § bokstav f etter samtykke fra partene.

Når vi først er inne på sameier skal sak 0100-2008-0019 også nevnes. Her ønsket selgeren av tilleggsgjorda å sitte igjen med sameieandelen han hadde fra før i et sameie på 24 daa utmark. Dette ble lagt til grunn i fremmingsvedtaket og det ble ikke nevnt ytterligere om dette i saken.

³⁶ Sak 0700-2000-0020, 0700-2003-0001, 0700-2004-0023, 0700-2006-0018, 0700-2006-0021, 0100-2008-0034, 0200-2006-0010

5.5.3 Samtale med jordskiftedommerne

Jordskiftedommerne ble spurt om hvordan de forholdt seg til andre virkemidler i sak etter jskl. § bokstav f. Jordskiftedommer V svarte at de så problemer i alle saker når det gjaldt eiendoms- og bruksrettsforhold som de gjerne skulle ha tatt tak i og som burde bli løst. Men dersom partene ikke krevde det så var det ikke slik at jordskiftedommeren begynte å mase om problemene. Da var det en fare for å virke inhabil, for det legger jo opptil fremming dersom jordskiftedommeren tar opp andre problemer. Dommeren sier videre at det tidligere var slik at sakene este ut etter hvert i prosessen, og at alle var glade for alt som ble gjort. Dette har det imidlertid blitt strammet en del inn på fra sentralt hold, og det er mer fokus på antall saker som blir behandlet. Samtidig uttalte denne dommeren at det ved bruk av andre virkemidler ble ny problematikk, ofte nye parter og utsettelse av saken som gjør at det kan være hensiktsmessig at det blir krevd ny sak. Dette er på det prosessuelle planet, og det er et fokus på å begrense saken til det kravet gjelder.

Jordskiftedommer A svarte også at jordskifteretten gjerne ville rydde opp i en del av eiendomsforholdene og at i utgangspunktet alle virkemidlene i jskl. § 2 kunne brukes. Men, dette kan fort bli komplisert. Ved utvidelse av sak kan man støte på problemer dersom man må gjøre nye vurderinger for et nytt fremmingsvedtak, og nye parter kan gjøre at det blir konflikt rundt utvidelsen. I tillegg er saker etter jskl. § 2 bokstav f litt spesielle med tanke på at det er kjøp og salg, og det kan være lite gunstig å blande inn andre virkemidler i disse sakene. Dommeren uttaler videre at det mest ryddige antagelig er å kreve en ny sak, men det avhenger litt av saken og hvilke parter som blir berørt av det.

Jordskiftedommer Ø har i svært liten grad opplevd å bruke andre virkemidler i sakene, men opplyser at det er aktuelt å gjennomføre arealjusteringer og arealbytter etter jskl. § 2 bokstav b for å gjøre eiendomssituasjonen mer ideell. Det skal imidlertid ikke være noen slags overprøving av delingsvedtaket, men når vedtaket ligger til grunn kan retten i prinsippet gjennomføre slike bytter og justeringer innenfor rammene. Jordskiftedommeren uttaler videre at retten måtte lage andelsfordeling i en sak fordi det ble tvist om veirettigheter som måtte avgjøres ved dom.

5.6 Oppmåling, matrikkelføring og hjemmeloverføringer

5.6.1 Innledning

Det skal nå presenteres relativt kort om det mer ingeniørpregede arbeidet i jordskifteretten. Dette gjelder oppmålingen, litt om matrikkelføringen og hjemmeloverføringene. Det har nemlig vist seg å være litt forskjeller blant jordskifterettene. Det er imidlertid ikke innhentet noe datamateriale fra rettsbøkene, da det egentlig ikke er så mye å hente etter mitt syn. Det er samtalene med dommerne som er interessante i denne sammenhengen.

5.6.2 Samtale med landbruksmyndighet og jordskiftedommerne

Oppmåling

Når det gjelder oppmålingen er det for så vidt ingen forskjeller blant jordskifterettene. Alle jordskifterettene utfører oppmåling av nye grenser i henhold til loven, og dersom partene fremsetter ønske om oppmåling av eiendomsgrenser som ikke er nye, er jordskifterettene behjelpelige med dette. Det er tidligere beskrevet forskjellene i oppmålingsgebyrene hos jordskifteretten og kommunene. Det viste seg at det kan være enorme forskjeller i gebyrer, og dette var noe jeg ville spørre dommerne om.

Jordskiftedommer Ø forteller at reglene etter jordskifteloven er at alle nye eiendomsgrenser skal måles. Det vil si at dersom det selges en hel skogteig så bør det nødvendigvis ikke avmerkes et eneste punkt³⁷. Da finnes det eiendomsgrenser for denne teigen, og det kan etableres nytt bruksnummer på den. Matrikkelloven har andre bestemmelser om dette. Jordskiftedommeren forteller videre at det er liten tvil om at det i mange tilfeller er oppmålingsgebyrene til kommunen som gjør at mange saker havner hos jordskifteretten, blant annet fordi det bare er nye eiendomsgrenser som fastsettes hos jordskifteretten, og ikke nødvendigvis de som allerede eksisterer. Jordskiftedommeren kunne godt tenkt seg at gebyrene for oppmåling ble økt, da det er en ekstra innsats fra jordskifterettens side med oppmålingene.

Jordskiftedommer A forteller også at han tror at mange av sakene blir tatt inn for jordskifteretten pga. kommunens oppmålingsgebyrer. Det er liten tvil om at jordskifteretten i de aller fleste tilfeller er billigere. Dommeren tror likevel ikke at det kun er gebyrene som gjør at saken tas inn for jordskifteretten. Totalpakken som jordskifteretten tilbyr kan gjøre resultatet bedre, og med rettsmøter hvor parter blir innkalt får man fram alt av rettigheter osv. og får det på plass.

³⁷ Se for eksempel sak 0200-2009-0027 hvor det ikke ble merket eller avmålt et eneste punkt på en 6 494 daa. stor skogteig som ble delt fra en landbrukseiendom og overdratt til ny eier.

Jordskiftedommer V tror også at mange av sakene blir tatt inn for jordskifteretten pga. kommunens oppmålingsgebyrer. Kommunen jobber etter matrikkelloven, og da skal alle grenser gås opp, store skogteiger osv. Dommeren opplyser videre at han har erfart at kommuner i enkelte tilfeller har anbefalt rekvirent om å ta saken for jordskifteretten fordi oppmålingsavdelingen i kommunen har mer enn nok å gjøre. Andre kommuner vil imidlertid gjerne gjøre saken selv.

Matrikkelføring og hjemmeloverføring

Jordskiftedommer Ø forteller at matrikkelloven har gjort prosessen mer byråkratisk enn det var når delingsloven gjaldt, med tanke på opprettelse av nytt bruksnummer, hjemmeloverføring og sammenslåing av bruksnummer. Den gang fylte man ut ett dokument som inneholdt opplysninger om opprettingen av nytt bruksnummer (altså selve delingen), hjemmeloverføringen og sammenføyingen av bruksnummer. Med dagens matrikkellov er dette tre forskjellige operasjoner. Dette er én av grunnene til at denne jordskifteretten ofte kun tar seg av delingen og lar partene ta seg av hjemmeloverføringen. Ofte er det også enten advokat, eiendomsmegler eller regnskapsfører som er inne i bildet, og disse er gjerne ivrige etter å ordne hjemmeloverføringen selv. Andre grunner til at hjemmeloverføringen skjer utenfor retten er konsesjonsbehandling og pantsetting. Dette må være i orden før hjemmeloverføring kan skje, noe som kan ta uker og man får ikke avsluttet saken før dette er i orden.

Jordskiftedommer V forteller også at ting har blitt mer problematisk med matrikkelloven, og at matrikkelførerne gjerne ikke helt vet hvordan sakene fra jordskifteretten skal matrikkelføres. Matrikkelførerne er mer vant til kommunens oppmålingsarbeid og ikke jordskifterettens, og dette har ført til at det har vært en del ”fram og tilbake” mellom matrikkelførerne og jordskifteretten. Jordskiftedommeren forteller videre at det er tradisjon å ordne hjemmeloverføringene hos deres jordskifterett, dersom partene ønsker det. Han opplyser videre at dette har kommet fra sentralt hold, og at det står i rettsboksmalene om hvordan dette skal gjøres. Dersom det er advokater inne i bildet ønsker de gjerne å ordne hjemmeloverføringen selv, antagelig pga. fortjeneste for jobben.

Jordskiftedommer A forteller at de som regel ordner hjemmeloverføringen ved deres jordskifterett. Han forteller videre at dette sikkert er forskjellig rundt om hos jordskifterettene, men at han selv synes det er greit å tilby partene en full pakke. Det er nok mye tradisjon tilknyttet akkurat dette.

Kapittel 6. Drøfting

I dette kapittelet skal empiri og teori settes opp mot hverandre, og igjen knyttes til problemstillingene i oppgaven. Underproblemstillingene blir belyst og drøftet for å kunne gi et svar på hovedproblemstillingen. Det er i hovedsak svarene på underproblemstillingene som gjør at man kan si noe om hva som preger sakene etter jskl. § 2 bokstav f.

6.1 Hvilke typer fradelinger skjer i jordskifteretten etter jsk. § 2 f?

Eiendomsutforming etter deling av en landbrukseiendom varierer i stor grad fra sak til sak. Ingen saker er like, men det er mulig å generalisere delingstypene, slik som det er gjort i kap. 5.2. Dette gir et bilde av hvilke type fradelinger som utføres. I denne drøftingen vil jeg i hovedsak fokusere på fradelinger av tun, det vil si full bruksrasjonalisering og delvis rasjonalisering.

Delingsforbudet i jordlova § 12 har hatt til hensikt å hindre spredt boligbebyggelse i landbruksområder, samt at forbudet har hindret at bruk skal bli mindre ressurssterke som følge av en fradeling. Dette vil si at et bruk normalt ikke vil bli tillatt delt dersom det oppstår to mindre driftsenheter som følge av delingen. Derimot vil det i mange tilfeller være ønskelig med deling der landbrukseiendommen fradeler alle jord- og skogbruksarealer fra tunet, og selger disse arealene til nabobruk. Dette medvirker til rasjonalisering i landbruket med de stordriftsfordeler som kommer som en følge av det.

Sett fra et jordpolitisk ståsted var det ønskelig i denne oppgaven å se nærmere på hva slags fradelinger som var blitt gjort i jordskifteretten basert på landbruksmyndighetens delingsvedtak. Spesielt interessant var det å undersøke omfanget av fradelinger av tun, og om tunet var under arealgrensene i konsesjonsloven etter deling. Fra datainnsamlingen ser vi at 31 % av sakene handler om full bruksrasjonalisering og at 36 % av sakene handler om delvis rasjonalisering. Dette vil si at i 67 % av alle sakene medfører fradelingen at tunet kommer under arealgrensene i konsesjonsloven. Særlig i Østfold er det et klart overtall av slike fradelinger i jordskifteretten.

Myndighetenes ønsker er at eier og bruker skal være den samme, og det er særlig priskontrollen i konsesjonsloven som i hovedsak tilrettelegger for mer salg av tilleggsjord. Når man da ser på resultatene fra datainnsamlingen, og antall saker hvor tunet etter fradeling ikke lenger er konsesjonspliktig, kan det virke som om konsesjonsloven fungerer etter sin hensikt når det gjelder å stimulere til salg av tilleggsjord. Dette gjelder særlig i de tilfeller grunneieren ønsker å selge hele landbrukseiendommen. Gevinsten kan da være høy ved å ”slakte” bruket først, for deretter å selge de

forskjellige eiendomskomponentene. I tillegg vil ikke tunet lenger være underlagt odelsbestemmelsene etter en deling, når eiendommen har under 25 daa fulldyrka jord eller under 500 daa produktiv skog, noe som antagelig vil telle positivt for mange eiere ved et salg av eiendommen.

Det er imidlertid vanskelig å si hvordan forholdene ville vært uten en slik prisregulering som vi har i konsesjonsloven. Kanskje kan det tenkes at det ville vært enda mindre fradelinger og heller mer omsetning av hele landbrukseiendommer, da det ikke ville vært en gevinst i å selge tilleggsjord. Alternativt kunne kanskje markedsprisen på jord blitt så høy at det ville stimulert til salg av tilleggsjord. Med priskontroll kan det imidlertid være en mulighet for å styre utviklingen i en ønsket retning og samtidig holde prisene på landbruksarealene på et relativt samfunnsmessig forsvarlig prisnivå jf. konsl. § 9 nr. 1.

Med dagens lovgivning kan disse fordelene oppnås:

1. Kjøper(e) av arealene kan få en mer rasjonell driftsenhet med større stordriftsfordeler
2. Selger av tilleggsjorda og tunet kan få høyere gevinst fordi:
 - a. landbruksarealer som selges som tilleggsjord kan selges med et tillegg på inntil 50 % av avkastningsevnen ved priskontroll etter konsesjonsloven
 - b. tunet havner under arealgrensene i konsesjonsloven, er dermed ikke lenger underlagt priskontroll, og kan selges på det frie markedet som en vanlig boligeiendom
3. Mer rasjonelle driftsenheter betyr mer effektivitet og mindre kostnader, og kan således være en samfunnsnytte, ved at overføringene til landbruket kan reduseres.

Jordleie må også vektlegges i denne sammenheng. Det er tidligere nevnt at eier og bruker bør være den samme, med tanke på at driften blir usikker og vanskelig å planlegge ved leie, samt at det kan bli dårligere vedlikehold av jorda. I tillegg kan jordleie føre til driftsmessige dårlige løsninger med blant annet lang transportavstand. Leid jord kan heller ikke pantsettes. Det er altså mye som støtter myndighetenes ønsker om at eier og bruker bør være den samme. Omfanget av leiejord er over 40 % av det totale jordbruksarealet, og det vil helt klart være en fordel at mer leiejord går over til å bli eid av brukeren. Med sitt omfang, og tross ulempene det medfører, er leie av jord det største rasjonaliseringselementet i landbruket. Driveplikten blir på denne måten opprettholdt, yrkesutøverne får mer areal å drive og det er enkelt å inngå leieavtalene. Samtidig kan dette være gunstig for eieren dersom det er etterspørsel etter jord i området. Dette gir en fleksibilitet i landbruket og skaper en dynamikk i driftsenhetene ved at bonden leier de arealene han trenger og har kapasitet til å drive.

I empirien ble det oppdaget at mange av delingssakene, faktisk størsteparten av sakene, omhandler delvis rasjonalisering, hvor tunet beholder en del jord- og/eller skogbruksarealer som fører til at

eiendommen får et småbrukspreg. Informant i landbruksmyndigheten fortalte i denne forbindelse at landbruksmyndighetene ofte står ovenfor et dilemma om det skulle tillates deling når grunneier hadde slike ønsker eller krav til delingen. Som det går fram av Prop. 127 L (2012-2013) s. 32 er det lite ønskelig med små landbrukseiendommer da det er større fare for at jordbruksarealer går ut av drift eller at skogen ikke drives godt nok. Allikevel innebærer fradelingen i mange tilfeller en rasjonalisering hvor myndigheten ønsker at deling skal skje slik at arealressursene kan bli styrket på nabobrukene.

Dette dilemmaet viser at det kan være behov for en dialog mellom myndighetene og grunneier, slik at det kan ”forhandles” fram en løsning som begge vil være fornøyd med. Begge parter har i utgangspunktet et forhandlingsgrunnlag. Landbruksmyndighetene kan avslå søknaden dersom de jordpolitiske avveiningene tilsier at deling ikke bør gjennomføres. Grunneieren kan velge å ikke gjennomføre deling dersom utformingen av eiendommen som landbruksmyndigheten setter som krav ikke er tilfredsstillende for ham. Dersom det kan forhandles fram til en løsning der begge parter er mer eller mindre fornøyde med resultatet kan det i mange tilfeller bli en bedre løsning enn ved ingen dialog. Det kan tenkes at landbruksmyndighetene får grunneieren over på andre tanker når det gjelder å beholde noe innmark til tunet. For eksempel ved at grunneieren kan beholde noe mer skog, eller at andre arealer enn i jordbruksproduksjonen kan brukes til hestebeite eller lignende, noe som i tilfelle må vurderes i den konkrete sak. Slike ”forhandlinger” kan da bestå av å se etter muligheter på eiendommen, slik at den dyrka marka kan vernes i den form at den overdras med resten av tilleggsjorda. I denne forbindelse skal det imidlertid nevnes at informant opplyste om at grunneier ofte var innom landbrukskontoret før han leverte søknad for å få avklart om det var mulig eller ikke å få delingstillatelse for sin eiendom. Om det er noe nærmere dialog mellom de to partene på dette stadiet er mer uvisst. Men dette viser jo en klar sammenheng med SSB sin statistikk om at kun én av ti delingssøknader avslås. En stor årsak til dette er at grunneier får avklart spørsmålet om deling (dersom det er åpenlyst) før søknad i det hele tatt leveres til landbruksmyndigheten.

Resultatet viser videre at landbruksmyndighetens bruk av skjønn etter jordlova § 12 er en nødvendighet ved avgjørelser av delingssøknadene. Det finnes flere forskjellige typer fradelinger av landbrukseiendommer. Når det gjelder fradelinger av tun ville en bestemmelse som hadde gitt et forbud mot at jordbruksarealer skulle tilligge tunet etter deling, kanskje resultert i langt færre fradelinger, og dermed langt mindre rasjonalisering i landbruket. Som resultatene i empirien viser er det antagelig hele ”småbrukspreget” som i mange tilfeller gjør fradeling attraktivt og aktuelt for grunneierne, selv om det ikke er etter myndighetenes ønske. Stensli 2013 skriver på s. 60 at endringene i jordlova åpner for at det skal bli enklere å dele fra tun med noe jord- og/eller skogbruksarealer. Dersom dette blir tilfelle, vil det kanskje bidra til flere fradelinger, men kanskje også i større grad fradelinger av tun med noe produktivt areal.

Under intervjuet med jordskiftedommer Ø kom det fram at grunneier som oftest ville beholde så mye areal som mulig tilliggende tunet ved fradeling, gjerne utover delingsvedtakskartet. Det viser at grunneier ikke er helt fornøyd eller fullt ut enig i delingsvedtaket, og at han ønsker mer areal enn det myndighetene har gitt i tillatelsen.

6.2 På hvilken måte kan konsesjon for kjøper og vilkårssetting i delingstillatelse ha betydning for jordskifterettens behandling?

Denne problemstillingen tok sikte på å undersøke om vilkårene som gis i delingstillatelsen og kommunens konsesjonsbehandling kan ha betydning for jordskifterettens behandling av saken. Disse to elementene knytter seg sterkt til hverandre i denne sammenheng. Det skal nå først drøftes om vilkårssettingen i delingstillatelsen, noe som kan være av stor betydning for både myndighetene og partene. Myndighetenes ”nytte” kan sies å være av en samfunnsmessig karakter. Som følge av visse vilkår satt av forvaltningen kan tvister i etterkant av delingen unngås, noe som ikke bare er partenes nytte, men også for samfunnet med tanke på ressursbruk. Samtidig kan vilkårssettingen i delingstillatelsen være av en helt annen karakter, som for eksempel at vei må legges utenom tun pga. trafiksikkerhet osv. Allikevel skal ikke vilkårene være uforholdsmessig tyngende sett i forhold til det som skal oppnås (Prop. 127 L (2012-2013) s. 11). Vilkårene kan også ha en viktig betydning for jordskifterettens behandling, og ofte er vilkårene inntatt i rettsboka.

Jeg vil først drøfte arealgrensene og delingsvedtakskartet som er lagt til grunn i delingstillatelsen. Deretter skal andre vilkår som er interessante i denne oppgavens sammenheng drøftes. Arealgrenser vil si at tunet ikke skal være over et visst antall daa etter deling, og settes i mange tilfeller som et vilkår for tillatelse til deling. Det har en viktig betydning for jordskifteretten da de må forholde seg til grensene på kartet eller den maksimale arealgrensen. Her kan det i enkelte tilfeller oppstå et slags motsetningsforhold mellom forvaltningen og jordskifteretten. Delingsvedtakskartet er basert på de jordpolitiske avveiningene i delingstillatelsen, hvor det er en årsak til at grensene på kartet er lagt slik det fremgår av kartet (for eksempel at ingen jordbruksarealer skal være med). For jordskifteretten som behandler utformingen av eiendommene kan det derimot være behov for å endre noe på grensene som er fastsatt av forvaltningen. En årsak til dette kan være dårlige kart og/eller at grensene etter jordskifterettens vurderinger kan legges på en mer hensiktsmessig måte. I enkelte tilfeller har landbruksmyndigheten misoppfattet hva de tror er jordbruksareal, noe som kan medføre at areal som kanskje naturlig tilhører tunet blir vedtatt som tilleggsjord og må fradeles fra tunet. I slike situasjoner kan det dermed bli vanskelig for jordskiftedommeren som ønsker å utforme en tjenlig eiendomsstruktur. Som jordskiftedommer Ø opplyser, skal ikke jordskifteretten overprøve delingsvedtaket. Følgelig kan man se behovet for at grensene legges hensiktsmessig og korrekt i delingsvedtakskartet. Dette medfører at jordskiftedommeren slipper å gjøre noen særlige endringer fra

delingsvedtakskartet. Alternativet er at jordskifteretten må få et større spillerom hvor de i større grad avgjør selv hvor eiendomsgrensene bør gå.

Det neste vilkåret jeg vil diskutere, som kun har dukket opp i én sak, er tilleggsarealer som skal selges, deles i flere teiger etter jordskifterettens vurderinger. Det vil normalt si at jordskifteretten utarbeider skifteplaner og utformer best mulige hensiktsmessige eiendommer. Det kan også ofte innebære at jordskifteretten verdsetter arealene. Det kan i slike tilfeller tenkes at tilleggsjorda for eksempel skal deles likt mellom to nabobruk. Disse sakene bærer mye mer preg av det tradisjonelle ”jordskifte”, med tanke på de ovennevnte oppgavene for jordskifteretten. Jordskiftedommer V støtter også oppunder dette, da han mente det var mer av slike saker før, og at dette i større grad kunne betegnes som ”jordskifte” i sakene etter jskl. 2 § bokstav f. En mulig årsak til at det var flere slike saker før kan være opphevelsen av forkjøpsretten i konsesjonsloven i 2001. Når staten selger tilleggsjord, som de tidligere har kjøpt opp, ønsker de at tilleggsjorda skal tillegges nabobrukene for å styrke arealgrunnlaget til den enkelte næringsutøver (Ot.prp. nr. 33 (2000-2001) avsn. 3.1). Det aller enkleste er da å la jordskifteretten, med sin kompetanse, verdsette, utforme og spre arealene utover nabobrukene. Nå som forkjøpsretten er opphevet er det kanskje mindre omfang av salg fra staten, og dermed færre slike saker i jordskifteretten. Private parter har derimot ofte klare formeninger om hva som skal overdras til hvem, og til hvilken pris, og jordskifteretten slipper som oftest i disse tilfellene utarbeiding av skifteplaner og eventuell verdsetting av arealene.

Informant i landbruksmyndigheten opplyste også om at det kunne tenkes at det ville vært aktuelt å stille vilkår om at delingen skal foretas i jordskifteretten dersom det var kompliserte rettighetsforhold med for eksempel private veier. Min antagelse er allikevel at dette sjelden skjer, da det er vanskelig for landbruksmyndighetene å vite kompleksiteten i rettighetsforholdene. Det kunne allikevel hende at landbruksmyndighetene hadde fått bedre kjennskap til dette dersom de har en dialog med søker, hvor alle relevante opplysninger kommer frem. Dersom det er kompliserte eiendoms- eller bruksrettsforhold vil det være hensiktsmessig for søkeren å kreve jordskiftesak for å få et best mulig sluttresultat.

Vi har også sett at det har blitt stilt vilkår vedrørende omlegging av vei (utenom tun), og det må antas at det vil være en klar fordel i slike situasjoner å ta saken inn for jordskifteretten. Som det fremgår av sak 0200-2007-0028 kan ulike løsninger / alternative traseer drøftes, og jordskifteretten søker deretter på vegne av partene om slik omlegging. Dette er med på å redusere partenes transaksjonskostnader både i form av tid og arbeid.

Det mest brukte vilkåret i delingstillatelsen er at tilleggsjorda skal legges til nabobruk. Vilkåret knytter seg direkte til jordlovas tidligere § 12 tredje ledd om at delingen ikke må føre til drifts- eller

miljømessige ulemper for landbruket i området. Samtidig knytter det seg direkte til konsesjonsloven § 9 nr. 3 som omhandler driftsmessige gode løsninger ved erverv av landbrukseiendommer. Vilåret i delingstillatelsen kan virke noe overflødig, da det er konsesjonsplikt ved kjøp av ubebygde landbrukseiendommer som må tas hensyn til i konsesjonsbehandlingen. Det viser at landbruksmyndighetene er opptatt av at det skal bli driftsmessig gode løsninger, siden det også blir satt som et vilkår i delingstillatelsen.

Resultatene fra samtaler med jordskiftedommerne tilsier en litt ulik praksis i jordskifterettene når det gjelder konsesjon. Jordskiftedommerne A og V er opptatt av at konsesjon foreligger før saken settes i gang, dvs. at det er en del av saksforberedelsen. Hjemmelsoverføringene kan ikke skje før konsesjon er i orden for kjøper, og dette resulterer som oftest i at det må være både en kjøper og selger før saken fremmes. For dommer Ø var ikke konsesjon et sentralt tema, da de sjeldent utførte hjemmelsovergangene i saken. Denne oppgaven tok som regel advokater, meglere eller andre seg av. Dette resulterer i at saken i praksis kan fremmes med bare en part, og at salget av tilleggsjord kan bli annonsert etter jordskiftesaken. Saken kan da raskt avsluttes fordi det ikke er nødvendig å vente på konsesjonsbehandlingen til kjøperen. Om det kan by på noen problemer er vanskelig å si. Min antagelse er at ikke det er noe fasit på dette, og at det i realiteten spiller liten rolle. Det kan imidlertid ha en betydning for selgeren i den forstand at det må være en kjøper inne i bildet dersom jordskifteretten skal ta seg av hjemmelsoverføringen.

Resultatene fra sakene viser at det også er mange andre typer vilkår, og gjerne vilkår som handler om privatrettslige forhold, for eksempel at vei- og V/A-rettigheter må sikres ved oppretting av nye matrikkelenheter. Dette knytter seg direkte til pbl kap. 27. Etter min mening er det viktig at disse vilkårene settes. Det medfører at partene blir oppmerksomme på slike rettigheter, og at det dermed avklares tidlig i prosessen før eiendomsdannelsen skjer. Det gjør det mindre sannsynlig for tvister i etterkant.

6.3 Hvilke rettighetsforhold oppstår i sakene?

Hvilke typer rettigheter som blir avklart i sakene etter jskl. § 2 bokstav f gjelder i hovedsak de privatrettslige forhold. I avsnitt 28.2 i Ot. prp. nr. 57 (1997-1998) blir det uttalt at det knytter seg en rekke rettigheter og plikter til en landbrukseiendom, og at kompetansen til de som utfører delingene er svakere i kommunen enn i jordskifteverket. Et av formålene med denne problemstillingen er å se hvilke rettigheter som dukker opp i sakene og kompleksiteten i disse. Et spørsmål man da kan stille seg er om det er grunn til å anta at sakene er krevd som jordskifte fordi rettighetsforholdene er så kompliserte at det hadde vært vanskelig å løst de ved kommunal behandling?

Resultatene fra datainnsamlingen viser at det er flere ulike rettigheter som dukker opp i sakene, men at det er vei- og V/A-rettigheter som er gjengangerne. Dette er en naturlig følge av vilkårene i delings-tillatelsen, og informant i landbruksmyndigheten opplyste at de ikke var noe særlig interessert i noen andre rettigheter enn disse. Informanten var her klar på at det var avtalen mellom kjøper og selger som måtte regulere andre rettigheter vedrørende eiendommen, men at jakt- og fiskerettigheter skulle følge grunnen. Andre type rettigheter var det derimot opptil partene å avtale nærmere om. Etter min mening er dette interessant moment, og det blir nærmere drøftet mot slutten på dette underkapittelet.

I jordskiftesakene er det svært få tilfeller hvor det blir uenigheter om rettigheter som følge av deling, og i bare et tilfelle har det blitt avsagt dom. Uenighetene er som regel om veirettigheter, og det kan være en tredjeperson det oppstår tvist med, altså en som ikke nødvendigvis er innblandet i overdragelsen. Årsaken kan være at de fradelte parsellene må få veirett over hans eiendom, noe det blir uenighet om. Dette skjedde i sak 0100-2007-0028. Som det fremkommer avsnitt 2.3.5 i teoridelen, har slike saker vært gjenstand for omfattende behandling i rettsapparatet. Som følge av flere rettighetshavere på privat vei etter deling skulle man tro at flere grunneiere ville motsatt seg en større/økt trafikk over deres eiendom, men dette er kun unntaksvis i sakene. Det har antagelig en sammenheng med at mange eiendommer som blir delt har privat vei direkte til offentlig vei uten andre grunneiere av den private veien. Det kan imidlertid tenkes at landbrukseiendommen som deles har veirettighet over mange andre eiendommer. I disse tilfellene kan det være en stor fordel å ta saken inn for jordskifteretten, hvor det vil være aktuelt for retten å innkalle grunneierne og andre rettighetshavere av veien som parter i saken. I rettsmøtet vil partene få uttale seg om rettighets-spørsmål angående veien, og synspunkter kan legges fram. Dersom det oppstår uenighet eller tvist angående bruksrettigheter, har jordskifteretten hjemmel til å avgjøre tvisten ved dom, noe som er en fordel ved den videre behandlingen av saken.

Når det gjelder kompleksiteten i rettighetene er det oftest mest komplisert i de sakene hvor for eksempel store skogteiger deles og selges til flere. På slike store arealer (5000 til 10 000 daa), kan det være flere ulike rettigheter og heftelser, og mange parter involvert. Dette viser blant annet sak 0200-2009-0037 og 0100-2008-0026. Dersom teigen skal deles og selges til flere kan det bli en krevende oppgave å rydde opp i rettighetsforholdene. Dette innebærer blant annet å etablere rettighetene på de nye matrikkelenhetene, og avløse de på den opprinnelige eiendommen. Det er nok liten tvil om at jordskifteretten i slike saker er til god nytte for partene, da det kan antas at det ville vært krevende for partene å ordnet alle de ulike rettslige forhold i en sak uten juridisk bistand.

Samtidig er det bare unntaksvis at det er særlig kompliserte rettighetsforhold ved fradelingene i jordskifteretten. Selv om det har dukket opp flere forskjellige type rettigheter i sakene, er det ofte avklart og avtalt før saken fremmes, som regel i kjøpekontrakt, hvilke rettigheter og plikter som følger

tilleggsjorda og tunet. I forbindelse med dette kan det settes spørsmålstegn ved om alle eventuelle rettigheter og heftelser for det som overdras er tatt med i enten kjøpekontrakt og/eller i jordskiftesaken. Jordskiftedommerne opplyser at grunnbok sjekkes, men at det allikevel kan foreligge ikke-tinglyste rettigheter som kun grunneieren og rettighetshaveren er klar over. Dersom det er slike ikke-tinglyste rettigheter kan det tenkes at tvister kan oppstå pga. dobbeltsuksjonskonflikt mellom kjøper og rettighetshaver. Slike tvister vil mest sannsynlig komme i etterkant av jordskiftesaken, og er da følgelig avtalerett, og en sak for tingretten. Jordskiftedommerne opplyser at de ikke har hørt om slike tilfeller, og at det er lite sannsynlig at det oppstår slike konflikter. Vi kan tenke oss rettigheter som jordleie, hogstrett eller jakt- og fiskerettigheter. Disse rettighetene, i hvert fall jordleie, jakt og fiske, kan være typiske personlige rettigheter (leie) som ikke tinglyses. I de aller fleste tilfeller må man nesten regne med at selger er ærlig ovenfor kjøper når det gjelder slike heftelser og rettigheter på eiendommen som skal overdras, og om ikke annet har selgeren en opplysningsplikt ovenfor kjøper etter avhendingslova. Heftelser på eiendommen som overdras, og ikke er opplyst om til kjøperen kan være en mangel etter avhendingslova, og selger kan bli erstatningspliktig som følge av å ikke ha opplyst om forhold som burde vært gjort ved avtaleinngåelsen.

Når det gjelder jordleie er det ofte slik at kjøperen også er leieren, og det er nok generelt en veldig liten sannsynlighet for en dobbeltsuksjonskonflikt ved jordleie. I sak 0100-2006-0014 var kjøperen imidlertid ikke leieren, men i denne saken opplyste kjøperen selv i jordskifteretten at jorda var leid bort, og at han måtte vente med å ta i bruk arealene til kontrakten var utløpt. Partene la altså til grunn at kontrakten skulle gjelde til den var ferdig. På denne måten blir ikke jordleieren presset ut av et leieforhold han kanskje er avhengig av for sin drift. Med jakt- og/eller fiskerettigheter kan det være større sannsynlighet for dobbeltsuksjonskonflikt, men sannsynligheten er nok forholdsvis liten for en slik konflikt. Vi kan imidlertid tenke oss at det i en overdragelse ikke blir nevnt noe om jakt- og fiskerettigheter i kjøpekontrakt mellom kjøper og selger, mens det faktisk er en person som har en jaktrett på arealet som overdras. I slike situasjoner kan det oppstå konflikter, men som sagt er nok sannsynligheten liten for dette.

Spesielt jakt- og fiskerettigheter var et interessant tema som jeg hadde et ønske om å undersøke nærmere i denne oppgaven. Forhåpningene mine var at det kunne være mye spennende og interessant i rettsbøkene om nettopp dette, og at slike rettigheter kunne skapt problemstillinger med tanke på deling av landbrukseiendommer. Et eksempel på det er at grunneieren som fradeler tilleggsjord ville ønske å sitte med jakt- og fiskerettigheter, da gjerne som en realservitutt, etter deling. Jordskifteretten har, som nevnt tidligere, hjemmel til å skille fiskerettighet fra grunnen, jf. innlandsfiske_loven § 19 annet ledd, siste punktum, og til å bestemme om jaktrett skal være helt eller delvis felles, jf. vilt_loven § 28 andre ledd, siste punktum. Allikevel har disse rettighetene knapt vært tema i noen av de undersøkte jordskiftesakene. Jordskiftedommer Ø opplyser også at det er sjelden snakk om slike rettigheter i

sakene, samtidig som han sier at det er lite ønskelig å skille slike rettigheter fra grunnen. Som en konklusjon vil jeg anta at det er en vanlig oppfatning blant de fleste at disse rettighetene følger grunnen, noe også Falkanger 2013 uttrykker på s. 305.

Sak 0100-2008-0019 skal imidlertid nevnes i denne sammenheng, hvor eieren som delte eiendommen ønsket å sitte igjen med sameieandelen han hadde fra før i et lite utmarkssameie, noe som ble lagt til grunn i fremmingsvedtaket. Antagelsen er at slike spørsmål om hva som skal tilhøre det fradelte eller det opprinnelige, i mye større grad oppstår når eiendommen som deles har sameieandel i et sameie, eller når det er noe som kan være av stor verdi, som for eksempel i sak 0200-2011-0009. Her ønsket selgeren å sitte igjen med rettigheter som egentlig naturlig tilhørte grunnen. Selgeren (juridisk person) krevde i kjøpskontrakten at det skulle tinglyses en heftelse på det fradelte arealet om at vannrettigheter (herunder fallrettigheter) skulle være unntatt salget. Selgeren krevde også en heftelse på det fradelte arealet om gjenkjøpsrett på arealene dersom det blir omregulert.

Når det gjelder rettighetene i sakene kan det være vanskelig å definere egentlig hva de er. Er for eksempel leie det samme som en bruksrett, som igjen er det samme som en servitutt? I flere av sakene er det nemlig en årlig inntekt for den tjenende eiendommen i form av leie eller årlig erstatning. Dette kan være jordleie, årlig erstatning for å ha telemast stående på eiendommen, eller årlig erstatning for rett til anlegg og drift av lysløype. Om dette i det hele tatt har en betydning er vanskelig å si, så lenge det kanskje kan skilles mellom hva som er personlige og reelle servitutter, med hensyn til tinglysing. Når det gjelder de reelle servituttene er mitt inntrykk at rettighetene følger den matrikkelenheten den naturlig hører til ved deling. Dette kommer som en naturlig følge av rettsvernet som sikres igjennom tinglysing, og at delingen ikke skal ha noen betydning for rettighetshaveren. I sak 0200-2009-0037 s. 8 uttaler jordskiftedommeren:

”I forbindelse med fradelingen og hjemmelovergangen i saken er det nødvendig å foreta en opprydding av servitutter på avgivereiendommen gnr. X, og opprette servitutter på den fradelte eiendommen gnr. Y... Etter delingen ligger for eksempel servitutter som geografisk kun er relatert til det fradelte arealet igjen på avgivereiendommen”.

Jordskiftedommeren tar her utgangspunkt i at rettighetene må plasseres der de geografisk er relatert til.

Det ser også ut til at partene avtaler det meste på forhånd, og at kjøpekontrakten legger ”grunnlaget” for rettighetsforholdene. Rettighetene blir en del av avtalen partene imellom og det virker som verken landbruksmyndighetene eller jordskifteretten legger seg mer opp i det som er avtalt. I denne forbindelse kan man spørre seg hva som skjer dersom partene inngår avtale om rettigheter som strider imot offentligrettslige bestemmelser. Det kan for eksempel tenkes at det avtales at jaktrett ikke skal

følge grunnen, og at det skal tinglyses en realservitutt på dette. Hvor dette ”fanges opp” av myndighetene har jeg ikke svar på, men det kan vel antas at det blir fanget opp ved tinglysing, og at det nektes tinglysing dersom det opplyses at rettighetens varighet er over 10 år.

Selv om disse rettighetene kan ha stor verdi, og muligens i enkelte tilfeller være til favør for en av partene, er avtalefriheten det sentrale, og partene inngår avtaler om det de vil.

6.4 I hvor stor grad blir andre virkemidler brukt i sakene etter jskl. § 2 f

Hvilke andre virkemidler som blir brukt i sakene etter jskl. § 2 bokstav f sier noe om hele ”totalpakken” jordskifteretten kan tilby for å bedre eiendomsforholdene. Som det går fram av intervjuene, ser jordskifteretten ofte problemer i skiftefeltet som enten fysisk eller rettslig burde vært ordnet, men som ikke er krevd i saken. Fysisk kan det for eksempel være uhensiktsmessige grenser eller dårlig arrondering eller lignende, mens rettslige ”problemer” for eksempel kan være at det ikke er bestemmelser eller ordning på privat vei med flere rettighetshavere osv. Datainnsamlingen fra sakene viser imidlertid at det er få saker hvor andre virkemidler blir brukt. Et relevant spørsmål er da hvorfor ikke flere virkemidler har blitt brukt? Er det slik at eiendoms- og bruksrettsforholdene i skiftefeltet er tilfredsstillende nok i de fleste saker og at det ikke behøves ytterligere ”opprydding”? Er det partene som ikke ønsker et mer omfattende skifte? Eller er det jordskiftedommeren som helst ikke vil gjøre ytterligere opprydding i eiendoms- og bruksrettsforholdene i skiftefeltet, annet enn hva som er krevd i saken?

Disse spørsmålene er alle relevante med tanke på den lave bruken av andre virkemidler. Når det gjelder spørsmålet om at det ikke behøves ytterligere opprydding, opplyser jordskiftedommerne at de ser ting som burde vært gjort, men som ikke blir tatt opp i saken. Dette vitner nok om at det ofte er, eller eventuelt kan bli, problematiske eiendoms- og bruksrettsforhold, i hvert fall sett med dommerens øyne. Det er imidlertid ikke sikkert at partene evner å se problemer slik dommeren gjør. ”Problemet” kan for eksempel gjelde uhensiktsmessige former på arealer og teigblanding hvor eiendommene kan bli bedre utformet ved hjelp av arealbytte. Et annet ”problem” kan for eksempel være at det ville vært hensiktsmessig å legge en privat vei, hvor flere blir rettighetshavere, utenom et tun. For mange grunneiere er det nok imidlertid slik at de er vant til at eiendoms- og bruksrettsforholdene i området er på denne måten (at det har vært slik i alle år), og at de dermed ikke ser på det som noe problem eller som uhensiktsmessig. Skal jordskiftedommeren da bringe disse forholdene fram i lyset, og opplyse partene om hva som kan gjøres? Svaret er nok ikke helt klart her. Disposisjonsprinsippet gjør i hovedsak at dommeren skal holde seg innenfor kravet til partene, men det er imidlertid nødvendig i enkelte tilfeller at jordskifteretten fraviker fra dette prinsippet. Jordskiftedommeren må likevel ikke legge seg for mye opp i andre forhold som kan gjøre at han virker partisk. Det er dermed ikke

utenkelig at det i flere tilfeller vil være en hårfin balanse, og at slike situasjoner kan være vanskelig for dommeren. En måte for dommeren å gå fram på kan da være å opplyse om en bestemt hjemmel retten har, uten å gå nærmere eller mer detaljert i de konkrete forholdene i saken. Eksempelvis kan det opplyses om at jordskifteretten har hjemmel til å foreta arealbytter, uten at det nevnes noe konkret mer. Slik kan partene/naboene bli opplyst, og til en viss grad veiledet, om hva jordskifteretten kan gjøre, og følgelig kan det hende de ser ”problemet” selv, og behovet for å bruke andre virkemidler i loven.

Vi kan se av enkelte saker fra empirien at både parter og jordskiftedommer ikke har ønsket å bruke andre virkemidler i saken. For eksempel som i sak 0100-2007-0028 hvor partene ikke ønsket å gå videre med vegomlegging i saken. De ønsket i stedet å ordne dette utenomrettslig, og årsaken til dette er ukjent. Mens i andre saker har ikke jordskiftedommeren tatt til følge krav om bruksordning på veg etter jskl. § 2 bokstav c, blant annet fordi det var langt flere som måtte innkalles som parter i saken, og at det mest hensiktsmessige var å kreve bruksordning som egen sak. Dette er et sentralt poeng ved bruk av andre virkemidler. Saken utvides, nye parter må i mange tilfeller innkalles, saken utsettes, og det blir fort komplisert. I flere saker etter jskl. § 2 bokstav f er det også opplyst om at det haster for rekvirent (selgeren) med fradelingen på grunn av salg. Dersom saken har utvidet seg til også å omfatte andre forhold i skiftefeltet kan det føre til at delingen tar lengre tid, noe som er uheldig for rekvirenten og eventuelt kjøperen.

Jordskiftedommer V opplyste at sakene hadde en lettere tendens til å ”ese ut” før i tiden, men at det fra sentralt hold nå var strammet inn en del på dette, og at det er mer fokus på antall saker som behandles, og ikke hvor mye som blir gjort i hver enkelt sak. Etter min mening kan dette være en ulempe i enkelte tilfeller, hvor partene i enighet kommer med nye krav etter hvert i saken. I disse tilfellene har det antakelig lite å si for partene at saken blir utsatt, da de kanskje blir mer opptatt av å få ryddet opp i eiendoms- og bruksforholdene. Å måtte kreve en ny sak for bruksordning, arealbytte eller lignende har visse kostnader, og det er ikke sikkert at noen av de involverte tar seg bryet med å kreve en ny sak. Det kan dermed tenkes at det ikke blir noen endring i forholdene, og at det senere kan oppstå uenigheter, tvister og lignende, for eksempel ved eierskifter. Ville det da ikke vært en fordel og fått avklart slike forhold når saken først var til behandling hos jordskifteretten i utgangspunktet? Dersom man ser dette i et samfunnsnyttig perspektiv kan eventuelle tvister bli redusert (rettssaker er ressurskrevende), landbrukseiendommer kan bli mer tjenlige og rasjonelle, og naboforhold kan bli bedre (for eksempel med regler for bruk av privat vei).

I noen saker har også andre virkemidler enn bruksordning og arealbytte blitt benyttet, deriblant oppløsning av realsameie etter jskl. § 2 bokstav a i sammenheng med deling av bebyggd landbrukseiendom (sak 0200-2010-0057). I dette tilfelle kan det nok ha vært nødvendig å bringe saken

inn for jordskifteretten, da det er jordskifteretten som har hjemmel til å oppløse realsameie. Saken ble fremmet etter både jskl. § 2 bokstav a og f. Enkelte saker, slik som denne hvor det er noe spesielle forhold, kan altså fremmes ved å bruke flere av virkemidlene i jskl. § 2. Lignende forhold var det også i sak 0100-2012-0011 hvor en ubebygde landbrukseiendom i personlig sameie skulle deles. Normalt ville denne blitt fremmet som en jskl. § 2 bokstav g, men siden det ikke skulle deles etter et bestemt verdiforhold (partene var enige om hva de skulle bli eksklusive eiere av), ble saken fremmet etter jskl. § 2 bokstav f.

Det viser at sakene kan være noe spesielle, og at hjemmelsgrunnlaget i jordskifteloven muligens ikke er helt klart. Hjemmelen er likevel til stede ved å bruke flere av virkemidlene i jskl. § 2. Sannsynligheten for anke er liten, og det vil nok ikke spille noen stor rolle akkurat hvilken hjemmel man bruker, så lenge det er innenfor jordskiftelovens rammer, med tanke på den saklige kompetansen.

6.5 Oppmåling, matrikkelføring og hjemmeloverføringer

Problemstilling nr. 5 i denne oppgaven handler hovedsakelig om eiendomsregistreringen. Med det menes oppmåling av grenser, matrikkelføring og hjemmeloverføring. Utgangspunktet for denne problemstillingen var å undersøke nærmere om det var forskjeller blant jordskifterettene, og forskjell fra kommunens praksis.

Resultatene fra samtale med jordskiftedommerne viser at de er relativt samstemte i at gebyrforskjellene mellom jordskifterettens oppmåling og kommunens oppmålingsforretning kan være en vesentlig årsak til at slike delingssaker kreves etter jskl. § 2 bokstav f. For mange grunneiere kan det være langt rimeligere å ta saken inn for jordskiftedomstolene framfor å rekvirere oppmålingsforretning fra kommunen. Kommunenes gebyrer varierer i stor grad fra kommune til kommune, som det går fram av Gundersen 2014 side 60, og i de aller fleste tilfeller er nok jordskifterettens gebyrer lavere. En vesentlig forskjell er at prisene hos kommunen settes etter arealet som måles opp, mens jordskifteretten fastsetter prisene etter lengden (grenselengdegebyr). I tillegg er det slik at alle grenser for ny grunneiendom skal oppmåles og merkes i marka etter matrikkelloven § 34 første ledd, mens ved jordskifteretten skal kun nye grenser måles og merkes, jf. jskl. § 58. Dette innebærer i praksis at dersom en hel teig deles fra en eiendom og blir en ny grunneiendom, er det ikke behov for oppmåling i jordskifteretten, da det allerede eksisterer eiendomsgrenser for teigen. Sak 0200-2009-0037 kan nevnes i denne forbindelse, hvor det ikke ble utført oppmåling på en 6 494 daa stor skogteig som ble delt fra en eiendom, da ingen av partene anså dette som nødvendig.

Samtidig kan man jo spørre seg om det ikke er hensiktsmessig at også alle grenser for den nye matrikkelenheten går opp når man først er inne i en slik jordskifteprosess. Det er ikke tvil om at det er

behov for riktige opplysninger og nøyaktige målinger av eiendommene rundt om i landet. Dette reduserer grensetvister og uklarheter, og bidrar til syvende og sist til et mer pålitelig eiendomsregister med oppdaterte og nøyaktige eiendomsgrenser jf. matrikkellova § 1. På den annen side kan dette innebære at jordskifteretten må bruke langt mer ressurser på oppmåling, noe som kan være uheldig med tanke på at man bruker lenger tid på sakene som tas inn for retten.

Gebyrforskjellene kan altså variere sterkt mellom de forskjellige kommunene og jordskifteretten. Samtidig viser resultatene at sakene også ofte er enkle, det vil si at de nok like godt kunne blitt utført ved kommunal behandling. Det er derfor grunn til å tro at mange av sakene har blitt krevd som jordskiftesak på grunn av oppmålingskostnadene. Man kan jo dermed spørre seg om dette er hensiktsmessig med tanke på bruk av ressurser. Er det meningen at jordskifteretten skal utføre enkle fradelinger som egne saker, som kunne blitt behandlet kommunalt? Dersom vilkårene for fremming er tilstede, er det ingen grunn for å avvise saken, selv om det er åpenlyst at saken er krevd nettopp pga. oppmålingskostnaden. Jordskiftedommer Ø opplyser at han gjerne ville øke gebyrene for oppmåling på grunn av ressursbruken til disse sakene. Dette er forståelig, med tanke på omfanget av delingssaker hos Østfold jordskifterett. Samtidig vil dette innebære økte kostnader for partene i alle jordskiftesakene som omfattet grenseoppmåling.

Den mest betydningsfulle forskjellen mellom jordskifterettens oppmåling og kommunens oppmålingsforretning er, etter min mening, jordskifterettens domsmyndighet ved grensetvister jf. jskl § 17. Dersom partene ikke er enige i grensen ved kommunal oppmåling har ikke landmålerne myndighet til å avgjøre hvor grensen skal gå - landmålerne har ingen materiell beslutning. Tvister må i tilfelle avgjøres i domstolene dersom det ikke blir enighet. Det kan dermed være en god grunn til å ta saken inn for jordskifteretten dersom grensene i området er uklare eller det er uenighet. Når tvisten er avgjort kan saken behandles videre.

Når det gjelder øvrig matrikkelarbeid er det for så vidt lite å drøfte i denne oppgavens sammenheng, da det er lite empirisk om dette. Jordskiftedommerne følger rettsbøksmaler for oppretting av matrikkelenheter, og gir attest for sammenslåing av bruksnummer. Jordskiftedommerne Ø hadde noen bemerkninger til matrikkelføringen med tanke på forskjeller ifra delingslova og til matrikkelloven, men dette har jeg ikke gått nærmere inn på i oppgaven. Det ville, etter min mening, blitt for omfattende, og det er heller ikke en sentral del for oppgaven. Hjemmelsoverføringene har tidligere blitt nevnt og resultatene viser at Østfold jordskifterett sjeldent ordner med hjemmelsoverføringene. Sammenslåinger av bruksnummer skjer også, som en følge av dette, utenom retten. Dermed trenger ikke jordskifteretten å ta hensyn til konsesjon og panteheftelser, og sakene kan avsluttes raskere. En følge av dette vil være at sakene verserer kortere i retten, og jordskiftedommeren trenger ikke å vente på konsesjonsbehandlingen og pantefrafall. I tillegg reduserer dette arbeidsmengden for jordskifte-

retten, noe som nok kan være en fordel med tanke på omfanget av slike saker hos Østfold jordskifterett.

Kapittel 7. Avslutning

7.1 Konklusjoner og refleksjoner

I dette kapitlet vil jeg konkludere hovedproblemstillingen. I tillegg vil jeg reflektere litt rundt resultatene. Hovedproblemstillingen er:

Hva preges sakene etter jordskifteloven § 2 bokstav f av på det sentrale Østlandet?

Underproblemstillingene har lagt grunnlaget for svaret på hovedproblemstillingen og har vært det aller viktigste i arbeidet for å svare på hovedproblemstillingen. Med resultatene fra teori, empiri og drøfting kan det nå svares mer konkret på hovedproblemstillingen. I dette avslutningskapitlet vil jeg gå igjennom konklusjoner fra de forskjellige underproblemstillingene, og avslutningsvis konkludere for hovedproblemstillingen.

Resultatene i denne oppgaven viser at 2/3 av sakene etter jskl. § 2 bokstav f på det sentrale Østlandet handler om fradeling av tun hvor enten kun tunet med bebyggelsen står igjen, eller hvor tunet med noe jord- og/eller skogbruksarealer blir tilliggende tunet. Et viktig moment i denne sammenheng er at eiendommene ikke lenger er konsesjonspliktige etter delingen. Resultatene viser videre at det kan være behov for en dialog mellom landbruksmyndighetene og grunneieren som søker om deling etter jordlova § 12. Mange fradelinger innebærer en god rasjonalisering i landbruket, men de jordpolitiske avveiningene for deling kan være vanskelig for landbruksmyndighetene da grunneieren ønsker å beholde et småbrukspreg på den bebygde eiendommen. Dette kan være uheldig da det er større sannsynlighet for at jord går ut av drift på små landbrukseiendommer. Vi har svært lite jordbruksarealer i landet, og det er viktig at det som kan drives, faktisk blir dyrket. Samtidig kan det virke som at endringene i jordlova § 12 åpner for en større adgang til slike fradelinger blant annet med tanke på bosettingen. Det vil bli interessant å se hvordan jordlova § 12 blir praktisert i tiden fremover.

Videre har resultatene vist at vilkårene i delingstillatelsen kan ha betydning for jordskifteretten. Det er blant annet viktig at jordskifteretten holder seg innenfor de arealgrenser som er satt for tunet, gjennom vilkårssettingen og delingsvedtakskartet. Mindre gode kart fra landbruksmyndighetene kan være et problem ved fastsettingen av eiendomsgrensene i disse tilfellene. Etter min mening bør enten landbruksmyndighetene gjør et mer grundig arbeid når de utarbeider kartene, eller så bør jordskifteretten få et større spillerom for å avgjøre hvor grensene bør gå. Andre typer vilkår som har en direkte betydning for jordskifteretten er at tilleggsjorda skal deles i teiger til kjøperne etter jordskifterettens vurdering. Slike vilkår er etter min mening fornuftig da jordskifteretten har god

kompetanse til å utforme tjenlige landbrukseiendommer, og mest sannsynlig kommer fram til bedre løsninger enn hva partene selv hadde gjort. Videre viser resultatene at konsesjon spiller en viktig rolle dersom jordskifteretten skal foreta hjemmelsoverføringene. Praksisen er her noe ulik blant jordskifterettene om hvorvidt partene skal ordne med dette selv.

Videre har resultatene vist at landbruksmyndighetene i liten grad legger seg opp i rettighetsforholdene for eiendommen. Det er kun de viktigste rettighetene, herunder vei- og V/A-rettigheter, som sikres for eiendommene igjennom vilkårssettingen. Andre type rettigheter og heftelser tas det i liten grad stilling til. Etter min mening bør det være en dialog mellom landbruksmyndighetene og søkeren hvor det kan redegjøres for rettighetsforholdene for eiendommen som deles. Dersom landbruksmyndigheten får inntrykk av kompliserte forhold, vil det være en fordel å stille som vilkår i delingstillatelsen at saken skal behandles i jordskifteretten. Dette kan igjen bidra til et bedre sluttresultat for de involverte eiendommene, og mindre sannsynlig for etterfølgende tvister. Samtidig viser resultatene at det bare unntaksvis er kompliserte rettighetsforhold i jordskiftesakene. Én årsak må sies å være at det generelt er få rettigheter i dette området. En annen årsak er at den som fradeler sjelden ønsker å ”forbeholde” seg noen rettigheter på det som fradeles. En tredje årsak er at eventuelle rettigheter og heftelser gjerne er avklart på et tidligere stadie som for eksempel i kjøpekontrakten, hvor det kan antas at partene ofte har juridisk bistand av advokat eller eiendomsmedler. Jordskifteretten tar derfor i liten grad stilling til rettighetene, da det ikke er nødvendig, men sørger at de endres, etableres eller avløses på de ulike matrikkelenhetene og at det tinglyses.

Jordskifteretten har hjemmel til å bruke andre virkemidler i jordskifteloven som kan brukes i sakene for å oppnå bedre eiendoms- og bruksrettsforhold, for eksempel ved arealbytter eller bruksordning på en veg. Jordskifteretten tilbyr en ”totalpakke” som kan gjøre eiendoms- og bruksrettsforholdene betydelig bedre i mange tilfeller i sammenheng med delingssaken. Resultatene viser imidlertid at det sjeldent brukes andre virkemidler. Årsaken til det er i hovedsak at disposisjonsprinsippet begrenser hva jordskiftedommeren kan bruke av andre virkemidler uten at partene krever det i saken. Samtidig kan nye krav fra partene gjøre at saken ”eser ut”, hvor det blir mer komplisert prosessuelt i forhold til opprinnelig fremmingsvedtak, at nye parter må kalles inn, og at saken kan ta lenger tid. Det er forståelig at jordskiftedommeren i mange tilfeller ønsker at partene krever ny sak.

Resultatene har vist at jordskifterettens oppmålingsgebyrer som regel vil være lavere enn ved kommunes oppmålingsforretning. Jordskifterettens oppmålingsgebyrer er fastsatt etter lengden, mens kommunenes gebyrer er fastsatt etter areal. I tillegg måler jordskifteretten opp nye eiendomsgrenser, mens alle eiendomsgrenser måles opp etter matrikkelloven. Dette kan føre til betydelig reduserte oppmålingskostnader ved jordskifterettens behandling. Det er dermed stor grunn til å anta at mange av sakene er krevd nettopp på grunn av oppmålingsgebyrene.

Sakene etter jskl. § 2 bokstav f er derfor, etter min mening, preget av å være enkle, der matrikkelarbeidet er hovedoppgaven. Det virker som mange av sakene like godt kunne vært kommunalt behandlet. Vilkår om de mest vesentlige rettighetene i delingsvedtaket, få parter i saken og avtaler/kjøpekontrakt om hva som skal overdras spiller en sentral rolle. Man kan kanskje stille spørsmål ved om jordskifteretten, som en domstol, skal behandle slike saker. På den annen side dukker det opp mer kompliserte saker som i større grad er preget av at det er flere kjøpere, større arealer, eller at det ligger flere ulike heftelser og rettigheter på arealet som selges. Slike saker krever større juridisk-/fagkompetanse og vil naturlig at saken behandles i jordskifteretten. Det kan også være en fordel å ta saken inn for jordskifteretten når det er uklare eiendomsgrenser eller uenighet mellom naboer, da jordskifteretten har domsmyndighet.

Endringene i den nye jordskifteloven er drøftet i kapittel 4.5. Det nye er blant annet at deling av eiendommer skal skje etter et ”fastsett høvetal”. Hvis praktiseringen av den nye bestemmelsen tilsier at det skal være flere enn én villig kjøper av tilleggsjorda, vil mange av de mindre kompliserte sakene havne hos kommunene. Mer av denne type behandling vil kunne bli belastet kommunene i fremtiden, mens jordskifteretten vil få mer tid til andre juridiske saker.

Det vil bli interessant å se hvordan den nye bestemmelsen vil bli praktisert.

7.2 Veien videre

Denne oppgaven har tatt for seg flere temaer rundt deling av landbrukseiendommer. Jeg føler selv at det vesentligste er med, og at jeg har fått et svar på hovedproblemstillingen. Samtidig er det liten tvil om at flere sider rundt dette temaet som kunne vært belyst. Det kunne også blitt dykket dypere ned i enkelte av temaene. Jeg håper allikevel at oppgaven gir et godt bilde av sakene etter jskl. § 2 bokstav f på det sentrale Østlandet. Arbeidet med denne oppgaven har vært krevende, men interessant og lærerikt, og i løpet av arbeidet er det flere momenter som har dukket opp som det hadde vært interessant å undersøkt nærmere:

Gevinsten i å fradele tunet fra landbruksarealene, for så å selge de forskjellige eiendomskomponentene kan være høy. En undersøkelse som kunne belyse den faktiske gevinsten, særlig med tanke på salget av boligen, ville vært interessant.

De undersøkte sakene i denne oppgaven går 10 år tilbake i tid. Det kunne dermed vært aktuelt å sett hvordan sakene etter jskl. § 2 bokstav f var enda lenger tilbake, for eksempel fra før forkjøpsretten ble opphevet. Var det for eksempel færre fradelinger av tun før i tiden, og mer salg av tilleggsjord fra staten, hvor det var mer omfattende skifteplaner osv?

Videre ville det vært aktuelt med en mer konkret undersøkelse som viser årsaken til hvorfor partene krevde jordskiftesak framfor kommunal behandling. Kanskje hadde man fått mer konkrete svar på om sakene enten fremsto som kompliserte for partene, eller om saken ble krevd med tanke på oppmålingsgebyrene. Her kan det for eksempel tenkes en kvantitativ tilnærming med spørreundersøkelse til aktuelle parter.

Det ville vært interessant å sett nærmere på hvordan sakene etter jskl. § 2 bokstav f er i andre områder i landet. Jeg har en antagelse om at resultatene kunne slått ganske annerledes ut på grunn av andre eiendoms- og bruksrettsforhold. Særlig interessant ville det vært å sett hvordan jordskifterettene håndterer realsameieandeler ved deling, og hvilke problemstillinger som dukker opp med tanke på dette.

Konflikter som følge av dobbeltsuksesjon har ikke forekommet i datainnsamlingen, og jordskiftedommerne hadde lite å si om dette. En undersøkelse om eventuelle rettssaker som har oppstått pga. dobbeltsuksesjonskonflikter eller andre type konflikter angående rettigheter og sameieandeler som følge av delingen kunne gitt et klarere bilde av disse forholdene. Slike tvister kommer normalt i etterkant av jordskiftesakene og ville vært sak for tingretten, da det i hovedsak er avtalerett.

Odelsrett har dessverre ikke dukket opp i empirien, verken i sakene eller gjennom intervjuene med informantene. Det kan derfor virke som at odelsrettsspørsmål blir avklart før søknad om deling, og at det dermed av den grunn ikke dukker opp som noe tema i jordskiftesakene. Det ville imidlertid vært interessant å undersøkt nærmere hvordan odel spiller inn ved deling av landbrukseiendommer. Hvordan håndteres dette blant eieren og de odelsberettigete? Kan opphevelsen av odelsfrigjøring ha betydning for deling av landbrukseiendommer?

Det har også vært lite drøfting rundt pantsetting , noe som kommer av at det har vært lite å hente om dette i datainnsamlingen. Resultatene viser at verken landbruksmyndighetene eller jordskifteretten legger seg noe videre opp i dette. Det kreves imidlertid fra dommerne at pantet slettes før hjemmelsoverføring og sammenslåing. Pantsetting kan være en utfordring, og det er gjerne advokater, meglere eller lignende som tar seg av dette ved deling. Intervjuer med advokater, eiendomsめglere eller lignende kunne belyst pantsettingsproblematikken nærmere. Videre kan det for eksempel være problemstillinger som omhandler pantsetting av matrikkelenheter som er på samme eierhånd, og som kan regnes som én driftsenhet. Kan disse matrikkelenhetene pantsettes hver for seg, og i tilfelle hvilke problemer kan oppstå? En nærmere undersøkelse om problematikken rundt dette kunne vært aktuelt.

Referanser

- Askheim, O. G. A. & Grenness, T. (2008). *Kvalitative metoder for markedsføring og organisasjonsfag*. Oslo: Universitetsforlaget. 189 s.
- Austenå, T. & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. 443 s.
- Bachke, A. & Klepp, S. (2009). Trekk ved administrativ utvikling og lovgivning i perioden 1959-2009. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 138-159. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Bergsholm, E. (2011). Overdragelse av eiendom uten delingstillatelse etter jordloven § 12. *Lov og rett*, Vol. 50, 5: 259-270.
- Boe, E. (1993). *Innføring i juss - Statsrett og forvaltningsrett*. Oslo: TANO A.S. 968 s.
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2009). *Fast eiendoms rettsforhold - Kort og godt*. Oslo: Universitetsforlaget. 160 s.
- Falkanger, T. (1986). *Eierrådighet og samfunnskontroll*. Oslo: Universitetsforlaget. 189 s.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. Oslo: Universitetsforlaget. 798 s. s.
- Falkanger, T. (2011). *Fast eiendoms rettsforhold*. 4. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 404 s.
- Falkanger, T. (2013). *Landbruksrett*. Oslo: Universitetsforlaget. 349 s.
- Flø, O. A. & Haraldstad, H. S. (2009). Bruksordning av private veger. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 397-428. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Gundersen, G. (2014). Monopolets pris. *Kart og plan. Våre fag i 200 år 1814-2014*, Vol. 74: 60-64.
- Innst. O. nr. 22 (1973-74). *Innstilling fra landbrukskomiteen om lov om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) (Ot.prp. nr. 12)*. Landbrukskomiteen. 21 s.
- Innst. O. nr. 61 (2000-2001). *Om lov om endringer i konsesjonsloven*. Næringskomiteen. Oslo. 16 s.
- Johannessen, A., Christoffersen, L. & Tufte, P. A. (2005). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag*. 2. utg. Oslo: Abstrakt forlag. 430 s.
- Landbruks- og matdepartementet. (2003). *Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord*: Forskrift 2003/1434. 4 s.
- Landbruks- og matdepartementet. (2010). *Endringer i rundskriv M-3/2002 - Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*: Rundskriv M-1/2010. 2 s.
- Landbruks- og matdepartementet. (2011). *Spørsmål nr. 1569 til skriftlig besvarelse fra stortingsrepresentant Hans Frode Kielland Asmyhr - Aksjeselskapers erverv av skogeiendommer*. Tilgjengelig fra: http://www.regjeringen.no/upload/LMD/Vedlegg/Stortinget/Svar_paa_spm_1569_140611.pdf (lest 15.02.2014).
- Landbruksdepartementet. (1995). *Jordlovens formål*: Rundskriv M-35/95. 16 s.
- Landbruksdepartementet. (2001). *Om lov av 31. mai 1974 nr. 19 om konsesjon på erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) m.v.*: Rundskriv M-4/2001. 32 s.
- Landbruksdepartementet. (2002). *Priser på landbrukseiendommer ved konsesjon*: Rundskriv M-3/2002. 21 s.
- Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene - likheter og ulikheter. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 35-48. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Lie, S. A. & Mittenzwei, K. (2008). Større og færre, men hvilke konsekvenser? Strukturutvikling og jordbrukspolitiske målsettinger. *Rapport Norsk institutt for landbruksøkonomisk forskning (NILF)*. Oslo. 84 s.
- Matrikkelovutvalget. (1999). *Lov om eiendomsregistrering*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste. (Norges offentlige utredninger; NOU 1999:1). 358 s.
- Meld. St. 9 (2011-2012). *Landbruks- og matpolitikken - Velkommen til bords*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet. 302 s.
- Moen, S. (2012). *Utviklingen i jordleie*. Masteroppgave. Ås: Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for økonomi og ressursforvaltning. 47 s.
- Nedre Telemark Jordskifterett. (2014). *Foredrag om deling av eiendom etter reglene i jordskifteloven, Fagdag Geoforum Telemark, Bø hotell, 26. februar 2014*. Bø i Telemark: Nedre Telemark

- jordskifterett. Tilgjengelig fra: http://geoforum.no/lokalavdelinger/telemark/Foredrag-pa-fagdag-26.02.2014/deling-av-eigedom-etter-jordskifteloven/at_download/file (lest 22.04.2014).
- Normann, K. (1996). *Jordloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget. 158 s.
- NOU 2002:09. *Jordskifterettens stilling og funksjoner*. Oslo: Statens forvaltningstjeneste. 161 s.
- Ot.prp. nr. 33 (2000-2001). *Om lov om endringer i konsesjonsloven og odelsloven m.v.* Landbruksdepartementet. 67 s.
- Ot.prp. nr. 56 (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet. 106 s.
- Ot.prp. nr. 56 (1987-1988). *Om lov om endringer i Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77.* Landbruksdepartementet. 7 s.
- Ot.prp. nr. 57 (1997-1998). *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringer i einskilde andre lover.* Landbruksdepartementet.
- Ot.prp. nr. 70 (2004-2005). *Om lov om eigedomsregistrering.* Miljøverndepartementet. 224 s.
- Ot.prp. nr. 72 (1993-1994). *Om lov om jord (jordlova) m.m.* Landbruks- og matdepartementet. 131 s.
- Pedersen, O. J., Sandvik, P., Skaaraas, H., Ness, S. & Os, A. (2010). *Plan- og bygningsrett, del I - Planlegging og ekspropriasjon*. 2. utg. Oslo: Universitetsforlaget. 500 s.
- Prop. 1 LS (2013-2014). *Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak og stortingsvedtak) for budsjettåret 2014. Skatter, avgifter og toll 2014.* Finansdepartementet. 406 s.
- Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova).* Landbruks- og matdepartementet. 519 s.
- Prop. 127 L (2012-2013). *Endringer i jordlova.* Landbruks- og matdepartementet. 48 s.
- Prop. 128 L (2012-2013). *Endringer i odelslova.* Landbruks- og matdepartementet. 24 s.
- Puschmann, O., Reid, S. J., Fjellstad, W., Hofstein, J. & Dramstad, W. (2004). Tilstandsbeskrivelse av norske jordbruksregioner ved bruk av statistikk. *NIJOS-rapport 17/04 (Norsk institutt for jord- og skogkartlegging)*. Ås. 76 s.
- Randen, O. (2002). *Brøyte seg rydning - Bureisingstid og bureisarliv*. Vats: Boksmia Forlag. 382 s.
- Robberstad, A. (2009). *Sivilprosess*. Oslo: Fagbokforlaget. 365 s.
- Raa Bjaaland, M. & Nielsen, J.-E. (2009). *Eiendomsprosjekter - En praktisk juridisk håndbok*. Oslo: Cappelen Akademisk Forlag. 272 s.
- Sevatdal, H. (1989). *Forelesingar i eigedomshistorie*. Ås: Institutt for jordskifte og arealplanlegging, NLH. 125 s.
- Sevatdal, H. (1990). *Planarbeid ved jordskifte*. Ås: Institutt for planfag og rettslære, NLH. 89 s.
- Sevatdal, H. & Sky, P. K. (2003). *Eigedomsteori*. Rapport 1/2003 serie D. Ås: Institutt for landskapsplanlegging, NLH. 119 s.
- SSB. (2008). *Naturressurser og miljø 2008*. Statistiske analyser. Oslo/Kongsvinger. Tilgjengelig fra: http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa_102/sa_102.pdf (lest 03.02.2014).
- SSB. (2012). *En av ti delingssøknader avslås*. Kommunal forvaltning av landbruksarealer, 2011. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/artikler-og-publikasjoner/en-av-ti-delingssoknader-avslaas> (lest 06.02.2014).
- SSB. (2013a). *Landbrukseiendommer 2012*. Tilgjengelig fra: <http://www.ssb.no/laeiby/> (lest 26.11.2013).
- SSB. (2013b). *Strukturen i jordbruket*. Tilgjengelig fra: <https://http://www.ssb.no/statistikkbanken/SelectVarVal/Define.asp?MainTable=Driftseiningar&KortNavnWeb=stjord&PLanguage=0&checked=true> (lest 03.02.2014).
- SSB. (2013c). *Strukturen i jordbruket, 2013, førebelse tal*. Tilgjengelig fra: <http://ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/stjord/aar/2013-11-27-content> (lest 23.01.2014).
- SSB. (2013d). *To av tre gardsbruk leiger jord*. Tilgjengelig fra: <https://http://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/landt/hvert-10-aar/2011-12-19-content> (lest 04.02.2014).
- St.meld. nr. 19 (1999-2000). *Om norsk landbruk og matproduksjon*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet. 232 s.
- Statens landbruksforvaltning. (2006). *Landbruksregisteret håndbok - Revidert 2006, Kap 1-3 oppdatert juni 2011*. Tilgjengelig fra: <https://http://www.slf.dep.no/no/dokumenter/publikasjoner/attachment/4727?ts=130fe5081f8&download=true> (lest 13.02.2014).

- Stensli, J. H. (2013). *Deling av landbrukseiendommer. Hva skjer med tilhørende sameieandeler og rettigheter?* Masteroppgave. Oslo: Universitetet i Oslo, Det juridiske fakultet - Institutt for privatrett. 68 s.
- Syrstad, J. O. (2009). *Jordskifte - jordpolitisk verktøy og privat konfliktløysar*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 49-64. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS.
- Westeren, H. M. (2014). *Vil bo på småbruk, men blir likevel i byen*. Oslo: Nationen. Tilgjengelig fra: <http://www.nationen.no/landbruk/mange-vil-bo-pa-smabruk-men-blir-likevel-i-byen/>.

Lover:

- 1928 22. juni nr. 25, Lov om ordning av visse jordspørsmål (jordlova) **Opphevet**
- 1935 07. juni nr. 2, Lov om tinglysing (tinglysningsloven)
- 1950 22. desember nr. 2, Jordskifteloven **Opphevet**
- 1955 18. mars nr. 2, Lov om tilskiping av jordbruk (jordlova) **Opphevet**
- 1965 18. juni nr. 6, Lov om sameige (sameigelova)
- 1966 9. desember nr. 1, Lov om hevd (hevdslova)
- 1968 29. november, Lov om særlege råderettar over framand eigedom (servituttolova)
- 1974 31. mai nr. 19, Lov om konsesjon og om forkjøpsrett for det offentlige ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) **Opphevet**
- 1974 28. juni nr. 58, Lov om odelsretten og åsetesretten (odelslova)
- 1975 12. desember nr. 59, Lov om dokumentavgift (dokumentavgiftsloven)
- 1979 21. desember nr. 77, Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven)
- 1980 08. februar nr. 2, Lov om pant (panteloven)
- 1981 29. mai nr. 38, Lov om jakt og fangst av vilt (viltloven)
- 1982 17. desember nr. 86, Lov om rettsgebyr (rettsgebyrloven)
- 1988 17. juni nr. 59, Lov om endringer i lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a.
- Endringslov**
- 1992 15. mai nr. 47, Lov om laksefisk og innlandsfisk mv. (lakse- og innlandsfiskloven)
- 1992 19. juni nr. 59, Lov om bygdeallmenninger (bygdeallmenningsloven)
- 1992 19. juni nr. 60, Lov om skogsdrift m.v. i statsallmenningene (statsallmenningsloven)
- 1992 03. juli nr. 93, Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova)
- 1995 12. mai nr. 23, Lov om jord (jordlova)
- 1998 18. desember nr. 84, Lov om lov om endringer i lov av 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringar i einskilde andre lovar **Endringslov**
- 2003 28. november nr. 98, Lov om konsesjon ved erverv av fast eiendom (konsesjonsloven) mv.
- 2005 17. juni nr. 101, Lov om eigedomsregistrering (matrikkellova)
- 2008 27. juni nr. 71, Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven)
- 2013 14. juni nr. 46, Lov om endringar i jordlova **Endringslov**
- 2013 14. juni nr. 47, Lov om endringar i odelslova **Endringslov**

2013 21. juni nr. 100, Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova) **Ikke trådt i kraft**

Forskrifter:

2003 8. desember nr. 1434, Forskrift om konsesjonsfrihet for visse erverv av fast eiendom, egenerklæring ved konsesjonsfrihet og om fulldyrket jord.

2003 8. desember nr. 1479, Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven

2009 26. juni nr. 864, Forskrift om eiendomsregistrering (matrikkelforskriften)

Dommer:

Rt. 1915 s. 20

LB-2009-55258 (lovdata)

Jordskiftesaker:

AKERSHUS OG OSLO		
JORDSKIFTERETT		
0200-2003-0016	0200-2005-0001	0200-2009-0037
0200-2004-0005	0200-2005-0013	0200-2010-0057
0200-2004-0006	0200-2005-0021	0200-2011-0009
0200-2004-0020	0200-2006-0010	0200-2011-0013
0200-2004-0028	0200-2007-0014	0200-2012-0006
0200-2004-0029	0200-2007-0028	

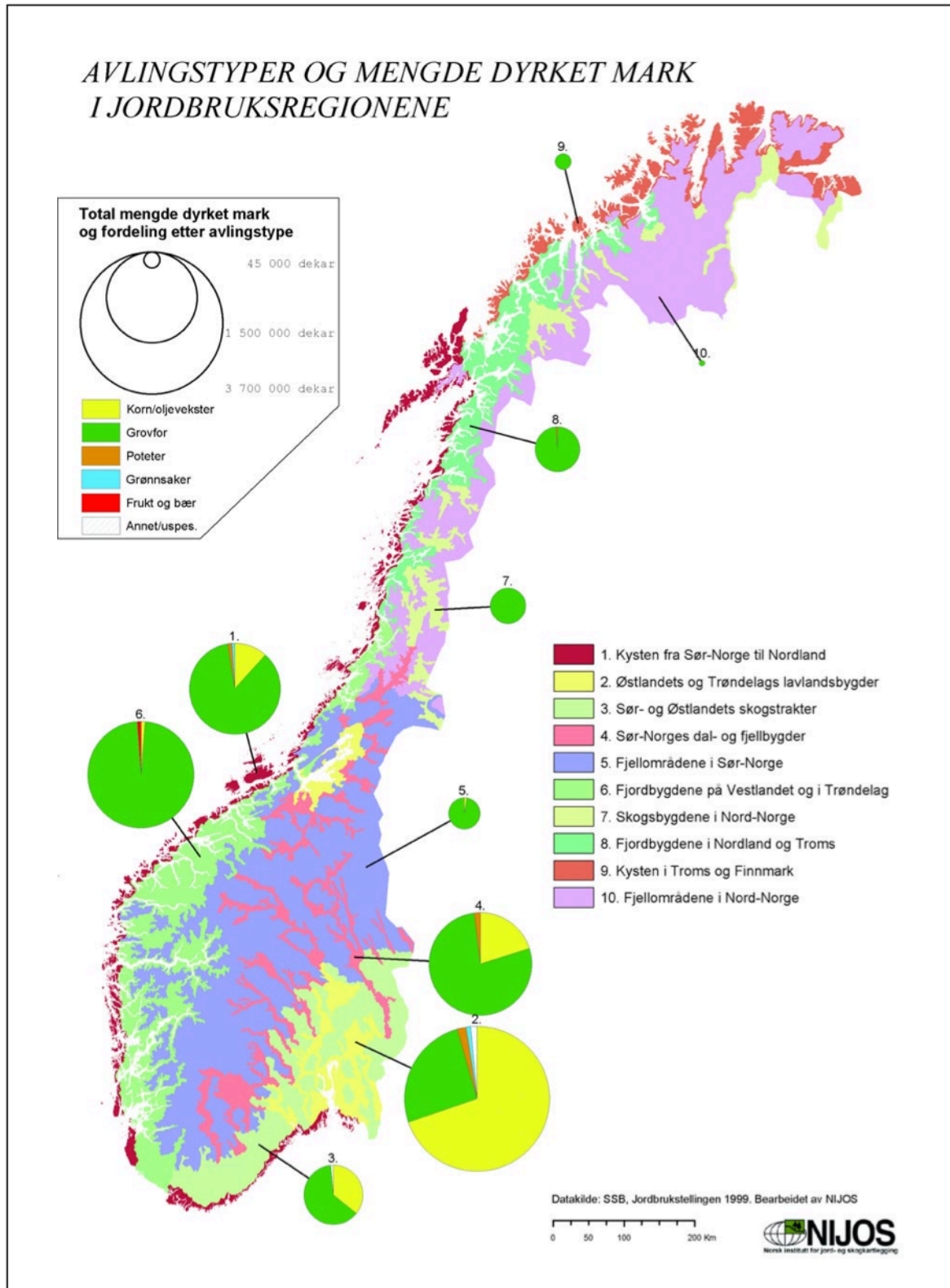
VESTFOLD		
JORDSKIFTERETT		
0700-1998-0018	0700-2006-0001	0700-2010-0010
0700-2000-0020	0700-2006-0016	0700-2010-0024
0700-2003-0001	0700-2006-0018	0700-2011-0008
0700-2003-0009	0700-2006-0021	0700-2011-0038
0700-2004-0014	0700-2006-0026	0700-2012-0026
0700-2004-0020	0700-2006-0034	0700-2013-0002
0700-2004-0023	0700-2008-0052	0700-2013-0004
0700-2005-0002	0700-2009-0012	0700-2013-0012
0700-2005-0006	0700-2009-0021	

ØSTFOLD
JORDSKIFTERETT

0100-2004-0007	0100-2007-0014	0100-2010-0016
0100-2004-0016	0100-2007-0019	0100-2010-0017
0100-2004-0019	0100-2007-0020	0100-2010-0018
0100-2004-0027	0100-2007-0022	0100-2010-0022
0100-2004-0037	0100-2007-0028	0100-2010-0034
0100-2004-0039	0100-2007-0036	0100-2010-0040
0100-2005-0001	0100-2007-0037	0100-2011-0002
0100-2005-0002	0100-2007-0039	0100-2011-0004
0100-2005-0003	0100-2008-0019	0100-2011-0006
0100-2005-0009	0100-2008-0022	0100-2011-0008
0100-2005-0016	0100-2008-0025	0100-2011-0009
0100-2005-0022	0100-2008-0026	0100-2011-0014
0100-2005-0029	0100-2008-0034	0100-2011-0055
0100-2005-0031	0100-2008-0038	0100-2011-0059
0100-2005-0032	0100-2009-0008	0100-2011-0066
0100-2005-0035	0100-2009-0013	0100-2012-0001
0100-2006-0003	0100-2009-0015	0100-2012-0011
0100-2006-0009	0100-2009-0016	0100-2012-0021
0100-2006-0014	0100-2009-0025	0100-2012-0025
0100-2006-0025	0100-2009-0027	0100-2013-0016
0100-2006-0031	0100-2009-0028	0100-2013-0017
0100-2007-0012	0100-2009-0046	0100-2013-0035

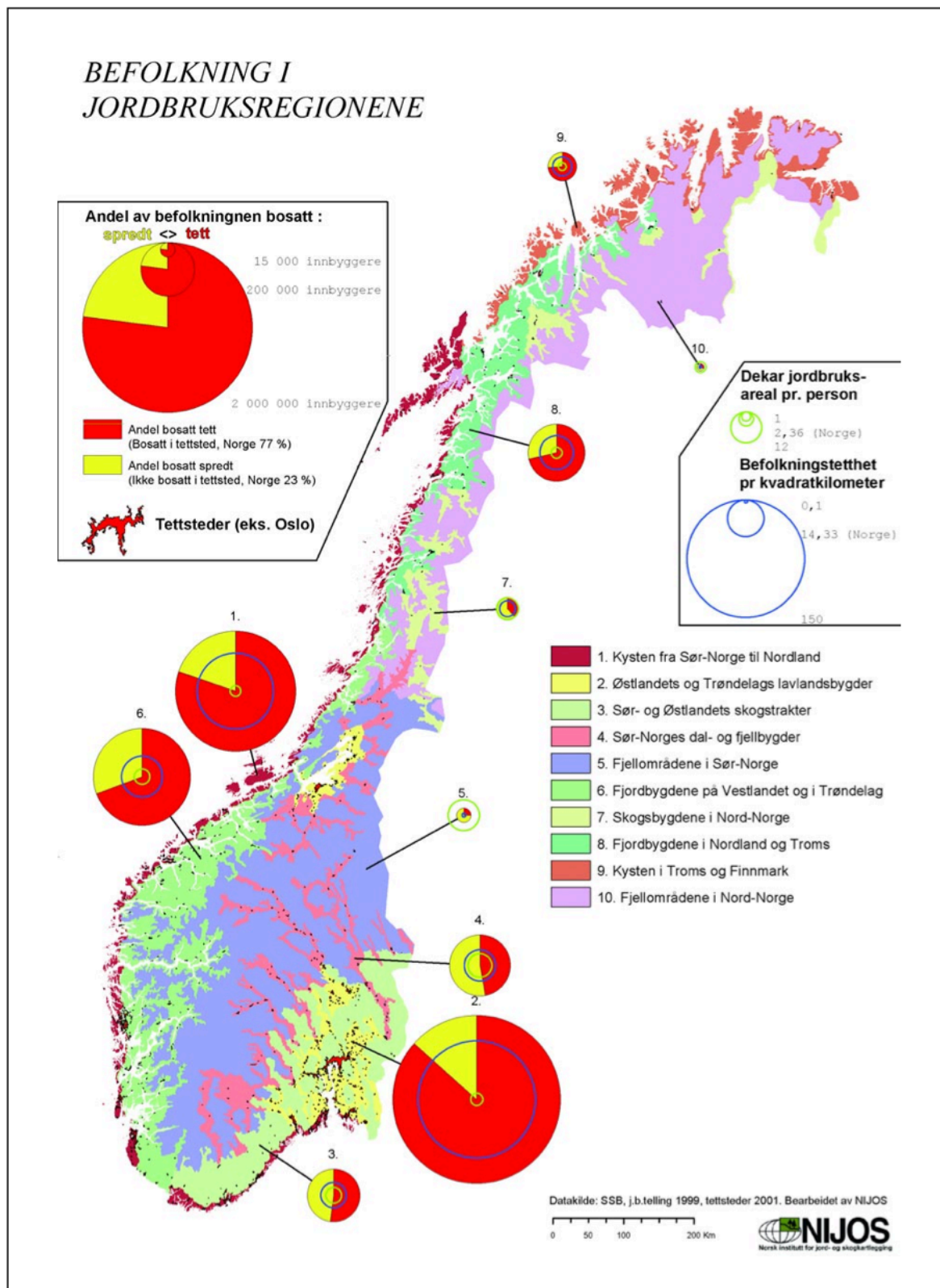
Vedlegg

Vedlegg A: Avlingstyper og mengde dyrket mark i jordbruksregionene (Puschmann et al. 2004 s. 10).



Kart 3.3. Avlingstyper og mengde dyrket mark i jordbruksregionene.

Vedlegg B: Befolkning i jordbruksregionene (Puschmann et al. 2004 s. 18).



Kart 3.7. Befolkning i jordbruksregionene.

Vedlegg C: Intervjuguide til intervju med landbruksmyndigheten

Uformell prat og informasjon om oppgaven

- Presentere oppgaven – bakgrunn og problemstilling
- Informere om hvordan intervjuene blir brukt i oppgaven, anonymisering, innmeldt til NSD.
- Spørre om samtykke til å bruke lydopptaker
- Starte opptak av intervjuet

Søknad om delingstillatelse og rettigheter til fast eiendom

1. Hva slags informasjon bør en delingssøknad inneholde (eksempler nevnt nedenfor)?
 - a. hvem som er kjøper/kjøpere?
 - b. privatrettslige forhold (tinglyste avtaler etc.)?:
 - i. veiretter og V/A
 - ii. jordleieavtaler
 - iii. sameieandeler
 - iv. pant
 - v. overdras.
 - vi. odel
 - c. annet?
2. Hva med personlige retter som hviler på eiendommen som skal deles, for eksempel en jakt- eller fiskerett, medlemskap i jaktlag, veilag, er dette noe som er av interesse for delingsmyndigheten?

Utforming av eiendommene

3. Ofte går en deling ut på å fradele tunet med bebyggelse. I mange tilfelle blir noe jord- og/eller skogbruksarealer liggende igjen med tunet. Hva er årsaken til at ikke all jordbruksareal fradeles fra tunet?
4. Hva er landbruksmyndighetens syn på at eiendommen deles og beholder en del jord- og skogbruksareal?

Vilkårsetting i delingstillatelsen

5. Vilkår kan stilles etter jordlova § 12 femte ledd. Er det vanlig å stille vilkår for dere? Og hva salgs vilkår blir ofte satt i delingstillatelsen?
6. Blir vilkårene fulgt opp? Dersom det er et vilkår om at veirett skal sikres, blir avtalen mellom partene sendt inn til landbruksmyndigheten igjen før dere gir tillatelse?
7. Hvorfor er sammenføring av bnr. så viktig?

Forholdet til jordskifteretten

8. I enkelte tilfeller kan det være hensiktsmessig for jordskifteretten å kanskje justere litt på grensene i forhold til det er som bestemt av delingsmyndigheten. Hva er synspunktet deres på dette?
9. Er det i enkelte tilfeller såpass kompliserte delingssaker at jordskifteretten bør behandle disse? Kan det i tilfelle stilles vilkår fra delingsmyndigheten at saken skal behandles hos jordskifteretten?

Litt om utviklingen i eiendomsstrukturen i landbruket

10. Har du noen formening om utviklingen når det gjelder deling av landbrukseiendommer, for eksempel de ti siste årene eller lignende? Er det omtrent stabilt antall delinger hvert år, eller

har det blitt flere/færre søknader de siste årene? Er delingstypene annerledes, for eksempel mer fradeling av tun?

11. Etter lovendring har bestemmelsene i jordlova § 12 gjort at det skal bli enklere å blant annet dele fra til bostedsformål. Har du noen tanker eller formeninge om endringene i jordlova § 12?
12. Ifølge SSB ble én av ti søknader om deling av landbrukseiendom avslått i 2011. Har du noen formening om hva årsaken kan være til at så få søknader blir avslått?

Andre ting som jeg burde ha spurt om eller som du ønsker å fortelle mer om?

Vedlegg D: Intervjuguide til intervju med jordskiftedommerne

Uformell prat og informasjon om oppgaven

- Presentere oppgaven – bakgrunn og problemstilling
- Informere om hvordan intervjuene blir brukt i oppgaven, anonymisering, innmeldt til NSD.
- Spørre om samtykke til å bruke lydopptaker
- Starte opptak av intervjuet

Vilkår for fremming

1. Vilkåret i jskl § 1 er at eiendommer som det er vanskelig å nytte ut på tjenlig måte etter tid og tilhøve kan legges under jordskifte. Vurderingen skal være objektiv. Ved for eksempel slakt av et gårdsbruk kan det være problematisk, rent teoretisk, å se hvorfor et fungerende gårdsbruk skulle være vanskelig å nytte ut.
Hva legger jordskifteretten vekt på i vilkåret i § 1?
2. Det samme spørsmålet som over gjelder også for vilkåret i § 3 bokstav a. Hvorfor lider ikke en eiendom tap dersom den blir delt og tilleggsjord blir solgt?
3. Et av vilkårene for at jordskifteretten kan fremme en sak etter § 2 bokstav f er at delingstillatelse er gitt av offentlig myndighet. Men, hvordan forholder jordskifteretten seg til konsesjon? Kan det være noen utfordringer eller problemstillinger når det gjelder konsesjon i saker etter jskl § 2 bokstav f?
4. Trenger det å være en kjøper inne i bildet for at saken skal kunne fremmes?

Forhold i delingstillatelse og kjøpekontrakt

5. Er det noen vilkår i delingstillatelsen som kan vanskeliggjøre selve jordskiftesaken? Er det evt. noe annet når det gjelder vilkår i delingstillatelsen du ønsker å si noe om i forhold til jskl § 2 f?
6. I enkelte tilfeller foreligger det forbehold i kjøpekontrakten mellom kjøper og selger, eksempel gjenkjøpsrett osv. Kan det være forbehold i kjøpekontrakt som kan være problematiske for jordskifteretten?

Rettigheter som behandles i sakene

7. Veiretter og rettigheter om V/A er meget vanlig å ta opp i disse sakene.
Kan det allikevel være andre typer rettigheter som kanskje ikke partene tar opp, fordi de for eksempel ikke tenker over det? Aktuelle rettigheter kan for eksempel være: gjerdeplikter, naustrettigheter, seterbuer, beiterettigheter, hogstrettigheter, fiske- og jaktrettigheter, årlige erstatninger, leie av jordbruksarealer osv. Hvordan stiller jordskifteretten seg til de forskjellige rettighetene?
8. Har du noen eksempler på rettigheter ved fast eiendom som ikke jordskifteretten kan behandle i slike saker, men som retten kanskje burde kunne behandle (for eksempel panteheftelser)? Eller er det slik, etter ditt syn, at alle nødvendige forhold vedrørende rettigheter blir avklart ved behandling av saken?
9. Hvis en bruksrett, gjerne personlig, (jakt-/fiskerett, leie av jord) hviler på eiendommen som fradeles, for eksempel en skogteig, hvordan stiller retten seg til dette med tanke på en tredjepersonskonflikt angående rettighetene?
10. Tilleggsjorda som selges kan være pantsatt av selger. Hvordan stiller retten seg til denne heftelsen, med tanke på hjemmelsoverføring, sammenføring etc.?
11. På hvilken måte kan odelsrettsspørsmål innvirke for saken?

Andre virkemidler som kan bli brukt i forbindelse med jskl § 2 f

12. Hvilke tanker har du om bruk av andre virkemidler i jordskifteloven i en sak etter jskl. § 2 bokstav f?

Oppmåling, hjemmeloverføring og sammenføring

13. I enkelte saker er det bemerkninger fra jordskifteretten om at hjemmeloverføring og eventuelt sammenføring må gjøres utenom saken. Hva er grunnen til dette?

14. Oppmålingen jordskifteretten foretar er noe annerledes enn kommunens oppmålingsforretning etter matrikkeloven. På hvilken måte kan dette ha betydning for partene?

Andre ting som jeg burde ha spurt om eller som du ønsker å fortelle mer om?

Vedlegg E: Godkjenning av prosjektet fra NSD

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

Hans Sevatdal
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 25.04.2014

Vår ref: 38312 / 3 / LMR

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 25.03.2014. Meldingen gjelder prosjektet:

<i>38312</i>	<i>Deling av landbrukseiendommer etter jordskifteloven § 2 bokstav f</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Hans Sevatdal</i>
<i>Student</i>	<i>Odd Erling Lunde</i>

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

Personvernombudets vurdering forutsetter at prosjektet gjennomføres i tråd med opplysningene gitt i meldeskjemaet, korrespondanse med ombudet, ombudets kommentarer samt personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter. Behandlingen av personopplysninger kan settes i gang.

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, 25.06.2014, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Katrine Utaaker Segadal

Linn-Merethe Rød

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

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Odd Erling Lunde odd.lunde@nmbu.no

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
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kyrre.svarva@svt.ntnu.no
TROMSØ: NSD, SVF, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. nsdmaa@sv.uit.no



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Postboks 5003
NO-1432 Ås
67 23 00 00
www.nmbu.no