



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2017 30 stp
Fakultet for landskap og samfunn

Utskiftning på Færøyene – en komparativ studie

Land consolidation at the Faroe Islands – a
comparative study

Christine Wold
Eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på min tid som mastergradsstudent i eiendomsfag ved Norges miljø- og biovitenskapelige Universitet. Hovedveileder for oppgaven har vært professor Per Kåre Sky og biveileder har vært førsteamanuensis Håvard Steinsholt. Oppgaven er skrevet på Ås, og arbeidet har i sin helhet blitt gjort våren 2017. Oppgaven omfatter 30 studiepoeng.

Ved lov av 22.mai 1897 ble utdanningen av jordskifte kandidater lagt til Norges Landbrukshøgskole på Ås, hvilket betyr at vi nå fullfører vår utdanning i studiets 120. år. Selv har jeg hatt fem fantastiske år ved NMBU, og jeg vil takke alle mine venner som har bidratt til å gjøre disse årene så bra.

Jeg ble presentert for temaet via Per Kåre Sky. Petur Nielsen ved Umhvørvisstovan på Færøyene hadde uttrykt muligheter for å skrive oppgave om det Færøyske utskiftningsarbeidet, og at det var manglende litteratur på dette feltet. Jeg håper oppgaven kan være interessant for fagfolk både på Færøyene og i Norge.

Arbeidet med oppgaven har vært svært spennende og lærerikt. Samtidig har jeg fått et godt innblikk i Færøysk jordskifte og også fått oppleve et fantastisk land.

Jeg vil rette en stor takk til hovedveileder Per Kåre Sky for forslag til tema, gode innspill og tilbakemeldinger i løpet av arbeidet med oppgaven. Jeg vil også takke biveileder Håvard Steinsholt for gode innspill.

En stor takk rettes til Petur Nielsen for uvurderlig hjelp i løpet av hele prosessen. Jeg vil også takke Óli Johansen, Jogvan R. Frydal og Arnold Thomasen for å ha gitt meg et godt innblikk i den praktiske delen av utskiftningsprosessen på Færøyene. Jeg ønsker også å rette en takk til de øvrige ansatte ved Umhvørvisstovan, som tok meg svært godt imot under mine besøk.

Takk til pappa, Frode, og Ola for gjennomlesing og korrektur.

Takk til Domstoladministrasjonen for økonomisk støtte.

En spesiell takk til familien min for all støtte og omsorg i løpet av studietiden.

Ås, 12. Mai 2017

Christine Wold

Sammendrag

Denne oppgaven tar for seg hvordan jordskifte på Færøyene blir gjennomført.

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

«Gjennomføring av et jordskifte på Færøyene, med et komparativt blikk til Norge».

Oppgaven har jeg avgrenset ved å velge tre delproblemstillinger som gjør at jeg kan utdype deler av prosessen:

1. Hvordan blir boniteringen gjennomført?
2. Hvordan gjennomføres ekspropriasjon i forbindelse med en utskiftning?
3. Hvordan påvirker kommunikasjonen med partene jordskifteprosessen?

Ved mine problemstillinger tar jeg sikte på å belyse om dagens praksis fortsatt gjøres etter fremgangsmåten fastsatt ved lov, eller om det har vært nødvendig å gjøre endringer i praksisen grunnet samfunnets utvikling.

Det er begrenset litteratur om temaet, og det har derfor vært nødvendig å supplere teorien med informasjon jeg har samlet via intervju og samtale med fagpersonene på Færøyene.

Datainnsamlingen baserer seg i all hovedsak på intervju og deltakende observasjon.

De teoretiske rammene for denne oppgaven dreier seg i all hovedsak om en fremstilling av saksgangen ved et jordskifte på Færøyene.

Ved et jordskifte er verdsetting en vesentlig del av arbeidet, da det er dette som legger grunnlaget for utskiftningen, og setter grenser for hvilke muligheter som er aktuelle ved utarbeidelse av den endelige jordskifteløsningen. Oppgaven tar sikte på å belyse boniteringsarbeidet slik det blir gjort i dag.

På Færøyene har kommunen anledning til å ekspropriere en viss prosentandel av utskiftningsområdet. Dette er et viktig ledd i bygdens utvikling. Ved denne oppgaven tar jeg for meg hvordan ekspropriasjon blir gjennomført, hvem som kan ekspropriere og hvilke formål det blir ekspropriert til.

Kommunikasjon med partene er en viktig del av å ivareta partenes rettssikkerhet. Oppgaven søker å belyse dette temaet ved å se på hvordan utskiftningskommisjonen kommuniserer med partene og hvorfor informasjonen ikke rekker ut til alle.

Abstract

This thesis is a study of how land consolidation is conducted at the Faroe Islands. Due to the fact that the legislation at the Faroe Islands is old, and the norwegian law of land consolidation have been reformed numerous times, I want to compare parts of the process. The thesis aims to illustrate if and how the process have been changed to fit today's society, by looking at three parts of the process. The empirical data are obtained through interviews with professionals at the Faroe Islands, and by observing the work.

Innholdsfortegnelse

Forord.....	ii
Sammendrag.....	iv
Abstract	v
1. Innledning.....	1
1.1 Problemstilling.....	1
1.2 Bakgrunn og aktualitet.....	1
1.3 Avgrensning av oppgaven	2
1.4 Kort om fremgangsmåten	3
1.5 Aktuell litteratur	3
1.6 Oppbygning av oppgaven.....	4
2. Metode.....	5
2.1 Valg av metode	5
2.2 Intervjuer og personvern.....	6
3. Teori	7
3.1 Færøysk utskiftning	7
3.1.1 Innledning	7
3.1.2 Om Færøyene.....	7
3.1.3 Eiendomsforholdene på Færøyene.....	8
3.1.4 Matrikulering	10
3.1.5 Utskiftningsarbeidet på Færøyene	11
3.1.6 Saksgangen ved utskiftning av innmark	12
3.2 Norsk jordskifte	18
3.2.1 Innledning	18
3.2.2 Historisk utvikling	18
3.2.3 Jordskifte i dag	19
3.2.4 Verdsetting i jordskiftesaker	22
4. Et innblikk i overutskiftning	25
4.1 Innledning	25
4.2 Møtet.....	25
4.3 Gjennomgang av ankene	26

4.4 Utskifningsformannens gjennomgang	27
4.5 Partenes bevisfremleggelse.....	28
4.6 Befaring	28
4.7 Resultatet	29
5. Empiri og drøftelse.....	30
5.1 Hvordan blir boniteringen gjennomført?	30
5.1.1 Innledning	30
5.1.2 Grunnlaget for verdsettingen	31
5.1.3 Fremgangsmåte ved bonitering.....	31
5.1.4 Et innblikk i boniteringsarbeidet.....	34
5.1.5 Faktorer som påvirker verdsettingen	36
5.1.6 Vurdering av dagens praksis	40
5.2 Hvordan gjennomføres ekspropriasjon i forbindelse med en utskiftning?.....	42
5.2.1 Innledning	42
5.2.2 Hjemmel og vilkår	42
5.2.3 Andre hjemler for ekspropriasjon	43
5.2.4 Prosessen.....	44
5.2.5 Ekspropriasjonserstatning	45
5.2.6 Overutskiftningskommisjonens behandling av anke over ekspropriasjonsplan i Strendur.....	47
5.2.7 Vurdering av dagens praksis	48
5.3 Hvordan påvirker kommunikasjonen med partene utskiftningsarbeidet?	50
5.3.1 Innledning	50
5.3.2 Dagens kommunikasjonsmidler	50
5.3.3 Utskiftningskommisjonens tidsbruk	52
5.3.4 Andre metoder for kommunikasjon	52
6. Konklusjon og avslutning.....	54
Figurliste.....	56
Litteraturliste	57
Vedlegg	59

1. Innledning

I denne oppgaven skal jeg å ta for meg gjennomføringen av utskiftning på Færøyene og utdype deler av prosessen for å se denne opp mot den norske prosessen. Målet er å gjøre en komparativ studie mellom Norge og Færøyene for å se på forskjeller og eventuelle likheter mellom det norske og det færøyske lovverket innen utvalgte tema.

Jordskifte har en viktig funksjon både på Færøyene og i Norge for å skape bedre eiendomsforhold i et område.

Det finnes svært lite litteratur og tidligere forskning angående temaet, men fra fagmiljøet på Færøyene er det stor interesse for dette.

1.1 Problemstilling

I henhold til oppgavens tema ønsker jeg å belyse hvordan et jordskifte på Færøyene gjennomføres, og for å kunne utdype denne har jeg valgt ut enkelte deler av denne prosessen i delproblemstillinger. De delene jeg har plukket ut for utdypning skiller seg ut fra hvordan vi i dag praktiserer jordskifte i Norge, og en slik sammenligning kan bidra til nye ideer og utvikling innen fagfeltet.

Hovedproblemstillingen for oppgaven er:

Gjennomføring av et jordskifte på Færøyene, med et komparativt blikk til Norge.

For å konkretisere denne problemstillingen har jeg utarbeidet følgende delproblemstillinger

1. *Hvordan blir boniteringen gjennomført?*
2. *Hvordan gjennomføres ekspropriasjon i forbindelse med en utskiftning?*
3. *Hvordan påvirker kommunikasjonen med partene utskiftningsarbeidet?*

1.2 Bakgrunn og aktualitet

Den norske jordskifteloven har vært gjenstand for en rekke revideringer og reformer siden den første jordskifteloven fra 1821, til dagens jordskiftelov vedtatt i 2013. I motsetning til dette utføres jordskiftet på Færøyene etter et lovverk vedtatt i 1939. Loven har riktignok hatt endringer siden den gang, men er i all hovedsak den samme som i 1939. Det er tydelig at loven er myntet på et annet samfunn enn det vi ser i dag.

Det er interessant å se på forskjellene fra behovet for modernisering av det norske lovverket siden den første jordskifteloven av 1821 og hvordan jordskifte fungerer i Norge i dag, til det Færøyske regelverket og prosessen som i all hovedsak ikke er endret siden loven ble vedtatt.

Den gjeldende utskiftningsloven på Færøyene ble vedtatt i 1939. På bakgrunn av dette ønsker jeg å se hva lovverket sier om temaene jeg skal undersøke og hvordan arbeidet blir utført i praksis. Det er interessant å se om de gjeldende reglene fungerer godt i dag, eller om det har vært nødvendig å gjøre endringer i praksis, uten at lovverket er formelt oppdatert.

I alle saker blir det gjennomført bonitering for å verdsette grunnen som skal i skifte. Med bonitering menes å bestemme jordens egnethet til et formål (Store norske leksikon 2015). Der vi i Norge vurderer verdi på landbrukseiendommer etter et bredt spekter av hva som dyrkes på den enkelte eiendom, blir all grunn som skal i innmarksutskiftning på Færøyene vurdert ut fra jordas produksjonsevne av gress. Det er derfor interessant å se bakgrunnen for dette, og også hvordan arbeidet blir gjort og hvem som har ansvar for det.

På Færøyene har kommunen med hjemmel i utskiftningsloven mulighet til å gjennomføre ekspropriasjon til offentlige tiltak i forbindelse med en utskiftning. Denne muligheten har vi ikke i Norge og er derfor en interessant del av prosessen å se nærmere på.

Felles for både ekspropriasjon og bonitering under et jordskifte er at begge planene kan ankes før endelig jordskifteløsning foreligger.

Gjennom innledende samtaler med Petur Nielsen ved Umhvørvisstovan på Færøyene har det kommet frem at det er knyttet utfordringer til kommunikasjonen med partene. Det er et faktum at kanalene Umhvørvisstovan er pålagt å bruke til offentliggjøring av informasjon under utskiftningsprosessen er utdaterte, og det bør finnes bedre løsninger på hvordan de skal nå ut til alle. Jeg ønsker å belyse hvordan dårlig kommunikasjon påvirker prosessen.

1.3 Avgrensning av oppgaven

Ettersom temaet for oppgaven er omfattende, har jeg måtte avgrense oppgaven for å kunne gå mer i dybden. Ut fra hovedproblemstillingen valgte jeg derfor underproblemstillinger som dreier seg om enkelte deler av prosessen som utpekte seg som interessante å se nærmere på.

Færøysk utskiftning kan deles i to, innmarksutskiftning og utmarksutskiftning. I min oppgave har jeg valgt å ta for meg kun innmarksutskiftning. Dette fordi oppgavens tema ikke skulle bli for omfattende, og slik at jeg hadde mulighet til å heller gå mer i dybden.

Oppgaven har fokus på enkelte deler av prosessen som har utpekt seg som spesielt interessante i forhold til sammenligning mot Norge.

Ved presentasjon av den historiske utviklingen av det norske lovverket i teorikapittelet, har jeg valgt å vektlegge de delene av utviklingen som er viktigst for en sammenligning mot den Færøyske loven.

På bakgrunn av at utskiftningskommisjonen på Færøyene kun har anledning til å gjennomføre det vi i det norske lovverket kaller rettsendrende saker, velger jeg å fokusere på dette når jeg presenterer det norske jordskiftet.

1.4 Kort om fremgangsmåten

Jeg startet arbeidet med å gjennomgå og lese den litteraturen jeg hadde tilgang til om temaet. Deretter reiste jeg første turen til Færøyene i januar 2017 for å få en oversikt og bli kjent med forholdene. Under denne turen hadde jeg samtaler med de ansatte innen utskiftning ved Umhvørvisstovan, men gjennomførte ingen intervjuer, da målet med turen var å skaffe meg en oversikt over temaet og arbeidet som blir gjort på Færøyene.

Når jeg kom hjem bearbeidet jeg informasjonen jeg hadde fått på turen og startet arbeidet med teori-delen av oppgaven. Ut ifra dette kunne jeg videreutvikle intervjuguiden slik at jeg kunne gjennomføre intervjuer ved neste tur. Jeg reiste tilbake til Færøyene i slutten av februar for å kunne delta på første møtet i overutskiftningskommisjonen i saken Strendur, samt få ta del i oppstarten av boniteringsarbeidet for utskiftningen i bygda Kvivik. Dermed fikk jeg gjennomført både intervjuer og observasjon på denne turen. Dette ga grunnlaget for å kunne besvare problemstillingene.

1.5 Aktuell litteratur

Det er begrenset med nyere litteratur angående temaet jeg tar for meg i denne oppgaven. Svein Jørgensens rapport fra 1992 som omhandler utskiftning på Færøyene har vært et svært viktig utgangspunkt når jeg har fremstilt saksgangen i min oppgave. Dette er den nyeste litteraturen jeg har funnet som omhandler temaet oppgaven omfatter. Ettersom at denne rapporten ikke er helt ny, har jeg også vært nødt til å supplere fremstillingen med informasjon jeg har fått igjennom samtale og intervju av Petur Nielsen ved Umhvørvisstovan på Færøyene.

Det er skrevet noen artikler om temaet som jeg også har benyttet meg av i denne oppgaven. Dette gjelder artikkelen «Udskiftningen på Færøerne» av Hans Ólavus L. Danielsen som er en

del av fagbladet Landinspektøren utgitt av Den danske Landinspektørforening i 1981. Dette er et særhefte som omhandler Færøyenes kartografi og utskiftning m.v. Per Kåre Skys artikkel om utskiftning på Færøyene har jeg også benyttet meg av.

For fremstillingen av den historiske utviklingen av det norske jordskiftelovverket har jeg benyttet meg av boken Perspektiver på jordskifte, som ble gitt ut ved jordskiftedomstolenes 150 års jubileum i 2009. Utgangspunktet for fremstillingen av dagens jordskiftelov har blitt tatt i Lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. av 21. juni nr. 100, Prop. 101 L (2012-2013) og kommentarutgaven til den nye jordskifteloven.

1.6 Oppbygning av oppgaven

Det første jeg ønsker å ta for meg i denne oppgaven er dens juridiske rammer, og bakgrunnsinformasjon. En viktig del av dette er saksgangen i en utskiftning på Færøyene. Jeg har valgt å ta for meg saksgangen i sin helhet, da dette er et viktig utgangspunkt for oppgaven og vil danne grunnlaget for videre drøfting.

Videre har jeg inkludert en fremstilling av møtet i overutskiftningsnemda for utskiftningen i bygda Strendur som jeg deltok på fredag 24. mars 2017. Jeg ser det som nødvendig å inkludere dette i oppgaven, da det er en del av datainnsamlingen min, samt at jeg vil trekke poeng fra denne inn i drøftelsen.

Deretter vil jeg drøfte problemstillingene mine i et eget kapittel. Ettersom min datainnsamling og drøfting henger svært tett sammen, har jeg valgt å slå sammen empiri og drøftelse i ett kapittel. I samtale med fagfolkene på Færøyene har vi drøftet spørsmål oss imellom, og det faller seg derfor naturlig i forhold til min datainnsamling å samle disse.

Avslutningsvis vil jeg ha en konklusjon og noen avsluttende refleksjoner. Her vil jeg også ta for meg temaer som kan være aktuelle for arbeid videre eller andre problemstillinger jeg har kommet over i løpet av arbeidet, men ikke kunnet innlemme i oppgaven.

2. Metode

Valget av metode kommer an på hva slags materiale man ønsker å samle inn, og det er viktig å velge riktig metode for å belyse problemstillingen på en god måte. Målet med metodekapittelet er å skape en forståelse av problemstillingen, samt å komme frem til hvordan den best kan bli belyst. Metode kan kalles et redskap for innsamling av data eller empiri for å belyse et tema (Dalland 2012, s. 112).

Oppgaven er i all hovedsak delt i to, hvor den første delen er en teoretisk del der jeg undersøker hvordan Færøysk jordskifte blir gjennomført i dag, og vil i all hovedsak basere seg på en studie av lover, forarbeider og litteratur. Da litteraturen og lovverket omkring dette temaet er gammel, vil kapittelet også basere seg på informasjon gitt av Petur Nielsen ved Umhøvrisstovan igjennom presentasjon og samtale. Dette har vært nødvendig for å luke ut eventuelle endringer i prosessen som er skjedd etter at litteraturen er skrevet.

I den andre delen av oppgaven vil jeg ta for meg enkelte deler av jordskifteprosessen. Her vil jeg si noe om hvordan loven blir anvendt og tolket i praksis, og se dette opp mot hvordan praksisen er i Norge. For å få dypere forståelse av disse temaene har jeg valgt å benytte meg av intervju, samt deltakende observasjon.

2.1 Valg av metode

I utgangspunktet har man valget mellom kvantitativ og kvalitativ metode når man skal samle inn data. Kvantitativ metode er et godt valg i de tilfeller hvor man skal samle inn mye og konkret data som lar seg tallfeste. Da spørsmålene jeg ønsker å besvare i denne oppgaven er vanskelige å tallfeste, er kvalitativ metode best egnet. Problemstillingene mine krever at jeg anvender ulike former for kvalitativ metode. Målet med oppgaven er å beskrive og forklare dagens praksis rundt utskiftning på Færøyene.

I forbindelse med arbeidet med oppgaven, har jeg reist til Færøyene for å kunne gjennomføre intervju, observere og delta i utskiftningsarbeidet. Det å få ta del i prosessen og «se med egne øyne», har vært svært nyttig.

For å gjøre rede for hvordan jordskifte blir gjennomført på Færøyene har jeg benyttet meg av juridisk metode, dokumentstudier og intervju. For å få en god oversikt har jeg sett det nødvendig å benytte meg av ulike metoder for datainnsamling, ettersom lovteksten i seg selv ikke gir et komplett bilde av saksgangen.

Oppgaven krever at jeg setter meg inn i de juridiske rammene for utskiftning på Færøyene, og jeg har derfor benyttet meg av juridisk metode. Igjennom juridisk metode har jeg satt meg inn i Færøyenes utskiftningslov og matrikkellov. Jeg har også satt meg inn i den norske jordskifteloven, hvor den historiske utviklingen har vært en viktig del. Dette utgjør rammene for teori-kapittelet i oppgaven.

Dokumentstudier har vært nødvendig for å kunne utdype lovteksten i forhold til rekkefølgen i saksgangen. Den viktigste delen av dette er reglementet for bonitering, som bestemmer fremgangsmåten ved arbeidet med bonitering i en utskiftning på Færøyene. Det finnes lite nyere litteratur som omhandler mitt tema, men på tross av dette er det aller meste fremdeles aktuelt og praktiseres på samme måte i dag. Det har like vel vært nødvendig å supplere denne litteraturen med informasjon fra ansatte ved Umhvørvisstovan for å si noe om dagens praksis.

For å samle inn mer informasjon om enkelte deler av prosessen har jeg benyttet meg av intervju og observasjon. Under oppholdene på Færøyene har jeg fått arbeide på kontoret til Umhvørvisstovan. Dette har gjort at det har vært enkelt å observere arbeidet, samt å stille spørsmål gjennom samtale fremfor intervju. Dette har vært en fordel da mange spørsmål har dukket opp etter hvert som jeg har kommet videre i arbeidet med oppgaven.

2.2 Intervjuer og personvern

Personene jeg har intervjuet og hatt samtaler med er Petur Nielsen, sjef ved Umhvørvisstovan, Óli Johansen, landmåler, Jogvan Frýdal, landmåler, og Arnold Thomasen, utskiftningsformann ved utskiftningen i Kvivik. Alle er ansatte ved Umhvørvisstovan på Færøyene og arbeider med utskiftning. Intervjuguide er vedlagt, se vedlegg 1.

Petur Nielsen har vært behjelpelig med å svare på spørsmål igjennom samtale og intervju, samt å gi meg en grundig gjennomgang av jordskifteloven, matrikkelloven og saksgangen i utskiftninger på Færøyene. Óli, Jogvan og Arnold har tatt meg med på befarings og svart på spørsmål tilknyttet utskiftningsprosessen, og spesielt boniteringsarbeidet.

Prosjektet er meldt til personvernombudet i Norge og blitt godkjent, se vedlegg 2.

3. Teori

3.1 Færøysk utskiftning

3.1.1 Innledning

I teorikapittelet ønsker jeg å gi en oversikt over relevant teori knyttet til oppgavens tema. Kapittelet vil ha et fokus på færøysk lovverk og forarbeider, samt relevant litteratur. For illustrasjon vil jeg trekke inn eksempler fra saker. Jeg har også valgt å presentere utviklingen av det norske lovverket i korte trekk.

Oppgaven tar utgangspunkt i å se nærmere på hvordan et jordskifte på Færøyene blir gjennomført, og et naturlig utgangspunkt vil derfor være å klarlegge saksgangen. Dette vil utgjøre grunnlaget for videre drøfting og sammenligning mot den norske prosessen.

3.1.2 Om Færøyene

Færøyene er en øygruppe nord i Atlanterhavet, beliggende mellom Skottland og Island, og ca 600 km vest for Bergen (Store norske leksikon 2017). Det er i alt 18 øyer tilhørende Færøyene, hvor hovedstaden er Torshavn på øya Streymoy. Øyene har til sammen rundt 50 000 innbyggere.

Fra 1948 har Færøyene vært en del av Danmark, men er selvstyrt. De er heller ikke medlem av EU, slik som Danmark er. Betydningen av navnet Færøyene har vært svært omstridt, men det er nå allment akseptert at det er en vestnorsk form av ordet fær, samme som dansk «får», altså sau. Navnet betyr på norsk altså «saueøyene» (Store norske leksikon 2017). Dette er svært karakteristisk, da sauehold har vært, og fortsatt er en viktig del av Færøyenes inntektsgrunnlag.

Det er ingen naturlig vekst av trær på Færøyene, så vegetasjonen er i all hovedsak gress og lyng. Tidlig på 1900-tallet var Færøyene et jordbrukssamfunn og de fleste levde av sauehold, kystfiske og fuglefangst. Dette har tradisjonelt vært viktige næringsveier for folket på Færøyene, selv om fuglefangst spiller en mye mindre rolle i dag. I dag er Færøyene en fiskerinasjon med fiskeforedlingsindustri, og fiskerinæringen utgjør 98% av den totale eksporten på Færøyene i dag (Store norske leksikon 2017).

Omkring 6% av arealet på Færøyene er oppdyrket, og mesteparten av dette er til grasproduksjon (Store norske leksikon 2017). I dag er det vanlig å drive jordbruk i kombinasjon med andre yrker, ikke som eneyrke. Jordbruket domineres av saueavl, hvor

sauene går ute hele året på grunn av det milde klimaet. Innmarken blir benyttet som beite på vinteren og til grasproduksjon på sommeren, mens sauene går på beite i utmarken.

3.1.3 Eiendomsforholdene på Færøyene

Det er viktig å klarlegge de tradisjonelle eiendomsforholdene for å forstå bakgrunnen for hvorfor og hvordan utskiftning blir gjennomført på Færøyene. I innmarken ligger tradisjonelt sett eiendommene i teigblanding, se figur 3. Utmark utgjør 95 % av arealet på Færøyene, grunnet topografien er dette områder som er umulig å dele mellom eierne slik det er blitt gjort i innmarken. Disse arealene ligger derfor i sameie. (Jørgensen 1992, s. 5)

De aller fleste bygdene på Færøyene er lokalisert ved havet, hovedsakelig på bakgrunn av viktigheten av tilkomst med båt (Danielsen 1981, s. 687). Bebyggelsen er ofte konsentrert i en klynge, med innmarken liggende rundt. Utmarken blir kalt «haugen» og ligger utenfor innmarksområdet. Denne overgangen er tradisjonelt sett markert med et steingjerde. Grunnet sauehold blir gjerdet mellom innmark og utmark fortsatt vedlikeholdt i en slik høyde at sauene ikke kan hoppe over. Utmarken ligger vanligvis rundt bygda, og grenser til nabobygdenes utmark på toppen av fjellene (Jørgensen 1992, s. 5).

Innmarken står de enkelte eierne fritt til å disponere. De kan opparbeide teigene som de vil, med unntak av perioden sauene gresser i innmarken på vinteren. Utenfor dette tidsrommet går sauene fritt i utmarken, og sauene vet hvor de kan bevege seg slik at de holder seg innenfor sameiets område. Bruk av innmark er hovedsakelig knyttet til grasproduksjon. Gresset som blir gjerne brukt som fôr til både sauer og andre husdyr.

Bygdene på Færøyene er delt inn i marketall. Marketall deles i mark, gylden og skinn, hvor 1 mark tilsvarer 16 gylden eller 20 skinn (Jørgensen 1992, s. 6). Dette er en tradisjonell måte for å måle størrelsen av eierskapet i utmarken, og viser hver enkelt eiers andel av det samlede marketall i bygda. Den viktigste rettigheten knyttet til marketall er sauehold. Utmarken er gjerne delt i flere sameier, slik at bygdas samlede marketall er fordelt mellom disse. En mark i utmarken er ikke en konstant verdi, og varierer derfor fra bygd til bygd.

I dagens samfunn er ikke marketallet av like stor betydning som tidligere, men det er av betydning for vilkårene for å fremme et jordskifte, noe jeg kommer tilbake til senere i dette kapitlet.

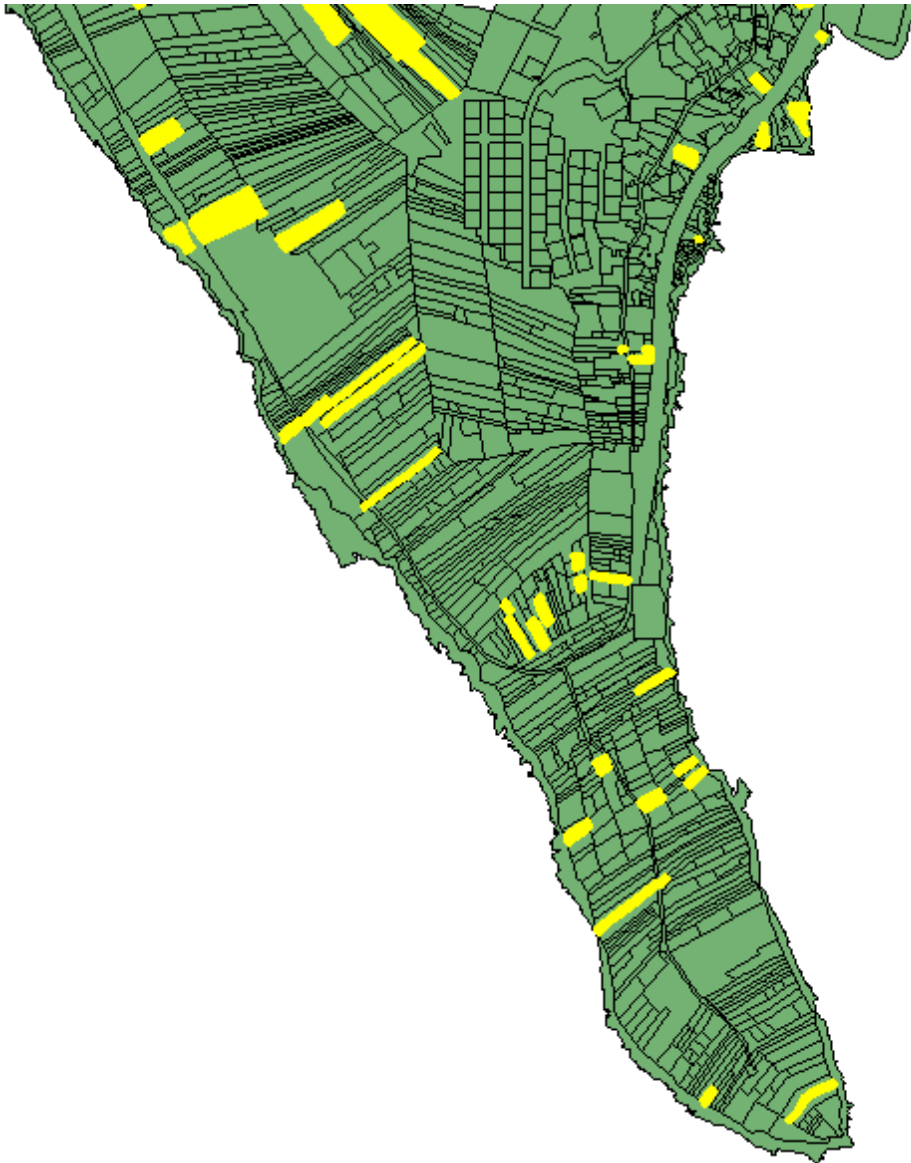
Fra gammelt av er jorden blitt skilt mellom kongsjord og odelsjord. Bøndene som drev kongsjorda var festere, mens odelsbøndene eide jorda selv. I forbindelse med jordskifte har dette skillet ingen betydning.

De tradisjonelle eiendomsforholdene i innmarken på Færøyene har vært preget av omfattende teigblanding. Dette kan man se tydelige spor av ved bare å se på landskapet, ettersom det er lagt opp tett med dreneringsrenner mellom eiendommene, se figur 1. Disse rennene ligger gjerne i eiendomsgrensen.



Figur 1: Dreneringsrenner markerer eiendomsgrenser i innmarken i bygda Hvalvik. Foto: Christine Wold

Gjennom generasjoner med arveoppgjør hvor hver arving har fått forholdsvis sin bit av arealet, er eiendommene delt opp gang på gang. En eiendom kan bestå av flere teiger og teigene kan ligge spredt i bygdas innmark. I forkant av utskiftningen i bygda Strendur var det eksempelvis en eiendom bestående av 70 teiger av varierende størrelse rundt i hele bygda fra noen få kvadratmeter til mange titalls. Et eksempel på spredningen av teiger tilhørende samme eiendom ser man i figur 2. Teigene både før og etter jordskifte er ikke store, sett i forhold til norske landbrukseiendommer.



Figur 2: Teiger tilhørende én eiendom markert i gult i et utsnitt av bygda Strendur før jordskifte. Kilde: Umhvørvisstovan.

3.1.4 Matrikulering

Matrikuleringsarbeidet på Færøyene er hjemlet i Lov av 11 desember 1962 om matrikulering og utstyking m.m. Loven er en forbudslov, hvor formålet var å sette en stopper for utviklingen av den omfattende arvedelingen. Matrikkelen sier noe om fysiske tilstander og er et realregister som omfatter eierforhold, grenser og servitutter. Eiendomsidentifikasjon på Færøyene er matrikelnummer, og har samme funksjon som gårds- og bruksnummer i Norge. Hvert matrikelnummer har et eget blad i tingboka hvor det blir tinglyst pant, servitutter etc.

Det ble gjennomført et omfattende matrikuleringsarbeid fra 1964 til 1996, hvor alle bygdene/eiendommene på Færøyene ble matrikulert. Matrikelloven § 1 pålegger matrikelmyndigheten å foreta en fullstendig matrikulering av all fast eiendom på Færøyene. I den forbindelse er det utarbeidet en særskilt matrikel for hvert matrikuleringsområde som

omfatter en eller flere marketalldbygder. Opplysningene registrert i matrikkelen er eierens navn, hvilke teiger som hører til eiendommen i innmark og utmark, samt andeler i sameier (Jørgensen 1992, s. 39). Også marketalld, skattemarketalld og areal for de enkelte teigene ble registrert. Det ble også utarbeidet matrikkelkart som viste eiendommens beliggenhet. Eiere og andre rettighetshavere ble innkalt for å påvise sine rettigheter, jf. § 3. Registreringen ble basert på gamle kart, skjøter og etter befarings med eierne i marka. Det ble gjort lite for å undersøke om eierne hadde rett i hva de påstod. Ikke alle eiendommer har skjøter, så dette ble gjort unntaksvis.

Matrikkelen ble fastsatt ved dom i færøysk rett. I henhold til § 8 skal det i dommen fastsettes at «matrikkelen med de endringer som anføres i dommen, skal danne grunnlaget for tingbøkene». Etter dette hadde eierne og panthavere en siste mulighet til å gjøre sine krav gjeldende innen 5 år etter dommen er avsagt, jf. § 9. En slik dom er et korrekt rettslig grunnlag som en utskiftning kan bygge på (Jørgensen 1992, s. 40). Det var generelt sett lite klager på dommene, noe som kan vitne om aksept og at eierne har sett nytten av arbeidet i forhold til de detaljer som eventuelt ikke er blitt med.

Alle gamle skjøter og dokumenter tilknyttet eiendommene ble prekludert etter at dommene ble rettskraftige. Preklusjon betyr at man mister retten til å komme med nye standpunkt, bevis eller argument dersom fristen er gått ut (Robberstad 2015, s. 24). Eierne fikk mulighet til å komme med tilbakemeldinger på om registreringen er korrekt flere ganger i prosessen, og siste gang i forbindelse med matrikkeldommen. Matrikkel og tingbok ville vært vanskelig å administrere dersom eierne ville kunne gjøre gjeldende skjøter og pantebrev mange år etter dommen, som ikke var kjent under matrikuleringsprosessen. Preklusjonen av gamle skjøter og dokumenter er altså et ledd i å forenkle arbeidet til matrikkelmyndigheten.

Etter matrikkeloven behandles også spørsmål om grensegang (§§ 29-36), delingssaker (§ 15) og sammenføring av eiendommer (§ 23 og § 24). I dag er matrikkelen komplett, og endringer i matrikkelen kan kun skje ved dom, ekspropriasjon, utskiftning, fradeling eller sammenføring, jf. § 13. Dersom det viser seg å være opplagte feil i matrikkelen er det likevel mulighet for å søke departementet om dispensasjon til å rette matrikkelen, på tross av at det ikke er direkte hjemmel for dette i loven.

3.1.5 Utskiftningsarbeidet på Færøyene

Jordskiftarbeidet reguleres av Lov for Færøyene om Utskiftning av 27. mars 1939, heretter kalt utskiftningsloven. Loven er revidert i ettertid, men bærer fortsatt preg av å være tiltenkt et

annet samfunn enn vi ser i dag. Dette vises blant annet av lange frister, for eksempel tre måneders ankefrist, jf. § 52, samt at den nevner rettigheter som i dag ikke lenger er dagligdagse, men var helt nødvendige på tiden loven ble vedtatt. Dette er blant annet rett til nøstegrønn og fisketørkeplass, jf. § 30. I tillegg er det enkelte paragrafer som ikke lenger er aktuelle ettersom andre lover, slik som matrikkelloven, har blitt vedtatt i ettertid har tatt over enkelte ansvarsområder. Dette gjelder for eksempel § 13 hvor det går frem at utskiftningskommisjonen skal fastsette grensene for jordskifteområdet og innad i jordskifteområdet. Ved fastsettelse av grensene innad legges nå matrikkelen til grunn.

Utskiftningsloven har to virkeområder; innmark og utmark. Dette er to ulike sakstyper, med ulike regler for gjennomføring. Utskiftning av innmark og utmark kan allikevel være del av samme sak. For utskiftning av innmark og av utmark i forbindelse med innmark gjelder annet avsnitt i utskiftningsloven. For utskiftning av utmark som egen sak gjelder tredje avsnitt. Ettersom utskiftning på Færøyene kun omfatter landbrukseiendommer, er det ikke mulighet for urbane jordskifter slik vi ser i byer og tettbygde strøk i Norge.

På Færøyene er jordskiftearbeidet tillagt Umhvørvisstovan. Umhvørvis betyr miljø. Dette er en institusjon som ligger under *Sundhets- og innenriksministeriet* på Færøyene.

Umhvørvisstovan har, i tillegg til utskiftning, ansvar for tinglysning og folkeregisteret, matrikkel, kart og geodata, samt tilsyn og forskning på miljø. Tidligere lå utskiftningsarbeidet til Matrikulstovan, men denne ble omorganisert og arbeidet ble lagt til den nye institusjonen i 2007. Jordskiftearbeidet er altså ikke organisert som en domstol slik som i Norge.

Det blir nedsatt en kommisjon for hver utskiftning, bestående av en sakkyndig fra Umhvørvisstovan, og to lekfolk, jf. § 5. Den sakkyndige er utskiftningsformann, som har tilsvarende funksjon som en jordskiftedommer i Norge. Landsstyret utpeker kommisjonsmedlemmene. Medlemmene blir utnevnt fra en liste på 36 kandidater. De skal ha landbrukskompetanse, men ellers være tilfeldige og habile.

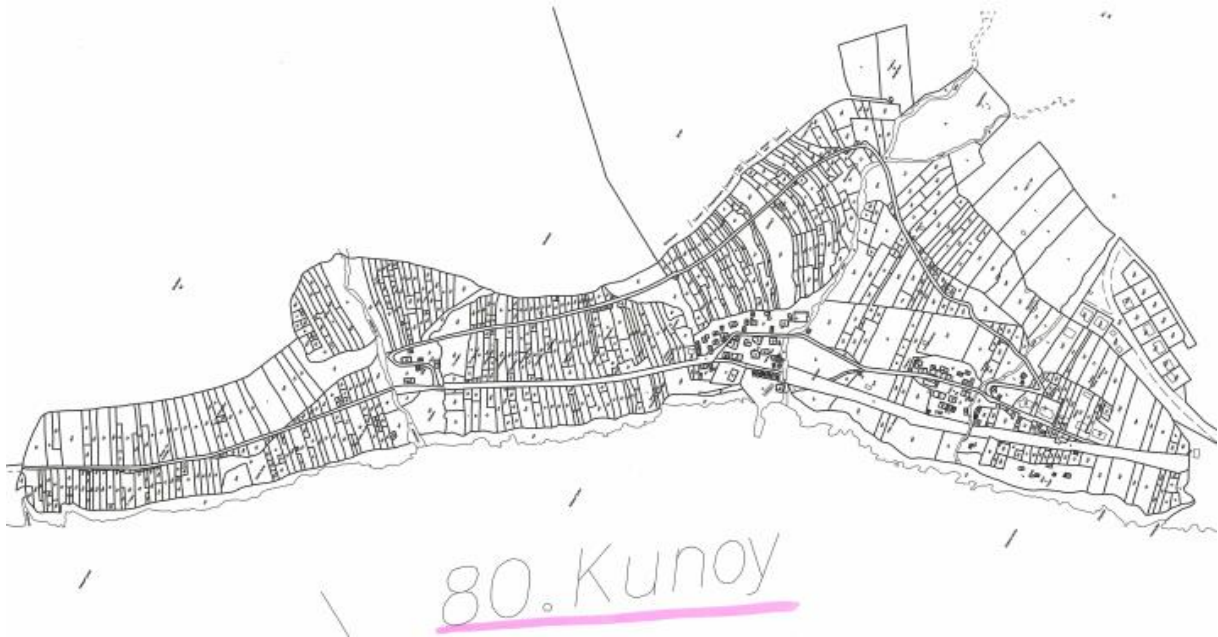
3.1.6 Saksgangen ved utskiftning av innmark

Første kapittel i utskiftningsloven på Færøyene dreier seg om når utskiftning kan kreves, og hvem det kan kreves av. Utskiftningsloven § 1 sier at eiendommer som ligger i fellesskap, såkalt «fællig» kan kreves utskiftet. Forståelsen av ordet «fællig» går frem av § 2, og begrepet omfatter to tilfeller:

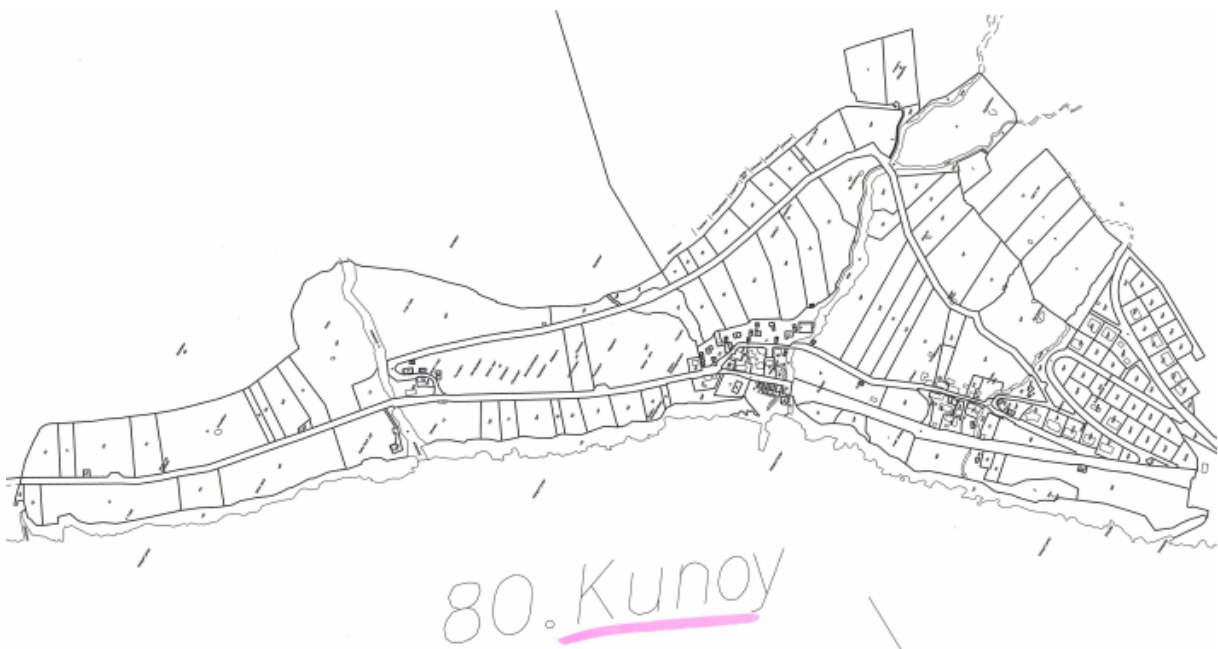
- *Sameie* hvor hver enkelt eiers andel ikke er betegnet, men at eiendomsgjenstanden benyttes vekselvis.

- *Teigblanding* hvor de forskjellige eierne har hver sine særskilte teiger, men teigene ligger slik i forhold til hverandre, at hver eier ikke uten forholdsmessig byrde kan «frede» eller på formålstjenlig måte benytte sin eiendom.

Målet ved utskiftingene er at eiendommene skal utlegges så samlet som mulig, og dersom en eiendom etter jordskifte består av mer enn en teig skal utskiftningskommisjonen begrunne dette, jf. § 27. Se figur 3, 4 og 5 for eksempel på situasjon før og etter en utskiftning på Færøyene.



Figur 3: Matrikkelkart som viser eiendomsgrensene før utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan



Figur 4: Matrikkelkart som viser eiendomsgrensene etter utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan.



Figur 5: Ortofoto med eiendomsgrenser etter utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan.

I § 3 finner vi en unntaksregel for når utskiftning like vel ikke kan kreves fremmet. Det er dersom det etter eiendomsforholdene vil være utjenlig eller forbundet med overveiende ulempe for partene, eller når det ikke finnes hensiktsmessig å kunne foreta en utskiftning uten utflytting og denne ikke lar seg iverksette.

Det går frem av § 4 første ledd at det kun er eiere som har rett til å kreve utskiftning. Andre ledd bestemmer at også fester av jord i offentlig eie regnes som eier etter denne lov. Brukere kan ikke kreve utskiftning og kan heller ikke motsette seg en utskiftning som kreves av eier.

I motsetning til Norge hvor det kun er nødvendig at én krever sak, er det på Færøyene bestemt at en viss del av bygda må stå bak begjæringen. Dette prinsippet var også gjeldende i Norge, for saker etter § 2 første ledd bokstav h og i. Da denne praksisen ikke var gjeldende mer enn en kort periode, vil jeg ikke gå nærmere inn på dette.

En begjæring om utskiftning av innmark må være underskrevet av 1/10 av det samlede marketall i bygdens innmark før den kan sendes til sysselmannen, jf. § 6. Dersom begjæringen ikke tilfredsstillter dette kravet blir saken nektet. Deretter starter sysselmannen behandling av saken, og det gjøres en avstemning på førstkommende grandestævne i bygden. Bygdene holder grandestævne ca. en gang i året, dersom det er kommet saker som noen ønsker å ta opp.

Et grandestævne er et *bygdemøte* der bygdas innbyggere møtes for å diskutere saker innbyggerne har tatt opp. Ved utskiftning er det kun det første innledende møtet som kalles

grandestævne, fordi det blir ledet av sysselmannen. De videre møtene i utskiftningen kalles møte i utskiftningskommisjonen og blir ledet av utskiftningsformannen. Disse møtene kan sammenlignes med det vi i Norge kaller rettsmøte i forbindelse med en jordskiftesak.

For at saken kan behandles videre må begjæringen på grandestævnet vedtas av eiere som til sammen eier minst $\frac{1}{4}$ av det gamle marketall i bygdens innmark, og som representerer minst $\frac{1}{4}$ av innmarkens eiertall, altså dobbel majoritet, jf. § 6 tredje ledd. Det er relativt enkelt å finne disse tallene er dette en enkel jobb, ettersom den færøyske matrikkel er komplett.

Deretter blir utskiftningsbegjæringen og alle tilhørende aktstykker sendt til landbruksrådet, jf. § 7 første ledd. Aktstykker vil si dokumenter tilknyttet utskiftningen, for eksempel fullmakter eller begrunnelser for hvorfor jordskiftet skal fremmes. Landbruksrådet undersøker om de formelle betingelsene for utskiftning er til stede, det samme som sysselmannen gjorde på grandestævnet, og dersom de er oppfylt godkjenner de begjæringen, jf. § 7 andre ledd. Dersom begjæringen ikke oppfylder vilkårene, vil saken bli avvist. Det er mulighet for enhver eier i bygda å klage på avgjørelsen til Færøyenes landsstyre innen 8 uker etter kunngjørelsen, jf. § 7 tredje ledd.

Dersom vilkårene er oppfylt blir kommisjonsformann oppnevnt, jf. § 8 første ledd, og to kommisjonsmedlemmer blir oppnevnt av landsstyret.

Deretter blir første møtet i utskiftningskommisjonen berammet og kunngjøres i bygda, jf. § 9. Dette blir vanligvis gjort på radio, i en avis som er vanlig lest på stedet og på hjemmesidene til både kommunen og Umhøvrisstovan, samt et oppslag på «bygdetavlen». Dette var tradisjonelt sett en tavle hver bygd hadde, den var ofte svart og ble kalt svartetavla. Her ble offentlige meddelelser opphengt. I dag er denne tavlen gjerne kun et vindu på kommunekontoret hvor oppslag blir hengt. Det er nå mulighet for å trekke kravet, men blir ikke dette gjort og det ikke kommer klager, holdes møtet.

På dette møtet skal utskiftningskommisjonen undersøke om det er materiell adgang til å foreta utskiftning, jf. § 10. De materielle vilkårene er at eiendommene ligger i felleseie eller teigblanding, samt at en utskiftning ikke vil være utjenlig eller føre til overveiende ulempe. Utskiftningskommisjonen skal sørge for å avklare hvorfor det er et ønske om utskiftning og hva bygda ønsker å oppnå ved det. Dette er viktig for å bli kjent med bygda, avklare spesielle forhold og er en del av det å finne ut om det er materielt grunnlag for jordskifte. Det blir også opplyst om prosessen fremover og mulighetene for å anke.

Det fremgår av § 11 at utskiftningen skal gjennomføres så langt det er mulig uten avbrytelse. I praksis blir denne bestemmelsen overholdt så langt det går, men det tillegges ikke særlig vekt å gjennomføre utskiftningene så fort som mulig. Strendur-saken er et spesielt tilfelle der utskiftningen var uten fremdrift i 6 år, før de kalte inn til nytt møte i utskiftningen i 2012. Når denne saken ble krevd i 2006 var Matrikkelstovan ansvarlig for utskiftningsarbeidet. I samme periode ble det igangsatt en omorganisering hvor Matrikkelstovan ble en del av en ny og større institusjon, Umhvørvisstovan, og daværende utskiftningsformann sluttet i sin stilling.

Saken ble tatt opp igjen 6 år senere, og Petur Nielsen tok over som formann for utskiftningen. Utskiftningen ble fullført i 2016, men ble anket inn til Overutskiftningsnemda. Dette kommer jeg tilbake til. Dette er den seneste utskiftningen som ble gjennomført, men utskiftningskommisjonen for Kvivik tar sikte på å ha saken ferdig innen 3 år. I forbindelse med oppstartsarbeidet for Kvivik har det vært noen formelle klager på tidsbruken fra kravet kom inn til første møtet i utskiftningen ble satt. I forbindelse med utskiftningen i Strendur kom det ingen slike formelle klager rettet mot tidsbruken.

I forkant av en utskiftning skal grensene avklares, jf. § 13. Her legges nå matrikkelen til grunn, og regelen er således ikke svært viktig i dag. I noen områder langs sjøen kan dyrket mark ha blitt erodert av sjøen etter at matrikkelarbeidet ble gjort, og grensene må derfor justeres etter dette.

Dersom utskiftningskommisjonen konkluderer med at det er grunnlag for utskiftning, settes det i gang boniteringsarbeid, jf. § 14. Det fremgår av andre punktum at fremgangsmåten ved bonitering og kartlegging skal fastsettes av landsstyret. Dette er fastsatt i «Bekentgørelse nr. 195 af 25. juni 1928: Reglement for Jordbonitering ved Udsiftning på Færøerne, som ændret ved Bekentgørelse nr. 1 af 25. januar 1945». All jord verdsettes etter kvalitet til grasproduksjon. På det første møtet i utskiftningen får de oppmøtte anledning til å uttale seg om hvor i bygda den beste og den dårligste jorda finnes. Det blir da enighet om den beste og den dårligste jorda, og dette er utgangspunktet for utskiftningskommisjonens videre arbeid med boniteringen.

Når boniteringsplanen er fullført får eierne mulighet til å uttale seg om hvor de ønsker sin eiendom utlagt. Det blir kalt inn til nytt møte i utskiftningen, hvor planen blir lagt frem og partene får mulighet til å fremlegge sine ønsker.

Boniteten angis i forhold til den beste jorda i bygda. Boniteten settes med forholdstall mellom 0 og 100, og regnes i intervaller på 5. Når boniteringsarbeidet er ferdig, blir planen vedtatt og

partene får anledning til å anke denne. Dersom planen ankes, blir det videre arbeidet satt på vent til anken er avgjort. Denne anken sendes til sorenskriveren som oppnevner en overutskiftningskomité.

Det fremgår av regelen i § 26 første ledd at hver eier skal få igjen tilsvarende av hva han avgir. Dette er en parallell til vernet mot tap i den norske jordskifteloven, jf. § 3-18. I forbindelse med et jordskifte er det viktig å verdsette arealene som går i bytte for å ha kontroll på at eierne får igjen de verdiene de hadde før jordskiftet. Utskiftningskommisjonen arbeider etter det prinsipp at dersom man får utlagt dårligere jord enn man hadde før utskiftningen, skal dette veies opp med at man får større arealer, og omvendt. Dette kan føre til spekulasjon i å ønske seg areal i områder der jorda har dårlig bonitet, med det formål å få utlagt mest mulig jord.

Etter at alle forberedende arbeider er gjennomført, skal det lages en foreløpig utskiftningsplan, som legges frem for eierne på møte i utskiftningen, jf. § 15.

I forbindelse med utskiftningen, har kommunen lovfestet hjemmel til å foreta ekspropriasjon, jf. § 22 andre ledd. Kommunen har mulighet til å ekspropriere inntil 2% av det dyrkede arealet, og 4% av det udyrkede arealet, dersom «almennvellet skønnes at kræve dette». Kommunen varsles når en utskiftning settes i gang. Når utskiftningskommisjonen er klare til å starte arbeidet med utskiftningsplanen vet ofte kommunen og veimyndighetene om og eventuelt hva de skal ekspropriere og dette blir gjerne lagt frem for partene i samtidig med den foreløpige utskiftningsplanen. Ekspropriasjonshjemmelen gjelder kun for innmarksutskiftning. Det er ikke anledning til å ekspropriere i utmark.

Ved utarbeidelse av planen skal det også legges til rette for veier, jf. § 29. Etter skiftet skal alle teigene ha adkomstvei. Det er ikke krav om adkomst med bil, men det skal være mulig å komme til eiendommen til fots, og med driftsbil, for eksempel slåmaskin eller annet.

Utskiftningskommisjonen markerer adkomstveiene i kartet, men ut over dette er det opp til eierne å fysisk opprette og vedlikeholde veiene. I Strendur var ikke slik adkomst til teigene noen stor utfordring, men i utskiftningen som nå settes i gang i Kvivik antar utskiftningskommisjonen at det må planlegges adkomstveier til nye teiger.

Ved den endelige jordskifteløsningen er det et mål om at hver eier skal få utlagt færrest mulig teiger. Ved utskiftning oppløses eiendomsstrukturen og det lages nye grenser. Dersom det er nødvendig å gi samme eier flere enn en teig er kommisjonen nødt til å forklare hvorfor de har valgt å gjøre det på den måten, jf. § 27.

Den endelige utskiftningsplanen legges frem for eierne. Til slutt skal saken protokolleres, og dette blir lest opp for å luke ut eventuelle feil. Protokollen er kun en overordnet dagsorden over konklusjoner, og detaljer slik som eiernes ønsker og rettelser finnes i journalsystemet.

Etter at den endelige planen er vedtatt løper ankefristen på 3 måneder, jf. § 52. Ankeinstans er overutskiftningskommisjonen, som består av sorenskriveren (dommer) som formann og fire kommisjonsmedlemmer, De er oppnevnt fra samme liste som medlemmene av utskiftningskommisjonen, jf. § 50.

Når anken er avgjort, kan det ved prosessuelle feil ankes videre til dansk høyesterett. Petur Nielsen har opplyst om at det er svært sjeldent dette blir gjort, og også sjeldent at ankene går igjennom.

Når anken er avgjort, trer avgjørelsen i kraft og de nye grensene skal merkes i marka. Kravene til grensemerking går frem av § 28.

3.2 Norsk jordskifte

3.2.1 Innledning

Jeg vil her gi en kort oversikt over de viktigste trekkene i utviklingen av det norske jordskiftearbeidet. Jeg beskriver også vilkårene for jordskifte etter dagens lov og de deler av saksgangen jeg vil se nærmere på i analysedelen av oppgaven. Dette er nødvendig for å kunne gjøre en sammenligning, men strekker seg nevneverdig ikke ut over hva som er nødvendig for å besvare mine problemstillinger.

3.2.2 Historisk utvikling

I Norge er jordskifte en tradisjonsfylt institusjon, og de første bestemmelsene som omhandler jordskifte finner vi allerede i Frostatingsloven og Gulatingsloven. Det er også regler om jordskifte i forbindelse med landsskyld i Magnus Lagabøtes Landslov av 1274 (Langnes 2009, s. 96). Paragrafene som omhandlet jordskifte i denne loven hadde ikke som formål å skape en sammenhengende teig, men bidro heller til mer teigblanding. Dette var fordi fokuset var å dele opp sameier. Fra 1800-tallet og utover derimot, var målet å omforme teigblanding til færre, men større eiendommer i fokus (Langnes 2009, s. 96).

I 1821 fikk Norge sin første særskilte utskiftningslov ved «Lov angaaende Jords og Skovs Udskiftning av Fællesskab». Denne loven hadde flere nye hjemler, blant annet mulighet til å fremme jordskifte for jord som lå i teigblanding, og at denne jorda så langt det gikk skulle utlegges samlet, jf. § 1 og § 13 (Langnes 2009, s. 98). Denne loven hadde som utgangspunkt

at utskiftning av sameie og teigblanding skulle løses av partene selv i minnelighet, § 7. Hvis de da ble enige, hadde de rett til å utføre utskiftningen seg imellom, og det skulle utføres en skriftlig forretning hvor de nye eiendommenes beliggenhet skulle beskrives med grenser og tilhørende rettigheter. Dersom dette ikke førte frem, kunne utskiftningen holdes av en rett bestående av sorenskriveren og fire skjønns- og takstmenn oppnevnt av fogden, § 8.

Denne loven ble vedtatt som et ledd i prosessen med å avskaffe jordfellesskapet i Norge, men fikk ikke like stor effekt som lovgiver ønsket. Den ble derfor revidert og resultatet var en ny lov vedtatt i 1857. Etter denne loven ble utskiftningen utført av en utskiftningsformann og to menn oppnevnt av fogden. Utskiftningsformannen skulle være offentlig tilsatt og fagkyndig i eiendomsutforming, landmåling og karttegning (Langnes 2009, s. 103).

Fra gammelt av har det vært slik at gårdbrukerne har organisert bruken av innmarken enten ved å drive den i fellesskap, dele innmarken og få en bit hver, eller drive i teigblanding. Sevatdal skriver i boken «Eigedomshistorie» at man må ta utgangspunkt i gårddelingsprosessen for å forklare utviklingen av teigblandingen. En forklaring for å velge å dele jorda i flere teiger per bruk, i stedet for å ha større teiger er jordas variasjon, for eksempel jordsmonn, frostfare, helling, avstand til tunet etc. Ved «Forordning om deling av odels- og sjølveigargardsbruk» av 14.april 1769 fikk eierne rett til å dele jorda for at flere enn ett av barna i familien kunne arve jord, og få mulighet til å forsørge seg og sin familie. Vilåret for å gjennomføre slik deling var nettopp at eiendommen i utgangspunktet var stor nok til å forsørge flere familier (Langnes 2009, s. 97).

3.2.3 Jordskifte i dag

Et viktig skille mellom utskiftningen på Færøyene og i Norge er at jordskiftet i Norge er tillagt en egen særdomstol, jordskifteretten, jf. Lov om domstolene § 2. Utskiftning på Færøyene er derimot en forvaltningsoppgave. Jordskifteretten har sin opprinnelse i jordskiftelova av 1882, da utskiftningsarbeidet ble lagt til utskiftningsretten. Ved fremme av jordskiftesak i Norge er det tilstrekkelig at en eiendom krever sak, i motsetning til Færøyene hvor en bestemt andel av bygda må stå bak kravet.

Tradisjonelt sett har jordskifte kun omhandlet landbrukseiendommer. Ved lovendring for jordskifteloven av 1979 vedtatt 12.05.2006 ble jordskiftelovens virkeområde utvidet til å gjelde alle eiendommer, jf. § 1a. Denne bestemmelsen er videreført i ny jordskiftelov, Lov om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eigeendom m.m. av 21. juni 2013, jf. §

1-2. Urbant jordskifte blir mer og mer utbredt, og er for mange utbyggere et billigere og bedre alternativ enn å gå til kommunen.

Jordskifteloven skiller mellom tre sakstyper; rettsendrende saker, rettsfastsettende saker og skjønn. I norsk jordskiftelovgivning skiller vi mellom materielle og formelle vilkår for å holde jordskifte. Jeg vil ta for meg de materielle vilkårene for å holde rettsendrende saker (jordskiftesaker) for jordskifteretten.

For at et jordskifte kan fremmes må tre kumulative materielle vilkår være oppfylt.

Det at vilkårene er kumulative vil si at de til enhver tid i prosessen må være oppfylt. Det første vilkåret går frem av § 3-2 som sier at minst en eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskelig å bruke på «tenleg» måte etter «tida og tilhøva». Vilkåret er ikke knyttet til en bestemt arealbruk, og er således nøytral med tanke på motiv for utnyttelse. At loven benytter seg av uttrykket «etter tida og tilhøva» viser at det skal gjøres en dynamisk vurdering etter påregnelig driftsmåte. Det er ikke bestemt hvilke momenter jordskifteretten må eller skal legge vekt på i en slik vurdering, men det skal gjøres en objektiv vurdering av de relevante faktorene i det enkelte tilfellet (Bjerva m.fl. 2016, s. 58).

Det andre vilkåret for jordskifte er vernet mot tap, jf. § 3-18. Dette går ut på jordskifteløsningen ikke skal føre til at kostnadene og ulempene er høyere enn nytten til noen eiendom eller bruksrett. Dette er en absolutt prosessforutsetning, noe som betyr at retten av eget initiativ skal sørge for at vilkåret er oppfylt til enhver tid i prosessen (Bjerva m.fl. 2016, s. 105). Dette vilkåret gjelder kun de rettsendrende sakene i § 3-4 - § 3-12. Vurderingen av «nytte» og «kostnad og ulempe» skal være objektiv i forhold til hva eiendommen er egnet til, og hva som er påregnelig bruk av eiendommen fremover. Dette avhenger av kommunale og offentlige planer. Vurderingen skal i utgangspunktet ikke knyttes opp mot subjektive interesser, selv om slike hensyn like vel kan trekkes inn til en viss grad. Dette kan være motivet for å eie eiendommen, å se eiendommen i lys av utjenlighetene som er tatt opp eller hvilke interesser eieren uttrykker (Bjerva m.fl. 2016, s. 106).

Det siste vilkåret går frem av § 3-3 som setter krav til at det skal skapes mer tjenlige eiendomsforhold, altså at det skal skapes en gevinst. Vurderingene som gjøres i forbindelse med dette vilkåret er tilsvarende vurderingene som gjøres av § 3-18, og dersom vernet mot tap er oppfylt vil som regel også vilkåret i § 3-3 være oppfylt. Terskelen er likevel litt høyere, da det er krav om å skape positiv nytte. Denne trenger ikke nødvendigvis tallfestes for å

oppfylles, i enkelte tilfeller kan erfaring med at en løsning fungerer være tilstrekkelig for å begrunne nyttevurderingen (Bjerva m.fl. 2016, s. 63).

Virkemidler for arealbytte og oppløsning av sameie

Det var altså arealbytte og oppløsning av sameie som var utgangspunktet for at jordskiftearbeidet i Norge ble startet. Dette er i dagens lovverk to av virkemidlene jordskifteretten kan benytte seg av for å bøte på utjenlige eiendomsforhold ved rettsendrende saker. Hjemmelen for arealbytte finner vi i § 3-4, hvor det går frem av første ledd at «jordskifteretten kan forme ut eignedom og alltidvarande bruksrett på nytt. Bruksretten må liggje til fast eignedom». Arealbytte gjøres for å oppnå bedre arrondering på eiendommene, altså å få en bedre utformet eiendom (Bjerva m.fl. 2016, s. 64).

Hjemmelen for å oppløse sameie eller sambruk mellom eiendommer går frem av § 3-6. Denne paragrafen gjelder realsameier, det vil si der rettigheten tilhører en eiendom og ikke en person.

Tiltaksjordskifte

Ved ikrafttredelse av 1979-loven fikk jordskifterettene hjemmel til å skaffe grunn til offentlig veg og jernbane gjennom arealbytte. I dag kjenner vi dette som tiltaksjordskifte og er en viktig del av arbeidet til jordskifteretten. Hjemmelen for tiltaksjordskifte går frem av § 3-2 første ledd andre punktum og er en videreføring og utvidelse av jordskifteloven 1979 § 1 andre ledd (Bjerva m.fl. 2016, s. 59). Ved tiltaksjordskifte har offentlig myndighet anledning til å kreve sak, jf. jordskifteloven § 1-4. Også berørte grunneiere eller rettighetshavere har anledning til å kreve tiltaksjordskifte. Forutsetningene for dette er at det offentlige selv eier eiendom innenfor jordskifteområdet, eller at det offentlige har ekspropriasjonshjemmel. Et tiltaksjordskifte er i loven definert som et jordskifte som følge av iverksetting av offentlige og private tiltak, jf. § 1-3. Dette kan for eksempel være bygging av vei eller jernbane, og kravet for å kunne benytte seg av denne hjemmelen er at eiendomsforholdene blir utjenlige på grunn av tiltaket. Dette er et alternativ til ekspropriasjon (Bjerva m.fl. 2016, s. 32).

Dersom tiltakshaver ikke har arealer eller ikke har nok arealer til bytting for å oppfylle de kumulative vilkårene, må pengeerstatning utmåles. I slike tilfeller har jordskifteretten hjemmel i § 5-1 til å holde skjønn og utmåle erstatning etter ekspropriasjonsrettslige prinsipper (Bjerva m.fl. 2016, s. 32).

3.2.4 Verdsetting i jordskiftesaker

I jordskifteloven er det nå to bestemmelser som omhandler verdsetting i forbindelse med jordskifte. Den første er § 3-14 som dreier seg om *hva* jordskifteretten skal verdsette, og den andre er § 3-15 som gjelder *hvordan* jordskifteretten skal verdsette eiendommene.

Det går frem av § 3-14 at jordskifteretten skal verdsette det som går i bytte. Det som går i bytte, endres eller avløses i et jordskifte skal altså bli verdsatt. Det som ikke skal skifte eier er det ikke nødvendig at verdsettes og dette har heller ikke partene krav på. De har derimot krav på at alt som går i bytte skal verdsettes og jordskifteretten har plikt til å verdsette uansett om partene har bedt om det eller ikke.

For å sørge for at vilkårene i § 3-3 og § 3-18 er innfridd er det helt nødvendig å verdsette eiendommene. Ved et arealbytte etter § 3-4 har parten en arealverdi før jordskifte, og skal ha utlagt tilsvarende verdi etter jordskifte. Dette setter grenser for hvilke jordskifteløsninger det er mulig å gjennomføre innenfor vernet mot tap (Bjerva m.fl. 2016, s. 94).

Etter at lovens virkeområde ble utvidet, samt endringer i bruken av jordskifteloven, har eierne og bruksrettshaverne mindre tilsvarende interesser for utnyttelse av sine eiendommer som tidligere. Frem til utvidelsen av virkeområdet har jordskifte kun omfattet landbrukseiendommer, hvor bruken og interessene for eiendommen ofte var relativt likt innenfor et jordskifteområde. Når jordskifte nå kan bli gjennomført i tettbygde strøk og byer, vil interessene for eiendommene være mye mer nyansert enn tidligere.

I forarbeidene til loven er meningen med begrepet «verdsetje» i første ledd at jordskifteretten skal finne frem til tall eller annet uttrykk som er dekkende for verdien av det som går i bytte ved jordskifte (Landbruks og matdepartementet 2012, s. 431).

For å sørge for å overholde vilkåret om vern mot tap i § 3-18 er verdsettingen og jordskifteregnskapet svært viktig. Det er dette som danner grunnlaget for fordeling av eiendom i den endelige jordskifteløsningen. Verdsettingen er ofte et resultat av sammensatte skjønnsmessige vurderinger. Ettersom at det er viktig at partene forstår grunnlaget for verdsettingen, skal jordskifteretten sørge for å forklare og begrunne dette (Bjerva m.fl. 2016, s. 95).

Det er ikke nødvendigvis slik at en hel eiendom har samme verdi. I et jordskifteregnskap er den minste enheten derfor en boniteringsfigur. En eiendom kan bestå av flere ulike

bonitetsfigurer. Jordskifteregnskapet har derfor også et «teigsammendrag» som vil vise teigens samlede verdi (Bjerva m.fl. 2016, s. 96).

Det er mange måter å verdsette. Dersom kun noen få kvadratmeter mellom to eiendommer skal byttes, kan det derfor være nok å konstatere at arealene er likeverdige. Ved bonitering av dyrket mark er det ofte bruksverdi som legges til grunn, og det finnes flere metoder for å beregne dette (Bjerva m.fl. 2016, s. 96).

Den andre verdsettingsbestemmelsen handler om hvordan jordskifteretten skal verdsette. Først og fremst nevner kommentarutgaven at formålet med verdsettingen er å danne et grunnlag for å gjennomføre jordskiftet. Flere ulike metoder for verdsetting er utviklet, for eksempel for verdsetting av dyrket mark og for skog. For at verdsettingen skal bli korrekt og passe til det enkelte tilfellet kan jordskifteretten selv velge verdsettingsmetoden som passer best i det enkelte tilfellet (Bjerva m.fl. 2016, s. 96).

Kartlegging av jordskifteområdet, eventuelt eksisterende kart, er utgangspunktet for identifisering av arealet som skal verdsettes. Eksisterende kart kan være kart over jordsmonn eller vegetasjonskart, hvor kvaliteten kan være varierende (Bjerva m.fl. 2016, s. 97).

Verdsettingen er ikke feilfri. Det er mange ulike momenter og vurderinger som må gjøres, som ofte er usikre, men verdsettingen er uansett svært viktig for den endelige jordskifteløsningen. Det er likevel sjeldent at verdsettingen er ankegrunn (Bjerva m.fl. 2016, s. 97). § 6-21 bestemmer at verdsettingen må presenteres og drøftes med partene.

Det er viktig å merke seg at verdsettingen gjøres for å kunne ha et sammenligningsgrunnlag mellom arealene og det er derfor viktig at det relative verdiforholdet mellom eiendommene som går i bytte er riktig. Dette er i motsetning til formålet ved ekspropriasjon der verdsettingen skal føre frem til en erstatningssum (Bjerva m.fl. 2016, s. 97).

Formuleringen «ut fra pårekneleg bruk» innebærer også at det skal tas hensyn til om det er påregnelig at bruken av eiendommen vil kunne endres, og jordskifteretten må gjøre en konkret vurdering av dette. Blant annet er bindende arealplaner eller gitte tillatelser til bruksendring viktige faktorer i denne vurderingen. Det er ingen bestemmelser om hvor langt frem i tid man vil se på påregnelig bruk, men det er et viktig utgangspunkt å se på hva som er lovlig bruk (Bjerva m.fl. 2016, s. 98).

Variasjonen i hva som kan være påregnelig bruk for en eiendom kan brukes som argument for å ta subjektive hensyn ved verdsettingen, men det kan være uhendig, spesielt i forbindelse med slektsfølelse og tilknytning til eiendommen (Bjerva m.fl. 2016, s. 99).

Avgjørelsesformen ved verdsetting er jordskifteavgjørelse, jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav b.

4. Et innblikk i overutskiftning

4.1 Innledning

I forbindelse med mitt besøk på Færøyene fikk jeg anledning til å delta på det første møtet i overutskiftningssaken i bygda Strendur, fredag 24. februar 2017. Her fikk jeg et godt innblikk i arbeidet overutskiftningskommisjonen gjør ved å observere både møtet og befaringen. Dette møtet er interessant i forbindelse med mine problemstillinger, spesielt knyttet til ekspropriasjon, ettersom den ene anken dreide seg om nettopp dette.

Utskiftningskommisjonen er lovpålagt å møte opp i en eventuell ankesak for å forklare saksgangen i første instans. På denne måten får overutskiftningskommisjonen et innblikk i hvordan utskiftningskommisjonen har arbeidet og deres begrunnelser for beslutningene som er tatt for de eiendommene anken gjelder.

4.2 Møtet

Deltakende på møtet var overutskiftningskommisjonen bestående av sorenskriveren som formann, samt de fire kommisjonsmedlemmene. I tillegg var representanter fra utskiftningskommisjonen tilstede og de ankende partene og/eller deres representanter. I utgangspunktet var det seks ankende parter, men to av disse betalte ikke avgiften de ble pålagt i forbindelse med ankesaken og var derfor ikke en del av dette møtet. Det var mulighet for øvrige å delta på møtet som publikum og det møtte opp en håndfull mennesker som var interessert i å følge møtet.



Figur 6: Møte i overutskiftningskommisjonen i Strendur. Foto: Christine Wold

Sorenskriveren/formannen startet møtet ved å presentere alle som var til stede, både medlemmene i overutskiftningskommisjonen, utskiftningskommisjonen og de ankende partene. Deretter var det spørsmål om noen hadde bemerkninger til kommisjonens sammensetning. I denne forbindelse ble det reagert på at det ene kommisjonsmedlemmet i overutskiftningen også var kommisjonsmedlem i det neste jordskiftet som var satt i gang i bygden Kvivik og at han dermed skulle overprøve avgjørelsen til den instansen han selv skal være en del av. I forkant av møtet hadde Petur Nielsen allerede nevnt for meg at dette var tilfelle i denne saken, men at han aldri hadde opplevd at noen av partene hadde reagert på dette tidligere. Petur Nielsen, som var formann i første instans for utskiftningen, forklarte i møtet hvordan kommisjonsmedlemmene blir valgt ut. Deretter tok sorenskriveren med seg utskiftningskommisjonen ut av lokalet for å drøfte spørsmålet om det var riktig at medlemmet deltok i to saker på samme tid. Konklusjonen var at sakene ikke hadde noe med hverandre å gjøre, og det var heller ikke tale om inhabilitet. Retten ble derfor satt med opprinnelig sammensetning.

Deretter gikk sorenskriveren gjennom den videre agendaen for møtet. Først skulle ankene gjennomgå av kommisjonen, videre skulle Petur Nielsen gjennomgå saksgangen i første instans. Deretter fikk de ankende partene anledning til å føre bevis og uttale seg om anken. Til slutt skulle kommisjonen, representantene fra første instans og de ankende partene ut på befarings i marka.

4.3 Gjennomgang av ankene

De fire ankene dreide seg om følgende:

1. Klager i sak 1 hadde ønske og planer om å fradele og selge eiendommer til boligformål, noe kommunen var kjent med. I forbindelse med jordskiftet besluttet kommunen å ekspropriere dette arealet. Disse planene ble ikke fremlagt på møtet 15. april 2015, hvor den foreløpige utskiftningsplanen ble lagt frem. På utskiftningsmøtet 30. mars 2016 ble kom det derimot frem at kommunen skulle ekspropriere arealene, og forventet å selge det eksproprierede arealet til interesserte privatpersoner. Klagen dreide seg derfor om at parten mente at kommunen ikke skulle hatt mulighet til å ekspropriere arealer til boligbygging for å få økonomisk gevinst. Utover dette klagde parten på at et jordstykke de hadde nedenfor huset, ikke lenger var en del av deres eiendom.

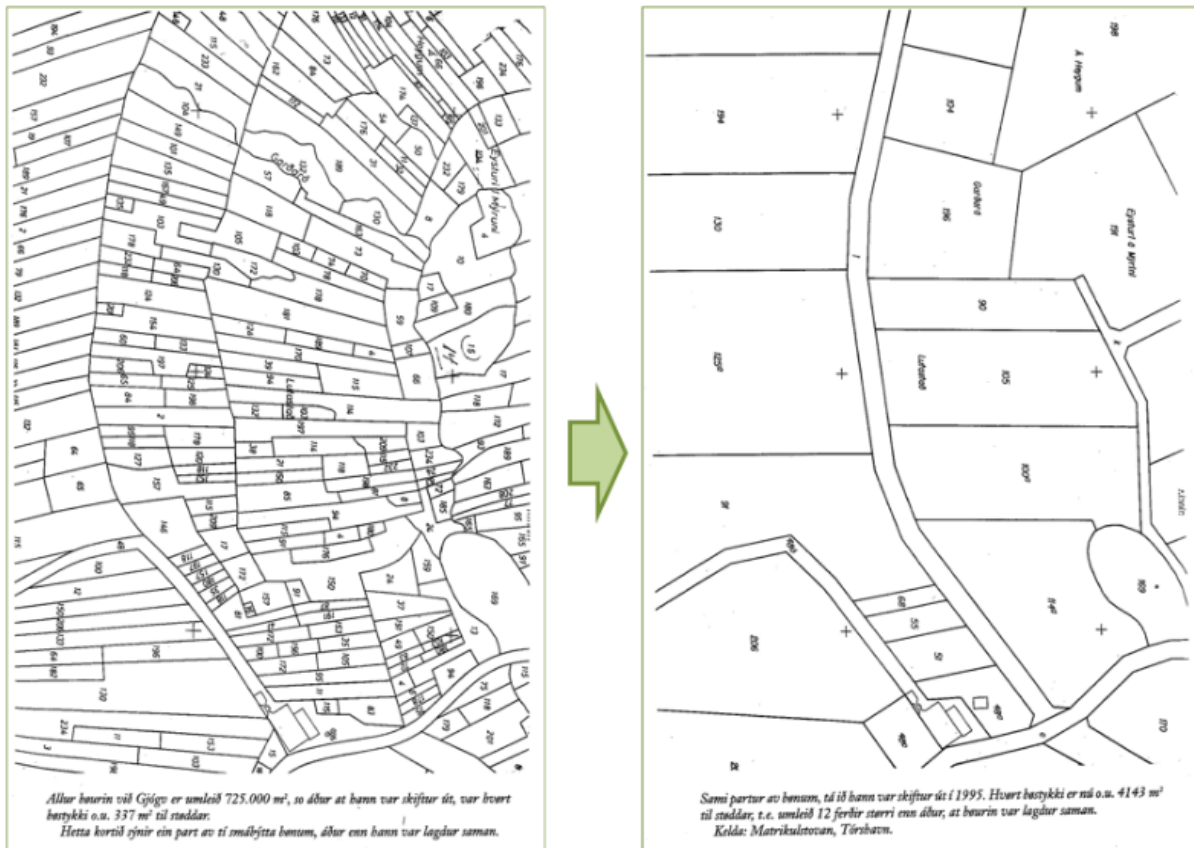
Parten påstod at den gjennomførte ekspropriasjon av hennes eiendom skulle tilsidesettes, og at det mindre stykket nedenfor bolighuset skulle tilbakeføres til klageren.

2. Klager i sak 2 hadde i utgangspunktet samlede arealer, men etter utskiftningen ble en teig han hadde i tilknytning til huset flyttet et annet sted i bygden. Dette hadde han ikke fått uttale seg om. Parten påstod at arealet han hadde mistet etter utskiftningen skulle tilbakeføres slik det var, subsidiært å få byttet plassering.
3. Klager i sak 3 forklarte at delen av hennes eiendom som lå i forlengelse av boligtomten ikke lenger tilhørte henne etter utskiftningen. Parten påstod derfor at eiendommen skulle tilbakeføres til eieren, subsidiært at eiendommen legges sammen med boligeiendommen.
4. Klager i sak 4 forklarte at jordstykket han hadde før utskiftningen lå i nærheten av hans bolig, og var velegnet for dyrkning av grønnsaker, noe han drev med. Han fikk derimot utlagt et annet stykke jord et stykke unna boligen, som ikke var like godt egnet til grønnsaksdyrking. Opprinnelig eier av denne eiendommen fikk hans tidligere teig etter utskiftningen. Parten påstod derfor å få tilbakeført sin eiendom til plasseringen før utskiftningen.

I de tilfellene der ankene berører parter som ikke har anket avgjørelsen, og det er mulighet for at anken kan føre til endringer, er overutskiftningsnemda nødt til å kontakte de berørte partene for uttalelser.

4.4 Utskiftningsformannens gjennomgang

Utskiftningsformann Petur Nielsen gikk deretter igjennom saksgangen i første instans. Innlegget ble åpnet med de formelle vilkårene for utskiftningen og videre hvordan retten ble sammensatt. Utgangspunktet før utskiftningen i Strendur var 750 innbyggere, 700 eiere, 900 eiendommer og 2300 teiger. Han gikk også igjennom hvor stor bygda var og fordelingen mellom marketall. Han viste også et eksempelområde med kart over eiendomsforholdene slik de så ut før og etter utskiftningen, se figur 7. Deretter gikk han igjennom saksgangen videre, som jeg har beskrevet i teorikapittelet.



Figur 7: Utsnitt av matrikelkart før og etter utskiftningen i Strendur. Kilde: Umhvørvisstovan

Etter jordskifteloven av 1979 hadde vi en lignende praksis i Norge. Det gikk frem av § 69 andre ledd at jordskiftedommeren som har styrt jordskiftet i første instans hadde plikt til å møte til overjordskiftet etter innkalling fra jordskifteoverretten. Dette var for å stå til tjeneste med opplysninger dersom jordskifteoverretten fant det nødvendig.

4.5 Partenes bevisfremleggelse

De ankende partene fikk så mulighet til å presentere sin anke, og fremlegge de bevis de ønsket. I all hovedsak dreide dette seg om kart, hvor partene forklarte hva som hadde skjedd med deres eiendommer i løpet av prosessen, og hva de reagerte på. Noen presenterte også dokumenter og brev.

Videre gjorde utskiftningskommisjonen ved Petur Nielsen rede for sine synspunkter og begrunnelsene for utskiftningskommisjonens avgjørelse knyttet til de aktuelle eiendommene.

4.6 Befaring

Deretter var det tid for befaring. Overutskiftningsnemda og utskiftningskommisjonen kjørte da til de aktuelle eiendommene, og partene fikk forklare og vise i marka.

På et tidspunkt under befaringen ble vi møtt av en av partene som også hadde anket saken, men ikke betalte i tide. Det kom frem at vedkommende ikke hadde fått oversikt over når fristen for betalingen var, men at han gjerne ønsket å betale for å kunne være en del av anken. Vedkommende fikk beskjed om at han var nødt til å sende inn en formell klage til overutskiftningskommisjonen.

Etter at befaringen var fullført og alle partene hadde fått presentert eiendommene, vendte vi tilbake til møtelokalet for å gå igjennom ytterligere bemerkninger og kommentarer.

Møtet ble avsluttet og partene ble informert om at det ville ta fire uker før avgjørelsen ble tatt og kunngjort. Overutskiftningsnemda fortsatte møtet med kun disse til stede.

4.7 Resultatet

Anken ble avgjort 30. mars 2017 og resultatet ble:

Klage 1, 2 og 3 ble ikke tatt til følge. Alle begrunnelsene innledes slik i kjennelsen:

«Det bemerkes at grunnlaget for utskiftningen er landbruksmessige hensyn og praktiske hensyn i den forbindelse, og at utskiftningen er et resultat av en lang rekke sammenføyninger og omfordeling av teiger, som i mange tilfeller er forbundet med en betydelig innbyrdes avhengighet.»

For takst 2 og 3 ble det også bemerket at «Fordelingen er videre skjedd i overensstemmelse med den vurderingen av jordens bonitet som er foretatt, fremlagt og ikke påklaget.»

Overutskiftningsnemda fant ingen begrunnelse for å tilsidesette utskiftningens hensyn.

Klage 4 ble tatt til følge på bakgrunn av at endringen ikke ville «stride mot utskiftningens overordnede formål», og utskiftningens resultat endres i overensstemmelse med dette. Eierne som ved utskiftningen ble tildelt det aktuelle arealet ble kontaktet og fremsatte ikke bemerkninger til denne endringen.

5. Empiri og drøftelse

I dette kapitlet vil jeg ta for meg empiri og drøftelse samlet, og jeg vil omtale informasjonen fra Færøyene og Norge vekselvis igjennom drøftelsen.

5.1 Hvordan blir boniteringen gjennomført?

5.1.1 Innledning

Boniteringsarbeidet er selve kjernen i en utskiftning på Færøyene. Dette er rammene for hvilke muligheter utskiftningskommisjonen har ved fordeling av arealer. Oppmålingsarbeidet og boniteringen går dermed hånd i hånd. Boniteringen må være gjennomført før utskiftningskommisjonen kan starte arbeidet med å sette nye grenser i utskiftningsområdet. Det er nettopp dette arbeidet som er nøkkelen for fordeling av teiger etter jordskiftet, noe som gjelder både på Færøyene og i Norge.

Det er utskiftningskommisjonen som har ansvaret for å gjennomføre boniteringen og utarbeide boniteringsplanen.

I utskiftningsloven går hjemmelen for boniteringsarbeidet frem av § 14, hvor det står at utskiftningsområdet alltid skal boniteres og oppmåles, og deretter kartlegges på grunnlag av dette. Fremgangsmåten for boniteringen og kartleggingen fastsettes av landsstyret og er vedtatt ved «Bekentgørelse nr. 195 af 25. juni 1928: Reglement for Jordbonitering ved Udsiftning på Færøerne» (sist endret ved «Bekendtgørelse nr. 1 af 25. januar 1945»).

I den norske jordskifteloven går verdsettingshjemmelen frem av § 3-14, hvor det står at jordskifteretten skal verdsette det som går i bytte. Hva som skal verdsettes og fremgangsmåten for dette går frem av § 3-15 «Jordskifteretten skal verdsette det som går i bytte, ut fra påregnelig bruk». Bonitering er en del av verdsettingen av jordskifteområdet i Norge.

I dette kapitlet vil jeg fokusere på hvordan arbeidet blir gjort, samt hva som blir vektlagt i vurderingen, med et komparativt blikk til hvordan det blir og har blitt gjort i Norge. For den Færøyske praksisen vil empirien i all hovedsak være basert på befaringen jeg deltok på i bygda Kvivik, samt bekjentgjørelsen utskiftningskommisjonen jobber etter. For den norske praksisen har jeg studert lovverket, forarbeider og retningslinjer for hvordan verdsetting skal utføres.

5.1.2 Grunnlaget for verdsettingen

Skiftegrunnlaget på Færøyene er landbruk, nærmere bestemt jordas evne til grasproduksjon, da dette er, og tradisjonelt sett har vært, den dominerende utnyttelsesmåten for innmarken. Dette er på bakgrunn av at sauehold har vært en viktig inntektskilde, og gresset som dyrkes blir derfor brukt som fôr til husdyr. Noen eiere velger derimot å opparbeide teiger til andre formål, for eksempel potetdyrking, grønnsaker eller med trær og sitteplasser til bruk som hage.

I Norge er grunnlaget for verdsettingen vesentlig mer nyansert, ved at verdsettingen skal skje etter hva som er påregnelig bruk. Hva som er påregnelig bruk vil ofte avhenge av hva eiendommen blir brukt til i dag, eller hva som er alminnelig utnyttelsesform i området. For eksempel blir det tatt hensyn til hva som dyrkes, jordens produksjonsevne og hva eiendommen er regulert til. På bakgrunn av dette finnes det mange ulike verdsettingsmetoder og prinsipper en skal følge når man verdsetter. Det gjør at jordskifteregnskapet blir svært nøyaktig, men det er også mange muligheter for feil når systemet er så nyansert som det er. Disse nyansene er viktige, da det kan være svært mange ulike utnyttelsesformer innenfor ett jordskiftefelt, i motsetning til på Færøyene.

Den aller viktigste forskjellen på jordskifte på Færøyene og i Norge i dag er lovenes virkeområde. Da den nye norske loven omhandler alle typer eiendommer, favner den Færøyske loven kun innmark og utmark. Det vil si at loven utelukker all bebyggelse, med unntak av driftsbygninger. Utskiftningsvesenet på Færøyene har således også et mindre handlingsrom og har ikke like mye kompetanse som jordskifteretten i Norge. Det fører igjen til at behovet for en nyansert verdsettingsmetode er mindre på Færøyene. Av naturlige grunner, som klima og samfunnsutvikling, har ikke Færøyene det samme behovet for grundig bonitering ved en utskiftning slik det har vært i Norge. Bruken av jorda på Færøyene har ikke utviklet seg betraktelig siden loven ble vedtatt, og dette gjenspeiles i hvorvidt det er behov for omfattende endring av lovverket. Derimot ser vi at det kommer innvendinger fra parter i noen tilfeller på Færøyene der de ser at deres innsats i å opparbeide teiger og dyrke annet enn gress ikke får utslag på boniteringen av jorda.

5.1.3 Fremgangsmåte ved bonitering

Ved første møte i utskiftningskommisjonen gjennomføres det befaring i jordskifteområdet, i tråd med punkt 2 i Reglementet for jordbonitering ved utskiftning på Færøyene. I den forbindelse skal «normaljorden» i bygda identifiseres. Normaljorden er den beste jorda i

bygda. Også området med dårligst jord blir identifisert. Her får de oppmøtte partene komme med sine synspunkt og komme til enighet. Det blir også gjennomført en grovbonitering hvor bygda deles opp i omtrentlige deler som viser en oversikt over hva slags bonitet det forventes å være i området. Boniteten settes ved sammenligning mot normaljorden, og får satt en takst i forhold til denne.

Boniteringen på Færøyene baserer seg på et system med forholdstall fra 0 til 100. I regnskapet for utskiftningen betegnes boniteten i to ulike verdier, met og metvidd. Met er boniteten, mens metvidd er teigens areal omregnet til bygdas beste met. Eksempelvis vil en teig på 395 kvm, med en bonitet (met) på 60, ha metvidd på 237 kvm.

Reglementet åpner også for at boniteten kan settes høyere enn 100 dersom det skulle vise seg i løpet av boniteringsprosessen at det finnes annen jord i bygda som er bedre enn normaljorden som ble utpekt av eierne, men dette er ikke vanlig. Det er ikke nødvendigvis slik at normaljorden i jordskiftefeltet tilsvarer 100, og boniteten blir satt deretter. Arnold Thomassen forklarte at dette var vanlig, på tross av at det går frem av bekjentgjørelsen at normaljorden skal settes til 100. Derfor kan det hende at normaljorden i et utskiftningsområde får bonitet 95.

Jorda ellers i bygden blir verdsatt i forhold til normaljorden, i intervaller på 5. Det vil si at dersom normaljorden har en verdi på 95, vil resterende jord bli taksert 85, 80, 75 etc. I reglementet finnes en uttømmende liste over hvilke verdier som kan settes, hvor noen av intervallene er mindre enn 5, men det praktiseres kun etter 5-intervallene.

Dette systemet er ikke kalt for et prosentsystem i reglementet, men intervallet mellom 0 og 100 kan jo sammenlignes med prosent og kan derfor ligne. Når utskiftningskommisjonen skal forklare og presentere boniteringsarbeidet for partene bruker de likevel prosent, fordi det er viktig at partene forstår grunnlaget for utskiftningen. Prosentregning er noe alle er kjent med, og å presentere boniteringen på denne måten gjør det enklere å forstå. Etter 1882-loven i Norge hadde vi et lignende system, «prosentsystemet». Dette var en av tre måter å gjennomføre boniteringen, og baserte seg på prosentintervaller mellom 0 og 100. På samme måte som på Færøyene ble normaljorden (den beste jorda) i jordskifteområdet utpekt, og de resterende teigene ble vurdert i forhold til dette (Gausland 1947, s. 124). Det kan tenkes at myndighetene på Færøyene har sett til Norge ved utarbeidelse av fremgangsmåten, ettersom dette systemet var gjeldende i Norge når loven på Færøyene ble vedtatt.

Boniteringsarbeidet fortsetter så på kontoret, hvor kommisjonen undersøker flyfoto og bilder fra første befarings. Bruk av flyfoto som supplement ved boniteringen er også vanlig i Norge. Bruk av flyfoto og andre kart over området i forbindelse med bonitering vil jeg komme tilbake til senere i kapittelet.

Om det er enkelt eller vanskelig å gjennomføre boniteringen avhenger av hvordan innmarken ligger i forhold til bebyggelsen. Eksempelvis ligger innmarken i bygda Strendur både rundt bebyggelsen, men også inn imellom hus og bebyggelse, se figur 8. Dette gir naturligvis utslag på bonitetsverdien, ettersom disse teigene kan ligge slik til at de ikke kan slås sammen med andre teiger, og de forblir derfor små også etter skiftet. I bygda Kvivik er det derimot slik at all innmarken ligger samlet rundt bebyggelsen, noe som både gjør det enklere å bonitere, og lage gode løsninger etter jordskiftet.



Figur 8: Eksempel på boniteringskart av bygda Strendur. Kilde: Umhørvisstovan.

Når boniteringen er gjennomført blir partene innkalt til møte i utskiftningen og resultatet blir presentert. Det blir deretter mulig å anke boniteringsplanen, med en frist på tre måneder.

Dersom planen blir anket, settes resten av arbeidet på vent til anken er avgjort. Ankeinstansen er overutskiftningsnemda. Blir ikke planen anket, fortsetter arbeidet etter ankefristens utløp.

5.1.4 Et innblikk i boniteringsarbeidet

Torsdag 2. mars 2017 deltok jeg på befaring i forbindelse med utarbeidelse av boniteringsplanen for bygda Kvivik. Deltakerne på boniteringen var Arnold Thomasen, Óli Johansen og Jogvan Frýdal fra Umhvørvisstovan, samt de to utpekte kommisjonsmedlemmene i utskiftningen, se figur 9.

Første møtet i utskiftningen i Kvivik var 8. desember 2016. På dette møtet ble den beste og den dårligste jorda i bygda lokalisert. Basert på denne informasjonen, samt flyfoto, hadde Arnold startet opp arbeidet med boniteringen på forhånd av denne befaringen. De områdene som var vanskelige å bonitere igjennom flyfoto er de områdene vi fokuserte på under befaringen.

Vi startet befaringen i et område vest i utskiftningsområdet, dvs. vi startet på en teig i den ene enden og bevegde oss bortover i marka. Med oss hadde vi utskrifter av matrikkelkartet, samt utskrift av flyfoto med eiendomsgrensene på, slik at vi enklere kunne navigere i terrenget og være sikre på hvor vi befant oss. Det er ikke alltid like enkelt å se hvor eiendomsgrensene går i marka, selv om det noen steder er tydelig i forhold til om gresset er blitt slått eller ikke. Vi hadde også med oss jordbor, som ble brukt til å måle jorddybden. Jorddybden er en del av vurderingen av boniteten.



Figur 9: Utskiftningskommisjonen og to representanter fra Umhvørvisstovan utfører boniteringsarbeid i Kvivik. Foto: Christine Wold

Ved bestemmelse av boniteten diskuterte kommisjonen seg imellom. Vurderingen baserte seg på en sammensatt vurdering av en rekke faktorer som jeg kommer tilbake til senere i dette kapittelet. På noen av teigene kunne man se at jorda var pløyd opp for dyrking av poteter og andre grønnsaker. Ved bonitering av slike teiger ble boniteten for tilliggende teiger lagt til grunn. Dersom det kun var en del av en teig som var benyttet til grønnsaksdyrking ble boniteten for resten av teigen lagt til grunn også for arealet som var oppdyrket.

Når kommisjonen var blitt enige om boniteten, ble tallet skrevet ned på kartet, og vi gikk videre. Slik gikk vi i to ulike områder i bygda, først ved sjøen, så ovenfor bebyggelsen i Kvivik, hvor den beste jorda var utpekt. Selv om arealene på flyfoto så tilsynelatende like ut, var det på befaringen tydelig forskjell på de to områdene.

Det er normalt å ikke la verdiene sprike for mye mellom teiger som ligger ved siden av hverandre, ettersom de pleier å være nokså like. Naturligvis er ikke forskjellene veldig store fra teig til teig, når de er så små som er vanlig på Færøyene. I tilfeller der det er store variasjoner i jordas kvalitet i en teig, resulterte dette i at hele teigen ble gitt en gjennomsnittlig

bonitet, dersom boniteten ikke spriker alt for mye, eller så ble teigen delt og gitt to ulike bonitetsverdier. I Norge blir en eiendom delt inn i flere ulike bonitetsfigurer, som fanger opp variasjonen i eiendommens bonitet.

5.1.5 Faktorer som påvirker verdsettingen

Dyrkingsforholdene på Færøyene egner seg generelt sett svært godt til grasproduksjon, og sjeldent til andre formål av betydning. Selv om variasjonen i hva som blir lagt til grunn for verdsettingen er vesentlig mer nyansert i Norge enn på Færøyene, er faktorene som kan påvirke denne verdien svært like.

Teigens størrelse er en svært viktig faktor ved vurdering av boniteten. Det faktum at innmarken på Færøyene er preget av stor teigblanding, samt at målet med utskiftning er å samle eiendommene så mye som mulig gjør at eiendommene til slutt ofte blir satt sammen av mange teiger som opprinnelig var veldig små. En slik eiendom vil derfor ha mange dreneringsrenner og ulik opparbeidingsgrad, noe som ikke er veldig positivt.

På befaring i utskiftningsområdet har de sakkyndige med seg et jordbor. Dette er et verktøy for å måle jordas dybde, som igjen kan gi en indikasjon på jordas kvalitet. Viser det seg av jorda er dyp, vil dette tyde på at den er godt opparbeidet og produksjonsevnen er god.

Helling på eiendommene er en viktig faktor, og dette gjelder både hellingsretningen og hellingsgraden, se figur 10. Dersom eiendommen er bratt, vil det være vanskelig å komme til med slåmaskiner eller andre jordbruksmaskiner, og det vil gjøre arbeidet med å høste avlingen svært vanskelig.

Mye store stein på teigen vil også ha en negativ påvirkning på verdsettingen, da disse vil være i veien for en god utnyttelse av eiendommen. På Færøyene er eiendommene som ligger lengst opp mot utmarken mye preget av dette, hvor store steinblokker har rast ut fra fjellet.

Topografien på Færøyene er svært bratt og terrenget kan sies å ligge i «hyller», og herfra kan det rase steinblokker som legger seg utover innmarken. Dette har negativ påvirkning på boniteringen da de gjør det vanskeligere å komme til jorda, samt at steiner skaper mindre dyrkbar jord ved at på jorda under ikke kan dyrkes. Dette var tilfellet i Kvivik, se figur 10.



Figur 10: Illustrasjon på helling og utraste steiner. Foto: Christine Wold

I områder hvor det samler seg mye vann, har dette en negativ innvirkning på verdsettingen, da dette ikke er jord som egner seg særlig godt for dyrking av verken gress eller annet. Dette gjelder også myrområder.

Jordsmonnet er naturligvis svært viktig, da dette avgjør hva slags avlinger som egner seg for dyrkning i området. Dette er spesielt viktig i Norge, da det vil være med på å avgjøre hva som er påregnelig bruk. Ulike planter trives i ulik jord, og forholdene i et område vil derfor sette grenser for hva man kan dyrke. Etersom det er gress som er vurderingsgrunnlaget for boniteringen på Færøyene er det jordsmonn som egner seg best for grasdyrking som blir gitt den høyeste boniteten.

Beliggenheten i forhold til bebyggelsen i bygda skulle man tenke at hadde mye å si i forbindelse med for eksempel utbygging, men dette tillegges ingen vekt ved boniteringen på Færøyene. På Færøyene gjøres det ingen vurdering i forhold til om jorda ligger nære eller langt unna bebyggelsen. I Norge er det derimot en viktig del av verdsettingen, spesielt i forhold til avstanden til driftssenter. Dersom eieren av jorda må kjøre lange avstander for å kunne utnytte eiendommen vil dette ha negativ innvirkning på verdien. Avstand til driftssenter tas ikke hensyn til på Færøyene.

Skiftegrunnlaget på Færøyene er jordbruk og da har ikke regulerings situasjonen til en teig noen innflytelse i jordskiftesammenheng. Det er særlig innmarksteiger som ligger blant

bebyggelsen som kan ha en annen reguleringsstatus enn landbruk. Petur Nielsen opplyser om at det i et slikt tilfelle kunne vurderes å holde en slik eiendom utenfor utskiftningen. I Norge er eiendommens reguleringsstatus svært viktig for å avgjøre hva som er påregnelig bruk av eiendommen. Eiendommer som allerede er regulert til boligbygging ved oppstart av jordskiftet vil ha en høyere verdi enn for eksempel en landbrukseiendom. Det kan likevel være påregnelig at hele eller deler landbrukseiendommen blir omregulert til bolig, ved at det for eksempel er sendt inn forslag til reguleringsplan for eiendommen, og dette kan ha utslag på verdsettingen.

Solforholdene har naturligvis mye å si for jordas produksjonsevne. Slik som i bygda Kvivik ligger deler av jorda i en vinkel som gjør at sola går ned tidlig, noe som igjen påvirker både kvantitet og kvalitet på gresset.

Eiendommer som er umulig å nytte til landbruksformål, slik som strand og fjære, blir satt til 0 i bonitet. I utgangspunktet er det slik at jorda må være pløyd for å oppnå høy bonitet. Under utskiftningen i Strendur fremhevet noen av partene at de hadde gjødslet og fått godt utbytte av «ny» jord, og mente at dette var like god jord som jorda som er opparbeidet fra gammelt av. På tross av tilbakemeldingene på dette, ble ikke boniteringsplanen anket i denne saken heller.

Opparbeidelse av teigene til annet enn jordbruk vil heller ikke ha påvirkning på boniteten. Jordskifteretten i Norge er lovpålagt å verdsette det som går i bytte, jf. § 3-14. Det vil også bety at arealer som ikke skal bytte eier, ikke er nødvendig å verdsette. Slik er praksisen også på Færøyene. I utskiftningen i bygda Nordskali hadde en av eierne opparbeidet et areal med sitteplasser og trær, og eieren reagerte på at han ikke ville få noe mer erstatning for dette dersom han måtte avstå arealet. Løsningen ble at han fikk utlagt eiendom på samme sted, teigen ble altså holdt utenfor utskiftningen.

Derimot er det slik at hvis parten selv ikke har uttrykt noe ønske om å beholde et areal som er oppdyrket til annet formål, vil ikke arealet automatisk holdes utenfor utskiftningen. Dette avhenger av at eieren selv ytrer et ønske om dette.

I reglementet finnes det også flere bestemmelser som dreier seg om ulike typer jord, noe som i dag ikke er like vesentlig. Dette stammer fra en tid hvor det var vanlig å bruke torv som brensel. En oppdatering av reglementet til en mer oversiktlig og moderne fremgangsmåte vil kunne gjøre arbeidet enklere for utskiftningskommisjonen, og enklere for partene å forstå arbeidet og hva som blir lagt til grunn i vurderingene kommisjonen gjør.

Kart og flyfoto som supplement

For at boniteringsarbeidet ikke skal være avhengig av å bli gjennomført på en bestemt tid av året, benytter utskiftningskommisjonen seg også av flyfoto som grunnlag for verdsettingen, i tillegg til befaringer. Flyfoto blir tatt i fint vær om sommeren når det er grasproduksjon på teigene, og man kan se kvaliteten i forhold til fargen på gresset. På flyfotoet kan man også se hvor det er mye steiner eller andre negative faktorer, og kan ut fra dette se om jorda egner seg godt eller dårlig til landbruksformål. Solforhold er også en faktor man kan bedømme ut ifra kart over området, ved hjelp av himmelretningene og høydekurver. Ved bruk av kart med høydekurver er det også mulig å se helling på eiendommene.

Kart og flyfoto blir brukt som supplement for befaringen som blir gjort i marka. Det er viktig å bonitere området etter slik forholdene er når saken blir krevd, men det kan være vanskelig å vurdere jordas produksjonsevne dersom befaringen blir utført i en periode hvor jorda ikke blir dyrket, altså i vinterhalvåret. Også dårlige værforhold vil kunne gjøre at flyfoto blir den beste løsningen for å gjennomføre boniteringen.

Selv om flyfoto kan gi gode svar på hvilken bonitet jorda har, er det likevel viktig å gå på befaring i jordskiftefeltet for å se eventuelle endringer. Hvis ikke flyfotoet er helt nytt, kan naturen ha forandret seg siden det ble tatt. Dette gjelder for eksempel ved teiger som ligger langs sjøen, hvor sjøen kan ha «vasket bort» jord, og gjort den dyrkbare delen av eiendommen mindre. Dette kan igjen påvirke boniteten.

Ved boniteringsarbeidet i Kvivik kom Arnold Thomasen fra Danmark for å lede arbeidet med boniteringen. I forbindelse med dette var han på Færøyene i to uker, og målet var da å fullføre boniteringen på denne tiden. Da dette var i starten av mars, altså utenfor dyrknings sesong, samt i en periode med svært varierende værforhold, ble flyfoto i stor grad brukt som grunnlag for boniteringen. Under befaringen tok vi for oss de områdene som var vanskeligst å bonitere ut fra flyfoto. Samtidig som vi gikk i marka hadde vi med oss flyfoto for å kunne se hvordan det så ut i området på sommeren, noe som igjen var med på å påvirke verdsettingen.

I Norge det det vanlig å benytte seg av ulike kart i forbindelse med verdsetting av jordskifteområdet. Andre eksempler enn flyfoto kan være jordsmonnkart eller vegetasjonskart (Bjerva m.fl. 2016, s. 97). Takster og tilstandsrapporter kan også være dokumenter som vil kunne brukes som grunnlag for verdsettingen (Bjerva m.fl. 2016, s. 98).

5.1.6 Vurdering av dagens praksis

Det er helt tydelig at den Færøyske praksisen for bonitering og verdsetting av jordskifteområdet er svært «enkel», ved at den ikke gir rom for vurderinger utover landbruksformålet. Lovhjemmelen i seg selv er tilstrekkelig for å kunne gjøre andre vurderinger, det er bekjentgjørelsen som setter grenser for dette. Fra et moderne synspunkt vil det derfor syntes helt nødvendig å oppdatere denne etter dagens forhold, og også åpne for andre grunnlag enn landbruk/grasproduksjon.

At jordskifte i Norge skal fokusere på hva som er tjenlig/utjenlige forhold etter tid og tilhøva vitner til at det norske jordskiftearbeidet i større grad kan påvirkes av samfunnsutviklingen. En slik formulering finner vi ikke i det færøyske utskiftningslovverket. Ikke bare har lovens virkeområde blitt utvidet, det er også skjedd strukturreformasjoner innenfor landbruket, som er det tradisjonelle virkeområdet for jordskifte. Stadig flere gårder blir fraflyttet, og interessen og bruken av eiendommene er derfor også endret. Bjerva skriver i sin artikkel fra 2011, mens jordskifteloven av 1979 var gjeldende, at det er skjedd en evolusjon, fremfor en revolusjon i jordskifterettene. Dette mener jeg har nær sammenheng med formålet med at jordskifte tilpasses etter «tid og tilhøva». Det vil si at det skjer store endringer. Eller for å utdype; Over tid er det mange små endringer som til sammen blir store, og ikke store omveltninger på en gang. Ved nye jordskiftelover opp gjennom historien kan man si at det jordskifterettene selv har praktisert har blitt lovfestet.

Løsningen ved å holde spesielt opparbeidede teiger utenfor utskiftningen fungerer slik det gjøres i dag, og dette utløser derfor ikke et behov for å utvikle lovverket på dette punktet. Sett bort fra denne praksisen er ikke loven og reglementet for boniteringen i seg selv lenger passende for dagens samfunn. Reglementet legger ikke til rette for å tillegge høyere eller lavere verdi til teiger som blir brukt til annet enn gress. Det norske lovverket legger opp til at det er den påregnelige bruken av eiendommen som skal legges til grunn for verdsettingen. Det er mulig dette var tanken med det færøyske regelverket også, ettersom landbruk ved grasproduksjon er påregnelig. Men det er åpenbart at påregnelig bruk av eiendom i dag i noen tilfeller er annerledes enn hva det var i 1939.

På Færøyene, som i Norge, skal eierne ha tilbake de verdiene de hadde i forkant av jordskifte. Dersom grønnsaksdyrking og beliggenhet hadde vært en del av vurderingsgrunnlaget, ville variasjonen i verdi vært mye høyere enn i dag. Dette vil kunne være en vekker for partene i forhold til det økonomiske perspektivet. Fra mitt ståsted ser det ut til at den økonomiske

interessen knyttet til fast eiendom er generelt høyere i forbindelse med jordskifte i Norge enn på Færøyene. Bakgrunnen for dette mener jeg er den store variasjonen i hva tomten er verdt i forbindelse med et jordskifte i Norge, kontra produksjonsevnen av gress på Færøyene, samt det faktum at eierne i stor grad kun benytter innmarken og landbruket som hobby, ikke som inntektsgrunnlag.

Det at landbruksdriften alene er lite lønnsom og sjeldent er eneste yrke har mye å si for hvordan partene velger å påvirke prosessen. Sauehold og potetdyrking er sjeldent noe mer enn en hobby for mange, og endringer i denne driften har derfor ikke store økonomiske konsekvenser for partene.

I tillegg til at eierne i mindre grad driver aktiv grasproduksjon, har de tekniske fremskrittene vært store. I dag er det kanskje ikke lenger like vanskelig og tidkrevende å beregne bonitet som det var den gangen lovverket ble vedtatt, og utskiftningskommisjonens arbeid med bonitering trenger ikke nødvendigvis bli vesentlig mye mer omfattende om boniteringsgrunnlaget utvides.

Det at det fortsatt ikke er mye av arealet som benyttes til grønnsaker eller annen opparbeidelse enn gress, gjør at det ikke er et veldig omfattende behov for en endring i praksisen overordnet sett. En stor fordel ved boniteringen slik den blir gjort i dag er at det er et enkelt system og som igjen er enkelt å forklare til «ufaglærte» eiere i bygdene. Systemet er også svært tradisjonsfylt, noe som igjen vekker tillit hos partene, det gir ikke åpning for store overraskelser. Dette er nok også noe av bakgrunnen for at boniteringsplanene sjeldent blir anket.

På en annen side kan et gammelt og umoderne regelverk svekke tilliten til arbeidet, da det er basert på et helt annet samfunn enn vi ser i dag. En mulighet til å kunne ta hensyn til moderne problemstillinger ved et jordskifte ville derfor vært en fordel både for utskiftningskommisjonen og for partene.

5.2 Hvordan gjennomføres ekspropriasjon i forbindelse med en utskiftning?

5.2.1 Innledning

I forbindelse med utskiftning på Færøyene har kommunen hjemmel i utskiftningsloven § 22 til å foreta ekspropriasjon, dersom «almenvellet skønnes at kræve dette». Har kommunen behov for areal og benytter seg av muligheten til å ekspropriere i forbindelse med utskiftningen, inngår dette som en del av jordskifteplanen (Sky 1991, s. 19). Fordelene ved å sikre bygdens utviklingsmuligheter var et viktig formål bak denne bestemmelsen (Jørgensen 1992, s. 32).

I denne delen av oppgaven vil jeg fokusere på hvordan en ekspropriasjon blir gjennomført, hvem som kan ekspropriere og hva det blir ekspropriert til. Jeg har også valgt å trekke inn anken over ekspropriasjonsplanen i Strendur, og overutskiftningens begrunnelse for resultatet av denne, ettersom dette er interessant i tilknytning til min problemstilling.

5.2.2 Hjemmel og vilkår

Kommunen har mulighet til å ekspropriere 2% av dyrket mark og 4% av udyrket mark i forbindelse med en utskiftning, jf. § 22 første ledd. Denne hjemmelen innskrenker eiernes muligheter til å komme med ønsker for hvor de skal få sitt areal utlagt. Det er ikke lovfestet hvor grensen går mellom dyrket og udyrket mark, men jeg har fått opplyst at jord som er bonitert under 40 er udyrket mark, mens jord bonitert over 40 er dyrket mark. Kommunen kan derfor starte sitt arbeid etter at boniteringen er ferdig.

Videre går det frem et vilkår om at «almenvellet skønnes at kræve dette». Loven gir altså kommunen hjemmel til å ekspropriere til offentlige tiltak slik som infrastruktur, skole, eldrehjem, svømmehall etc.

Det er vanlig at kommunen benytter seg av muligheten til å ekspropriere i større eller mindre grad. Det varierer fra kommune til kommune hvor stort behovet er for å gjennomføre ekspropriasjon i forbindelse med en utskiftning, men dette er et godt virkemiddel for å kunne gjennomføre planlagte offentlige tiltak.

Loven uttrykker at kommunen har mulighet til å ekspropriere, men det er gjort slik i praksis at også Landsverk går under denne hjemmelen. Landsverk er Færøyenes svar på det norske Vegvesenet, og er ansvarlig for offentlig infrastruktur i landet. Loven tolkes dithen at

Landsverk også kan benytte ekspropriasjonshjemmelen til å utvide veier, lage veikryss etc., men de må sammen med kommunen sørge for å holde seg innenfor arealbegrensningene.

Kommunen har mulighet til å kombinere ekspropriasjonshjemmelen i utskiftningsloven med andre ekspropriasjonshjemler dersom arealbegrensningene ikke skulle være tilstrekkelig for de anlegg de ønsker å opprette.

5.2.3 Andre hjemler for ekspropriasjon

Hjemmelen i § 22 bestemmer at ekspropriasjon i forbindelse med utskiftning på Færøyene skal gjøres etter Lov av 7. mai 1881 om Forpligtelse til Jords Afgivelse til offentlige Veje, Havne og Landingssteder, samt til offentlige Skoler på Færøerne (ekspropriasjonsloven).

Kommunen har derimot en annen mulighet til å gjennomføre ekspropriasjon, og dette er via byplanloven av 21. mai 1954. Byplanloven gir hjemmel til å ekspropriere til flere formål enn ekspropriasjonsloven. Ekspropriasjonshjemmelen etter byplanloven går frem av § 12. Ved ekspropriasjon skal det nedsettes en nemd på fire personer, hvor to er fast oppnevnt av landsstyret for en periode på 6 år, mens to blir oppnevnt til hver enkelt sak.

Denne hjemmelen gjør altså at byplaner og byggevedtekter går foran eldre lovgivning som ekspropriasjonshjemmel. Dette gir dermed kommunen enda en mulighet til å kunne gjennomføre en ekspropriasjon, både i forbindelse med og utenfor jordskifte.

Det var lenge usikkert om kommunen kunne velge fritt hvilken hjemmel de ønsket å ekspropriere etter, men dette ble avklart i Færøysk rett ved kjennelse av 19. februar 1985. Saken gikk ut på ekspropriasjon av vei i Klaksvik kommune, hvor det allerede forelå en byggevedtekt for området. Av denne kjennelsen går det frem at «meningen med lagtingsloven om byplaner og byggevedtekter er at den skal afløse ældre lovgivning i takt med at der udarbejdes byplaner og byggevedtægter for de enkelte bygder, og der han således ikke giver kommunen medhold i, at den står fritt ved valg av lovhjemmel» (Jørgensen 1992, s. 31).

Med andre ord gjelder ikke ekspropriasjonsloven på Færøyene som grunnlag for ekspropriasjon i områder som allerede er omfattet av en byplan eller byggevedtekter. I mange tilfeller gjøres likevel ekspropriasjon etter hjemmelen i ekspropriasjonsloven, selv om det foreligger en byplan. Svein Jørgensen skriver i sin rapport at dersom kommunens behov for arealer ikke overstiger begrensningene i utskiftningsloven § 22 vil det eksproprieres etter ekspropriasjonsloven. Dersom kommunen ønsker mer areal, er de nødt til å benytte byplanloven som ekspropriasjonshjemmel i tillegg til ekspropriasjonsloven. Slik fungerer det fortsatt i dag, og kommunen har derfor anledning til å utvide muligheten for ekspropriasjon.

5.2.4 Prosessen

Det er svært vanlig at kommunene benytter seg av muligheten for ekspropriasjon i forbindelse med jordskifte. Et tilfelle hvor hjemmelen ikke ble benyttet var under utskiftningen av Hestur. Dette er en liten øy med kun 25 innbyggere. Kommunens behov for utbygging er dermed ikke spesielt stort. I forbindelse med at en ny utskiftning settes i gang, blir kommunen varslet. Dette gjør at kommunen kan sette i gang arbeidet med å planlegge om og eventuelt hvilke arealer de ønsker å ekspropriere. Ettersom Landsverk, det færøyske «vegvesenet», også har mulighet til å benytte seg av denne hjemmelen, jobber de tett med kommunen for å finne ut av eventuelle utbedringsbehov av utskiftningsområdets infrastruktur, se figur 11.

Det er i utgangspunktet kommunens valg hvor de skal ekspropriere, og dette blir utskiftningskommisjonen nødt til å rette seg etter som en del av forutsetningene ved arbeidet med å lage nye grenser i området. Ved utskiftningen i Strendur bestemte kommunen å ekspropriere et areal ved sjøen, hvor formålet var å bygge ut til industri. Dette området ligger på en odde ut i havet, som er svært synlig fra sjøen og fra øyene rundt, se figur 11. Det er uheldig å legge et industriområde her, da dette vil ta mye fokus ved utsikten mot bygda. Plasseringen hadde ikke utskiftningskommisjonen reagert på før den foreløpige planen ble lagt frem for eierne, men i etterkant kom det frem at dette kanskje ikke var det mest gunstige arealet å legge ut til et slikt formål.



Figur 11: Utsnitt av ekspropriasjonsplanen i Strendur. Det gule er ekspropriet av kommunen til industriformål. Det røde markert rundt hovedveien (oransje) har Landsverk ekspropriet for utvidelse av veien. Kilde: Umhvørvissstovan

Ekspropriasjonsplanen til kommunen blir lagt frem på møte i utskiftningen samtidig som den foreløpige utskiftningsplanen blir presentert for partene. I forbindelse med dette får partene anledning til å uttale seg om både den foreløpige planen og ekspropriasjonsplanene til kommunen.

5.2.5 Ekspropriasjonerstatning

Det er ekspropriasjonsloven av 7. mai 1881 som regulerer fastsettelsen av ekspropriasjonerstatningen i forbindelse med utskiftning på Færøyene, jf. utskiftningsloven § 22 fjerde ledd. Ved ekspropriasjon skal eieren ha full erstatning, jf. ekspropriasjonsloven § 1. Dette er også tilfellet i Norge, jf. Grunnloven § 105.

I de tilfellene hvor kommunen og grunneier ikke blir enige om vederlagets størrelse, skal vederlaget bestemmes av ekspropriasjonsnemda. Nemda blir satt sammen av to personer som

oppnevnes fra et utvalg av retten, jf. ekspropriasjonsloven § 4. Dette pleier å være de samme to som er oppnevnt som lekfolk i utskiftningskommisjonen. Nivået på erstatningene kan derfor variere svært mye fra sak til sak ettersom at det ikke er de samme personene som utfører verdsettingen fra gang til gang. Ved ekspropriasjon etter byplanloven er derimot halvparten av nemda faste medlemmer og erstatningsnivået blir derfor jevnere.

I forbindelse med en utskiftning er det kun kommisjonsformannens lønn som blir betalt av landskassen, jf. utskiftningsloven § 59. Alle andre kostnader forbundet med utskiftningen skal fordeles likt mellom partene og landskassen, og jordskiftekostnadene kan ofte bli svært høye. Fordelingen av kostnadene skjer etter hver eiers boniterte areal.

Erstatninger ved ekspropriasjon er viktige for å betale en god del av de totale kostnadene som påløper i forbindelse med utskiftningen. Ved ekspropriasjon kan eierne som blir berørt av tiltaket velge om de ønsker å få utbetalt erstatningen i penger, eller om det skal inngå som en del av regnskapet, jf. § 22 fjerde ledd. Dersom eieren ønsker å få utbetalt hele erstatningen i penger, får eieren ikke utlagt areal. Ønsker eieren å legge erstatningssummen i det felles regnskapet for hele utskiftningen, vil alle eierne forholdsmessig få erstatning og utlagt areal. Det vil da eksproprieres forholdsvis av alle eierne i jordskifteområdet. Ofte er erstatningssummen høyere enn jordskiftekostnadene, og det er ikke uvanlig at partene får utbetalt penger etter et jordskifte hvor ekspropriasjon har vært en del av prosessen.

Bakgrunnen for bestemmelsen i § 22 er at det eksproprierte arealet skal kunne bli tatt fra alle eierne, slik at det ikke bare skulle gå ut over noen få parter. Dette er den viktigste fordelene ved ekspropriasjon i forbindelse med jordskifte, det at ikke bare noen få blir berørt, men hele utskiftningsområdet. Dermed blir belastningen mindre ved at ekspropriasjonen blir fordelt på alle.

Det er viktig å merke seg at det kun er arealene som blir ekspropriert som blir verdsatt i kroner. Resten av utskiftningsområdet blir verdsatt etter forholdstall.

Selv om kommunen har andre muligheter til å ekspropriere arealer, er ekspropriasjon gjennom utskiftning fordelaktig for kommunen. Dette er på grunn av at kommunen får gode lån fra Landsstyret for å utbetale erstatningen ved ekspropriasjon i forbindelse med utskiftning. Ekspropriasjon som skjer etter byplanloven uten tilknytning til utskiftning vil ikke gi mulighet til å få slike lån.

5.2.6 Overutskiftningskommisjonens behandling av anke over ekspropriasjonsplan i Strendur

Anken over kommunens ekspropriasjonsplaner i forbindelse med utskiftningen i Strendur førte ikke frem. Dette ble begrunnet med at kommunen hadde holdt seg innenfor arealbegrensningene etter ekspropriasjonshjemmelen i § 22.

Overutskiftningskommisjonen poengterte i kjennelsen at avgjørelsen om utskiftning utløser muligheten for ekspropriasjon i tråd med bestemmelsen, mens selve avgjørelsen om ekspropriasjon av oppdyrket jord er uavhengig av utskiftningen. Videre viser overutskiftningskommisjonen til «Færøsk Bygderet II, ejendomsforhold» utgitt i 1957/58 av Matrikulstovan. På side 362 står det at det under utskiftningen skal påses at bestemmelsens arealmessige begrensninger overholdes, men at selve avgjørelsen om hvorvidt og i så fall hvilke arealer som skal eksproprieres, alene tilkommer dem som bestemmelsen hjemler ekspropriasjon. Dette er nemdas forklaring på hva de har mulighet til å overprøve i forbindelse med ekspropriasjonen ved jordskiftet. De har da altså overprøvd om kommunen har holdt seg innenfor prosentgrensene, ikke om det faktisk er slik at allmennvellet krever at det blir ekspropriert for å skape verdier for allmennheten.

I den forbindelse ble jeg nysgjerrig på det faktum at overutskiftningskommisjonen ikke nevnte noe om formålet ved kommunens ekspropriasjon. Kommunen ønsket å ekspropriere det aktuelle arealet for å kunne omregulere, skille ut og selge boligtomter. Da ekspropriasjonshjemmelen gir vilkår om at formålet skal være til allmenn nytte, virket dette formålet utenfor omfanget til ekspropriasjonshjemmelen. Petur Nielsen kunne fortelle meg at det ikke var uvanlig at kommunen benyttet hjemmelen i § 22 til å skaffe tomteareal, som de igjen har fradelt og solgt som private boligtomter. Det er sjeldent privatpersoner tar initiativ til å få omregulert arealer til boligtomter, noe som gjør at kommunens initiativ til regulering av tomteareal er avgjørende for videre utvikling i bygda.

I denne saken er det aktuelle arealet ved utskiftningens tidspunkt fortsatt regulert til offentlige formål, i henhold til byggevedtekt for Strendur. Petur Nielsen har ikke kjennskap til at det tidligere er blitt reagert på kommunens intensjoner om å ekspropriere med formål å omregulere innmark til boligtomter. Hovedgrunnen til at eieren reagerte i denne saken var at de selv ønsket å ta initiativ til å skille ut tomter for boligutbygging. Dette er som nevnt sjeldent.

Det vil derfor si at kommunen kan benytte seg av ekspropriasjon ved jordskifte for å møte utbyggingsbehovet i bygda, og at dette er et formål som favnes av lovens vilkår «når almenvellet skønnes at kræve dette». Det blir derfor feil å tolke dette uttrykket som offentlige formål eller fellesanlegg, da kommunen også kan bruke hjemmelen til andre formål som ikke direkte gagnar fellesskapet på samme måte som for eksempel en skole. Det er også viktig å merke seg at kommuner ikke kan selge tomter for mer enn kostpris, altså kan ikke kommunen ekspropriere arealet for å tjene penger på det.

5.2.7 Vurdering av dagens praksis

I Norge er det tilstrekkelig at en eier krever sak. Dersom kommunen er eier av en eiendom hvor de mener forholdene er utjenlige, har de derfor mulighet til å kreve sak for jordskifteretten for å rette på dette. På Færøyene er reglene annerledes, noe som vil si at kommunen ikke har mulighet til å kreve sak på egenhånd, men er altså avhengig av at bygdas innbyggere krever utskiftning. Det kommer frem i samtale med utskiftningskommisjonen at det er et ønske om å kunne utvide utskiftningsgrunnlaget. Blant annet ville det for kommunen vært en stor fordel å kunne starte er jordskifte for å få anlagt nye eller utvidet eksisterende veier.

Utskiftning på Færøyene er en viktig del av arealplanleggingen, og favner videre enn kun eiendomsregulering (Sky 1991, s. 18). En del av dette er kommunens mulighet for å foreta ekspropriasjon i forbindelse med utskiftningen for å kunne gjøre tiltak som kommer fellesskapet til gode. Et svært vanlig formål med ekspropriasjonen er forbedring av bygdas infrastruktur, slik som utvidelse av veier og anleggelse av veikryss.

I Norge er jordskifte også en viktig del av arealplanlegging, men det finnes ingen tilsvarende hjemmel for ekspropriasjon i forbindelse med jordskifte i Norge. Ren ekspropriasjon ligger utenfor jordskiftelovens virkemidler, og jeg vil derfor ikke gå nærmere inn på denne prosessen. Det nærmeste man kommer er tiltaksjordskifte. Dette er en mulighet som utløses ved at en eller flere eiendommer eller bruksretter blir utjenlige som følge av et tiltak. Dette kan for eksempel være utbygging av infrastruktur eller jernbane. Et tiltaksjordskifte kombinerer jordskifte med ekspropriasjon for å gjennomføre et tiltak (Bjerva m.fl. 2016, s. 244). Ved et tiltaksjordskifte har tiltakshaver mulighet til å kreve sak, noe kommunen ikke har i forbindelse med en utskiftning på Færøyene.

Selv om kommunen ikke har mulighet til å kreve utskiftning på Færøyene, er ekspropriasjon i forbindelse med utskiftning er en lettvinnt måte for kommunen å få tak i areal, selv om det tar

noe tid. I forhold til kommunens fremtidsplaner er det fornuftig å benytte seg av denne muligheten, når det først skal gjøres omfattende endringer av eiendomsstrukturen i kommunen. Ekspropriasjonshjemmelen sikrer bygdas utvikling.

At jordskifteregnskapet ofte går i pluss etter ekspropriasjonserstatningen er innlemmet er også en stor fordel for eierne i kommunen. Alt i alt kan denne muligheten være en vinn-vinn situasjon for alle partene i utskiftningssaken.

Arealbegrensningen kunne i teorien fungert som en sikkerhet for partene ved at kommunen ikke kan overta så mye de ønsker av arealene i bygda. Likevel kunne denne med fordel vært utvidet, spesielt med tanke på forholdet mellom ekspropriasjonsloven og byplanloven. På tross av denne begrensningen kan kommunen ekspropriere med hjemmel i byplanloven i tillegg, og dermed i praksis «utvide» ekspropriasjonshjemmelen. Dette betyr altså at den sikkerheten eierne hadde i arealbegrensningen kan bli overstyrt når alt kommer til alt.

Fra et planleggingsperspektiv vil utvidelse av lovens virkeområde være en stor fordel ved at selve bygda med bebyggelsen også kunne vært gjenstand for jordskifte. Det finnes i dag ingen helhetlig planlegging, noe som gjør at et nytt verktøy via utskiftning kanskje ville gitt gode muligheter for å fremme planleggingen. Dersom det offentlige hadde fått anledning til å kreve sak, for eksempel på tilsvarende måte som et tiltaksjordskifte i Norge, ville dette sammen med et utvidet virkeområde skapt et godt verktøy for kommunen.

Den utvidede tolkningen av lovteksten ved at Landsverk også har mulighet til å komme på banen for å utbedre kommunens infrastruktur, er et tydelig tegn på at forvaltningen er utviklet, men ikke lovverket. Lovverket holder ikke tritt med andre deler av samfunnsutviklingen, noe som kan by på problemer når samfunnet utvikler seg.

Det er helt klart fordelaktig å modernisere lovverket rundt ekspropriasjon i forbindelse med jordskifte, da praksisen rundt denne prosessen har nå utviklet seg ut av hjemmelens omfang. En harmonisering mellom planloven og utskiftningsloven er på sin plass, noe Svein Jørgensen allerede i sin rapport fra 1992 konstaterer.

5.3 Hvordan påvirker kommunikasjonen med partene utskiftningsarbeidet?

5.3.1 Innledning

Gjennom samtaler med utskiftningsformann Petur Nielsen har det kommet frem at kommunikasjon med partene er en utfordring som går igjen i alle sakene.

I dette kapittelet vil jeg se på hvordan informasjon blir formidlet til partene og hvorfor den muligens ikke rekker ut til alle. Til slutt har jeg sett på andre kanaler for kommunikasjon som kan være aktuelt å benytte seg av i forbindelse med jordskifte.

5.3.2 Dagens kommunikasjonsmidler

Det er ingen hjemmel i utskiftningsloven som direkte bestemmer hvordan utskiftningskommisjonen skal kommunisere med partene.

I dag benytter utskiftningskommisjonen seg av radio, avis, hjemmesidene til kommunen og Umhøvrisstovan, og bygdetavlen for å nå ut til partene med informasjon om en pågående utskiftning. Bakgrunnen for kommunikasjonsproblemene er nettopp at utskiftningskommisjonen ikke når ut til alle partene ved bruk av de tradisjonelle mediene som radio og avis.

I dagens samfunn blir radio og avis mindre og mindre benyttet, og da blir det naturligvis vanskeligere å nå frem via disse mediene.

På bakgrunn av dette er det noen ting jeg har utpekt som interessante. Kanskje informasjonen som blir kommunisert til partene er for omfattende, og for vanskelig å forstå for parter som ikke er kjent med fagfeltet. Partene er nødt til å sette seg godt inn prosessen, slik at de forstår hva som skal skje, og utskiftningskommisjonen har et visst ansvar for at dette blir gjort. Derfor er det mulig at informasjonen bør «deles opp» og det bør holdes flere møter i løpet av en sak, rett og slett fordi det blir mye informasjon i løpet av de få møtene som blir holdt.

I all hovedsak er det oppfølging av saken som er den største utfordringen utskiftningskommisjonen møter i forbindelse med kommunikasjon med partene. Tross dette er det umulig å følge opp alle endringer hele veien i prosessen. Problemene stammer fra en ubalanse i kommunikasjonen, da dette ikke har vært et fokusområde i forbindelse med utskiftning. Det er ikke slik at eierne ikke kan komme med innsigelser eller tilbakemeldinger til arbeidet som blir gjort, men det er deres initiativ og blir ikke fulgt opp av

utskiftningskommisjonen. Dette er i motsetning til for eksempel matrikkelsaker som er lagt under forvaltningsloven. Utviklingen av forvaltningslovverket har vært mye mer omfattende enn utviklingen av utskiftningslovverket.

Dårlig eller manglende kommunikasjon kan føre til at man ikke får uttalt seg om sin eiendom, og mister påvirkningskraften i prosessen. Dette er et problem som angår partenes rettssikkerhet, selv om partene i en sak har et eget ansvar for å oppdatere seg i saken og ta kontakt dersom noe skulle være uklart.

Det første ordinære rettsmøtet skal forkynnes for «alle saka vedkjem», jf. § 6-10 første ledd. I saker der det er tvist skal partene som har personlig møteplikt, jf. tvisteloven § 23-1, forkynnes innkallingen for å ikke få fraværdom, jf. tvisteloven § 16-10 (Bjerva m.fl. 2016, s. 193). Retten kan behandle saken dersom parter ikke møter i saker der det ikke er tvist. I disse sakene kan det derfor være langt fra alle partene som møter til et rettsmøte. Vernet mot tap i § 3-18 er nok mye av grunnen til dette. Tapsgarantien fører med seg at partene kan være trygge på at de ikke vil lide tap i løpet av prosessen, og stoler derfor på at domstolen ivaretar deres rettigheter. Det vil derfor være de partene med størst interesser knyttet til eiendommen sin i jordskiftefeltet som møter i rettsmøtene.

Hovedregelen for innkalling til rettsmøter i en jordskiftesak finner vi i § 6-10 andre ledd andre punktum, hvor det går frem at partene skal få varsel om rettsmøte «som retten finn høvelig». Det er vanlig at jordskifteretten benytter seg av brev eller e-post for innkalling (Bjerva m.fl. 2016, s. 193).

Det at utskiftningsinstitusjonens arbeid er lite kjent blant partene i forkant av en utskiftning kan også være en del av problemet. Det er viktig at partene er klar over hva arbeidet går ut på og hvilke rettigheter og påvirkningskraft de har i løpet av prosessen. Det er også viktig at partene vet at utskiftningskommisjonen er ute etter å skape bedre eiendomsforhold, og at ikke alle ønsker kan bli oppfylt.

Eksempelvis kan jeg trekke frem tilfellet under befaringen i Strendur, hvor en part som hadde anket sin sak. Han hadde ikke betalt i tide, men dukket opp for å delta på møtet som ankende part. Det er vanskelig å si hva som var grunnen til at fristen var oversittet da jeg ikke snakket med vedkommende. Det er imidlertid et godt eksempel på hva som kan skje når kommunikasjonen svikter, og man som part i en sak ikke får med seg all informasjon.

5.3.3 Utskiftningskommisjonens tidsbruk

Utskiftningssakene på Færøyene tar svært lang tid, og det tar ofte noen år før de er avsluttet. Det kan ta lang tid mellom utskiftningsmøtene, noe som er på grunn av at prosessen er svært omfattende, og arbeidet tar tid. Med mange parter og mange eiendommer, er det mange hensyn som skal tas og rettigheter som skal ivaretas. Det krever mye arbeid for å komme frem til et godt resultat hvor ingen parter lider tap.

Selv om det sjeldent blir fremsatt formelle klager på tidsbruk i saken, kan dette også være en del av kommunikasjonsproblemet med partene. Det er som nevnt umulig å oppdatere partene på alle steg i prosessen, og når prosessen er omfattende kan det fort bli vanskelig for partene å forholde seg til mye ny informasjon.

Det er likevel slik at tidsbruken kan påvirke prosessen negativt også tilknyttet kommunikasjon, da saken kan bli litt «glemt bort» med tiden.

Blant annet kan man trekke frem at fristene for anke i loven er lang og stammer fra en tid der det var vanlig å arbeide på sjøen, og partene trengte tid på å få med seg at en sak var igangsatt. Loven setter en ankefrist på tre måneder, og dette gjelder både anke av boniteringsplanen, ekspropriasjonsplanen og endelig jordskifteløsning. Det vil si at saken kan bli satt på vent i tre måneder to ganger i løpet av prosessen, da boniteringsplanen må være vedtatt før kommunen kan utarbeide ekspropriasjonsplan, og denne må være ferdig når den endelige jordskifteløsningen skal legges frem for partene.

Strendursaken ble krevd i 2004 og saken i første instans ble avsluttet i 2016, altså 12 år senere. I denne saken ble det ikke reagert på tidsbruken til utskiftningskommisjonen, kun litt småprat. For den nye saken i Kvivik er det annerledes, der klagde eierne på at det tok svært lang tid fra saken ble krevd til første møte i utskiftningen ble holdt. Dette var en formell klage på tidsbruken. Petur Nielsen påpeker at dette er ikke noe som er blitt reagert på tidligere. Det kan likevel være en indikasjon på utskiftningskommisjonen bør korte ned på tidsbruken i utskiftningene. Det kan skyldes at den «gamle» saksgangen ikke lenger passer inn på alle punkter i de moderne forholdene vi ser på Færøyene i dag.

5.3.4 Andre metoder for kommunikasjon

Utskiftningskontoret har på bakgrunn av kommunikasjonsproblemene begynt å vurdere andre metoder for å nå ut til eierne med informasjon i forbindelse med utskiftningen. Dette er blant annet via sosiale medier, slik som Facebook. Det er viktig å nevne at dette er ment som å eventuelt være et supplement til dagens kanaler, ikke en erstatning. Petur Nielsen hadde

gjennom samtaler med fagfolk i andre land i Europa blitt oppmerksom på at Facebook var en kanal som ble mer og mer utbredt for formidling av informasjon i forbindelse med jordskifte.

Nettsidene til Umhjørvisstovan blir brukt til oppdatering av ny informasjon, men det kan være enklere for partene som benytter seg av Facebook, å få påminnelser der, for å så bli dirigert videre til nettsidene. Dette kan gjøre partene i saken mer oppmerksomme på fremgangen. Brev og e-post er som nevnt vanlige kommunikasjonsmiddel i jordskiftesaker i Norge, som også kunne vært nyttig på Færøyene.

6. Konklusjon og avslutning

Målet med oppgaven var å belyse hvordan et jordskifte blir gjennomført på Færøyene. Som en del av dette var det også et mål å kartlegge prosessen for bonitering og ekspropriasjon, og til slutt se på utfordringer knyttet til kommunikasjon med partene. Det meste av informasjon i denne oppgaven har jeg hentet inn via samtaler, intervjuer og observasjon. Dette fordi det er lite forskning på temaet tidligere.

Igjennom denne oppgaven har jeg kommet frem til at utskiftningskommisjonen på Færøyene i stor grad følger det gamle lovverket i praksis ved bonitering av jordskifteområdet. Selv om boniteringsgrunnlaget er svært snevert er det tydelig at det fortsatt fungerer greit i dagens samfunn ettersom at det i all hovedsak fortsatt blir dyrket gress på innmarken. Det at det sjelden er parter som velger å anke boniteringsplanen er også et tegn på dette, samt at tilfellene der det reageres på boniteringen ofte løses ved at vedkommende får utlagt sitt areal samme sted og derfor beholder det spesielle oppdyrkede arealet.

Ved ekspropriasjon i forbindelse med jordskifte viker praksisen fra lovverket. Da tenker jeg spesielt på at Landsverk har anledning til å ekspropriere selv om loven ikke gir noen direkte hjemmel for dette. Selv om det ikke er direkte hjemmel via utskiftningsloven eller ekspropriasjonsloven, er det er vanlig at kommunen benytter seg av hjemmelen for å ekspropriere arealer for blant annet tomteutnyttelse, som er gyldig ekspropriasjonsgrunnlag etter planloven. Dette er et tydelig tegn på at lovverket ikke følger utviklingen av forvaltningen, og utøser dermed et behov for oppdatering.

Utfordringene knyttet til kommunikasjon handler i all hovedsak om at kanalene som blir brukt for kommunikasjon med partene er utdatert. Medier som radio og avis blir stadig mindre brukt og egner seg ikke lenger like godt. Det bør tilrettelegges for å kunne bruke andre kanaler for kommunikasjon for å kunne nå ut til alle partene. Utfordringene knyttet til kommunikasjon i utskiftningene fører med seg problemer med å ivareta partenes rettssikkerhet, noe som igjen kan svekke tilliten til utskiftningsarbeidet.

Det er klare likheter mellom de norske og de færøyske forholdene. Dette gjelder både eiendomsforholdene og lovverket. Behovet for endringer og revisjoner har vært stort i Norge og har gitt jordskifteretten et bredt kompetanseområde. Dette behovet har ikke vært like tydelig på Færøyene, selv om enkelte deler av arbeidet er blitt utviklet til å passe dagens forhold.

Mine funn tyder på at lovverket på Færøyene med fordel kunne blitt modernisert, spesielt med tanke på å ta igjen utviklingen av tilstøtende lovverk og forvaltningen generelt. Tydeligere lovhemler og en harmonisering av lovverkene vil også kunne bidra til bedre forståelse av arbeidet blant partene.

Det har vært interessant å se at et gammelt og tilsynelatende utdatert lovverk i all hovedsak fungerer greit også i dagens samfunn. Dette knytter seg nok mest til det faktum at bruken av eiendommene som går i utskiftning ikke har vært gjenstand for store forandringer siden lovverket ble utarbeidet.

Oppgaven kan fungere som et utgangspunkt for videre arbeid, da det er flere deler av prosessen som kunne være interessante å se nærmere på. Med begrensning i både tid og ressurser har jeg ikke gått i dybden på hele prosessen. Oppgaven har hatt et fokus på å presentere utskiftningsarbeidet fra myndighetenes side. Jeg har ikke vært i kontakt med parter, men å se prosessen fra partenes side ville nok gitt et klarere bilde på utfordringer som myndighetene kanskje ikke har merket seg.

Figurliste

Figur 1: Dreneringsrenner markerer eiendomsgrenser i innmarken i bygda Hvalvik. Foto: Christine Wold	9
Figur 2: Teiger tilhørende én eiendom markert i gult i et utsnitt av bygda Strendur før jordskifte. Kilde: Umhvørvisstovan.	10
Figur 3: Matrikkelkart som viser eiendomsgrensene før utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan	13
Figur 4: Matrikkelkart som viser eiendomsgrensene etter utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan.	13
Figur 5: Ortofoto med eiendomsgrenser etter utskiftning i bygda Kunoy. Kilde: Umhvørvisstovan.	14
Figur 6: Møte i overutskiftningskommisjonen i Strendur. Foto: Christine Wold.....	25
Figur 7: Utsnitt av matrikkelkart før og etter utskiftningen i Strendur. Kilde: Umhvørvisstovan	28
Figur 8: Eksempel på boniteringskart av bygda Strendur. Kilde: Umhvørvisstovan.....	33
Figur 9: Utskiftningskommisjonen og to representanter fra Umhvørvisstovan utfører boniteringsarbeid i Kvivik. Foto: Christine Wold.....	35
Figur 10: Illustrasjon på helling og utraste steiner. Foto: Christine Wold.....	37
Figur 11: Utsnitt av ekspropriasjonsplanen i Strendur. Det gule er ekspropriet av kommunen til industriformål. Det røde markert rundt hovedveien(oransje) har Landsverk ekspropriet for utvidelse av veien. Kilde: Umhvørvisstovan.....	45

Litteraturliste

- Bjerva m.fl. (2016). *Jordskifteloven - kommentarutgave*: Universitetsforlaget.
- Bjerva, Ø. J. (2011). Jordskifte i endring - revolusjon eller evolusjon? *Kart og plan*: 180-191.
- Bjørk, E. A. (1957/58). *Ejendomsforhold og udskiftning*. Færøsk bygderet, b. 2. Torshavn: Matrikulstovan.
- Dalland, O. (2012). *Metode- og oppgaveskriving for studenter*: Gyldendal akademisk.
- Danielsen, H. Ó. L. (1981). Udskiftningen på Færøerne. *Landinspektøren*, 90 (10): 686-716.
- Domstollova. (1915). *Lov om domstolene av 13. august 1915*.
- Gausland, G. (1947). *Utskiftningsloven av 1882 - kommentarer*. Oslo: H. Aschehough & co.
- Grunnloven. (1814). Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814.
- Jordskiftelova. (1882). Lov om Udskiftning mv. af 13. marts 1881 nr. 2.
- Jordskiftelova. (1979). *Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77*.
- Jordskiftelova. (2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100*.
- Jørgensen, S. (1992). Utskiftning på Færøyene.
- Landbruks og matdepartementet. (2012). *Prop.101 L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*. Oslo.
- Langnes, M. (2009). Frå utskiftningsvesen til jordskifterett - jordskifterettane si historie frå 1800-talet og fram til i dag. I: *Perspektiver på jordskifte*, s. 93-137: Gyldendal Akademisk.
- Lógasavnið. (1881). *Lov nr. 69 af 7. maj 1881 om Forpligtelse til Jords Afgivelse til offentlige Veje, Havne og Landingssteder, samt til offentlige Skoler på Færøerne, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 111 frá 13. desember 2006*.
- Lógasavnið. (1928). *Bekendtgørelse nr. 195 af 25. juni 1928 for Reglement for Jordbonitering ved Udskiftning på Færøerne, som ændret ved Bekendtgørelse nr. 1 af 25. januar 1945*.
- Lógasavnið. (1939). *Lov nr. 147 af 7. marts 1939 om Udskiftning, som senest ændret ved lagtingslov nr. 110 af 29. juni 1995*.
- Lógasavnið. (1954). *Løgtingslóg nr. 13 frá 21. mai 1954 um býarskipanir og byggisamtyktir, sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 19 frá 18. mars 2013*.
- Lógasavnið. (1962). *Løgtingslóg nr. 64 frá 11. desember 1962 um matrikulering og sundurbýti v.m. sum seinast broytt við løgtingslóg nr. 82 frá 25. mai 2009*.
- Robberstad, A. (2015). *Sivilprosess*: Fagbokforlaget.

Sevatdal, H. (2017). *Eigedomshistorie*: Universitetsforlaget.

Sky, P. K. (1991). Jordskifte på Færøyene. *Jordskiftenytt nr.1/91*: 17-19.

Store norske leksikon. (2015). *Bonitering - jordbruk*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra:

https://snl.no/bonitering_-_jordbruk (lest 03.05.2017).

Store norske leksikon. (2017). *Færøyene*: Store norske leksikon. Tilgjengelig fra:

<https://snl.no/F%C3%A6r%C3%B8yene> (lest 20.03.2017).

Utskiftningslova. (1821). Lov ang. Jord og Skovs Udskiftning af Fælledsskab.

Vedlegg

Vedlegg 1: Intervjuguide - Intervju av Petur Nielsen

1. Løs prat

2. Informasjon

- Fortelle om oppgaven og hva jeg tenker formålet med den bør være
- Forklar hva intervjuet skal brukes til og forklar taushetsplikt og anonymitet
- Spør om noe er uklart og om respondenten har noen spørsmål

3. Nøkkelspørsmål

Generelt

- Hva slags saker jobber dere vanligvis med? Hva er de vanligste oppgavene til jordskifteretten på Færøyene?
- Er det noen deler av utskiftningsloven du mener er moden for oppdatering? Eventuelt hvilke?
- Har du noen eksempler på utfordringer dere møter i utskiftningsarbeidet på bakgrunn av at lovverket er gammelt?
- Har de selv noen formening om hva som kunne ha blitt gjort?

Angående boniteringen

- Kan du forklare hvordan boniteringsarbeidet gjennomføres?
- Er det en spesiell tid på året dere utfører boniteringsarbeidet?
- Hvorfor benyttes kun grasproduksjon som grunnlag for boniteringen?
- Hvem vedtar den endelige utskiftningsplanen?

Angående ekspropriasjon

- Hvordan gjennomføres ekspropriasjonsarbeidet?
- Ble det gjennomført ekspropriasjon under utskiftningen i Strendur? Eventuelt hvilke tiltak ble det ekspropriert til?
- Hvordan blir ekspropriasjonserstatningen satt? Finnes det noe regel for at eieren skal få full erstatning på samme måte som vi har i Norge?
- Kan du forklare hvordan kommuneplanen kan brukes til å utvide adgangen til ekspropriasjon?

Angående kommunikasjon

- Hvordan mener du kommunikasjon med partene kan skape utfordringer i utskiftningssaker?
- Hvordan kommuniseres det vanligvis med partene?
- Tror du anker av utskiftningsplaner kunne vært unngått dersom kommunikasjonen hadde vært bedre? I så fall, har du eksempler?

4. Oppsummering

- Oppsummere funn i intervjuet
- Rydde opp i eventuelle uklarheter
- Om det er noe intervjuobjektet vil legge til

Vedlegg 2



Per Kåre Sky
Institutt for landskapsplanlegging Norges miljø- og biovitenskapelige universitet

1430 ÅS

Vår dato: 27.01.2017

Vår ref: 51906 / 3 / ASF

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 04.01.2017. Meldingen gjelder prosjektet:

51906	<i>Analyse av Færøysk utskiftning – en komparativ studie</i>
Behandlingsansvarlig	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
Daglig ansvarlig	<i>Per Kåre Sky</i>
Student	<i>Christine Wold</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, 15.05.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen

Kjersti Haugstvedt

Amalie Statland Fantoft

Kontaktperson: Amalie Statland Fantoft tlf: 55 58 36 41

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



Norges miljø- og biovitenskapelig universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway