



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn

Veileder: Per Kåre Sky

Nyttefordeling i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4

Utility distribution in the land consultation court in cases under section 3-4

Jakob Lagethon Bjørnstad

Eiendom

Fakultetet for landskap og samfunn

Forord

Denne oppgaven representerer enden på fem års studietid ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet på studieretningen Eiendom. Oppgaven tilsvarer 30 studiepoeng og har vært gjennomført hovedsakelig våren 2018.

Når innleveringsfristen for oppgaven nå begynner å nærme seg, ønsker jeg å benytte anledningen til å takke min veileder Per Kåre Sky. Han har kommet med gode innspill og vært til god hjelp når oppgaven skulle utformes. Videre ønsker jeg å takke Sveinung Lagethon Bjørnstad, Nora Bakke og Alexandra Østreng for korrektur og gjennomlesning. Torstein Groven fortjener også en takk for hjelp med redigering og formatering av kart som jeg mottok fra jordskifterettene.

Jeg ønsker også å rette en takk til mine medstudenter som har sittet på rom U404 for mange distraksjoner og alt for mange kakefredager. Sist, men ikke minst, vil jeg takke alle menneskene som har bidratt til å gi meg en flott studietid!

Ås, 10. mai 2018

Jakob Lagethon Bjørnstad

Sammendrag

Tema for oppgaven er hvordan nytte fordeles i jordskiftesaker i jordskifteretten, med avgrensning inn mot saker etter jordskifteloven § 3-4, ny utforming av eiendom eller alltidvarende bruksrett.

Hovedproblemstillingen for oppgaven er dermed: Hvordan fordeles nytte i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4? Hovedproblemstillingen vil bli besvart gjennom tre delproblemstillinger:

1. Hvordan vurderer jordskiftedommere nytte og nyttefordeling?
2. Hvordan kommer vurderinger om nyttefordeling til uttrykk i sakens dokumenter?
3. Hvordan samsvarer fordelingen av sakskostnader med fordeling av nytte?

For å svare på problemstillingene har det blitt gjennomført intervjuer med både dommere og parter i et utvalg av jordskiftesaker. Det har også blitt foretatt et dokumentstudie av rettsbøkene i de utvalgte sakene, og en kvantitativ undersøkelse av hvordan sakskostnader har blitt fordelt i et større utvalg av saker.

Funnene viser at i jordskiftesaker etter jordskifteloven § 3-4 vil partene ofte være enige om en jordskifteløsning. Når partene er enige vil naturlig nok jordskifteretten ikke ta like mye stilling til hvordan nytten fordeles utover tapsgarantien ettersom partene allerede har blitt enige om en nyttefordeling. Det er ofte partene også vil være enige om hvordan sakskostnadene for jordskiftet fordeles. Når partene er enige uttrykker dommere at de i liten grad overprøver den enigheten, noe som gjør at det er usikkert hvorvidt fordeling av sakskostnadene samsvarer med fordelingen av nytte. Dessuten mener flere jordskiftedommere at det å vurdere nytte kan være vanskelig, noe som kan gjøre det usikkert om den nytten retten har kommet frem til representerer den faktiske nytten i jordskiftet.

Flere dommere uttaler at det kan være at rekvirenten vil få størstedelen av nytten ettersom det rekvirenten som ”skisserer problemet”. Likevel uttrykker dommere at de har et ønske om at alle parter i et jordskifte skal få ta del i skiftenytten. Dette gjør at i de fleste saker etter jordskifteloven § 3-4 vil det være en nyttefordeling utover tapsgarantien i jordskifteloven § 3-18.

Abstract

The theme of the project is how utilities are distributed in the land consultation court, with delimitation of cases concerning land consultation law section 3-4, modification to property and perpetual easement.

The main research question is as follows: How are utilities from the land consultation court distributed in cases under section 3-4 of land consolidation law? The main problem will be answered by discussing three sub-problems:

1. How does the land consultation judges assess the utilities and utility distribution?
2. How does the assessment of benefits and utility distribution come across in the court records?
3. How does the allocation of legal costs correlate with the utility distribution?

In order to answer the presented research questions, there have been held interviews with both judges and parties in a selection of land consultation cases. There have also been conducted documentary studies of the court records of the selected cases, and a quantitative survey of how legal costs have been allocated in a wider range of cases.

The results indicates that in land consultation cases under section 3-4 of the land consultation law, the parties will often agree on the final land consultation settlement. In these cases, the land consultation court will not make a decision to how the utilities are distributed over the loss guarantee in section 3-18 as the parties have already agreed on a distribution of utilities. Often the parties also agree on how the legal costs are divided. When the parties agree, judges express that they do not overrule the agreement, which makes it uncertain whether the allocation of legal costs is consistent with the distribution of utilities. In addition, more land consultation judges believe that assessing utilities can be difficult, which can make it uncertain whether the utility the court has come to represent the actual utility in the land consolidation.

Several judges say that it may be that the requester will get the majority of the utilities as the requester "outlines the problem". Nevertheless, judges express their wish that all parties in a land consolidation should be allowed to take part in the increase of utility. This means that in most

cases pursuant to section 3-4 of the land consolidation law, there will be a utility distribution in addition to the loss guarantee in section 3-18 of the land consolidation law.

Innholdsfortegnelse

1. Innledning.....	4
1.1 Innledning.....	4
1.2 Problemstilling og avgrensning.....	4
1.3 Tidligere arbeid	5
1.4 Videre fremstilling	6
2. Metode.....	7
2.1 Valg av metode.....	7
2.2 Kvantitativ metode	7
2.3 Dokumentstudiet	8
2.4 Kvalitativ metode	8
2.4.1 Det kvalitative intervju.....	8
2.4.2 Intervjuguide	9
2.4.3 Valg av saker og intervjuobjekter.....	9
2.5 Validitet	10
2.6 Reliabilitet	11
2.7 Konfidensialitet.	11
3. Teori	12
3.1 Innledning.....	12
3.2 Jordskifteretten og jordskifte etter jordskifteloven § 3-4	12
3.2.1 Jordskifte og jordskifteretten	12
3.2.2 Jordskifte etter jordskifteloven § 3-4. Ny utforming av eieendom og alltidvarande bruksrett	13
3.2.3 Jordskifteløsningen.....	14
3.3 Nytte i jordskifte.....	14
3.3.1 Jordskifteloven § 3-2. Utenleige eieendomstilhøve	14
3.3.2 Jordskifteloven § 3-3. Meir tenleige eieendomstilhøve i jordskifteområdet	15
3.3.3 Hva er nytte?	16
3.3.4 Objektiv og subjektiv nytte	19
3.3.5 Verdsetting, jordskifteloven §§ 3-14 og 3-15.....	20
3.3.6 Hvordan verdsette nytte.....	21
3.4 Hvordan kommer nytte til uttrykk i rettsboka	24
3.4.1 Jordskifteloven § 6-24 krav til begrunnelse av jordskifteavgjørelse	24
3.4.2 Jordskifteloven § 7-6 fordeling av sakskostnader	26
3.4.3 Kontroll av de materielle vilkårene i 1979-loven og i 2013-loven.....	27

3.5 Fordeling av nytte.....	28
3.5.1 Jordskifteloven § 3-18. Vern mot tap	28
3.5.2 Jordskifteretten, disposisjonsprinsippet og nytte.....	30
3.5.3 Jordskifteloven § 6-21. Forslag til jordskifteavgjerd.....	32
3.5.4 Holdning til nyttefordeling i jordskifteretten.....	32
4. Presentasjon av saker.....	35
4.1 Sak 1	35
4.2 Sak 2	36
4.3 Sak 3	38
4.4 Sak 4.....	39
5. Hvordan vurderer jordskiftdommere nytte og nyttefordeling?.....	41
5.1 Innledning.....	41
5.2 Alternativer.....	41
5.2.1 Innledning.....	41
5.2.2 Generelt om utredning av alternative løsninger	41
5.2.3 Bruk av alternative løsninger i saker	42
5.3 Objektivitet, nytte og nyttefordeling	45
5.4 Oppsummering	48
6. Hvordan kommer vurderinger om nyttefordeling til uttrykk i sakens dokumenter?.....	50
6.1 Innledning.....	50
6.2 Generelt om hvor og hvordan vurderinger om nytte og nyttefordeling fremkommer i sakens dokumenter.....	50
6.3 Fremstilling av nytte og nyttefordeling i rettsbøkene.....	52
6.4 Oppsummering	58
7. Hvordan samsvarer fordelingen av sakskostnader med fordelingen av nytte?.....	60
7.1 Innledning.....	60
7.2 Oversikt over fordeling av sakskostnader i alle mottatte saker	60
7.3 Mener dommere det er samsvar mellom nyttefordeling og fordeling av sakskostnader	62
7.4 Fordeling av sakskostnader i rettsbøkene i utvalget og partenes oppfatning av nytte.....	64
7.5 Oppsummering	66
8. Sammenfattet drøftelse: Hvordan fordeles nytte i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4?	68
9. Avsluttende refleksjoner.....	74
Kilder.....	76

Figurliste

Figur 1: Nyttekurve for eiendommer før/etter jordskifte.....	24
Figur 2: Kart sak 1.....	35
Figur 3: Kart sak 2.....	36
Figur 4: Reguleringsplankart sak 2.....	37
Figur 5: Kart sak 2, etter situasjon.....	38
Figur 6: Kart sak 3.....	39
Figur 7: Kart sak 4.....	40
Figur 8: Fordeling av sakskostnader.....	61
Figur 9: Enighet om fordeling av sakskostnader.....	62

1. Innledning

1.1 Innledning

Tema for oppgaven er hvordan nytte fordeles i jordskifteretten ved arealbytte etter jordskifteloven § 3-4. Etter jordskifteloven § 3-2 og § 3-3 må det foreligge utjenlige eiendomsforhold før jordskifte, og det må kunne skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet for at jordskifteretten skal ta saken til behandling. Dette medfører at i et hvert jordskifte vil det være en nytteøkning i jordskifteområdet. Det har tidligere vært mange som har sett på hvilke effekter et jordskifte kan medføre, men det er ingen som har sett på hvordan fordeling av nytte er mellom parter. Jordskifteloven § 3-18 sier at *”Jordskifteløsninga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.”* Bestemmelsen fastsetter således den nedre grensen for hvordan nytte kan bli fordelt mellom parter i et jordskifte. Utover § 3-18 finnes det få lovkrav som sier noe om hvordan nytte skal fordeles mellom parter i et jordskifte.

1.2 Problemstilling og avgrensning

Hovedproblemstilling for denne oppgaven er:

Hvordan fordeles nytte i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4?

For å svare på hovedproblemstillingen er det utarbeidet tre delproblemstillinger:

1. Hvordan vurderer jordskiftedommere nytte og nyttefordeling?
2. Hvordan kommer vurderinger om nyttefordeling til uttrykk i sakens dokumenter?
3. Hvordan samsvarer fordelingen sakskostnader med fordeling av nytte?

Delproblemstilling 1 tar utgangspunkt i hvordan jordskifteretten vurderer nytte og om de vurderer en fordeling av nytte utover tapsgarantien i § 3-18. Delproblemstilling 2 vil redegjøre for hvordan redegjørelsen fremkommer, og hvordan retten mener nytten ble fordelt i hver enkelt sak i utvalget. Delproblemstilling 3 vil undersøke om retten mener at kostnadsfordelingen stemmer overens med den faktiske nyttefordelingen, og om partene mener kostnadsfordelingen representerer nyttefordelingen.

Det er i denne oppgaven kun sett på rettsendrende saker som benytter virkemiddel i

jordskifteloven § 3-4. Jeg har ikke sett på tiltak- eller vernejordskifter ettersom tiltakshaver eller vernemyndighet i utgangspunktet betaler alle sakskostnaden jf. jordskifteloven § 7-6 andre ledd. Det er videre kun sett på hvordan fordelingen er mellom partene som har tatt del i arealbyttet ved jordskifte. Det er ikke vurdert hvorvidt andre parter, eller samfunnet har hatt nytte av jordskifte. Sakene som er med i utvalget har også kun to eller få parter. Dette for å prøve å få opplyst saken fra alle parter sine synspunkt.

1.3 Tidligere arbeid

Som nevnt i kapittel 1.1 har det ikke vært utført noen tidligere arbeider på nyttefordeling. Det har likevel vært en del arbeider som har tatt for seg hvilke effekter og gevinster et jordskifte kan føre med seg. Det har også vært tidligere arbeider som har sett på begrepet nytte i forhold til tapsgarantien.

Sky (2009) ser på ulike effekter et jordskifte kan føre med seg og presenterer blant annet, økonomiske og arronderingsmessige effekter, juridiske effekter, miljømessige effekter, og sosiale effekter.

Steinsholt (1994) ser på effekter ved tiltaksjordskifte ved vegutbygging. Steinsholt drøfter også hvor stor nytteøkning eiendommene som blir rammet av vegutbygging og som tar del i jordskifte har i forhold til eiendommer som bare blir rammet av jordskifte. Steinsholt ser hovedsakelig på arronderingsmessige effekter, men ser også på hvilken nytte jordskifte har for tiltakshaver, her under andre effekter som tiltaksjordskifte medfører.

Øygaard, et. al. (2008) tar for seg ulike positive effekter ved jordskifte. Rapporten redegjør blant annet for effekter spesifikt mot virkemiddelet om ny utforming av eiendommer, og peker på et eksempel der omarrondering gjorde at det ble mulighet for utbygging av 12 leiligheter.

Roaldkvam (2003) ser på hvilken nytte partene følte at de hadde fått etter endt jordskiftesak, og hvilken forståelse partene har av begrepet nytte.

Aasmundtveit (2002) så på hvilke vurderinger jordskiftedommere gjør når de vurderer nytte og ulemper inne mot § 3 bokstav a i jordskifteloven av 1979.

Det har vært flere masteroppgaver inn mot temaet ”Effekter av jordskifte”. Jeg trekker i denne oppgaven frem Laskemoen (2011) og Hoddevik (2012) som ser på henholdsvis på sosiale effekter ved oppløsning av sameier, og effekter ved etablering av veier.

1.4 Videre fremstilling

I kapittel 2 presenteres metoden som er benyttet i prosjektet. Kapittel 3 vil inneholde bakenforliggende teori. I kapittel 4 vil sakene som er med i utvalget bli presentert. I kapittel 5, 6 og 7 presenteres empirien som er innhentet i prosjektet med påfølgende analyse og drøftelse av det som kun er relevant for delproblemstillingene. Kapittel 8 innehar sammenfattende drøftelser og konklusjon. Formålet med den videre fremstillingen er å utvide forståelsen av, og svare på, hovedproblemstillingen som er ”Hvordan fordeles nytte i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4”.

2. Metode

2.1 Valg av metode

I arbeidet med oppgaven har det blitt benyttet flere metoder, men det har vært hovedvekt på kvalitativ metode. Det har også blitt benyttet dokumentstudier, og for å kartlegge mønster har det blitt benyttet kvantitativ metode i en mindre del av oppgaven. Det kan være hensiktsmessig å kombinere kvalitative og kvantitative metoder, ettersom det ikke er to motsetninger, men snarere to alternativer som utfyller hverandre (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 417). Ved valg av metode har det blitt fokusert på hvilken som ville gi best svar på problemstillingen. Kvalitativ metode er derfor den som er gjennomgående i oppgaven og har blitt tillagt mest vekt. Grunnen til dette er ønsket om å gå i dybden på problemstillingen, hvor kvalitativ metode har sin styrke (Dalland, 2017, s. 53).

2.2 Kvantitativ metode

Kvantitativ metode egner seg for å samle inn harde data. Harde data vil for eksempel være å redegjøre for; hvor lenge, hvor mye og hvor gammel. Innsamling av disse gjøres ved hjelp av statistiske teknikker (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 41). Den kvantitative delen av oppgaven har bestått av undersøke hvordan sakskostnader og jordskiftekostnadene¹ har blitt fordelt i saker som benytter virkemiddelet i § 3-4 i 2013-loven eller § 2 bokstav b i 1979-loven. Dette ble gjort for å se om det var trender i hvordan sakskostnadene ble fordelt i de ulike sakene.

Sakene ble innhentet ved at det ble sendt ut epost til 25 jordskifteretter med forespørsel om å få tilsendt saker som benyttet virkemiddelet § 3-4 i 2013-loven eller § 2 b i 1979-loven som var behandlet etter 2010. Disse sakene er utelukkende benyttet for den kvantitative delen av studiet. Saken som ble innhentet i forbindelse med den kvalitative delen av studien (se kapittel 2.5.3) er også benyttet i den kvantitative delen. Det vil være en videre forklaring av utvalget av saker for den kvantitative delen i forbindelse med presentasjonen av resultatene i kapittel 7.2.

¹ Jordskiftekostnader var begrepet 1979-loven brukte for sakskostnader etter 2013-loven. Se kap. 3.4.2 for mer om sakskostnader.

2.3 Dokumentstudiet

I forberedelsen til intervjurundene i de forskjellige sakene er det gjennomført dokumentanalyse. Her er både rettsbøker og tilhørende kart undersøkt. Dette gjorde at risikoen for å ikke forstå hva partene og dommere snakket om minsket, og at det kunne stille mer relevante spørsmål inn mot saken.

Dokumentstudiet tok også for seg om, og eventuelt hvordan nyttevurderingen fremkom i de ulike rettsbøkene. Dette ble gjort for å oppfylle problemstillingene.

2.4 Kvalitativ metode

2.4.1 Det kvalitative intervju

Kvalitativ metode egner seg god når man skal undersøke fenomener som man ønsker å forstå mer grundig og sier noe om egenskapene ved det fenomenet som undersøkes (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 36). De vanligste måtene å samle inn kvalitativ data på er gjennom intervju og observasjon (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 37). I mitt arbeid med oppgaven har intervjuer vært hoveddelen av fremgangsmåten. Dette var hensiktsmessig ettersom hvordan nytte fordeles ikke har vært studert i utstrakt grad tidligere. Det er ønsket å se på hvorfor dommere handler som de gjør, og hvordan parter oppfatter det. Under forberedelsene ble det også oppdaget at begrepet nytte kunne være svært individuelt og ha mange sider. Gjennom intervju ville jeg få et klarere bilde av hva intervjuobjektet forstår som nytte og hvordan den fordeler seg.

Jeg var på forhånd bevisst på at parter i jordskifteretten ikke nødvendigvis har en juridisk kompetanse, de har derfor ikke nødvendigvis reflektert over spørsmålene tidligere. Dette kan ha påvirke hvordan parten har svart. Jeg prøvde derfor å legge opp intervjuet slik at partene kunne svare ut i fra den kompetansen de hadde. Partene er kontaktet både gjennom brev og telefon hvor det har blitt forklart hva intervjuet ville handle om i forkant av intervjuet.

I studiet er det blitt brukt semistrukturerte intervjuer, eller delvis strukturerte intervjuer. Semistrukturerte intervjuer er basert på en intervjuguide (se vedlegg 1 og 2), men intervjueren kan bevege seg fritt frem og tilbake i intervjuguiden (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 145). I motsetning til strukturerte intervjuer, gir mer ustrukturerte intervjuer en uformell atmosfære; noe som kan gjøre det lettere for intervjuobjektet å snakke. På den andre siden kan de forskjellige intervjuene bli vanskeligere å sammenligne når man følger en

semistrukturert form. Dette fordi spørsmålene i større grad tilpasses situasjonen og sammenhengen, og det er ikke alltid spørsmålene vil komme i samme kontekst (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 146).

Intervjuene ble i hovedsak gjennomført gjennom personintervju. Intervjuobjektene kan derfor ha vært påvirket av situasjonen og min tilstedeværelse. Det måtte derfor avveies hvor mye intervjuobjektet skulle veiledes å legge føringer for hvordan intervjuobjektet svarte. Det ble stilt åpne spørsmål. Dette skulle bidra med at intervjuobjektene stod friere til å svare slik de ønsket, og at det i mindre grad var styrt av intervjuer.

Ettersom det ble benyttet intervjuer ble prosjektet innmeldt til Norsk senter for forskningsdata (se vedlegg 3).

2.4.2 Intervjuguide

Det ble utarbeidet to forskjellige intervjuguider. En tilpasset parter i jordskiftesaker og en tilpasset dommere (vedlegg 1 og 2). Under intervjuene ble ofte flere spørsmål besvart samtidig. Alle spørsmålene ble derfor ikke stilt til alle parter eller dommere. Noen dommere er også kun intervjuet på generelt grunnlag. Spørsmålene som kun var rettet inn mot sakene i utvalget ble derfor ikke stilt til disse dommerne. Intervjuguidene har som utgangspunkt å oppfylle delproblemstillingene.

2.4.3 Valg av saker og intervjuobjekter

Det ble tidlig utsendt forespørsel til tre jordskifteretter for å få tilsendt saker som benyttet virkemiddelet i § 3-4 eller jordskifteloven 1979 § 2 første ledd bokstav b. Jordskifterettene som ble forespurt om saker er lokalisert på Østlandet. Dette fordi senere intervjuer skulle bli gjennomførbart. Det ble bedt om saker som hadde blitt behandlet etter 2010, ettersom det var et mål om å intervju partene i saken. Sakene som er med i utvalget i den kvalitative delen har alle blitt behandlet etter 2014. Det ble mottatt totalt 14 saker fra disse jordskifterettene. Av disse sakene ble det sendt ut informasjonsbrev (se vedlegg 4) til alle parter som hadde deltatt i selve jordskifte. Det ble likevel ikke sendt ut brev til de partene som hadde deltatt i saker som var utenfor min avgrensning, se kapittel 1.2. Det var også noen parter som jeg ikke lyktes å finne kontaktinformasjon til. Det ble derfor heller ikke sendt ut brev det til dem. Av de resterende partene ble alle kontaktet per telefon for å avtale intervju.

Det viste seg å være utfordrende å komme i kontakt med parter og å få dem til å stille til intervju. Utvalget av sakene er derfor et resultat av responsen til intervjuobjektene. Dette resulterte i at det er 4 saker som er med i utvalget hvor parter er intervjuet. Det ble satt som mål at alle partene i saken skulle intervjues, men dette lyktes heller ikke med bakgrunn i mottatt respons.

For å svare på problemstillingen ønsket jeg å fremstille både hvordan dommerne vurderte nytten i saken og hvordan partene oppfattet det. Derfor ble både parter og dommere intervjuet. Partene ble intervjuet spesielt inn mot en sak og dommerne ble intervjuet både inn mot sak og på generelt grunnlag. Det må bemerkes at ikke alle dommere har saker som er med i utvalget og det er dermed tatt utgangspunkt i den generelle delen av disse intervjuene.

2.5 Validitet

Validitet omhandler hvor godt, eller relevant dataen som er innsamlet representerer fenomenet som skal undersøkes (Johannesen, Christoffersen og Tuft, 2011, s. 462). Enkelt forklart kan man si at validitet omhandler undersøkelsen som ble gjennomført faktisk måler det som skulle måles, om utvalget personer og saker representerer realiteten. I denne sammenheng vil det si hvor godt min bruk av casestudie og intervju, og til dels statistikk og dokumentstudier, gir de resultatene jeg er ute etter, og om utvalget av saker og parter representerer det som vanligvis behandles av jordskifteretten. Mitt utvalg av saker og informanter hvor jeg har gått i dybden har vært begrenset. Dette har hatt betydning for validiteten. Et annet perspektiv er at sakene er små med få parter. Det vil derfor ikke være representativt for større saker med flere parter. Det må også bemerkes at i saken i utvalget har partene i stor grad vært enige om resultat på jordskiftesaken. Dette kan også ha hatt betydning for hvordan parter og dommere har sett på nyttefordelingen.

Når det kommer til utvalget av saker som er benyttet i den kvantitative delen av studiet så er utvalget større. Det ble sendt ut e-post til 25 jordskifteretter. Fra fem av disse ble det mottatt 26 saker hvorav 22 er med i utvalget. Da respons er mottatt kun fra fem jordskifteretter bidrar dette til å svekke validiteten.

2.6 Reliabilitet

Reliabilitet betyr pålitelighet og knytter seg til nøyaktighet av undersøkelsens data, hvilken data som brukes, hvordan den er samlet inn og hvordan det bearbeides (Johannesen, Christoffersen og Tufte, 2011, s. 44). Man kan si at noe har reliabilitet dersom resultatet blir det samme ved gjentatte forsøk.

I mine intervjuer ble det benyttet båndopptaker. Dette sikret i større grad rett gjengivelse av intervjuobjektene. Personlig intervju bidro til å sikre at jeg forstod hva partene mente, og at partene forstod mine spørsmål. I forbindelse med transkribering ble en part oppringt og en misforståelse ble korrigert.

2.7 Konfidensialitet

Intervjuene var konfidensielle og intervjuobjekter ble anonymisert. Det er valgt anonymiseringen for at intervjuobjektet skal ha tillitt til å svare åpen på spørsmålene. Med bakgrunn i konfidensialitet er rettsbøker som det er gjort utdrag fra i kapittel 6.2, anonymisert.

3. Teori

3.1 Innledning

I dette kapittelet vil det først presenteres en innledning om jordskifte og jordskifteloven. I kapittel 3.3 vil deretter temaet være nytte i jordskifteretten. Kapittel 3.4 vil redegjøre for grunngeving i rettsbok, spesielt inn mot nytte og nyttefordeling. Kapittel 3.5 vil redegjøre for lovtolkninger og holdninger som kan ha betydning for fordeling av nytte.

Videre i oppgaven vil det fremstilles teori fra både nåværende jordskiftelov og tidligere jordskiftelover. *Lov om fastsetting og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m av 21. juni 2013 nr 100. (Jordskiftelova)* vil fremgå som ny jordskiftelov, 2013-loven eller bare jordskifteloven. *Lov om jordskifte av 21. Desember 1979 nr. 77 (jordskifteloven)* vil fremgå som jordskifteloven av 1979 eller 1979-loven. Om det vises til eldre jordskiftelover vil dette fremgå særskilt.

3.2 Jordskifteretten og jordskifte etter jordskifteloven § 3-4

3.2.1 Jordskifte og jordskifteretten

Jordskifteretten er en særdomstol jf. § 2 i domstoloven². Dette medfører at jordskifteretten må ha positiv lovhjemmel for de sakene den behandler. Jordskifterettens virkeområde er fast eiendom og retter over fast eiendom jf. jordskifteloven § 1-2. Overordnet kan jordskifterettens kompetanse deles inn i fire hovedgrupper: Rettsendrende (jordskifteloven kapittel 3), rettsfastsettende (jordskifteloven kapittel 4), fordeling av planskapt netto verdiøkning (jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32), og skjønn (jordskifteloven kapittel 5) (Bjerva et al., 2016 s. 13).

Jordskifte, eller de rettsendrende sakene, er en fellesbetegnelse på flere forskjellige sakstyper som har som formål å endre eiendommer, eller bruken av disse. (Bjerva et al. 2016 s. 52). De forskjellige sakstypene eller virkemidlene, fremgår av §§ 3-4 til 3-12 i jordskifteloven.

Bakgrunnen for å kunne holde en jordskiftesak er at eiendomsforholdene er utjenlige og at jordskifte må kunne skape en bedre situasjon jf. §§ 3-2 og 3-3. På et grunnleggende nivå kan man si at jordskifte er ment for å omstrukturere utdaterte eller utilfredsstillende eiendomsforhold. Ved den endelige jordskifteløsningen skal heller ingen lide tap jf. § 3-18.

² Lov om domstolene, lov av 13.08.1915 nr. 5 (domstoloven)

Temaet for denne oppgaven ligger innenfor de rettsendrende sakene og jeg vil derfor ikke gå videre inn å beskrive de andre hovedgruppene.

3.2.2 Jordskifte etter jordskifteloven § 3-4. Ny utforming av eiendom og alltidvarande bruksrett

Jordskifteloven § 3-4 lyder:

Jordskifteretten kan forme ut eiendom og alltidvarande bruksrett på nytt. Bruksretten må liggje til fast eiendom.

Jordskifteretten kan påby at vassleidningar, damanlegg, kraftleidningar og liknande som står på grunn som går i byte etter første ledd, blir overførte til ny eigar. Det same gjeld bygningar.

Jordskifte etter virkemiddelet i jordskifteloven § 3-4 går ut på at jordskifteretten kan omforme eiendom og bruksretter. Ny eiendomsutforming har alltid vært en av hovedoppgavene til jordskifteretten. På 1800-tallet ble arealbytte benyttet for å oppløse klyngetun³ og for å få opphør av teigblanding (Sevatdal, 2017, s. 166). Virkemiddelet benyttes i dag for å skape bedre utformede eiendommer eller samle flere teiger til én (Bjerva et. al, 2016, s. 64). Bytte av eiendom eller ny utforming av eiendom, er ikke kjøp og salg. Noe som sikres blant annet gjennom vernet mot tap i § 3-18 og verdsetting i §§ 3-14 og 3-15 (Prop.101 L (2012-2013) 2012 s. 128).

Jordskifteloven § 3-4 første ledd sier at det er eiendom og alltidvarende bruksrett som kan utformes på nytt. Virkemidler kan benyttes for alle typer av fast eiendom, men jordskifteretten har ikke kompetanse til å gjøre jordskifte innad i bygninger jf. jordskifteloven § 1-2 og Rt. 2002 s. 238. Begrepet ”alltidvarende bruksrett” omfatter ikke tidsavgrensede eller negative servitutter⁴. Personlige servitutter omfattes heller ikke, dette fremkommer i § 3-4 første ledd andre punktum. Både tidsavgrensede, negative og personlige servitutter kan likevel tas inn i jordskifte dersom vilkårene i §§ 3-11 og 3-12 er oppfylt (Prop.101 L s. 424).

Jordskifteloven § 3-4 andre ledd sier at innretninger eller bygninger i eller på grunnen som

³ Et funksjonelt og visuelt felles tun for flere bruk hvor alle hus var plassert tett, mer eller mindre uregelmessig i forhold til hverandre (Sevatdal, 2017, s. 126).

⁴ En negativ servitutt er en rettighet som hindrer en type bruk eller utnyttelse. Eksempel: Man kan ikke bygge høyere enn to etasjer eller bebyggelsen må være ”villamessig” (Falkanger & Falkanger, 2013, s. 241).

går i bytte kan overføres til ny eier. Bestemmelsen må sees opp mot verne mot tap i § 3-18, og i praksis vil bestemmelsen derfor være mest anvendelig for bygg av mindre verdi.

Forarbeidene peker her på utlør og garasjer som konkrete eksempler (Prop.101 L s. 130-131).

3.2.3 Jordskifteløsningen

Jordskifteløsningen er den endelige løsningen på hvordan problemet, eller det utjenlige partene tar opp blir løst (Bjerva et al., 2016, s. 217). I denne sammenhengen vil dette være hvilke arealer som blir byttet etter § 3-4. Begrepet jordskifteløsning erstatter den tidligere formuleringen ”skifteplan” fra 1979-loven (Prop.101 L s. 464). Jordskifteløsningen skal ha avgjørelsesform som en jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Det følger av jordskifteloven § 6-24 at denne avgjørelsen skal begrunnes.

Det er den endelige jordskifteløsninga retten tar utgangspunkt i når det skal vurderes om noen lider tap jf. Prop.101 L s. 169-170. Det er nyttefordelingen i jordskifteløsninga som retten fordeler sakskostnader etter jf. jordskifteloven § 7-6.

3.3 Nytte i jordskifte

3.3.1 Jordskifteloven § 3-2. Utenleige eigedomstilhøve

Jordskifteloven § 3-2 lyder:

”Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet ervanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst éin eigedom eller bruksrett vil bli vanskeleg å bruke på tenleg måte som følgje av eit offentleg eller privat tiltak. Som offentleg tiltak skal òg reknast offentleg regulering av eigarrådvelde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.

Jordskifteretten kan ikkje gjere andre endringar enn dei som er nødvendige for å bøte på dei utenleige eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.”

For at en eiendom skal kunne behandles av jordskifteretten må minst en eiendom i jordskifteområde være ”vanskelig å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva” jf. jordskifteloven § 3-2. Dette vil si at det foreligger utjenlige eiendomsforhold slik eiendomsforholdene er i dag (Bjerva et al. 2016 s. 57). Begrepet ”teneleg måte” har samme betydning som i 1979-loven, at jordskifte skal forbedre bruken jf. Prop.101 L s. 423. Etter §

3-2 første ledd andre og tredje punktum, kan også en sak bli tatt opp til behandling dersom eiendomsforholdene "vil bli" utjenlig som følge av i offentlig eller private tiltak.

Forarbeidene (Prop.101 L s. 423) tar opp vedtatt reguleringsplan som et konkret eksempel som noe som kan bli utjenlig. Det er ikke nødvendig at alle eiendommene i et jordskifte skal være utjenlig, eller at de hver for seg skal oppnå en fordel med jordskifte. Det holder at det er en eiendom som er vanskelig å bruke jf. jordskifteloven § 3-2 første ledd første punktum. Begrepet eiendom viser i denne sammenheng til ett, eller flere bruksnummer som er på samme eiers hånd jf. NOU 1976: 50 s. 8.

Paragrafen er en absolutt prosessforutsetning. Jordskifteretten kan derfor ikke ta en sak til behandling dersom det ikke foreligger utjenlige eiendomsforhold. (Bjerva et al., 2016, s. 57). Ettersom jordskifteloven gjelder for alle eiendommer så sant ikke annet er bestemt i jordskifteloven eller andre lover, vil det finnes mange ulike former for vurdering av utjenlighet avhengig av hvilken typen av eiendom man har til behandling, jf. § 1-2 første ledd (Noss og Sky 2017 s. 73).

I § 3-2 andre ledd, kommer det til uttrykk at jordskifteretten ikke kan gjøre andre endringer enn det som partene tar opp som utjenlig. Bestemmelsen skisserer forholdet mellom jordskifteretten og partene i saken. Det er partene som skisserer problemet, men jordskifteretten kan fritt velge hvilket virkemiddel som egner seg for å løse problemet partene tar opp (Prop.101 L s. 423). Dette gjør at jordskifteretten har stor frihet til å velge løsning på jordskiftesaken så lenge de holder seg innenfor det utjenlige partene har tatt opp.

3.3.2 Jordskifteloven § 3-3. Meir tenlege eideomstilhøve i jordskifteområdet

Jordskifteloven § 3-3 lyder:

"Jordskifteretten kan berre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eideomstilhøve i jordskifteområdet."

Paragrafen er ny av 2013-loven og sier at dersom jordskifte skal bli aktuelt må jordskifteretten kunne ordne det utjenlige som blir tatt opp i § 3-2. Dette blir presisert i lovforarbeidene "Det er ikkje nok for å halde ei sak at eideomstilhøva er utenlege, jf. lovforslaget § 3-2. Eit jordskifte etter lovforslaget §§ 3-4 til 3-10 må dessutan samla sett føre til meir tenlege eideomstilhøve i jordskifteområdet." (Prop.101 L s. 423). Vurderingen blir tatt på grunnlag

av sakskostnadene ved jordskifte. Samfunnets kostnader tas ikke med i vurderingen (Prop.101 L s. 423).

Årsaken til at dette er en prosessforutsetning er å rettferdiggjøre at samfunnet kan bruke ressurser på å gjennomføre et jordskifte (Prop.101 L s. 127). Om det ikke skapes en nytteøkning, kan dette ikke rettferdiggjøres (Bjerva et. al, 2016, s. 63). Nytteøkningen trenger likevel ikke å kunne bli estimert, tallfestet eller dokumentert. Dette blir slått fast i (Prop.101 L s. 127). Her heter det at *”Departementet er samd med jordskifteoverdommaren og jordskifterettsleiarane i Frostating jordskiftedømme i at det ikkje er bra å ha ein regel som kan bli forstått slik at nytten i alle jordskifte lar seg estimere, talfeste og dokumentere. (...) Det må vere nok i høve til lovforslaget § 3-3 at jordskifteretten viser til at jordskiftet samla sett fører til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet. Formuleringane i paragrafen er ikkje til hinder for talfesting der det ligg til rette for det.”*

Departementet påpeker at dette ikke er en rettsikkerhetsgaranti, selv om mye av de samme vurderingene vil gjøre seg gjeldene for jordskifteloven § 3-18 (Prop.101 L s. 127). I forarbeidene (Prop.101 L s. 127) uttaler departementet at dersom § 3-18 er oppfylt så vil også i praksis vilkåret i § 3-3 være oppfylt.

Vilkåret i § 3-3 sier dermed at det må skapes en gevinst i jordskifteområdet. Den sier derimot ikke noe om hvor stor denne tjenligheten må være eller hvordan den fordeles mellom partene i jordskifteområdet.

3.3.3 Hva er nytte?

Jordskifteloven av 2013 har ikke noen klar definisjon av hva nytte i jordskiftesammenheng er. Årsaken til dette er antagelig at arbeidsutvalget uttaler i høringsforslaget at: *”Når nytte kan vere så mangt ved eit jordskifte, ser ein det ikkje som ein farbar veg å gå inn på ei nærare definerings i sjølve lova av kva det er. Det er likevel klart at økonomiske faktorar som auka bruks- eller salsverdi, er sentrale vurderingstema i denne samanheng. Nyttan må vere objektiv. Affeksjonsverdi er ikkje ein del av nytten”* (Landbruks- og matdepartementet, 2009 s.150).

Definisjonen av nytte i jordskiftesammenheng har antagelig også forandret seg over tid.

Christensen (1952 s.26) skriver i sammenheng med tapsgarantien i jordskifteloven av 1950⁵ § 3 nr. 2⁶ at: *"Ved avgjørelsen om et jordskifte vil være utjenlig er det bare hensynet til partene og deres eiendommer som kommer i betraktning. Det er de driftsøkonomiske forhold vedkommende de bruk jordskiftekravet gjelder, det kommer an på."* Dette tyder på at nyttebegrepet, eller i dette tilfellet "gagn" fokuserte kunne på driftsøkonomiske forhold i landbruket.

Lovkommentaren til jordskiftelov av 1979 § 3 har en mer konkret definisjon av hva nytte kan være: *"Nytten kan være så mangt: Arbeidet med gardsdrifta kan bli lettare og greiare, med betre form og storleik på arealane, betre vegar og kortare avstand. Gjerdelengda kan innkortast, det blir lettare å vatne og drenere. Avlingane kan bli større og meir årssikre og nye arealar kan oppdyrkas og legges til innmarka. Skogen kan stellas og drives betre. Fjellområdene og anna utmark kan dragets sterkare inn i drifta. Utmarksnæringa kan bli ein del av drifta. Hytte- og bustadsområder kan takes ut og innpassast eiendomsutforminga elles, ei industritomt kan omformast osv. (...) Andre verknader kan være av juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter."* (Austenå og Øvstedal, 2000 s. 46). Og videre i forbindelse med jordskiftelov av 1979 § 76 *"Med nytte tenkjer ein her på det økonomiske nettoresultatet."* (Austenå og Øvstedal 2000 s. 355).

Hvordan nyttebegrepet har utviklet seg må sees i sammenheng med jordskifterettens kompetanseområde, som har blitt langt videre gjennom årene. Dette gjelder både mot hvilke virkemidler jordskifteretten kan benytte og i hvilke områder jordskifte kan kreves. Dette kan illustreres ved 1821-loven⁷, hvor hovedoppgaven var å dele opp eiendommer hvor det var felleskap. Her skulle kostnadene forbundet med utskiftningen deles etter skylda, som i denne sammenheng betyr andel i fellesskapet (Sevatdal, 2017, s. 35 og 177). Det kan antas at hvor stor eiendom man fikk etter utskiftningen også reflekterte den nytten man hadde av utskiftningen (Finnanger, 2009, s. 313).

Begrepet nytte kan også i dag variere fra jordskifte til jordskifte, og eiendom til eiendom. Aasmundtveit mener blant annet at etter jordskifteloven av 1979 skulle vurderingen av hva som var nytte og ulemper etter § 3a, sees i sammenheng med begrepet "tia og tilhøva" i § 29.

⁵ Lov om jordskifte o.a, datert 22. desember 1950 nr. 2

⁶ "når det vil vere utenleg eller meir til ulempe enn til gagn."

⁷ Lov om Jord og og Skovs utskiftning af fælleskab, datert 17. august 1821 (1821-loven)

Begrepet *"tia og tilhøva"* står i jordskifteloven av 2013 i § 3-2 om utenelege eigestilthøve. Etter ny lov vil det også være naturlig å se på begrepet nytte opp mot hva som bli tatt opp som utjenlig av partene samt *"tia og tilhøva"*.

Steinsholt (1994, s. 11 og 12) drøfter også begrepet nytte i sammenheng med rapport om veijordskifter. I rapporten anvender han begrepet *"netto nytte"* og definerer det som *"den totalsituasjonen for en part som framkommer ved jordskifteprosessen sett i forhold til (fratrasket) totalsituasjonen uten jordskifte, ulemper og kostnader som selve prosessen medfører omfattes i begrepet, men det er ikke tatt hensyn til ulemper og kostnader som grunneiere eller rettighetshavere vederlagsfritt må finne seg i forbindelse med eiendomsomformende prosesser."* Steinsholt (1994, s. 13) refererer videre, slik jeg forstår det, til nytte som ulike effekter av jordskifte. Dette er sammenfallende med hvordan Austenå og Øvstedal (2000, s. 46) definerte uttrykket i kommentarutgaven til 1979-lova.

Sky (2009, s. 374-385) peker på at jordskifte kan ha flere effekter. Han peker spesifikt på økonomiske og arronderingsmessige effekter, juridiske effekter, miljømessige effekter og sosiale effekter. Aasmundtveit (2002, s. 56-57) argumenter i motsetning til Sky og Steinsholt, at nytten som er relevant ved vurdering av tapsgarantien i jordskifteloven av 1979 § 3a kun er økonomisk nytte. Dette begrunner han med at det ikke vil være årsakssammenheng eller en for fjern årsakssammenheng, mellom jordskifte og den ikke-økonomiske effekten.

Sky (2009, s. 385) skriver at jordskifteretten tradisjonelt har hatt fokus på de privat(foretaks)økonomiske effektene når de vurderer om et jordskifte skal fremmes, men han uttaler at *"(...)vi ser en utvikling hvor andre effekter blir trukket inn for å underbygge om et jordskifte skal avvises eller fremmes."* Prop.101 L s. 169 fastslår også at *"formuleringa "nytte" er meir enn økonomisk nytte."* Det er derfor naturlig å se på nytte som alle positive effekter av et jordskifte.

Det må likevel bemerkes at juridiske effekter i form av klarere grenser ikke kan regnes som nytte ved vurdering om de materielle vilkårene for jordskifte er tilstede jf. LE-1999-745. I saken, som var et makebytte mellom arealer som hadde ulik regulering, uttalte retten at klarere grenser *"(...)kan være en fordel, men er ingen nytte i lovens forstand"*.

3.3.4 Objektiv og subjektiv nytte

At både verdsetting og nyttebetraktning skal være objektiv er en kjensgjerning i jordskiftefaget. Dette betyr at det er man i teorien skal se helt bort fra eieren når man verdsetter og vurderer nytte. Man skal vurdere dette oppimot en standardisert eier (Bærug, 2009, s. 263). Dette fremkommer blant annet i Prop.101 L s. 168 som sier at: *”Når det er eiedommen som skal givast eit vern etter lova, tek jordskifteretten ved vurderinga av om eiedommen ”taper” utgangspunkt i kva eiedommen etter ei objektiv vurdering er eigna til, og kva han skal brukast til framover.* ” (Egen understrekning). Sitatet gjelder vernet mot tap i jordskifteloven § 3-18, men Bjerva et. al. (2016 s. 58) uttrykker at samme vurdering gjelder i en tjenlighetsvurdering etter §§ 3-2 og 3-3.

Jordskifteretten må forholde seg til det objektive lovkravet, men Lande og Sky (2011, s. 200) uttaler at jordskifteretten til en viss grad har mulighet til å utøve skjønn som tar hensyn til subjektive forhold. Dette fremkommer også i forarbeidene til ny lov (Prop.101 L s. 168) hvor det fremkommer at man kan ta hensyn til at partene har ulike motiver *“for å eige, bruke og utvikle eiedommen eller bruksretten.”* Dette er i trå med hvordan 1979-loven § 3a skulle tolkes jf. Ot.prp. nr. 57 (1997–98) s. 112. Om jordskifteretten tar subjektivt tilpasninger kan det utløse lagt større skiftenytte hevder Bærug (2009, s. 280). Dette fordi eierne i større grad vil klare å utnytte de endringene jordskifteretten gjør.

Det objektive utgangspunktet har en rekke ganger fått kritikk i fagmiljøet⁸. Steinsholt (1994 s. 27) uttaler blant annet at *”standard-parten”* ved jordskifte har blitt endret, tidligere var det bare landbrukseiendommer med eiere som i hovedsak ønsket å drive landbruksnæring på egne arealer som var parter i jordskiftet. I dag er det langt flere eiere med ulike interesser og bruksmønster som er parter i jordskifter. Steinsholt peker blant annet på at *”Aktive landbrukere, eiere som leier ut sine arealer, eiere av boligeiendommer, fritidseiendommer osv.”*, ikke vil ha samme nytte og ulempe ettersom de vil ønske ulik utnyttelse av sine eiendommer. Steinsholt (1994, s. 27) uttaler videre at *”Ved en nyttevurdering må en være åpen for at nytten kan belyses ut fra forskjellige kriterier for forskjellige grupper av berørte. Samtidig må en ha med i bildet at knapt noen av de berørte har klart entydige interesser. En*

⁸ Se blant annet Lande og Sky, 2011 s. 194 og 200, Sevatdal, 1990, s. 1 og Landbruksdepartementet, 1995, s. 176.

grunneier som sjøl driver landbruksproduksjon på sin eiendom, har normalt både interesse i eiendommen som driftsøkonomisk grunnlag, som bosted og som rekreasjonsområde.”

Som Steinsholt presiserer er partene i et jordskifte langt mer fragmentert enn tidligere. Ulikheter mellom partene har også blitt større etter at jordskifte fikk større kompetanse i urbane områder. Når parter har ulike interesser av å bruke og utnytte eiendommen vil også nyttebetraktningene være forskjellige (Øvstedal, 1979 s. 131). Bærug (2009, s. 272) mener at tapsgarantien i 1979-loven § 3 bokstav a ikke vernet eierne mot tap fordi bestemmelsen ikke tok hensyn til eierne. Vernet mot tap ble sikret gjennom *”jordskifterettens ulovfestede tradisjon for å utforme eiendommene ”i retning av” eiernes ønske”*.

3.3.5 Verdsetting, jordskifteloven §§ 3-14 og 3-15

Bjerva et al. (2016, s. 94) definerer verdsetting som *”å sette verdier på det som skal gå i bytte”*. Verdsetting knytter seg til grunnlaget for jordskiftet ettersom det står i del III, grunnlaget for jordskifteløsninga, i jordskifteloven. Forarbeidene (Prop.101 L, s. 431) sier også at *”Formålet med verdsetjinga er å lage eit grunnlag for å halde jordskiftet.”*

Verdsetting er nødvendig for å vurdere om vilkårene i § 3-3 og 3-18 er oppfylt (Prop.101 L, s. 43). Hauge (2016, s. 308) uttaler at verdsetting også er helt avgjørende for hva som går i bytte, og dermed for hvilke verdier partene får tilbake etter jordskifte.

I jordskifteloven har vi to paragrafer som går på verdsetting, §§ 3-14, og 3-15.

Jordskifteloven § 3-14 sier hva jordskifteretten skal verdsette. Første ledd fastsetter at det som går i bytte ved jordskifte skal verdsettes. I andre ledd fremkommer det at dersom jordskifteløsninga legger opp til at det skal være et pengevederlag, må størrelsen på vederlaget klart fremkomme.

Det fremgår av bruken ved ordet *”skal”* at i saker etter § 3-4 har jordskifteretten en plikt til å verdsette (Bjerva et al. 2016 s. 94). Med begrepet *”verdsetje”* i denne bestemmelsen fremkommer det av forarbeidene (Prop.101 L, s. 431) at det er ment at *”jordskifteretten skal finne fram til tal eller anna uttrykk (for eksempel ein brøk) for verdet av det som går i bytte ved jordskiftet.”* Derimot trenger ikke verdsettingen alltid å være like omfattende. Dersom det er snakk om bytte av små arealer mellom to eiendommer kan det være tilstrekkelig at jordskifteretten konstaterer at de er likeverdige, eller at partene er enige om at arealene har lik verdi (Bjerva et al. 2016 s. 96).

Av jordskifteloven § 3-15 fremkommer det hvordan jordskifteretten skal verdsette. Lovteksten fastsetter at verdsetting skal skje etter ”pårekneleg bruk” jf. jordskifteloven § 3-15. ”Formuleringa «ut frå pårekneleg bruk» inneber at jordskifteretten må finne fram til ei form for bruksverdi. For tomter vil verdien ut frå pårekneleg bruk i dei fleste høve bli den same som salsverdien av tomta. Første punktum fører vidare den praksis som har utvikla seg etter gjeldande jordskiftelov om at jordskifteretten skal finne fram til grunnverdien, sjå gjeldande jordskiftelov § 28 første ledd. Jordskifteretten må klarleggje og ta utgangspunkt i korleis dei aktuelle areala og bruksrettane er brukt når jordskifte finn stad.” (Prop.101 L, s. 432).

Uttrykket ”pårekneleg bruk” gjør også at jordskifteretten kan legge vekt på en rekke hensyn av faktiske omstendigheter når de skal verdsette. Forarbeidene (Prop.101 L, s. 432) nevner blant annet arealplaner, arealbruk, størrelsen på teigene, arrondering, helning, infrastruktur, bygninger på stedet og hogstklassfordeling. Dette gjør at jordskifteretten i prinsippet står ganske fritt til å velge hva de skal legge vekt på ved verdsetting avhengig av sakstype og de faktiske omstendighetene. Forarbeidene (Prop.101 L, s. 432 og s. 162-163) peker også i den retningen når de sier at ”Det er opp til jordskifteretten å vurdere kva som skal trekkjast inn i vurderinga.” og ”Etter departementets syn må ein da anten byggje på gjeldande jordskiftelov, finne nye betre verdsetjingsmåtar, eller gjere den nye lova meir open enn i dag slik at jordskifteretten sjølv etter ei konkret vurdering av det bytet saka gjeld, kan finne fram til verdimål og prinsipp som er eigna.”

Forarbeidene (Prop.101 L, s. 163) presiserer også at verdsettingen skal være objektiv og at det ikke skal tas hensyn til ulike interesser partene har av å utnytte eiendommen. Disse vurderingene tas inn i hva som er et tjenlig jordskifte.

Verdsetting er en jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd bokstav b. Det er derfor krav om at verdsettinga skal grunngis jf. jordskifteloven § 6-24 femte ledd.

3.3.6 Hvordan verdsette nytte

Verdsetting av arealverdier etter jordskifteloven §§ 3-14 og 3-15 vil ofte være sammenfallende med estimering av nytten som hver enkelt part har. Det trenger likevel ikke

alltid være tilfellet. Dette fordi verdsetting knytter seg til eiendoms økonomiske verdi, mens nytten som nevnt ikke nødvendigvis trenger å være av økonomisk karakter. Verdsetting vil gi et grunnlag, men det er ikke gitt at kun verdsetting av arealer vil kunne svare på hvor mye nytte en part har av saken. Reiten (2007, s. 245) peker blant annet på at i mange nytteberegninger kan man komme langt med skifteregnskap og ATB-beregninger⁹, altså klare økonomiske og tekniske beregningsmodeller, men at det likevel er mye skjønn i slike avgjørelser. Videre påpeker Austenå og Øvstedal (2000 s. 45) at nytten av et jordskifte kan ha flere dimensjoner, og at det kan være vanskelig å avgjøre hvilken nytte som kommer direkte fra jordskiftet.

Som det fremkommer av kapittel 3.3.3 kan nytte være av "*juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter*". Roaldkvam (2003, s. 8) påpeker at spørsmålet da blir hvordan disse ulike verdiene kan måles og tas med i vurderingen etter 1979-loven § 3a. Både Hauge (2016, s. 298) og Øvstedal (1979, s. 128) mener derfor at det jordskifteretten må gjøre en lokal kost-nytte vurdering. Øvstedal (1979 s. 127) skriver at en slik vurdering vanligvis blir gjort i samfunnsøkonomien for å finne ut om et tiltak er mer til gagn enn til skade. I en kost-nytte-analyse må man sammenveie flere forskjellige interesseområder og dimensjoner. Det er lett å sette opp og vurdere mot hverandre faktorer som er av klar økonomisk karakter, ettersom disse har enkle tall knyttet til seg. Vanskeligere er det for sosiale, miljømessige og estetiske faktorer (Vatn, 2015 s. 267-268). For å gjøre dette må man sette verdier på noe som ikke har en klar tallfestet verdi. Jacobsen (2004, s. 29) sine funn bekrefter dette, hvor en av dommerne uttaler at "*I tradisjonelle jordskifter, som arealbytter, legges en objektiv standard til grunn for beregningene, for eksempel ATB-beregninger. Det er mye en kunne sagt om verdivurderinger, spesielt teoretisk, men praksis er noe annet. I praksis kommer partene med problemer de ønsker å få løst der og da. Det er opplagt at sosiale forhold kan ha større verdi enn rent økonomiske verdier. Ofte ønsker parter å få ryddet opp i slike forhold. Da må en spørre seg selv og spørre partene, om det er verdt å få løst de sosiale problemene. Er du villig til å betale kr 3000 for det? Da vil dette være gjenstand for en nyttevurdering.*"

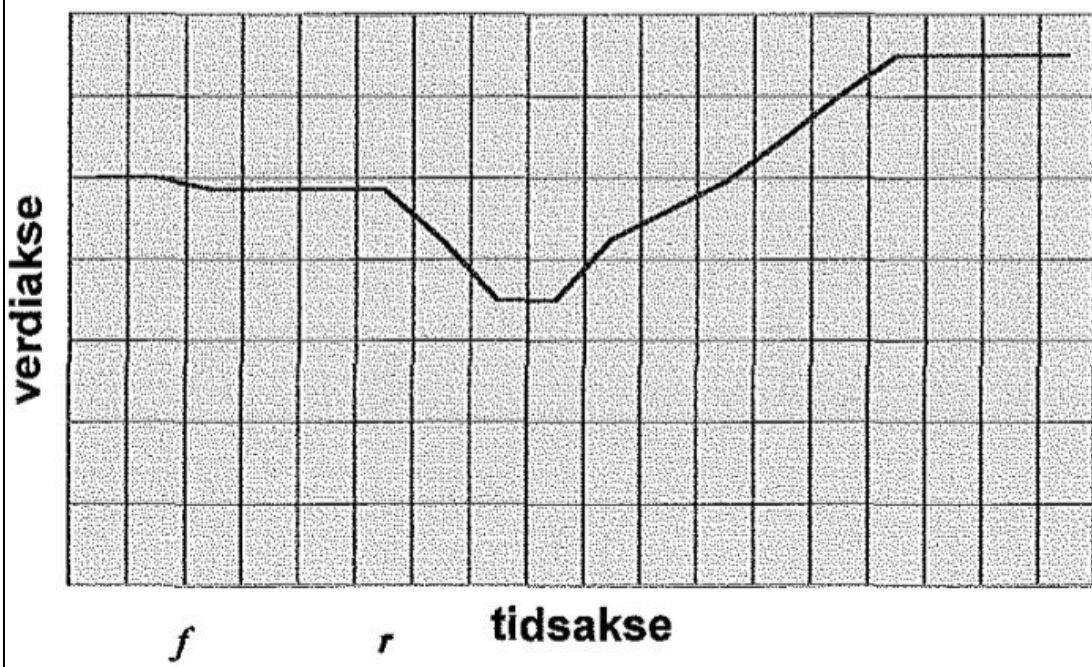
Austenå og Øvstedal (2000 s. 45) mente også at det kunne være vanskelig å estimere nytten og ulempene ved å vurdere om jordskiftelov av 1979 § 3a var oppfylt. De peker på at man for det første må finne forskjellen i forholdene før og etter skifte. Etter dagens jordskiftelov

⁹ ArealTidsBehov-beregninger (Sky, 2002, s. 8).

knytter verdsetting seg til grunnlaget for jordskiftet. Nytten en part har av jordskifte knytter seg til resultatet av jordskiftet. For å estimere hvilken nytte en part har, og hvordan den fordeler seg mellom partene i jordskifte burde det derfor være nødvendig med en verdsetting før og etter jordskifte. Dette er antagelig også en av årsakene til at jordskifteloven § 3-18 nå er flyttet til jordskifteløsninga og dermed kronologisk til slutten av saken ettersom det er først da jordskifteretten har oversikt over den endelige fordelingen av nytte (Noss og Sky, 2017, s. 78).

Selv med en verdsetting før og etter jordskifte er det ikke sikkert man klarer å verdsette nytten partene har av saken. Sky (2009, s. 396) sier også at det kan være vanskelig å måle effekter av jordskifte og skriver at *”Noen forhold inntreffer umiddelbart, som reduksjon av grenselengde, bedre teigform, kortere driftsavstand, mens andre ting først skjer etter noe tid. Det kan for eksempel være reduksjon av innsatsfaktorer i produksjon, økt avling på grunn av mindre feltkantvirkning osv.”* Dette er også avhengig av hvordan partene i jordskifte tilpasser seg endringene jordskifte medfører. Det er dermed ikke sikkert at nytten lar seg estimere direkte i etterkant av et jordskifte heller, ettersom nytten av jordskifte ikke nødvendigvis har kommet til syne ennå. Dette illustreres med figur 1 av Roaldkvam nedenfor hvordan han mener en nytteutvikling i et gjennomsnittlig jordskifte kan være.

"Nyttekurve" for eiedomar før/etter jordskifte



Figur 1: f illustrerer tidspunkt for fremming av saken, r illustrerer tidspunkt for når saken er rettskraftig. Hentet fra Roaldkvam, 2003, s. 92.

3.4 Hvordan kommer nytte til uttrykk i rettsboka

3.4.1 Jordskifteloven § 6-24 krav til begrunnelse av jordskifteavgjørelse

Jordskifteloven § 6-24 angir hva de ulike avgjørelsesformene i jordskifteretten skal inneholde. Loven og forarbeidene (Prop.101 L, s. 308 til 310) viser at det er en sterk parallell mellom jordskifteloven § 6-24 og tvisteloven¹⁰ § 19-6. Begge bestemmelsen redegjør først for hva alle avgjørelsesformene skal inneholde før det spesifiseres særregler for hver enkelt avgjørelsesform. Årsaken til at det er gitt egne regler for innholdet i avgjørelser i jordskifteretten, og ikke kun vises til tvistelovens bestemmelser er at det kan være nyttig for partene i en jordskiftesak å lese bestemmelsen rett ut av loven (Prop.101 L, s. 309). Tvisteloven har også bestemmelser om småkravsprosess. En henvisning kunne derfor virke forvirrende ettersom reglene om småkravsprosessen ikke blir gjort gjeldende for jordskifte

¹⁰ Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven)

(Prop.101 L, s. 309). Dessuten gjelder avgjørelsesformen jordskifteavgjerd ikke for de alminnelige domstolene (Prop.101 L, s. 309). Avgjørelsesformen *”beslutninger”* er, som i behandling etter tvisteloven også etter jordskifteloven, unntatt fra begrunnelsesplikten jf. (Prop.101 L, s. 309)

Kravet til begrunnelse av jordskifteavgjørelse og dom i de alminnelige domstolene er likevel ganske sammenfallende, men høringsutvalget uttaler at en jordskifteavgjerd også skal *”(...) innehalde utgreiingar som gjer det mogleg å sjå at skifteløysinga ikkje bryt med dei grunnleggjande krava til samla nytte av jordskiftetiltaka, og at ingen av dei involverte eigedommane skal få redusert verdi.”* (Prop.101 L, s. 308). Rettspraksis fra tvisteloven § 19-6 vil derfor også kunne være relevant for jordskifteavgjørelser.

Årsaken til at avgjørelser som omhandler realiteten og saksbehandlingen skal begrunnes, kommer klart frem i forarbeidene (Prop.101 L, s. 309.). Disse sier: *”Krav til grunngeving gjer at retten må tenke nøye gjennom spørsmåla. Når avgjerda er grunnjeven, blir det dessutan lettare for partane å akseptere dei avgjerdene retten tar. Grunngevinga gir partane betre grunnlag for å vurdere om dei vil anke, og kva dei eventuelt skal anke over. Grunngevinga er òg viktig for den ankeinstansen som skal vurdere avgjerda.”* Dessuten er det viktig for å tjene som en sikkerhet for vilkårlighet og muliggjør offentlighetens kontroll og innsyn i rettspleien (Vangsnes, 2015, s. 153).

Hvor grundig en begrunnelse bør være avhenger av hvor inngripende eller hvor stor verdi en avgjørelse har for partene. Man må altså se kravet til begrunnelse i lys av prosessøkonomiske hensyn. Tvistemålsutvalget uttaler i NOU 2001: 32, bind A s. 578 at *”Dessuten gjer prosessøkonomiske hensyn seg gjeldende og leder til at det er grenser for hvor mye ressurser som bør nedlegges i utforminga av begrunnelsen, både av hensyn til en rasjonell utnyttelse av domstolenes tjenester og av hensyn til behovet for avgjørelse av saken innen rimelig tid. Kravene til begrunnelse bør i noen grad være relative og bero på hvor betydningsfull saken er og hva partene egentlig har behov for.”* Austenå (1997, s. 228) skriver at *”I situasjoner hvor parter har lite å vinne på jordskifte bør det derfor være et strengere begrunnelseskrav enn i saker hvor alle parter klart tjener på jordskiftet”*. Det er naturlig å anta at det stille ulike krav til begrunnelse av ulike jordskifteavgjørelser med tanke på hvor avgjørende de er for jordskifte. Likevel må man ta i betraktning at det er en grunn til at en avgjørelse skal tas som jordskifteavgjørelse.

Når det gjelder begrunnelseskrav til jordskiftelov § 7-6 peker Austenå og Øvstedal (2000, s. 355) på at etter jordskifteloven 1979 § 20 var det en grunngivningsplikt knyttet til jordskifteloven av 1979 § 76, tilsvarende ny jordskiftelov § 7-6. Etter denne bestemmelsen må jordskifteretten ”*peika på dei tilhøve som gjer jordskifte nyttig for vedkomande eigedom og som dermed gir grunnlag for kostnadsfordelinga*”. Dette fremkommer også til uttrykk i en kjennelse fra Eidsivating lagmannsrett¹¹. Saken gjaldt grensetvist og flytting av gangrett og lagmannsretten kom frem til at etter 1979-loven § 76 må det, i avgjørelsen pekes på hva som er nytte for hver enkelt eiendom. Om dette ikke gjøres vil saken bli tilbakevist til ny behandling i underinstans. Rt. 1990 s. 148 illustrerer dette videre. Saken gjaldt bruksordning om felles beitegjerde og Høyesterett kom til at jordskifteretten kunne omtale flere eiendommer samtidig når man vurderer vernet mot tap dersom de har samme nytte eller ulempe. Det må antas at det samme gjelder for hva retten må påpeke av nytte etter jordskifteloven § 7-6.

3.4.2 Jordskifteloven § 7-6 fordeling av sakskostnader

Begrepet sakskostnader i jordskifteretten, også kalt jordskiftekostnader, omfatter utgifter til gebyr og godtgjørelse til jordskiftemeddommere, til grensemerker og godtgjørelse til ekstrahjelp til verdsetting, til måling og merking av grenser, og til godtgjørelse til rettstolk og sakkyndig oppnevnt av retten jf. § 7-1. Det skilles mellom sakskostnader og kostnader til rettshjelp. Sakskostandsbegrepet i jordskifteretten skiller seg dermed fra betydningen i jordskifteretten fra de alminnelige domstolene som benytter begrepet om en parts krav til på erstatning for sakskostnader blant annet til juridisk bistand i en rettsak (Bjerva et al. 2016 s. 63).

Jordskifteretten deler som hovedregel sakskostnadene ved jordskifte på partene etter nytten de har av saken jf. § 7-6 første ledd. I forarbeidene (Prop.101 L, s. 470) heter det at ”*jordskifteretten i saker etter lovforslaget kapittel 3 og 4 skal dele sakskostnadene mellom partane etter den nytta dei har av saka*” (egen understreking). I 1979-lova § 76 heter det at jordskiftekostnadene ”*skal utliknast på partane etter nytten av skiftet*”. Dette tyder på at jordskifteretten ikke har mulighet til å dele sakskostnadene på noen annen måte enn etter nytte. Nyten som fremgår av jordskifteloven § 7-6 er den samme som fremgår av § 3-18

¹¹ Eidsivating 27. juni 1983, ankesak (513/81)

(Bjerva et. al, 2016, s. 243). Det er derfor også her opp til jordskifterettens skjønn å avgjøre hva som er nytte og hvor stor den er. Denne avgjørelsen skal begrunnes ettersom fordeling av sakskostnader er en jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven §§ 6-23 fjerde ledd bokstav g og 6-24.

3.4.3 Kontroll av de materielle vilkårene i 1979-loven og i 2013-loven

Etter 1979-loven var det obligatorisk for jordskifteretten å ha et fremmingsvedtak tidlig i saksbehandlingen i saker etter § 2. Dette kom til uttrykk i 1979-loven § 14 første ledd andre punktum ”*Jordskifteretten blir sett til fastsett tid og på fastsett stad. Først avgjer retten om saka skal fremmast*”. Her vurderte retten blant annet om det materielle vilkårene for å fremme et jordskifte var oppfylt. Både LG. 2007 s. 142251 og Austenå og Øvstedal (2000 s. 104) peker på at det ble stilt strenge krav til begrunnelse i et fremmingsvedtak etter 1979-loven.

Når et krav om jordskifte kommer inn til jordskifteretten, og nå skal behandles etter 2013-loven, skal retten undersøke om de formelle og materielle vilkårene i §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er tilstede jf. jordskifteloven § 6-4. Retten skal prøve vilkårene av eget tiltak og etter § 6-4 tredje ledd skal det gjøres så snart retten har grunnlag for det (Noss og Sky, 2017, s.72). Denne vurderingen kan ikke gjøres før partene i saken har fått mulighet til å uttale seg jf. § 6-5 og det har blitt gjort en saklig og geografisk avgrensning etter § 6-9. Dersom det ikke kommer noen merknader protokolleres det i rettsbok at behandling har startet. Dette gjøres som en formløs beslutning og det trenger ikke å bli avholdt noe rettsmøte, men retten må ha sørget for kontradiksjon (Noss og Sky, 2017, s. 76). Ettersom protokolleringen er en formløs beslutning, stilles det ikke noen krav til begrunnelse (Prop.101 L, s. 277–278). Derimot om det er tvist om de materielle vilkårene for jordskifte er oppfylt eller retten av eget tiltak finner at vilkårene for å fremme saken ikke er oppfylt, fattes det en jordskifteavgjørelse som skal begrunnes jf. jordskifteloven §§ 6-24 og 6-23 fjerde ledd bokstav a. I de tilfeller hvor det ikke er tvist om de materielle vilkårene foreligger er det derfor ikke noen begrunnelse. Det vil derfor være viktigere for jordskifteloven av 2013 enn 1979-loven at det foreligger en grundigere begrunnelse i den endelige jordskifteavgjørelsen med endringsvedtaket om hvorfor de materielle vilkårene anses oppfylt og hvorfor jordskifte er fremmet (Noss og Sky, 2017, s. 85). Om ikke dette foreligger vil det være saksbehandlingsfeil etter tvistelovens § 29-21 bokstav c.

I jordskifteloven av 2013 er fokuset på om vernet mot tap er oppfylt flyttet til jordskifteløsningene. Altså når det endelige utfallet av jordskifte er klart. Dette fremkommer ved at § 3-18 er plassert i del IV *Jordskifteløsninga* i jordskifteloven. Noss og Sky (2017, s. 78) hevder at selv om det er først på dette tidspunktet jordskifteretten har oversikt over hvilke virkninger jordskifte har for hver enkelt eiendom eller bruksrett, kan det være: *”en fare for at prøvingen blir mer pragmatisk, eller at det ses lempeligere på de materielle vilkårene fordi store ressurser allerede er nedlagt i saken.”* Det å være part i en jordskiftesak og få omformet eller tildelt en ny eiendom kan oppfattes som en sterk inngripen i den enkeltes råderett. Noss og Sky (2017, s. 78) mener at *”Det er helt sentralt for rettssikkerheten til den enkelte at vurderingene som gjøres er grundige”*, og at et lovkrav til begrunnelse i større grad sikrer at jordskifteretten gjør disse vurderingene.

3.5 Fordeling av nytte

3.5.1 Jordskifteloven § 3-18. Vern mot tap

Bestemmelsen i jordskifteloven § 3-18 er en absolutt prosessforutsetning og innebærer at ingen av partene som er del i et jordskifte skal lide tap. Således kan ingen parter gå inn i jordskifte med større verdier enn det de går ut av jordskifte med (Bjerva et al. 2016, s. 105). Summen av kostnader og ulemper skal ikke bli større enn nytten. Dette gjelder både samlet for jordskifteområdet og for hver enkelt eiendom. Alle kostnadene med jordskifte skal regnes med, inkludert saks kostnader ved jordskifte (Prop.101 L, s. 433). Som sett i kapittelet 3.3.5 så er det en vid forståelse av hva som regnes som nytte i vurderingen.

Vurderingen av om noen lider tap er lagt til selve jordskifteløsningen ettersom det er plassert i *”Del IV- Jordskifteløsninga”* i den nye jordskifteloven. Jordskifteretten skal likevel ta opp spørsmålet om noen lider tap underveis i saken dersom noen av partene tar opp spørsmålet eller retten blir oppmerksom på at vilkåret ikke vil kunne bli oppfylt (Bjerva et. al, 2016, s. 105).

Som beskrevet i kapittel 3.3.2 må jordskifte skape en nytteøkning i jordskifteområde for å kunne bli gjennomført jf. jordskifteloven § 3-3. Denne nytteøkningen trenger ikke bli jevnt fordelt mellom partene, men § 3-18 blir satt som en nedre grense; ingen skal komme dårligere ut enn det de gikk inn med. Det er derfor mulig at en part får all nytten i en jordskiftesak. Rt. 2000 s. 1119 bekrefter dette. Her uttaler kjæremålsutvalget *”Etter kjæremålsutvalgets*

oppfatning kan det heller ikke være noe vilkår for å fremme jordskifte at alle de berørte eiendommer er vanskelig å utnytte på en tjenlig måte, og at de hver for seg må oppnå en fordel gjennom jordskiftet. Det fremgår av jordskifteloven § 3 bokstav a at jordskifte ikke kan fremmes dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for hver enkelt eiendom. Det kan likevel ikke kreves at jordskiftet skal være til positiv nytte for hver enkelt eiendom i skiftetfeltet, se Ot.prp.nr.56 (1978-1979), side 76. I mange tilfeller kan det være nødvendig å ta med en eiendom i et jordskifte fordi den geografisk hører sammen med skiftetfeltet.”

Tapsgarantien i jordskifte- eller utskiftningslovgivningen har røtter helt tilbake til 1857¹² hvor jordskifteretten kunne gjøre en skjønnsmessig vurdering av tjenligheten i skifte. Det er likevel først i lovgivningen av 1950 at tapsgarantien uttrykkelig fremkommer i lovverket. I jordskifteloven av 1950 heter det i § 3 nr. 2 at *”Jordskifte kan ikkje fremjast når det vil vere utenleg eller meir til ulempe enn til gagn”*.

Jordskifteloven § 3-18 har tidligere blitt sammenlignet med erstatningsregler man finner i ekspropriasjon hvor man skal få erstattet det tapet man lider (Hauge, 2016, s. 299). Ravna (2009, s. 285) på sin side tolker 1979-loven § 3 bokstav a, som tilsvarende dagens jordskiftelov § 3-18, ikke bare som en tapsgaranti, men også som en verdifordeler. Han uttaler i forbindelse med bestemmelsen at *”verdiforholdet mellom partenes eiendommer og rettigheter ikke skal endre verdi”* (egen understreking) (Ravna, 2009, s. 285).

Hauge ønsker gjennom sin doktorgrad og boka om *”Fallrater og ekspropriasjonserstatning”* å formulere en ideell erstatningsnorm for erstatning til eiere av fallrettigheter ved en tvungen avståelse av disse. Hun definerer den ideelle erstatningsnormen som: *”reflekterer både eit samfunnsøkonomisk gunstig resultat og ut fra konteksten eit best mogleg rettferdsnivå”* (Hauge, 2016 s. 277). Hauge studerer i hvilken grad idealnomen blir realisert ved etablering og gjennomføring av bruksordninger ved jordskifte. Hun utreder blant annet hvordan det er en grunnleggende forskjell mellom en skadebotsregel og en vederlagsregel. En vederlagsregel er en kompensasjon som reflekterer den verdien eiendommen har for den som for overført den til seg, mens en skadebotregel erstattet tapet du lider, tilsvarende ekspropriasjonserstatning (Hauge, 2016, s. 45).

¹² Lov om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab, dater 12. oktober 1857

Hauge (2016) drøfter flere synspunkt på jordskiftelov av 1979 § 3a og ny jordskiftelov § 3-18, og paragrafene i forhold til andre bestemmelser. Hun uttaler på side 320 at: *”Påstandar om at tapsgarantien ikkje er noko meir enn nettopp ein garanti mot tap, og dermed ei skadebotnorm, er ikkje treffande som anna enn eit utgangspunkt og minimumskrav i den eiskilde saka”*. Videre konkluderer Hauge (2016, s. 352) med at: *”Drøftingane i dette kapitelet har vist at verken tapsgarantien i 1979-lova eller 2013-lova er ei einsarta norm. Konklusjonen om at det i visse saker må handhevast ei vederlagsnorm, kan plasseres innanfor tapsgarantien. Tapsgarantien i § 3a og ny § 3-18, forstått som ei skadebotnorm, er åleine eit minstekrav. I den grad merkelappen tapsgarantien blir brukt generelt om det endelege kravet til kompensasjon i ei jordskiftesak, kan ein ikkje lenger omtala tapsgarantien som ei skadebotnorm. Skal ein tala om ei generell norm, er det naudsynt å ta høgd for at innhaldet varierer etter sakstype, verkemiddel og faktiske omstendigheter.”*

3.5.2 Jordskifteretten, disposisjonsprinsippet og nytte

Som nevnt i kapittel 3.2.1 er jordskifteretten en domstol og må dermed forholde seg til disposisjonsprinsippet. Disposisjonsprinsippet bygger på den forståelse av at det er partene selv som har rådighet over saken. Det er partene som avgjør hvilke saker som kommer inn for domstolene og det er partene som avgjør rekkevidden av dem. Retten kan derfor ikke komme til et domsresultat som ligger utenfor partenes påstander. Disposisjonsprinsippet kommer frem i flere paragrafer i både jordskifteloven og tvisteloven, men tydeligst i tvisteloven § 11-2 (Vangsnes, 2015, s. 18).

1979-loven §§ 25 og 26 anga hvilke geografisk avgrensinger et jordskifte skulle ha og hvor omfattende jordskifteretten kunne endre eiendommene, herunder hvilket virkemiddel de kunne benytte seg av. Problemet med disse bestemmelsene i forhold til disposisjonsprinsippet var at det ga jordskifteretten hjemmel til å gå utenfor kravet partene hadde (Ravna, 2015, s. 124). At jordskifteretten hadde bestemmelser som var i strid med disposisjonsprinsippet ble gjenstand for drøfting ved lovrevisjon av 1998. Det ble i proposisjonen pekt på at reglene skilte seg klart fra reglene ellers i sivilprosessen. Likevel ble det besluttet at jordskifteretten fortsatt skulle ha adgang til å gå utenfor kravet (Ot.prp. nr. 57 (1997–98) s. 62).

Departementet skriver i proposisjonen (Ot.prp. nr. 57 (1997–98) s. 62) at: *”Bakgrunnen for dette er mellom anna at jordskifteinstituttet spring ut av ein «nyt- te»-tankegang, der jordskifteretten har eit sjølvstendig ansvar for å maksimere nytte- effekten av jordskiftet i*

skiftefeltet. Ei viktig oppgave for jordskifteretten er, gjennom omforming av egedoms- og bruksrettstil- høva, å leggje til rette for meir lønsam drift til beste for grunneigaren og samfunnet. I eit samfunnsperspektiv vert dette sett på som så viktig at ein ikkje kan la disposisjonsprinsippet gjelde fullt ut.” Departementet fremhever her at målet om at jordskifteretten skal skape mer tjenlige eiendomsforhold, og dermed mer nytte, kommer foran de hensyn som ligger bak disposisjonsprinsippet.

Etter ny jordskiftelov har jordskifteretten fortsatt adgang til selv å velge hvilket virkemiddel de ønsker å benytte i jordskifte jf. jordskifteloven § 3-1 første ledd, likevel med de begrensninger som fremkommer av jordskifteloven §§ 3-2 andre ledd og 3-16. Etter ny jordskiftelov har jordskifteretten også kompetanse til å utvide det geografiske området jf. jordskifteloven § 6-9 fjerde ledd. Forarbeidene til ny jordskiftelov (Prop.101 L, s. 116) uttrykker at jordskifteretten ikke trenger å forholde seg til disposisjonsprinsippet på lik linje med de alminnelig domstolene. Departementet begrunner blant annet dette med: *”Det er jordskifteretten, ikkje partane, som må ta stilling til om ein egedom eller bruksrett lir tap. I eit jordskifte vil jordskifteretten såleis ha ei anna rolle enn den rolla tingretten til vanleg har i tvistesaker. Resultatet av dette er at ansvaret for resultatet av saka må fordelast på ein annan måte mellom jordskifteretten og partane enn i ordinære sivile tvistesaker. Ein konsekvens av denne «ansvarsdelinga» er at partane i ei jordskiftesak ikkje bør ha like sterk styring med jordskifteløysinga som partane i ein tvist i tingretten normalt vil ha gjennom sine påstandar.*” (Prop.101 L, s. 116). At jordskifteretten fortsatt har kompetansen til å gå utenfor de disposisjoner partene måtte ha, tyder på at også etter ny jordskiftelov er det et mål om at jordskifteretten skal skape nytte. En slik tolkning er i tråd med formålsparagrafen i jordskifteloven § 1-1, hvor det heter at *”Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast egedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet.*”.

På tross av rettens mulighet til å gå utover partenes disposisjoner gjelder tvisteloven § 11-2 så langt det høver jf. Jordskifteloven § 6-1 andre ledd. Dette gjør at dersom jordskifteretten ser at det er andre problemer, eller at nytteøkningen ville blitt større dersom partene hadde utvidet kravet, kan de i utgangspunktet ikke løse disse med mindre en part tar det opp som utjenlig. Ettersom partene binder retten gjennom hva de tar opp som utjenlig, kan dette påvirke muligheten jordskifteretten har til å skape nytte i jordskifteområdet. Jordskifteretten har i midlertid mulighet til å rettlede partene etter jordskifteloven § 6-16.

3.5.3 Jordskifteloven § 6-21. Forslag til jordskifteavgjerd

Som nevnt i kapittel 3.3.6 så kan nytte i jordskifte være svært skjønnsmessig, og noen avgjørelser i jordskifteprosessen vil i hovedsak være skjønnsbasert og i liten grad handler om rettsbruk. Departementet mente at det ville være større krav til kontradiksjon for slike type avgjørelser. Det er derfor krav om at jordskifteretten skal sende ut disse avgjørelsen til partene slik at de kan uttale seg om dem og komme med merknader (Prop.101 L, s. 299). Hvilke avgjørelser som skal fremlegges skriftlig for partene før de blir stadfestet fremgår av jordskifteloven § 6-21 første ledd første punktum, og er avgjørelsen om verdsetting og utforming av jordskifte, fordeling av planskapt netto verdiøkning og den endelige jordskifteløsninga. Bestemmelsen i jordskifteloven § 6-21 avløser jordskiftelov av 1979 §§ 17a og 20.

Bestemmelsen om at jordskifteretten skal fremlegge avgjørelsen for partene er ikke til hinder for at partene selv lager forslag til avgjørelser (Prop.101 L, s. 460). I disse tilfellene kan rettens oppgave være å sørge for rett saksbehandling, for eksempel at forslaget blir lagt frem for alle parter i jordskifte (Prop.101 L, s. 302). Retten trenger likevel ikke sende ut forslaget til partene dersom partene og retten er enige om at det ikke er nødvendig (Prop.101 L, s. 302).

Hvor mange ganger forslag til jordskifteløsning blir fremlagt for partene varierer med hensyn på parter, dommer og sakstype (Sevatdal og Sky, 2017, s. 106). Rognes og Sky (1998, s. 10) gjorde undersøkelser på hvor mange forslag som ble lagt frem for partene, og kom frem til at i over halvparten av jordskiftesakene blir det kun lagt frem forslag en gang.

For jordskifte etter jordskifteloven § 3-4 vil hvordan verdsetting og den endelige jordskifteløsninga blir vurdert være avgjørende for hvilken nyttefordeling det vil bli mellom partene. Partenes merknader til forslagene kan derfor ha mye å si for hvilken nytte den enkelte vil få av jordskiftet.

3.5.4 Holdning til nyttefordeling i jordskifteretten

Holdningene jordskifterettene har til fordeling og tallfesting av nytte kommer tydelig frem i proposisjon til ny jordskiftelov. Dette kan illustreres ved deres kommentarer til høringsforslaget til ny jordskiftelov § 3-3 andre ledd, som hadde en slik ordlyd: *”I jordskifte etter § 3-15 må kvar enkelt eigedom få sin del av verdiauken i jordskifteområdet.”*

Bestemmelsen i § 3-15 i høringsforslaget tilsvarte 1979-loven § 2 bokstav h om fordeling av planskapt verdier (Landbruks- og matdepartementet, 2009, s. 64). Som vi ser har forslaget til ny jordskiftelov § 3-3 andre ledd relativt lik ordlyd som 1979-loven § 3b, som lyder *”Jordskifte kan ikkje fremmast (...) b) for eigedomar som omfattast etter § 2 første ledd bokstav h og i, utan at kvar eigedom får sin del av verdauken i skiftefeltet”*, dog gjelder bestemmelsen bare for planskapt netto verdiøkning. I proposisjonen til ny jordskiftelov fikk høringsforslagets § 3-3 andre ledd sterk kritikk av Domstoladministrasjonen og flere jordskifteretter. Selv om denne bestemmelsen ikke gjelder arealbytte mener jeg at uttalelsene er illustrative for hvilke holdninger jordskifteretten har til fordeling og tallfesting av nytte. Videre vil uttalelsen presenteres.

Domstoladministrasjonen uttaler at andre ledd er *”(...) utformet slik at hver part skal få være sikret en matematisk del av nytten. Dette innebærer at nytten må identifiseres og estimeres for den enkelte, før en kan føre regnskap som viser fordelingen av nytten. Dette innebærer en vesentlig videreutvikling av den metoden som en i dag benytter ved jordskifte. Samtidig kan en heller ikke se bort fra at et slikt krav vil føre til stort ressursbruk i å dokumentere nytten ved jordskifte.”* (Prop.101 L, s. 180)

Jordskifterettene i Agder jordskiftedømme uttaler at *”Andre ledd kan snarere bli en matematisk øvelse - enn en garanti mot skjevdeling av gevinster. Andre ledd bør slettes.”* (Prop.101 L, s. 181)

Jordskifterettene i Eidsivating jordskiftedømme uttaler at *”Det bør ikke stilles spesielle krav til fordeling av nytte i urbane områder. Dette må jordskifteretten vurdere skjønnsmessig som i alle andre jordskiftesaker. Det vil være arbeidskrevende og vanskelig å tallfeste nytten. Vi kan ikke se at det er grunner for å ha særregler for nyttefordelingen i urbane områder.”* (Prop.101 L, s. 182)

Jordskifterettene og jordskifteoverdommerne i Frostating jordskiftedømme uttaler at *”at det er eit mål for alle som arbeider med jordskifte å la flest mogleg ta del i skiftenytten. At ein bevisst skal la ein part få all nytte, høyrer ikkje med til det normale.”*

Domstoladministrasjonen (Prop.101 L, s. 180) uttaler også at *”(...) det er et overordna mål at alle som er en del av jordskifte skal få en del av skiftegevinsten.”* En slik holdning stemmer overens med målet om *”rimelig fordeling av skiftegevinst”* (Landbruksdepartementet, 1991,

s. 36) som landbruksdepartementet lagde i rettleiding til utføring av jordskiftesaker etter 1979-loven. Selv om dette ikke er noen god rettskilde kan det likevel benyttes som et argument om hvordan loven har vært tolket.

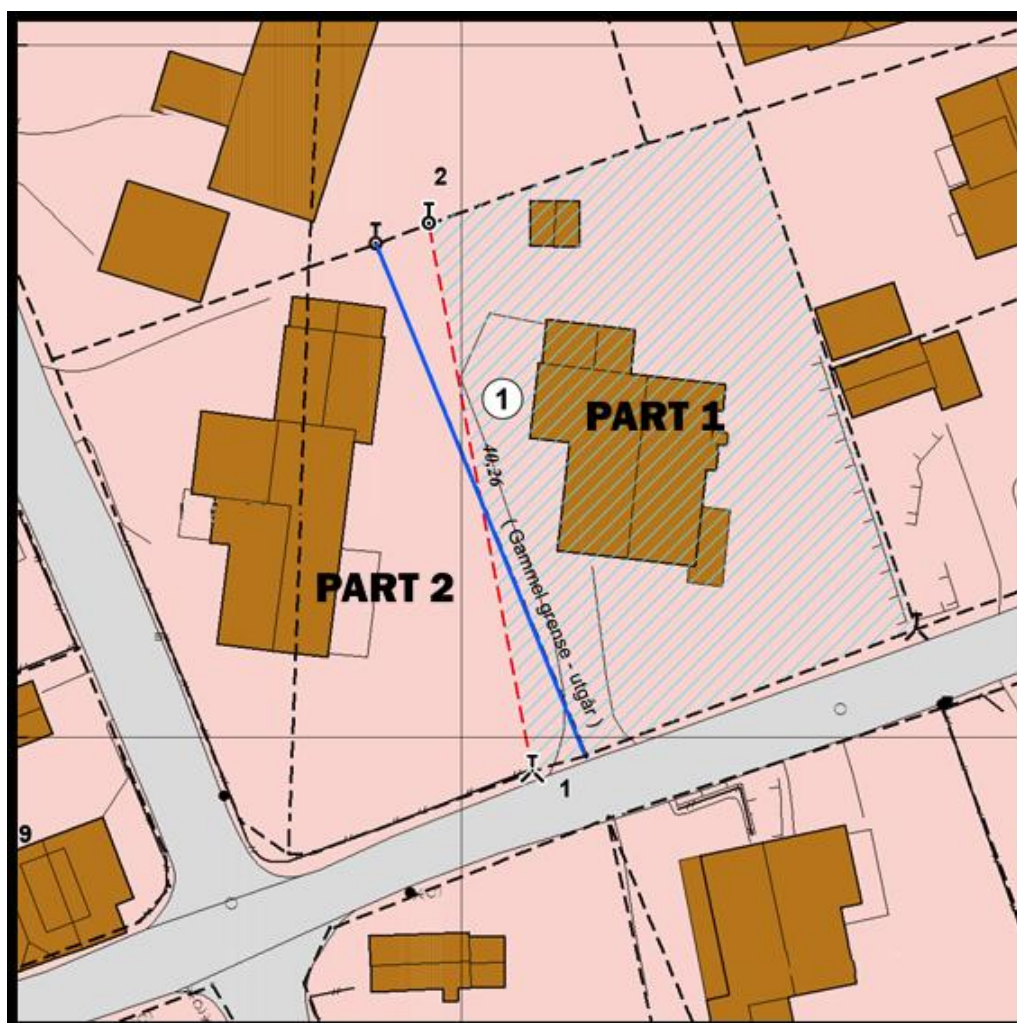
Jordskifterettene og jordskifteoverdommerne i Frostating jordskiftedømme uttaler vidare om §3-3 i høringsforslaget at *”Den regelen som er foreslått i andre ledd fører til at kvar part får eit lovsikra krav på ein matematisk del av nytten. Det fører til at nytten må identifiserast og estimerast i kvart enkelt tilfelle, før ein kan føre rekneskap som viser fordelinga av nytten. Det vil krevje ei vesentleg vidareutvikling av metoden ein så langt har nytta ved jordskifte. Jordskifterettane og jordskifteoverdommaren vil heller ikkje sjå vekk frå at eit slikt krav vil føre til ein stor ressursbruk i å dokumentere nytten ved eit jordskifte.”*

De samme holdningen fremkommer i forarbeidene til jordskifteloven § 3-2 om tjenlig jordskifte hvor jordskifterettslederne og jordskifteoverdommerne i Frostating jordskiftedømme uttaler at *”Den føreslåtte regelen peiker i retning av ei estimert, talfesta og dokumentert nytte.”* (Prop.101 L, s. 126). Som illustrert i kapittel 3.3.2 støttet departementet seg til denne vurderingen og uttaler *”at det ikkje er bra å ha ein regel som kan bli forstått slik at nytten i alle jordskifte lar seg estimere, talfeste og dokumentere. Det er erfaring for at det er nyttig å skipe eit lag for drift og vedlikehald av ein privat felles veg etter lovforslaget § 3-9. Det er samstundes erfaring for at nytten av veglaget er vanskeleg å talfeste. Forslaget frå departementet byggjer difor ikkje på at jordskiftet må føre til samla nytte slik høringsforslaget la til grunn. Det må vere nok i høve til lovforslaget § 3-3 at jordskifteretten viser til at jordskiftet samla sett fører til meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet. Formuleringane i paragrafen er ikkje til hinder for talfesting der det ligg til rette for det.”* (Prop.101 L, s. 127).

4. Presentasjon av saker

4.1 Sak 1

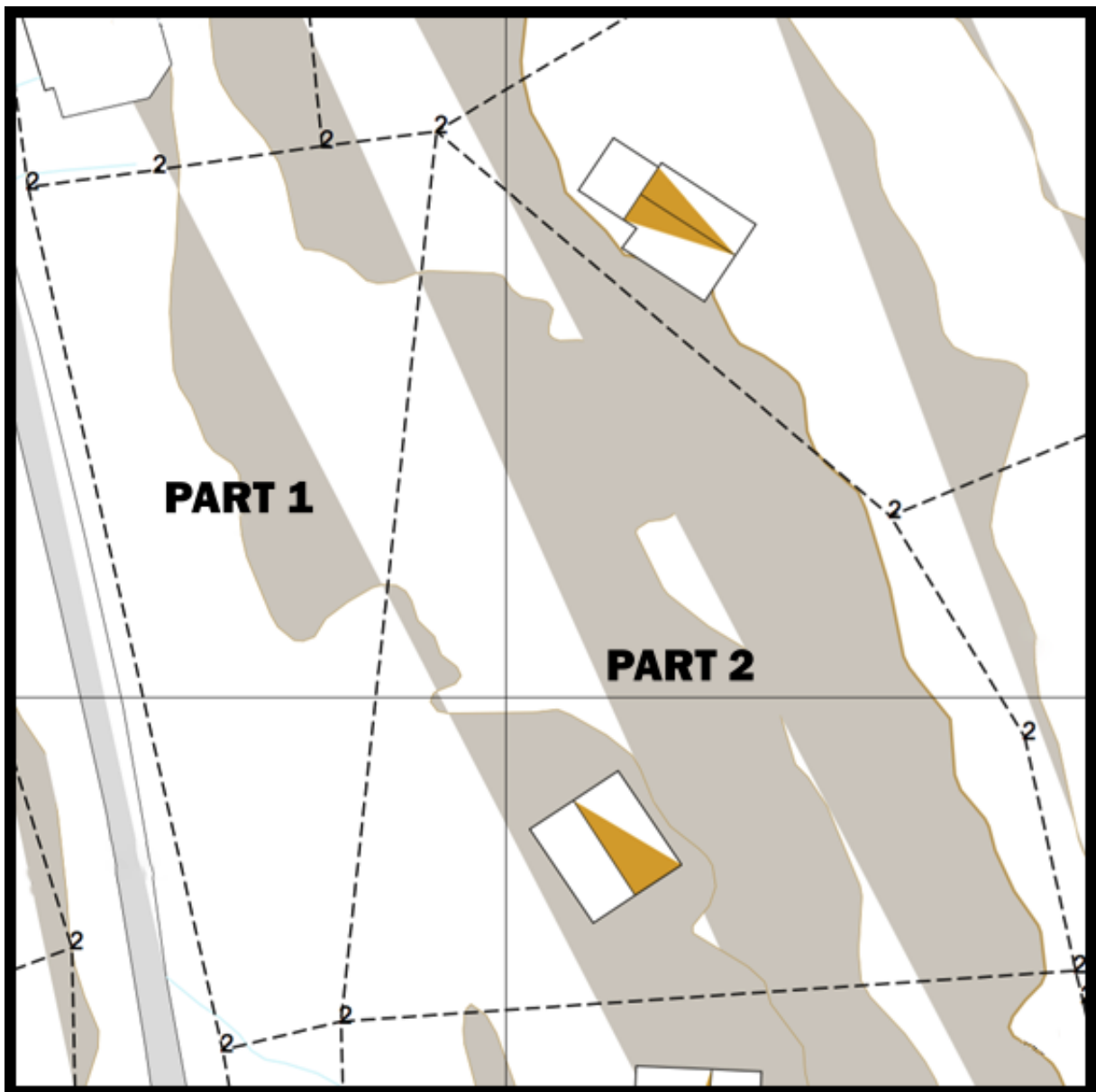
Sak etter jordskifteloven § 3-4, bytte av små arealer mellom to eiendommer. Saken ble krevd fordi under oppmåling av den ene eiendommen, ble grensen påvist å være på et annet sted enn det partene praktiserte. Et skifte ville medføre at grensene blir i trå med den faktiske bruken. Partene var enige om hvor den nye grensa burde ligge og jordskifteretten mente at den nye grensen som ble skissert var fornuftig. Saken ble ikke sendt på høring med bakgrunn i at partene var enige om en slik behandling og at saken var liten. Rekvirenten ønsket å betale alle jordskiftekostnadene, men jordskifteretten tok ikke det tilfølge og fordelt jordskiftekostnadene etter rettens mening. Saken ble behandlet etter 1979-loven. I denne saken har to parter blitt intervjuet.



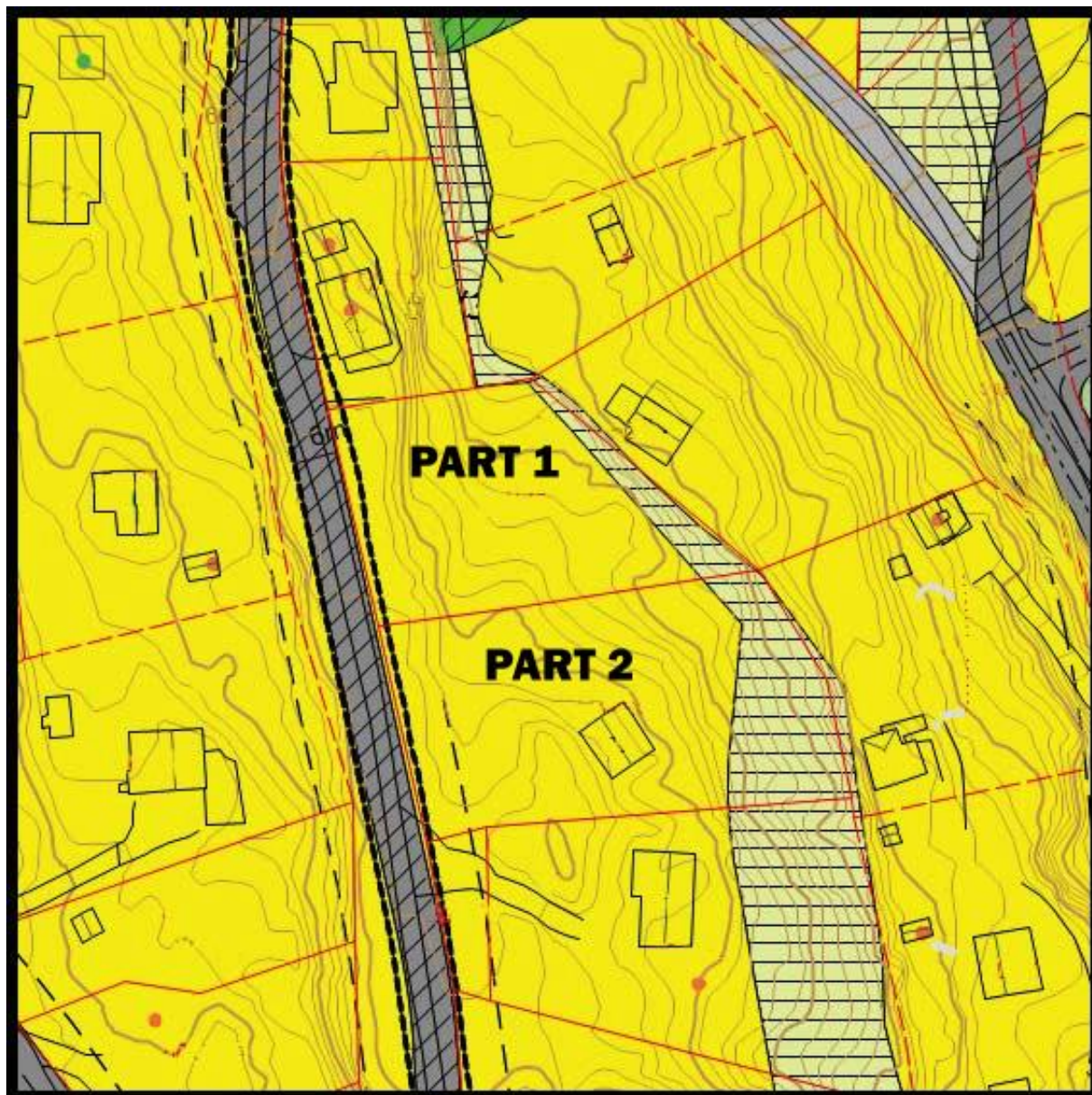
Figur 2: Kart sak 1. Blå linje representerer gammel grense, rød linje representerer ny grense.

4.2 Sak 2

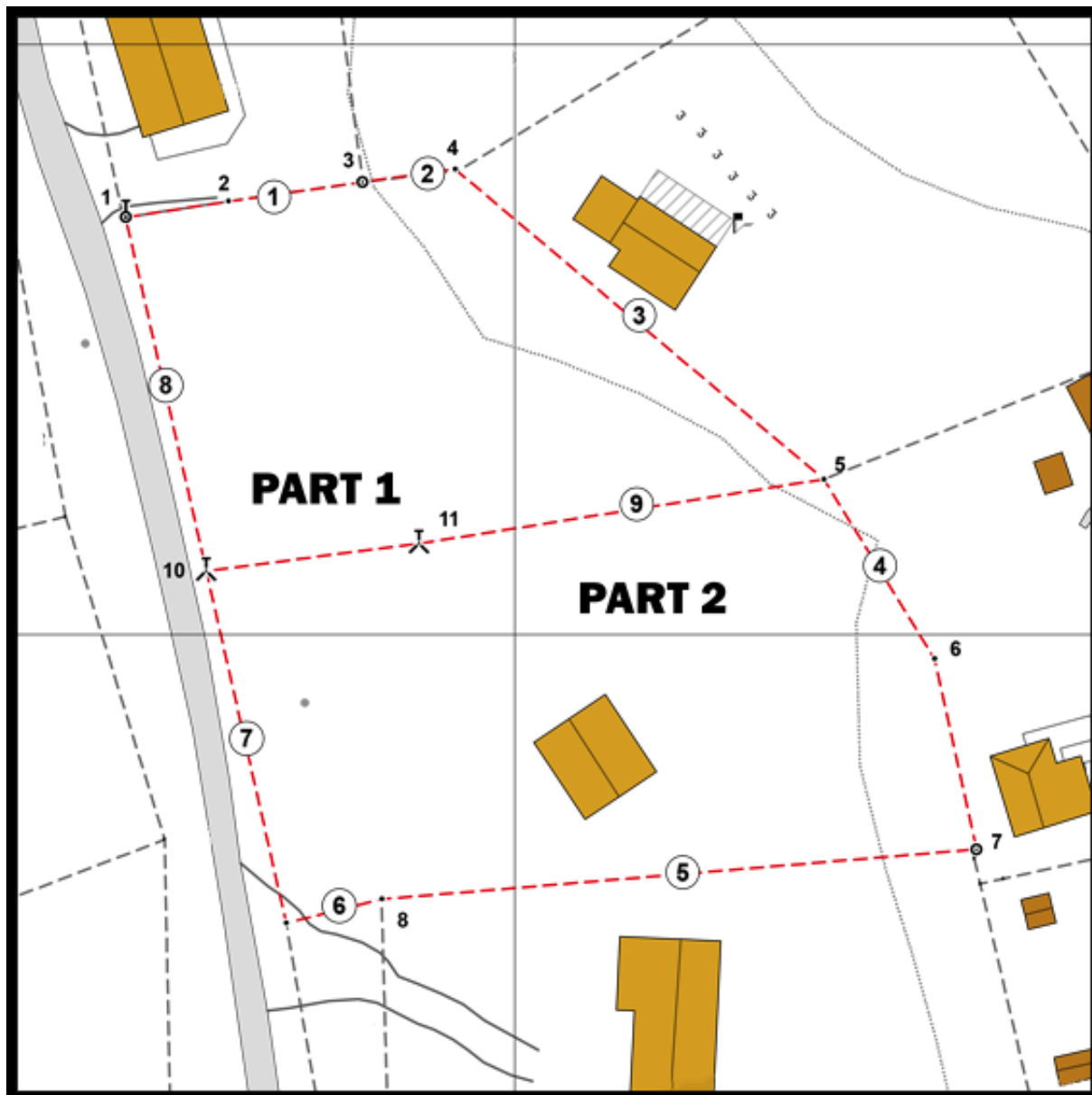
Kravet hadde bakgrunn i et ønske om å utvikle eiendommene i trå med reguleringsplan. Arrondering før jordskifte var til hinder for å utnytte eiendommene slik reguleringsplanen ga anledning til. Reguleringsplanen omformet et eldre hytteområde og la til rette for fremtidig boligbygging. Dagens eiere hadde ikke kommet til enighet om en løsning. En part var ikke enige at jordskifte burde fremmes med bakgrunn i at vilkåret i § 3-18 ikke ville bli oppfylt. Retten utarbeidet forslag til ny grense. Saken ble behandlet etter 2013-loven. I sak 2 har bare part 1 blitt intervjuet. Bildene under viser før og etter situasjon samt reguleringsplanen det ble skiftet etter.



Figur 3: Kart sak 2, før situasjon.



Figur 4: Reguleringsplankart sak 2. Gul farge er regulert til bebyggelse med boligformål. BYA skal ikke overstige 20 % av tomtens areal. Lysegrønn farge er regulert til friluftsområde, med bestemmelser om at hogst og skogrydding må skje i samsvar med godkjent plan for landskapspleie.

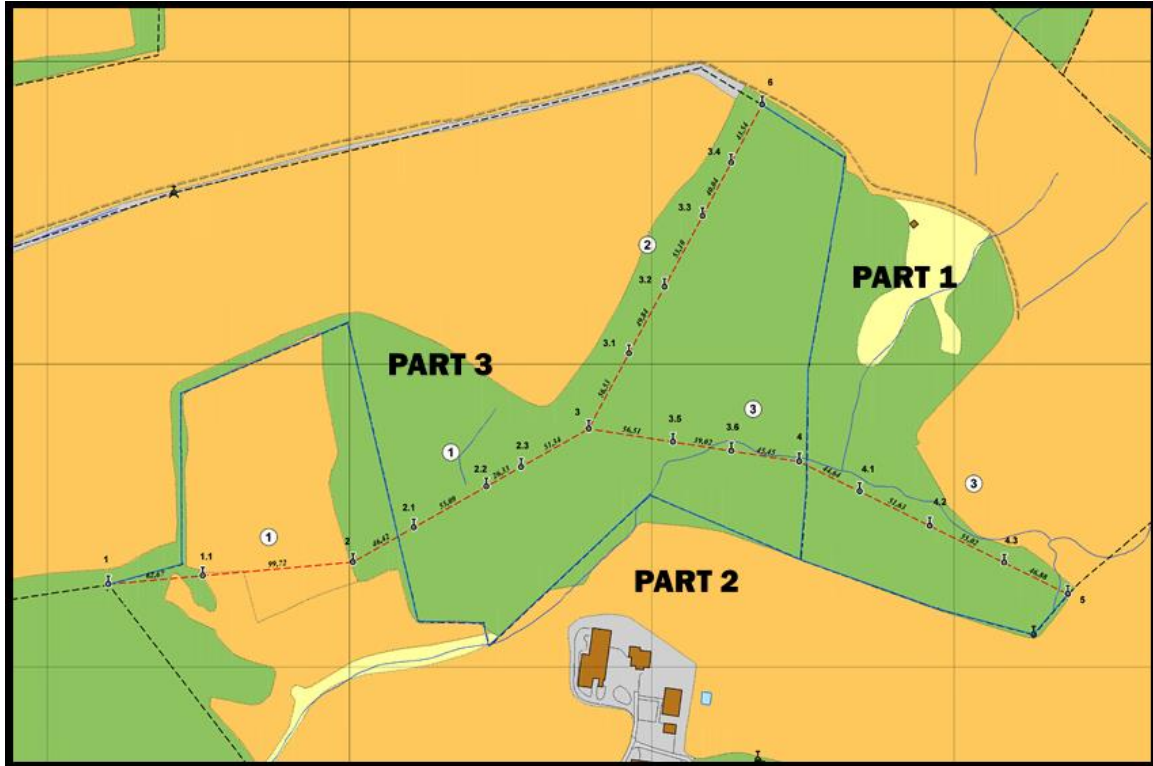


Figur 5: Kart sak 2, etter situasjon.

4.3 Sak 3

Sak 3 ble krevd sammen av alle de tre partene i jordskifte, og partene la sammen frem forslag til jordskifteløsning da saken ble krevd. Forslaget ble også vedtatt av jordskifteretten. Saken hadde bakgrunn i at part 2 hadde en teig med dyrket mark som var svært vanskelig å komme til. Dette fordi det var svært bratt fra parts 2 eiendom og opp til den aktuelle teigen. Part 3 hadde langt enklere for å drifte den aktuelle teigen. Som en del av skifte var det også et ønske om å rette ut grensene og part 1 ble derfor en del av skifte. Det ble derfor også byttet noe skog. Ettersom det ble byttet arealer av ulik verdi (skog mot dyrka mark, og skog i ulike hogstklasser), måtte part 1 og 3 betale en sum på henholdsvis kr 23 729,- og kr 19 077,- til

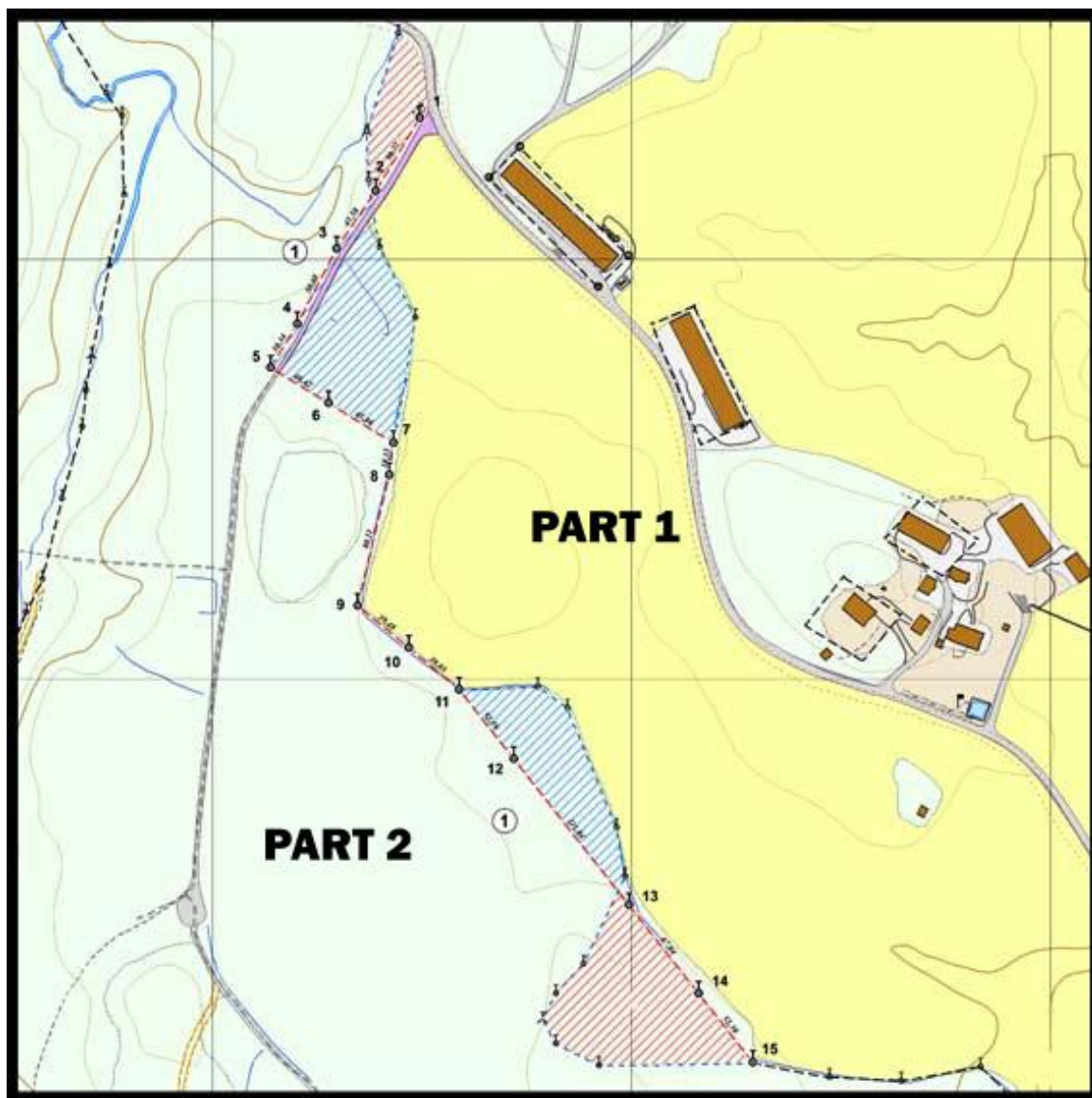
part 2. Slik jeg forstod partene, var part 2 fulltids gårdbruker, mens part 1 og 3 drev gården ved siden av annet arbeid. Saken ble behandlet etter 1979-loven. I sak 3 har bare part 1 og 2 blitt intervjuet.



Figur 6: Kart sak 3. Blå linje representerer de gamle grensene, mens rød representerer de nye.

4.4 Sak 4

Sak 4 har bakgrunn i at part 1 ønsket å oppføre en ny driftsbygning som det ikke var plass til slik eiendommen hans var utformet før jordskifte. Det var også et ønske om å rette opp en grense som tidligere hadde gått i sikksakk. Jordskifteretten utarbeidet et forslag på en løsning som partene hadde skissert. Denne løsningen ville medføre en verdiforskjell i parts 1 favør, og vedkommende måtte derfor betale kr 15 000,- til part 2. Det ble ca. byttet 8,5 daa fra part 1 til part 2, og ca. 10,5 daa fra part 2 til part 1. Saken er behandlet etter 2013-loven.



Figur 7: Kart sak 4. Rød skravur er områder som går fra part 1 til part 2 og blå skravur er områder som går fra part 2 til part 1.

5. Hvordan vurderer jordskiftedommere nytte og nyttefordeling?

5.1 Innledning

Første delproblemstilling er ”Hvordan vurderer jordskiftedommere nytte og nyttefordeling”. I kapittel 5.2 vil det fremgå i hvilken grad dommere utreder alternativer før de skal fremlegge forslag til jordskifteløsning. I kapittel 5.3 vil det fremstilles hva dommere gjør for å vurdere nytten objektivt og hvilke vurderinger dommere tar for å fordele nytte.

5.2 Alternativer

5.2.1 Innledning

Alternativer vil i denne sammenhengen innebære i hvilken grad dommere utreder flere mulige løsninger før de legger frem forslag til jordskifteløsning for partene. Det mest vanlige er at retten utarbeider en jordskifteløsning og at partene kommer med merknader til forslaget. Retten vurderer deretter om forslagene skal endres. jf. jordskifteloven § 6-21 (se kapittel 3.5.3). Spørsmålet er stilt for å få innblikk i hvilke utredninger retten gjør i forbindelse med saken. Fremstillingen i dette delkapittelet vil først fremlegge hvordan dommer stiller seg til å benytte alternativer på generelt grunnlag. Deretter vil sakene i utvalget bli gjennomgått og dommer og parter uttaler seg om det ble vurdert flere løsninger.

5.2.2 Generelt om utredning av alternative løsninger

Dommer 1 uttalte at han i liten grad benyttet seg av alternativer i sakene han behandlet. Eventuelt alternativer til løsning ble redegjort for på befaring. Videre påpekte han at det i hovedsak var i de store sakene det ble utredet flere alternativer. Dommer 1 uttalte videre at han tror partene har en praktisk tilnærming når de vurderer rettens forslag.

Dommer 2 uttalte at i mange saker er det partene som legger frem et felles forslag til jordskifteløsning for retten. I disse sakene utarbeider ikke retten alternativer eller utarbeider flere forslag til løsning. Retten påser kun at det partene fremlegger virker fornuftig. Dommer 2 mener det stiller seg annerledes i større saker som tiltaksjordskifter. I større saker mener dommer 2 at det er naturlig at dommer utarbeider forslag til alternative løsninger for diskusjon med partene. Videre påpeker dommer at dette blir gjort for å få partene til å forstå

hva som var mulig, og dermed starte en tankeprosess hos partene i saken. Dommer 2 bemerker at det er først etter at man får tilbakemeldinger fra partene på disse alternativene at det blir utarbeidet konkrete forslag til jordskifteløsninger hvor skifteregnskapet ligger i bunn. Dommeren uttaler at i store saker som et tiltaksjordskifte, er det sjeldent at partene har et fullstendig forhold til hva som er mulig. *”I et tiltaksjordskifte blir man dratt inn i noe og må gjøre noe. Det er annerledes når to naboer er enige og har tenkt på et jordskifte lenge”*, uttaler dommer 2 videre.

Dommer 3 og 5 sier at de ofte gjør mye arbeid med alternativer når det ligger til rette for det. Dommer 3 sier at han ikke nødvendigvis regner på disse alternativene, men bruker dem som *”ideer”* før han utarbeider det endelige forslaget som sendes ut til partene. Videre bemerker dommer 3 at det er mange saker hvor partene vet hvordan de vil ha det og bruker jordskifteretten *”(...)som et hjelpemiddel for å få det gjennomført på en smidig måte, og antageligvis billig også”*. I disse sakene blir det ikke nødvendigvis utarbeidet flere alternativer eller flere forslag til jordskifteløsning.

Dommer 4 uttaler at han ofte ser på alternativer. Likevel, når jeg spør dommer 4 om det ble utredet alternativer i to konkrete saker jeg har blitt tilsendt, svarer dommeren at det ikke ble utredet alternativer i de sakene. Årsaken til at det ikke ble benyttet alternativer i den ene saken forklarer dommer 4 med at *”Den måtte bare bli sånn, med bakgrunn i hvordan de allerede disponerte eiendommene. For å kunne greie å kjøre fram med bil. For å kunne bevege seg rundt husa sine rett og slett uten å være inne på naboeiendommen.”*. I denne sakene mente altså dommer 4 at det ikke var mulig med flere løsningsalternativer med bakgrunn i bruken partene allerede hadde i jordskifteområdet og hvordan eiendomsforholdene og omgivelsene var på stedet.

5.2.3 Bruk av alternative løsninger i saker

Jeg vil videre se på om dommere utreder alternativer i sakene i mitt utvalg. Deretter vil det bli presentert hvorfor eller hvorfor ikke det ble utredet alternativer. Partenes oppfatning vil også bli presentert.

Sak 1

I sak 1 uttaler dommer at det ikke ble utredet noen alternativer til skifteplan¹³. Årsaken til dette var at: *”Det var veldig trangt, og det var begrenset arealer å bytte på. Det ville være uhensiktsmessig med noen ”skrukkete” grense der.”* Dommer var også opptatt av å ha *”(…) enkle grenser, og partene var også innstilt på at det var sånn de ønsket å ha det.”*

Parten i denne aktuelle saken uttalte at det ikke ble fremlagt noen flere forslag til skifteplan. Partene mente at det ikke var grunn til dette ettersom det var en liten sak og de var enige om hvordan det skulle løses.

Sak 2

I denne saken sier dommer at det ikke ble utarbeidet alternativer eller flere forslag til jordskifteløsning. Årsaken var at *”Det var bare ett hovedgrep som var løsning.”* Når det var bestemt, gjenstod det bare finregning med jordskifteregnskapet slik at man fikk tilbake lik arealverdi, uttaler dommer videre.

Dommer mente videre at utredningen av alternativer ikke var av betydning for nyttevurderingen. Dette fordi: *”(…) nytten var at eiendommene kunne utnyttes hver for seg uten noe mer problemer. Den ene eiendommen kunne forbli en hytte i all fremtid hvis den ene eieren ønsket det og den andre kunne få utvikle eiendommen sin til bolig da han allerede hadde gjort tunge investeringer for å tilknytte seg vann og kloakk. Den andre eiendommen hadde ikke tilknyttet seg vann, vei og kloakk, men må gjøre det den dagen han ønsker å endre bruken av tomten. Dermed påvirket ikke det nytten.”*

Part 1 sier også at det ikke ble lagt frem noen flere forslag til jordskifteløsning og mente det ikke var mulig med så mange alternative løsninger i saken.

Sak 3

Dommer konstaterer at det ikke ble vurdert flere alternativer i denne saken, i så fall bare på et marginalt nivå.: *”På befaringa sa man «det var smart og ha der og ikke der», og slike ting. Hoveddrammene var på en måte faste”,* uttalte dommeren angående alternativer. Grunnen til at det ikke ble utredet alternativer *”(…)var at det var gjort en veldig grundig jobb i fra partene selv før vi kom. Det lå ved skisse til løsning.”* Dommer uttrykker videre at *”Det er jo også*

¹³ Skifteplan var begrep 1979-loven benyttet for begrepet jordskifteløsning etter 2013-loven (Prop. 101 L, s. 464).

sånn at om det ikke hadde vært partenes forslag så... Problemet der var at det ble byttet mye jord mot skog, og det er ofte vanskelig å gjøre. Om jeg hadde fått saken i dag, og det ikke hadde vært enighet, kan det nok hende at jeg hadde vært mer skeptisk til et slikt jordskifte. For det var veldig mye skog av forskjellig alder som ble byttet.”

Part 1 i saken uttaler at det ikke ble utarbeidet flere forslag til skifteplan. Part 1 uttaler at ”*Jordskifteretten sa at deres utgangspunkt er at man skal få et nulloppgjør. Så vi måtte si entydig og eksplisitt at vi ikke vil ha et nulloppgjør, men heller rettegrensler. Jordskifteretten snakket sikkert om andre løsninger, sikkert andre løsninger enn et nulloppgjør, men siden vi ikke ville det så ble ikke det konstruert som et forslag. Når vi la så klare føringer så skulle ikke jordskifteretten blande seg inn i det. Men om vi ikke hadde vært så enig så tror jeg de ikke hadde tatt jobben.”*

Part 2 sier også at det ikke ble vurdert andre løsninger. Vedkommende mente at det var han som hadde fortalt jordskifteretten hvordan det skulle være, ”*(...)og sånn ble det.”*

Sak 4

I sak 4 uttaler dommer at ”*Det ble litt diskutert, ikke veldig mye, det ble ikke lagt frem noe, men da vi var på befaring ble de skissert noen ulike løsninger i marka.”*

Årsaken til dette var at ”*Partene var på en måte enige etter befaringen, så det ble aldri utredet noen andre alternativer. Et annet moment var at det var et sterk mål om å ha rettere grenser, så arealbyttet var på en måte satt. Partene var mer opptatt av den praktiske grensefastsettingen enn at jordskifteløsningen skulle gå helt opp i opp, så der ble det et pengevederlag i mellom.”*

Partene sier at det ikke ble utredet andre løsninger. Part 1 uttaler at årsaken var ”*fordi vi sendte inn et forslag på hvordan vi ville ha det og det eneste som ble justert på var noe under befaring, men det var veldig lite. Så sånn sett var vi enige om hvordan vi ville ha det på forhånd.”*

Part 2 mener at årsaken var at det ikke var så mange mulige løsninger fordi ”*(...) det området hvor det kyllinghuset måtte opp, det måtte bare ligge der. Det var naturlig i forhold til veien. Og det måtte være der i forhold til hans transport og så videre. Vi så veldig tydelig på de tidligere kartene at vi retter ut der og gjør det sånn. Så vi hadde ikke noe behov for*

alternativer.”

5.3 Objektivitet, nytte og nyttefordeling

I dette delkapittelet ser jeg først nærmere på hvordan dommere vurderer nytte objektivt. Objektivitet er aktuelt fordi det er eiendommen som er det relevante i nyttevurderingen etter jordskifteloven § 3-18, og sånn sett etter loven det relevante utgangspunktet for nytten. Jeg vil deretter se på hvilke tanker dommere gjør rundt nytte og nyttefordelingen.

Ved vurdering rundt objektivitet uttaler dommer 2 at vedkommende forsøker å se forbi hvilken part som fremlegger et synspunkt. Dommeren mener at man ved dette oppnår objektivitet. Videre sier dommer 2 at *”Man blir helt sikkert litt farget av hva eier sier. Men det er jo viktig å se på eiendommen litt frem i tid også, tenker jeg.”*. Deretter poengterer dommer 2 at denne vurderingen er vanskelig og at *”(…) det er ikke veldig ofte vi har saker hvor det er stor uenighet om nyttevurderinga”*. Dommer 5 på sin side synes det å vurdere nytte objektivt ikke er vanskelig, men: *”Det som kan være forstyrrende er jo en eiers subjektive vurdering og hvordan han bruker eiendommen der og da, samt hvilke interesser han har. Dette kan bryte litt med hva andre parter mener og hva retten måtte mene!”*.

Dommer 3 påpeker at det å vurdere nytte objektivt er mye skjønn. *”Det blir jo ofte litt sånn fingeren i været. Men når vi verdsetter arealer, uten at det har noe med nytte å gjøre, så har det noe med verdier å gjøre, så er det jo objektivt. Jeg ser ofte på hva som kan oppnås i avling og med de maskiner som er vanlig å ha, og så videre.”*

Dommer 5 kommer inn på at lovforarbeidene i noe større grad åpner for *”(…) at man kan gjøre vurderinger for den aktuelle eieren og sånn sett ha en noe mer subjektiv vurdering enn det som har vært vanlig å tenke.”*. Videre forklarer dommer 5 at man selvfølgelig må ha et objektivt utgangspunkt, men at det er mulighet for å gjøre subjektive tilpasninger.

Når det kommer til fordeling av nytte, uttaler dommer 1 at *”Det er jo klart at det er et mål at alle skal få litt av kaka. Og det bør dem jo og, men det er jo ikke lovbestemt, det er ikke noe krav om at alle skal få likt.”*. Dette kommer også dommer 4 og 5 innpå og uttaler henholdsvis: *”det er et poeng at det ikke blir for skjevt mellom aktørene da.”* og *”Man gjør jo sitt ytterste for å fordele den nytten så riktig som mulig, og gjerne proporsjonalt. Men det er jo også*

situasjoner der det er en løsning som vil medføre skjevdeling av nytte, men som allikevel er fullt ut forsvarlig, og som er den fornuftige jordskifteløsningen. Så det er ikke sjeldent at man kan ha saker hvor det absolutt er skjevfordeling av nytte.”

På spørsmål om rekvirenten ofte vil ha mest nytte av jordskifte, uttaler dommer 1 at *”Det skal jo ikke ha noe å si, men rent psykologisk så kanskje! Det er jo han som skisserer problemet, problemet er på en måte hans. Så det kan godt være...”*. Dommer 4 svarer i likhet med dommer 1 på samme spørsmål *”Jeg vil kanskje tro det, men jeg tror ikke nødvendigvis at det er noen automatikk i det, for løsningen kan være veldig bra for dem som blir dratt inn i det også. Men jeg ser ikke bort i fra det.”* Dommer 3 på sin side, svarer at det ofte er slik at det er den som har ideen som også kan få storparten av nytten. Vilåret er selvfølgelig at ingen lider tap. Dommer 3 bemerker videre at *”Problemet kan jo være at en av de andre har hatt samme ideen og hvis han hadde vært ekstra frampå så kunne han fått samme nytte, det er jo en viss fare for det. Det som kanskje er en større fare er om det er for å omgå kommunen eller forvaltningen. En annen sak er at partene har anledning til å uttale seg. Hvis de er aktivt involvert i saken og fremmer egne interesser kan dette inkluderes på en positiv måte i jordskifte. Dersom det kommer opp ideer som ikke kan løses samtidig er det ikke noe vilkår at det kun er rekvirentens syn som skal vinne frem.”*

Dommer 5 sier videre at det er enklest å fordele nytten i store innmark- og skogjordskifter *”for der kan skiftelinjene endres, og sånn sett vil du kunne oppnå eksakt riktig nyttefordeling.”* Videre uttaler dommer 5 at om det er *”(…)snakk om arealbytte mellom tomter så er man veldig bevisst på at partene får tilbake eksakt samme arealstørrelse.”* Videre uttaler dommer 5 at det er enklere i saker hvor det er snakk om like arealtyper, men verre når det er snakk om arealer av forskjellig karakter. Videre påpeker dommer 5 at *”Det hender at man har saker hvor man kan si at den ene parten har alt det vesentlige av nytten. Men det følger naturlig av hvordan forholdene ligger til rette. Enkle grep kan av og til utløse stor nytte for en eiendom uten at det samme grepet fører til nytte for en annen.”*

Dommer 1 sier vider at problemstillingen om nyttefordeling sjeldent fremkommer i sakene og, *”(…)I hvert fall i de sakene jeg har hatt så er det stor grad av enighet blant partene og det gjør at det temaet aldri eller svært sjeldent blir satt på spissen. Når det ikke blir satt på spissen så blir vel også vurderinga litt.... Altså mer opp til hva partene synes. Hvis retten synes det partene mener høres fornuftig er det sjelden vi går inn og overprøver dette. Det har*

med ressursbruk å gjøre. Så det er sjelden nyttevurderinga blir satt ordentlig på spissen.”

Dommer 3 uttaler også at det er sjeldent at problemstillingen blir satt på spissen ettersom de har mye ”enkle arealbyttesaker” og at partene er enige på forhånd. Videre tilføyer dommer 3 at man i de situasjonene bidrar med mer eller mindre tjenesteyting. I de tilfellene man i hovedsak kun tilse at noe ikke er helt åpenbart skjevfordelt og at det foregår et skjult salg. Dommer 3 sier videre at han ” (...) har aldri, kanskje med ett unntak, beregnet hvor stor nytten er. Det er noe sånn flytende. ”

Videre mener dommer 1 og 3 at fordelingen beror på veldig mye skjønn. Dommer 3 sier at man likevel gjør en ”(...) vurdering av hvor stor verdiøkning den enkelte har”. Dommer 1 uttaler at: ”Det er ikke noe systematikk i det. Vi har nok mer rutiner i tvister, og i kapittel 4 saker som hovedsakelig er grenser. Der er det ofte man henter inn antall meter grenser som har blitt kartlagt, men det er ikke nødvendigvis at det er riktig å bruke det i kapittel 3 saker.”.

Dommer 4 uttaler at ”Det er veldig vanskelig å sette to streker under nytte svaret. Så det går jo veldig på en følelse egentlig, en erfaringsmessig vurdering. Noen ganger kan man regne, og deler av svaret bør man jo regne på, men det er jo ikke noe krav om at man skal ha et fasitsvar heller. Og du vil jo heller aldri kunne vite. For eksempel om en hytte får veitilkomst, hvor stor verdiøkning det har for den hytta? Så du vil egentlig aldri få svaret.”

Dommer 1 avslutter med at: ”Hvis alle er sånn tålelig fornøyd så tenker jeg at det er en veldig god indikasjon på at her er det gevinst. Men det er veldig sjeldent jeg går inn og tallfester det, om jeg i det hele tatt har gjort det, det tror jeg ikke.”.

Dommer 2 sier han er usikker på om det er så mange vurderinger hvordan nytte fordeles ”Det er kanskje mer å se på at det skal være en total skiftegevinst. Men det er jo klart at når vi fordeler sakskostnader så må vi se på hvem som har hatt størst nytte da. Jeg tenker at den tankegangen kommer mer inn ved fordeling av sakskostnader. Tidlig i prosessen er det bare å påse at ingen lider tap og at det er en totalskiftegevinst. Ytterlige vurderinger er det ikke om en part har noe mer nytte enn én annen. Det kan godt være at det ligger litt sånn ubevisst, men jeg vet ikke.” Videre sier dommer 2 at ”Jeg tror nok at når vi sitter med saker, så tenker vi nok på det, men kanskje ikke så konkret som alle disse spørsmålene, men vi snakker jo om det noen ganger, spesielt det med sakskostnader, men det trenger ikke være knyttet opp mot § 3-4 saker. Det kan være grensegangssak eller veisaker”

Dommer 4 uttaler at man må sette opp plusser og minuser for den jordskifteløsningen som blir laget. Problemet er at man ikke har tall på alle plusser og minuser man har tall på. *”Da blir det ut fra en generell vurdering.”* Videre bemerker dommer 4 at: *”Man kan si det at å vurdere nytte i jordskiftesaker, det er den vanskeligste vurderingen det. Lager vi en bedre løsning eller er det vi som tror at vi lager en bedre løsning? Det er i de tilfellene det kanskje er viktigst å ha meddommere, slik at man får flere vurderinger. Det er den vanskeligste vurderingen som jordskiftedommer, når man ikke kan regne seg frem til svaret. Det er andre elementer som må vurderes.”*

Samtalen med dommer 4 kommer inn på de tilfeller der det er usikkert om vilkåret i jordskiftelov§ 3-18 og vernet mot tap er oppfylt. Dommer 4 sier i denne sammenheng at man må prøve å finne de løsningene hvor begge parter får en objektiv nytte *”men det kan være veldig vanskelig når man er helt i grenseland om han har nytte av det eller ikke. Dette også fordi om man kommer akkurat likt ut, objektivt sett, etter jordskifte, så kan det godt hende at parten, subjektivt sett, mener å lide tap.”*

Dommer 2 tar til slutt opp et interessant problem. Det er sjeldent dommere hører noe mer om hva partene mener om løsningene jordskifteretten gjennomførte og hvordan disse har fungert i ettertid. Dommer 2 uttaler i tilknytning til dette at disse erfaringene fra eiere og parter hadde vært nyttig for en dommer å høre. *”Det er når man får tilbakemeldinger at man kan korrigere seg selv. Ellers så vil man gjør de samme vurderingene og på samme måte som man har gjort før, uten at man med sikkerhet kan si at det er riktig.”*, uttaler dommer 2 videre.

5.4 Oppsummering

Delproblemstilling 1 var hvilke vurderinger jordskifteretten gjør for å vurdere nytte og nyttefordeling.

Fremstillingen over har vist at dommere generelt prøver å unngå at parter kommer ut med et resultat som kun oppfylder vilkåret i jordskifteloven § 3-18, om at ingen skal lide tap. Det kan likevel være at det er rekvirenten som får stor parten av nytten ettersom det er han som skisserer problemet. Det er sjeldent jordskifteretten verdsetter nøyaktig hvor mye nytte en part har. Dommerne peker på at en slik verdsetting av nytte også er vanskelig ettersom *”det er*

ikke alle plusser og minuser man har tall på”. Dommerne kommer også inn på at det er mulig å ta subjektive tilpasninger i jordskifteløsninga slik at partene kan få en større subjektiv nytte.

Når det kommer til alternativer, så ønsker jordskifteretten å utrede flere løsninger, men som utvalget viser er det ikke mange saker hvor det er mulig med andre løsninger. Alle sakene i mitt utvalg var relativt små arealbyttesaker. Mitt inntrykk er det er den mest vanlige sakstypen innenfor § 3-4 i dag. I disse saken er det oftest ikke mange alternative løsninger ettersom arealene er små og muligheten få. Dette indikerer at man ikke veier ulike løsninger opp mot hverandre og ser på hva som gir best utsalg for partene. Sakene i utvalget viser at i den grad dommere gjør endringer på forslag som partene har skissert, så gjøres det på befaring. Det legges ikke frem noe nytt forslag med finregning på de ulike arealverdiene.

6. Hvordan kommer vurderinger om nyttefordeling til uttrykk i sakens dokumenter?

6.1 Innledning

Fremstillingen av empirien for denne problemstillingen har bakgrunn i både intervjuer av dommere og litteraturstudie av rettsbøkene i de aktuelle sakene. Fremstillingen er inndelt i to ulike delkapitler. I kapittel 6.2 blir det presentert hvor og hvordan dommere mener nytte og nyttefordeling fremkommer i rettsbøkene. Fremstillingen tar utgangspunkt i dommeres uttalelser på generelt grunnlag. I kapittel 6.2 vil det fremstilles hvordan nytte og nyttefordeling fremkommer i saksdokumentene i de utvalgte sakene. Dette gjøres ved å vise til utdrag fra rettsbøkene.

6.2 Generelt om hvor og hvordan vurderinger om nytte og nyttefordeling fremkommer i sakens dokumenter

Dommer 3 uttaler at det i forbindelse med fordeling av sakskostnader, skal det fremlegges en liten avhandling om hvorfor de fordeles som de gjør og dermed hvordan nytten fordeles. Han kommer videre med et eksempel fra en sak hvor det ble gitt en kort begrunnelse ved fordeling av sakskostnader. Saken ble anket for deretter å bli vist tilbake for ny behandling fordi det ikke var grunnlagt godt nok hva retten hadde vurdert i forbindelse med kostnadsfordelingen. I den nye rettsboka ble det skrevet *"(...) en tre-fire linjer om hva retten hadde lagt vekt på."* men det inneholdt ikke noe mer begrunnelse enn at det sto *"at etter rettens skjønn skulle det fordeles slik og slik"*.

Dommer 5 sier at nyttevurderingen fremkommer i en verbalvurdering i *"avgjørelsesdokumentet"*. Han uttaler videre at i denne vurderingen må man sette *"(...) opp de fordeler og ulemper jordskifteløsningen medfører for parter, slik at man kan konkludere om det netto er en nytte."* Dommeren kommer inn på at vurderingen er tett knyttet opp til vurderingen man gjør i forbindelse med ikke-tapsgarantien i § 3-18, og at vurderingen derfor også vil fremkomme her. Videre sier dommer 5 at han i denne sammenhengen også *"(...) viser til at loven ikke stiller noe krav om at nytte skal fordeles likt eller proporsjonalt, eller ut ifra noen"*

annen oppsatt formel, men at kravet er at ingen skal lide tap.” Nyttevurderingen vil derfor komme eksplisitt frem i den verbale vurderingen, men hvor godt man konkretiserer nytten vil variere avhengig av hvilken sak det er, sier dommer 5 videre. Dommer 4 kommer også inn på at det er en forbindelse med § 3-18 og nyttefordeling, og sier at den konklusjonen man har i en vurdering etter § 3-18 *”bør gjenspeiles når man skal vurdere sakskostnadene.”*

Dommer 1 uttaler at han pleier å skrive et avsnitt på skjønn, men *”(…)det er promiller med bruk av papir i forhold til mye annet. Det blir veldig lite vektlagt. Det blir skrevet tre setninger, men dette er igjen tilbake til at det er veldig få folk som har noen meninger om det.”*

Dommer 2 sier at det varierer hvordan og hvor godt nyttefordelingen fremkommer av saksdokumentene. Han påpeker at han har blitt mye mer bevisst på hvor viktig det er å påpeke den nytte partene har, og skrive en tydelig nyttevurdering, etter at han fikk en anke på fordeling av sakskostnader.

Dommer 2 bemerker videre at *”(…) etter ny lov skal du jo tenke gjennom om §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt, men du trenger jo ikke å skrive det ned som du trengte etter gammel lov. Vi må likevel ikke glemme å gjøre den vurderinga, selv om vi ikke skal sette oss ned å skrive et direkte fremmingsvedtak. Nå holder det å skrive i rettsboka at saken tas til behandling. Man skal da ha gjort de vurderingene i hodet, men du trenger ikke sette det ned på papiret som man faktisk gjorde før da man fremmet en sak. Man må ikke glemme å gjøre de vurderingene.”* Dommer 2 sier at det er viktig at denne vurderingen gjøres og at det fremkommer i saksdokumentene slik at også partene kan se at vilkårene er oppfylt.

Dommer 2 uttaler at han er usikker på hvordan dette var i 1979-loven, men at etter ny jordskiftelov er det ikke en bestemmelse at partene skal uttale seg om fordelingen av sakskostnader. *”Da er det jo egentlig enda viktigere at det kommer tydelig frem for partene hva man faktisk har lagt til grunn, og hvorfor man gjør den fordelingen på sakskostnader man faktisk gjør”*, uttaler dommer 2 videre.

Dommer 5 uttaler at *”(…) man legger mer arbeid i saksdokumentene om det er store verdier det*

er snakk om og hvis det er omstridt. Det er kanskje riktig at vi ikke legger like mye arbeid i alle saker. Vi har også et krav om å driver rimelig rasjonelt og kjøre sakene effektivt igjennom. Er det små ting det er snakk om og det er lite kontroversielt det vi gjør så bruker vi nok mindre trykksverte.” Alle dommere kommer inn på at de både er nøyere i sine vurderinger og legger mer arbeid i utforming av rettsbok når det er snakk om store verdier.

6.3 Fremstilling av nytte og nyttefordeling i rettsbøkene

Jeg har i den videre fremstilling har jeg gjort et utdrag av sakene i utvalget. Dette for å vise hvor og hvordan nyttevurderingen fremkommer i avgjørelsene. Rettsboka har blitt tolket utvidende på hvor nyttevurderingen fremkommer. Dette for å bøte på at det ikke er oppgitt referanse til rettsboka. Partenes navn er byttet ut med Part 1, Part 2 osv. av hensyn til partenes anonymitet.

Sak 1

I sak 1 fremkommer det først i forbindelse med fremmingsvedtaket, og vurdering av om situasjonen er utjenlig og at ingen skal lide tap at: *“ Jordskifteretten er av den oppfatning at en justering av grensen vil være tjenlig for eiendommene. Eiendommenes verdi vil bli ivaretatt. Partenes forslag til arealskifte er fornuftig. Et skifte vil medføre at grensen blir i samsvar med den faktiske bruken.”* I dette avsnittet ser vi at jordskifteretten gjør en vurdering av om jordskiftet kommer til å være tjenlig. Selv om det er lite drøfting om hvilke part som kommer til å ha nytte av jordskifte mener jeg at det kommer indirekte frem ved setningen *”Et skifte vil medføre at grensen blir i samsvar med den faktiske bruken.”*. Dette indikerer at begge parter vil få nytte av skiftet, selvfølgelig avhengig av hvordan bruken er den enkeltes eiendom.

Deretter fremkommer dette i forbindelse med utmåling av verdier: *“Størrelsen på arealene som byttes er lik. Jordskifteretten er av den oppfatning av at arealene som eiendommene avgir har samme verdi. Jordskifteretten vil presisere at begge boligeiendommene har en fordel av arealbyttet da eiendommenes nye utforming blir mer tjenlig for dem begge.”*. Når arealene har lik verdi og størrelsen på arealene som byttes er lik indikerer dette at partene i det miste får tilbake tilsvarende verdi på eiendommen som før skifte utfra en objektiv vurdering. Her påpeker også retten at det den nye utformingen blir mer tjenlig for begge eiendommene, altså nytte for

begge eiendommene.

Tilslutt fremkommer det en nyttevurdering i kapittelet om fordeling av jordskiftekostnader; *“Jordskifteretten har kommet frem til at gnr. (eiendom part 1) har noe større nytte av arealskiftet. Denne eiendommen får blant annet nå sin adkomst i sin helhet på sin egen eiendom.*

Jordskifteretten vedtar følgende fordeling av jordskiftekostnaden:

- *Part 1: 65 %*
- *Part 2: 35 % “*

Ved vurdering av hvordan jordskiftekostnadene fordeles kommer den mest tydelig nyttevurderingen frem. Denne er allikevel, i dette tilfellet, bare på to setninger.

Sak 2

I sak 2 hevdet en av partene at jordskifteloven § 3-18 ikke kom til å bli oppfylt, og det kom inn merknader på jordskifteløsningen. Dette har muligens medført at nyttevurderingen i større grad fremkommer i denne saken.

Først fremkommer i rettens kommentar til part 1 sine merknader til utkast om jordskifteløsning. *”Retten legger til grunn at 30 meter grense mot vei er nok til å ha en hensiktsmessig tomt som kan bebygges. Retten forstår ønsket om å ha mest mulig flat tomt mot Ringveien. Dette kan på sikt gjøre det rimeligere å be bygge tomten. Arronderingen som oppnås gjennom saken er imidlertid ikke til hinder for god utnyttelse og bebyggelse. Retten viser her til tilsvarende tomter i området som både er smalere og mindre. Før endring er retten av den oppfatning at tomtene ikke kan bebygges i samsvar med reguleringsbestemmelser. Dette på grunn av topografi og forholdet til nabogrenser.”* Rettens kommentar til merknad peker på at arronderingen som saken medfører vil gi parten mulighet til å bygge ut i henhold til reguleringsplan, noe som vil gi en stor nytteøkning. Her pekes det klart på hvilken nytte part 1 vil ha av jordskifte.

Videre fremkommer det i rettens kommentar til part 2 sine merknader til utkast om jordskifteløsning at:

”Retten er uenig i advokat (for part 2) uttalelse om at areal som overføres gnr. (Eiendom part 2) har mindre verdi fordi det foreligger tinglyst veirett.

I forhold til § 3-18 mener advokat (for part 2) at en endring vil gi tap for gnr. (Eiendom part 2). Retten deler ikke en slik oppfatning. Siden skiftegevinsten for eiendommene i denne saken er svært stor, er retten av den oppfatning at det ligger et stort handlingsrom for retten i utformingen av eiendommen, uten at noen av eiendommene vil lide tap.”

Her peker retten først på at arealene som overføres er like. Dersom arealverdiene representerer nytten i denne saken og overføringen av areal er tilnærmet lik for begge vil nyttefordeling, som også bemerket i sak 1, være lik. Videre peker retten på at også part 2 har stor nytte av saken. Dermed har retten påpekt at begge parter har stor nytte av saken.

I den endelige jordskifteløsningen fremkommer det at; *”Uten en fullstendig verdsetting ut i fra utbyggingskostnader på de enkelte tomtene mener retten det er mest riktig å legge til grunn at eiendommene beholder det regulerte boligareal som eiendommene hadde før skifte. På denne måte opprettholdes utbyggingsvolum på eiendommene. Det legges til grunn at dette har stor betydning for eiendommenes verdi.(...) Arealene vurderes å ha lik verdi. Tomtene har en utnyttelsesgrad med BYA på 20 % av tomtens areal. I den sammenheng er det boligregulerte arealet like viktig i forhold til hvor mye som kan bygges. Begge arealene som går i bytte har krevende topografi som kan ha innvirkning på verdi.”* Her fremkommer det en klarere vurdering enn avsnittet som vist til ovenfor, som viser at arealene har lik verdi etter rettens vurdering. Retten uttrykker at det viktigste er å legge til rette for at eiendommene kan bygge ut like mye som partene kunne før skifte. Dersom dette gjøres indikerer det at partene vil ha like stor nytte av tiltaket etter rettens oppfatning.

Videre fremkommer det i rettens avgjørelse av om vilkårene for jordskifte i §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt. *”Gnr. (Eiendom part 1) betalte i 2012 om lag kr 300 000 i anleggsbidrag for teknisk infrastruktur, slik at eiendommen kunne utnytte sitt utbyggingspotensial. Med dagens eiendomsutforming ville en utbygging på eiendommen være vanskelig å gjennomføre på en hensiktsmessig måte. Gjennom arealbytte oppnår eiendommen en mye bedre arrondering og kan*

nå utvikles i samsvar med reguleringsplan og bestemmelser for området. Eier kan nå få igjen for den investering som er gjort gjennom anleggsbidraget.

Gnr.(Eiendom part 2) er bebygget med hytte. Eiendommen kan videreføres som før, eller den kan utvikles til boligeiendom i samsvar med reguleringsplanen. Eiendommen får nå tilgang til offentlig vei. Parkeringsplass kan etableres. Adkomst frem til hytta kan etableres på egen tomt. Retten har ikke tatt stilling til om det forelå veirett, eller eventuelt innhold i retten. Retten er imidlertid helt klar på at dersom det forelå veirett, er uansett løsningen med eierskap en mye bedre løsning og gir en stor merverdi for eiendommen.” I vurderingen av om de materielle vilkårene er oppfylt foretar retten en vurdering av de to eiendommene i skiftet. Her peker retten klart på hva som er nytte for hver enkelt eiendom.

Ved fordelingen av sakskostnader legger retten frem en slik forklaring på fordelingen: *”Denne saken medfører etter rettens syn stor skiftegevinst og nytte for eiere av gnr. (Eiendom part 2) og (Eiendom part 1). Omkringliggende eiendommer har fått en kontroll og kvalitetsheving ved innmåling av sine grenser, men har svært begrenset nytte av dette i forhold til de to eiendommene saken gjelder. Retten finner det videre rimelig at gnr. (Eiendom part 2) og (Eiendom part 1) deler sakskostnadene likt i denne sak.”* Her kommer det klart frem at retten vurderer det slik at de to partene som var med på arealbytte har større nytte av jordskifte enn de omkringliggende eiendommene. Det er her ingen videre begrunnelse av hvorfor part 1 og 2 deler sakskostnadene likt annet enn at *”Retten finner det videre rimelig”*.

Sak 3

I sak 3 har jordskifteretten et fremmingsvedtak der de gjør en vurdering av de materielle vilkårene. Her skriver jordskifteretten at; *”Jordskifteretten er av den oppfatning at et jordskifte her vil være tjenlig. En til dels vanskelig nyttbar teig med dyrket mark på ca. 15 daa kan innlemmes i en større teig. Videre vil et jordskifte kunne medføre at skog, i større grad en i dag, blir lagt inn mot den som eier tilliggende dyrket mark. Det kan være fordelaktig ved for eksempel rydding av vegetasjon mot jordekanter. Jordskiftet vil også kunne etablere en ryddigere eiendomsstruktur.*

Forslaget som partene har skissert til løsning virker fornuftig. Jordskifteretten ser imidlertid at

skifteplanforslaget kan være vanskelig å gjennomføre uten pengevederlag partene mellom. Jskl. § 30 åpner for at man kan benytte pengevederlag der det ikke lar seg "...gjere å legge ut eigedomar på teneleg måte...". Jordskifteretten presisere at dette er dens foreløpige syn på saken da arealene nå hverken er oppmålt eller verdsatt. Jordskifteretten har imidlertid med bakgrunn i dagens rettsmøte den oppfatning av at jordskiftelovens tapsgaranti vil bli tilfredsstillende ivaretatt." Først redegjør retten for hva som er utjenlig, og peker på hva de mener er nytte i denne saken. Det er i midlertid vanskeligere å tolke hvem som får denne nytten kunne ut fra rettsboka, men dersom man ser det i sammenheng med kart som tilhører saken kan man til dels tolke hvem retten mener vil ha nytte av jordskifte.

Videre fremkommer det i et regulerende vedtak etter jordskifteloven av 1979 § 17a fra jordskifteretten at *"Det er imidlertid på det rene at arealene har noe ulik verdi. Jordskifteretten er imidlertid av den oppfatning av at skifteplanforslaget er fornuftig og at en annen hensiktsmessig skifteløsning med tilsvarende fordeler virker vanskelig å få til. Jordskifteretten vi derfor benytte seg av jskl. § 30 som åpner for at man kan benytte pengevederlag der det ikke lar seg "...gjere å legge ut eigedomar på teneleg måte..."*

Jordskifteretten er av den oppfatning av at jordskiftet er tjenlig og hensiktsmessig for alle parter. Skiftet er i samsvar med partenes opprinnelige tanker om arealbyttet. Med krav om kontantoppgjør mellom partene vil ingen av dem lide tap. Jskl. bestemmelser i §§ 1 og 3a er derfor ivaretatt." Jordskifteretten påpeker først at det her byttes arealer av ulik verdi. Om en part mottar arealverdier som er mindre enn det han ga fra seg kan dette tyde på en skjevfordeling av nytte. For å bøte på dette legger retten opp til at det skal betales et pengevederlag.

Tilslutt ved fordeling av jordskiftekostnader står det at *"Partene er enige om at de skal betale 1/3 hver av jordskiftekostnadene."* Det er her ingen forklaring på hvorfor kostandene er fordelt som de er annet enn at partene er enige om det.

Sak 4

I sak 4 fremkommer det først i den endelige jordskifteløsninga at:

"Det er i all hovedsak nyplantede skogsarealer som byttes. Part 1 mottar imidlertid noe areal

hvor det står noe eldre skog. Part 1 mottar også noe mer areal enn han avgir.

Arealbyttene medfører at Part 1 får tilgang til arealer som er, sammen med sine egne arealer, egnet til bygging av nytt fjørfehus.

Grensen mellom eiendommene har i dag flere "buktninger". Ved å gjennomføre arealbyttene blir grensen rettet ut. Dette er positivt for begge parter. En utretting av grensene gjør også at Part 1 kan, om han får de nødvendige tillatelsene, nydyrke skog som han kan legge til sin tilstøtende dyrkede mark."

Her peker retten klart på hva de vurderer som nytte i saken. Part 1 for arealer som er egentlig til driftsbygning, og begge parter får nytte av en mer hensiktsmessig grense.

Videre fremkommer det i den endelige jordskifteløsninga at: *"Både partene og jordskifteretten ser at arealbyttene medføre en verdiforskjell i Part 1s favør. Partene er enige om at verdiforskjellen utgjør kr 15 000,-.*

Jordskifteretten mener at arealbyttene gir en god løsning. Det er vanskelig å få til en god løsning uten verdiskjevheter. Jordskifteretten finner det derfor akseptabelt at verdiforskjellen kompenseres med penger, jf. jordskifteloven § 3-20. Jordskifteretten har ingen bemerkninger til beløpet som partene er enige om.

Overnevnte løsning vil totalt sett gi en positiv gevinst uten at noen eiendommer lider tap. Jordskiftelovens vilkår for å gjennomføre endringene er oppfylt."

Her fremkommer det at bytte vil medføre at part 1 får tilført større verdier enn det han gir fra seg. Part 2 får derfor et pengevederlag. Det er likevel uklart hvorvidt retten gjør en vurdering av verdiforskjell ettersom *"Partene er enige om at verdiforskjellen utgjør kr 15 000,-"*. I hvilken grad jordskifteretten faktisk har gjort en verdivurdering her er dermed usikkert.

Til slutt fremkommer det ved fordeling av sakskostnader at: *"Etter jordskifterettens syn er det Part 1 som har mest nytte av saken. Han får tilgang til egnede arealer for bygging av nytt fjørfehus. Arealbyttene medfører at grensen blir rettere noe som igjen gir Part 1 mulighet til å*

bryte opp noe skog til dyrket mark. Part 2 har også en fordel av at grensene rettes opp og måles inn digitalt.

Etter en helhetsvurdering har jordskifteretten kommet til at sakskostnadene skal fordeles slik:

Part 1: 12 387,-

Part 2: 2000,-”

Grunnlaget sakskostnadene blir fordelt på er ganske godt beskrevet i sak 4. Retten peker konkret på hvordan nytte hver enkelt part har av saken. Retten kommer med en skjønnsmessig vurdering til slutt hvor part 1 får ca 86 % av sakskostnadene.

6.4 Oppsummering

I hvilken grad vurderingen av nytte og hvordan den fordeles fremkommer i rettsbøkene, varierer veldig fra sak til sak. I utvalget av saker er det to som er behandlet etter 1979-loven og to som er behandlet etter 2013-loven. Begge sakene som er behandlet etter 1979-loven inneholder et fremmingsvedtak. I fremmingsvedtakene fremkommer det hva som er utjenlig og det blir tatt en vurdering av om vilkåret om vernet mot tap vil kunne bli oppfylt. I denne sammenheng peker retten i begge saker på hva de mener er nytte. Det kommer også i en viss grad frem hvem som vil ha nytte av jordskifte

Noss og Sky (2017, s. 78) mener at fremmingsvedtak sikrer en god begrunnelse av de materielle vilkårene på et tidlig stadium, og at *”Når det ikke kreves begrunnelse, kan dette fort lede til en summarisk vurdering av vilkårene”*. Dommer 2 peker også på denne problematikken og uttaler at *”Man må likevel ikke glemme å gjøre den vurderinga, selv om vi ikke skal sette oss ned å skrive ett direkte fremmingsvedtak.”*

Dommerne uttaler at de legger mer arbeid i saker dersom det er snakk om store verdier eller det er store uenigheter. Dette er i tråd med prosessøkonomiske hensyn som fremkommer i kapittel 3.4.1. Begrunnelsen må likevel ikke være så beskjeden at den strider med kravene etter jordskifteloven § 6-24. Ettersom partene var enige om løsning i nesten alle sakene, tror jeg det

har påvirket hvordan og hvor omfattende jordskifteretten redegjorde for hvilken nytte det var i saken, og hvordan den ble fordelt mellom partene.

Den klareste vurderingen av nyttefordeling fremkommer i forbindelse med fordeling av sakskostnader hvor retten setter et tall på fordelingen. Her sier også dommere at fordelingen skal begrunnes, og sakskostnadene gir et tall på hvordan dommere mener nytte har blitt fordelt. Dommerne viser også til at det som skrives her må være i overensstemmelse med det som fremkommer når man vurderer vernet mot tap. Det er likevel varierende hvor god redegjørelsen er. Etter min mening er begrunnelse av fordeling av sakskostnader viktigere ved behandling etter jordskifteloven enn etter tvisteloven i de alminnelige domstolene. Dette speilet ved behandling av rettsendrendesakene ved jordskifteretten. I tvisteloven vil sakskostnadene følge direkte av domsresultatet på den opprinnelige tvistegjenstanden jf. tvisteloven § 20-2 første og andre ledd. Slik er det ikke ved behandling etter jordskifteloven, der nytte er fordelingsnøkkelen jf. jordskifteloven § 7-6. Hvordan nytten er blitt fordelt vil ikke nødvendigvis fremkomme direkte av avgjørelsen andre steder enn i forbindelse med sakskostnadene. Ved de rettsendrende sakene er det heller ingen vinner eller taper. Kravet til begrunnelse om fordeling av sakskostnadene i de alminnelige domstolene vil selvfølgelig være høyere dersom ett av unntakene i tvistelovens § 20-2 tredje ledd kan gjøres gjeldene. I de tilfellene vil ikke fordelingen av sakskostnader lenger følge direkte av domsresultatet.

7. Hvordan samsvarer fordelingen av sakskostnader med fordelingen av nytte?

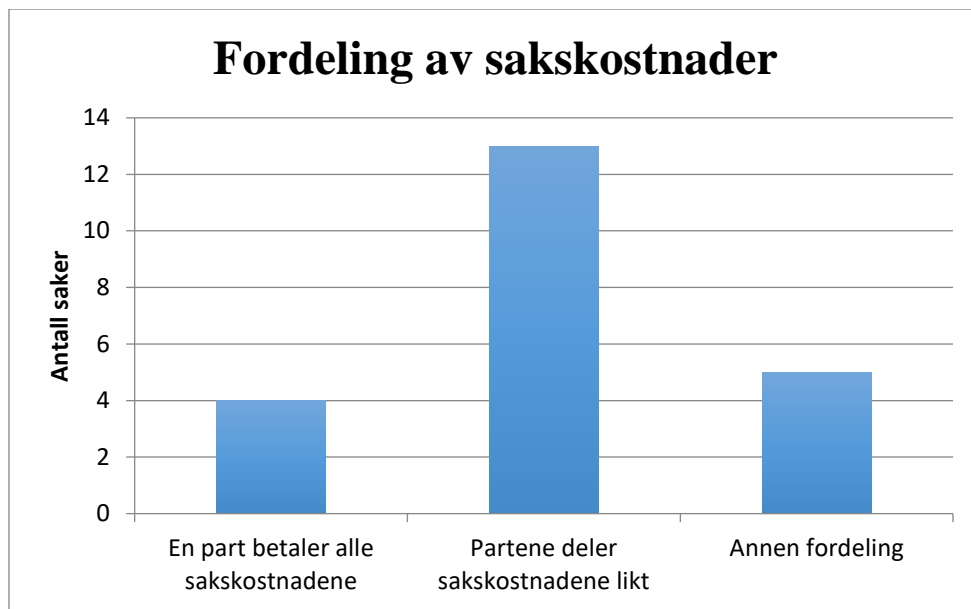
7.1 Innledning

I den siste delproblemstillingen ser jeg på hvordan nyttefordeling og fordeling av sakskostnader samsvarer. Problemstillingen knytter seg til jordskifteloven § 7-6 første ledd som sier at ” *I saker etter kapittel 3 og 4 deler jordskifteretten sakskostnadene mellom partane etter den nytten dei har av saka*”. Empirien består først av et stolpediagram laget ut fra alle rettsbøker jeg har fått tilsendt. Deretter vil det fremkomme hva dommere tenker om dette diagrammet. Tilslutt vil hver enkelt sak som tidligere har blitt presentert bli gjennomgått utfra hvordan partene mente nyttefordelingen var og hvordan sakskostnadene ble fordelt.

7.2 Oversikt over fordeling av sakskostnader i alle mottatte saker

Under følger et stolpediagram som viser oversikt over hvordan sakskostnadene ble fordelt i alle saker som jeg har mottatt fra jordskifterettene. Sakene ble innhentet ved at det ble sendt ut mail til nesten alle jordskiftedomstoler i Norge. Jeg mottok 26 saker som benyttet virkemiddelet i § 3-4 i ny lov eller § 2b i 1979-loven. Av disse er 22 fremstilt i diagrammet under. Årsaken til at fire saker mangler, er at i det i noen saker ble benyttet flere virkemidler og det var vanskelig å tyde hvilken eventuell nytte som kom fra virkemiddelet i jordskifteloven § 3-4, eller et av unntakene i §§ 7-6 andre ledd eller 7-7 ble benyttet. Disse er derfor ikke med i utvalget.

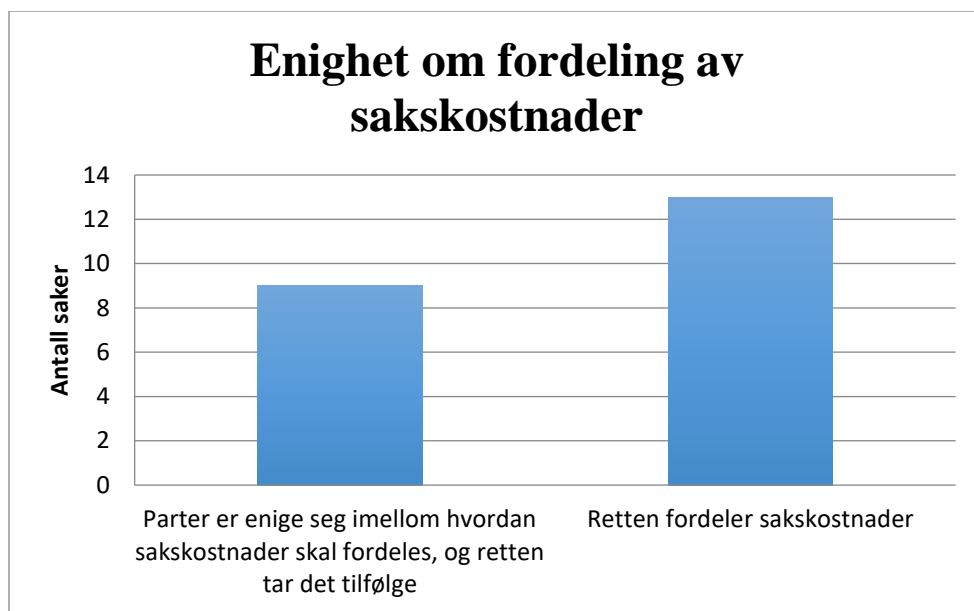
I figur 8 blir det presentert 3 kolonner; en hvor en part bærer alle sakskostnadene ved jordskifte, en hvor partene i saken (de som er omfattet av arealbytte) deler dem likt, og hvor det er en annen prosentvis fordeling.



Figur 8: Figuren viser fordeling av sakskostnader i de 22 sakene som ble mottatt av jordskifterettene.

Som det fremkommer av figur 8 blir sakskostnadene i hele 59 % av sakene fordelt likt mellom partene. Dette skal i teorien, med bakgrunn i jordskiftelov § 7-6, tilsi at partene i 59 % av alle de 22 sakene jeg har fått tilsendt hadde helt lik nytte av jordskiftesaken. I 18 % hadde var det kun en part som hadde all nytte. I 23 % var det en annen nyttefordeling mellom partene. I disse sakene er det ikke gjort noen konkret vurdering. Jeg mener likevel at diagrammet er egnet til å vise en trend.

En av årsakene til at sakskostnadene ble delt likt i en stor del av disse sakene, kan være at partene var enige om fordelingen. I figur 9 fremkommer det hvor mange av sakene partene var enige om sakskostnadsfordelingen.



Figur 9: Figuren viser i hvor mange av de 22 sakene partene var enige om fordeling av sakskostnader.

7.3 Mener dommere det er samsvar mellom nyttefordeling og fordeling av sakskostnader

Det må først bemerkes at spørsmålet som ble stilt hadde utgangspunkt i stolpediagrammet og at svarene som er presentert under kan være noe påvirket av det. Svarene som er presentert har også bakgrunn i oppfølgingsspørsmål i større eller mindre grad.

Dommer 1 mener at stolpediagrammet ikke gir et rett bilde fra virkeligheten og uttaler at *”Det er nok kanskje feil om alle får lik nytte hele tiden. For det er alltid en som drar mer ut av skiftet enn andre, så det er ikke nødvendigvis helt riktig.”* Dommer 4 sier at sakskostnadene skal fordeles etter nytten og uttaler: *”Hvis man har fordelt likt så har man kanskje vurdert saken til at de har like stor nytte, eller at man ikke klarer å skille nytten noe mer enn at man sier at de har like stor nytte av det og man deler kostnadene.”*

Dommer 3 peker på de fleste sakene de behandler er enkle saker, hvor partene er enige, og uttaler at det er naturlig at også kostandene fordeles likt. Videre bemerker dommer 3 at partene ofte er enige om kostnadsfordelingen og at retten sjelden vil gå inn å overprøve dette. Dommer 4 uttaler på lik linje med dommer 3, at: *”Når vi har § 3-4 saker så har vi ofte parter som kommer*

til oss sammen med en problemstilling og de har kanskje gjort en avtale på forhånd om at de skal dele likt. I de tilfelle er det ikke noe opp til retten å vurdere egentlig. Da blir det mer å akseptere det partene kommer med.” Dommer 2 mener også at partene ofte er enige om kostnadsfordelingen og uttaler: *”Hvis det er en part som har initiert makebytte så kan det være at denne parten sier at jeg tar sakskostnadene. Samtidig i flere av de sakene som partene krever sammen så sier de ofte at det bare skal fordeles likt.”*

Dommer 5 kommer også inn på at enighet kan ha mye å si for fordelingen, og uttaler *”Det er et greit utgangspunkt for mange å dele kostnadene likt.”* Videre bemerker dommeren at ettersom kostnadene ved jordskifte er relativt billige, så er det kanskje enklere for partene å bli enige om en likedeling. Dommeren påpeker at dette bare gjelder når partene er enige om en likedeling og at retten ikke bør ta enkle løsninger og fordele kostnadene likt bare fordi de er billige. Dommer 5 uttaler her: *”For selv om kostnadene relativt sett er gunstige, gjør jo ikke det at man skal se bort fra lovkravet om hva som er riktig fordeling av kostnader. Om du går i butikken for å kjøpe en liter melk og den koster 15 kroner, så betaler du ikke 17 for den.”* Dommer 5 mener det stiller seg annerledes dersom partene er enige. *”Hvis partene sier det er greit så legger vi ikke mer arbeid i det. Med mindre det fremstår urimelig, eller med mindre det ser ut til at det kan være et resultat av skjevfordeling i styrkeforholdet mellom partene. I de tilfelle vil jordskifteretten anbefale at retten fordeler sakskostnader. Men i en situasjon med jevnbyrdig styrkeforhold og med et resultat som ikke er veldig langt fra det forslaget som retten ville kommet til, vil retten lett kunne legge det nokså uprøvd til grunn. En avtale er nå engang en avtale, og det er jo avtalefrihet!”* Dommer 5 uttaler videre at han ser ingen grunn til å ikke kunne bygge på en klar avtale.

Dommer 2 uttrykker på den andre siden at retten kan ha litt lett for å *”kjøpe”* partenes meninger ved sakskostnadsfordelingen, og referer til et eksempel der en part får all nytten: *”Jeg vet ikke hvor flinke vi er, altså i de sakene hvor en part faktisk har fått alle kostnadene. Der kan det jo være sånn at en part sitter med all nytten, men vi ser at den andre ikke har lidd noe tap. Da er det jo riktig at den ene parten skal få alle sakskostnadene. Men vi har kanskje litt lett for å kjøpe det partene fremlegger av synspunkter selv”*.

Dommer 3 erfarer at det er sjeldent at en part må betale alle sakskostnadene og utdyper: ” I de saken hvor den ene, vanligvis rekvirenten, må betale alle utgiftene, er det i stor grad at han som vill oppnå noe. Han kommer til oss fordi han ikke får gjennomført ideen det på annen måte, eller fordi han mener at vi er best egnet til det.”

7.4 Fordeling av sakskostnader i rettsbøkene i utvalget og partenes oppfatning av nytte

I dette delkapittelet vil det fremstilles hvordan partene mente nytten ble fordelt mellom dem, og hvordan sakskostnadene ble fordelt. Selv om partenes synspunkter på hvordan nytten ble fordelt er subjektive, og de har et ulikt perspektiv enn dommeren, anser jeg disse uttalelsene som relevant som et sammenligningsgrunnlag i forhold til fordeling av sakskostnader.

Sak 1

I sak 1 var partene enig om hvordan eiendommen burde være utformet etter jordskifte.

Part 1 følte at nyttefordelingen av saken var ganske lik, men ettersom hun måtte betale storparten av sakskostnadene følte hun at motparten totalt kom bedre ut. På spørsmål om det var samsvar mellom nytten partene hadde av saken og fordeling av jordskiftekostnader mener part 1 at: ”jeg synes det var rettferdig. Det var jo jeg som har forlangt dette her. Så jeg sa jo at jeg kunne betale alt, men da sa jordskiftedommeren at det skulle ikke jeg tenke på for det var det jordskifteretten som bestemmer, og det gjorde dem jo. (...) Jeg synes det var samsvar, det var ikke så forferdelig”

Part 2 uttalte at grunnen til at part 1 betale mest var at part 1 som hadde krevd jordskifte. Det kommer videre frem at part 2 tror at nytten ble fordelt relativt likt.

Jordskiftekostnadene ble fordelt med 65 % på part 1 og 35 % på part 2.

Sak 2

I sak 2 har jeg bare lyktes å komme i kontakt med en part. Part 1 uttaler at han mener at begge

eiendommene har fått en mye bedre utforming, og at det nå er lettere å utnytte begge hver for seg. Part 1 uttaler videre at det var *"(...)en vinn-vinn situasjon, men om han (Part 2) føler at han kom positivt ut av det eller ikke vet jeg ikke. Jeg mener bestemt at han kom veldig positivt ut av det."* Part 1 uttaler at: *"sakskostnadene til jordskiftedomstolen var det forså vidt fair at den ble delt likt."*

Sakskiftekostandene ble fordelt likt mellom partene.

Sak 3

I sak 3 var det partene som skisserte hvordan de nye grense i skifteområdet skulle være og de var enige om hvordan jordskiftekostnadene skulle fordeles.

Part 1, som fikk en større skogteig og måtte betale et pengevederlag mente at *"nyttene ble fordelt ganske likt mellom partene"*. Part 1 bemerker at *"Jeg opplever at det ble likt, men fra min side, som egentlig bare var et tredje hjul på vogna, ble det veldig bra fordi jeg fikk litt mer skog til pensjonisttilværelsen. Men jeg måtte jo betale for det, så i og for seg kom jeg jo ikke bedre ut."*

Grunnen til at det passet bra med mer skog for part 1 var at han skulle drive med vedproduksjon på hobbybasis når han ble pensjonist. Part 1 bemerker også at utgangspunktet for saken var at den dyrka marka til part 2 var vanskelig å bruke for han ettersom det var så bratt å komme opp til den teigen med landbruksmaskiner. Videre sier part 1 om part 2 at *"Jeg er ikke sikker på om det i dekar ble så veldig mye dårlige for han, men det er jo ikke produktiv jord da."*

Part 2, som ga fra seg et område med dyrkamark til part 3 og fikk tilbake skog og pengevederlag både fra part 1 og 3, mente at det var part 3 som kom best ut av det. Part 2 forklarer det med at dyrket mark kan man høste med en gang. Skogen kan man ta ut hvert 70 år og *"er ikke noe å høste i den forstand"*. Part 2 er likevel veldig fornøyd med at han fikk mer skog fordi han hadde et vedfyringsanlegg og sier at den nye grensa er *"(...)veldig praktisk for eiendommene, for nå går grensa i en relativt stor bekk. Vi sleit begge med å komme over, og nå har vi hver vår side."*

Jordskiftekostnadene ble fordelt etter enighet mellom partene med 1/3 på hver av dem.

Sak 4

Part 1 mener at det er han som hadde mest nytte av jordskifte, men uttaler at part 2 også hadde noe nytte av at grensene ble rettere. Likevel er part 1 klar på at han har den store nytten ”(...) ettersom det er jeg som får en enklere hverdag i forhold til drift av jorda pluss at jeg får mulighet til å bygge kyllinghus. Så sånn sett så sitter ikke hun (part 2) igjen med noe gevinst i forhold til den daglige drifta. Det er jeg som sitter igjen med den.”

På spørsmål om part 1 synes sakskostnadene reflekterte nytten i jordskifteområdet svarer part 1 at ”Ja, jeg synes det var helt greit, og det hadde vi en åpen diskusjon på. (...) Det var et forslag som kom fra jordskifteretten, men det ble jo diskutert også på befaringa i forhold til hva og hvem som hadde nytte av jordskifte og ikke. Så den forskjellen der synes jeg var helt greit. Som sagt, det er jeg som sitter igjen med fordelene her.”

Part 2 mener også at det er part 1 som har fått den største nytten av jordskiftefeltet ettersom det part 2 mottok bare var en ”dal og et plantefelt”. Likevel er part 2 klar på at ikke hadde noen ”(...) negative konsekvenser for meg. Det har egentlig positive konsekvenser for det ble ryddige grenser.” Om hvordan sakskostnadene ble fordelt uttaler part 2 at: ”Det kunne hende at det skulle vært mer likt fordelt. Jeg fikk jo også ryddet opp i grenser. Men jeg synes det var greit.”

Sakskostnadene ble fordelt med ca. 86 % på part 1 og ca. 14 % på part 2.

7.5 Oppsummering

I teorien skal sakskostnadsfordelingen gjenspeile hvilken nytte partene har av saken jf. jordskiftelov § 7-6. Som fremstilt i figur 2 så er blir sakskostnadene fordelt likt i de fleste saker. Om dette er riktig eller feil er derimot vanskelig å si ettersom det fremkommer at dommer i liten grad overprøver om partenes enighet om kostnadsfordelingen. I hvilken grad retten har mulighet til å stadfeste en annen kostnadsfordeling enn etter nytte, kan diskuteres ettersom forarbeidene (Prop.101 L, s. 470) sier at sakskostnadene ”skal” deles etter nytte. De fleste dommere uttrykker likevel at de ser til at kostnadsfordelingen ikke er helt urimelig. Dette indikerer at den kostnadsfordelingen som foreligger i de ulike sakene ikke er for langt unna det dommere mener er den faktiske nyttefordelingen mellom parter. Som sett i de utvalgte sakene er også partene

relativt enige i hvordan kostandene ble fordelt og hvilken nytte de hadde av saken. Dommere er likevel ikke helt enige om dette og dommer 3 uttaler at når partene er enige og sakene enkle så er det *"naturlig at kostnadene deles likt"*. På den andre siden uttaler dommer 1 at *"(...) det er alltid en som drar mer ut av skiftet enn andre"*. Likevel tror jeg uttalelsen må sees i sammenheng med dommer 4 uttalelse om at det hender at *"(...)man ikke klarer å skille nytten noe mer enn at man sier at de har like stor nytte av det og man deler kostnadene."*

8. Sammenfattet drøftelse: Hvordan fordeles nytte i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4?

Hovedproblemstillingen min for oppgaven er hvordan nytte fordeles mellom parter i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4. I dette kapitlet vil jeg gjøre en sammenfattet drøftelse av delproblemstillingene for å svare på hovedproblemstillingen.

Som sett i kapittel 3.5.4 mener flere jordskifteretter at de ikke har en metode som er egnet til å tallfeste nytten. Dommer 1 uttaler til støtte for dette i kapittel 5.3 *”Det er ikke noe systematikk i det. Vi har nok mer rutiner i tvister, i kapittel fire saker som hovedsakelig er grenser.”* Dommer 2 trekker også frem at det er vanskelig å lære noe mer om nyttevurdering og hvordan nytten fordeles som dommer ettersom man ikke ser saken igjen etter at jordskifte er ferdig. Man har dermed få muligheter til å korrigere seg selv om man gjør feil vurderinger rundt nyttefordeling. Her er det selvfølgelig mulig at noen saker blir anket, men jeg er av den oppfatning av at det ikke er så mange rettsendrende jordskifteavgjørelser som blir anket på dette området. Kapittel 3.3.3 viste at nytte kan være så mangt, og kapittel 3.3.6 diskuterer at nytte kan være vanskelig å estimere på bakgrunn av dette. Dette gjør at det er usikkert hvorvidt den nytten som retten har kommet frem til representerer den faktiske nytten.

Det at det ikke er utviklet noen metode for å tallfeste nytte er ganske naturlig ettersom alle saker vil være unike og hva som er nytte i saken vil variere. En modell ville inneholde alt for mange parameter og variabler. Dette gjør at skjønn vil være den eneste mulige måten å kunne estimere nytten. Likevel er nytte et av de sentrale momentene i vurderingen om noen lider tap etter jordskifteloven § 3-18. I mange saker er det muligens så opplagt at parter har nytte av jordskifte at det nærmest ikke er nødvendig å regne på om ikke-taps-garantien i § 3-18 er oppfylt? En slik tolkning er i så fall sammenfallende med prosessøkonomiske hensyn som presentert i kapittel 3.4.1. Dette strider likevel med de uttalelsen fra Austenå (1997, s. 228) om § 3 a i 1979-loven *”rettssikkerhetsgarantien i § 3 bokstav a er så vesentlig at det bør stilles rimelig store krav til en utførlig begrunnelse av vedtakene”*. På en annen side så var sakene som var med i mitt utvalg, med unntak av sak 3, etter min mening ganske like typer eiendommer med lik bruk. Dette gjør at selve nyttevurderingen i disse tilfellene muligens var enklere enn det ville vært hvis det var

parter som ønsket å utnytte eiendommene sin på helt ulike måter. Jordskifteretten kan derfor gjøre samme nyttevurdering, eller veie de samme nytteelementene oppimot hverandre for alle eiendommen i jordskifteområdet. Hvorvidt jordskifte består av eiendommer av lik karakter vil selvfølgelig variere fra sak til sak. Sak 3 et eksempel på sak hvor bruken av eiendommene ikke var av lik karakter.

I sak 3 fremkommer det at part 1 uttaler at han er svært fornøyd med arealet han fikk tildelt ettersom det passet til *"pensjonisttilværelsen"*. Etter min mening viser denne uttalelsen til at nytten er klart subjektiv. Hvorvidt jordskifteretten mente at denne nytten var subjektiv eller om den ble tatt med i nyttevurderingen til jordskifteretten er usikkert ettersom det ikke fremkommer av rettsboken. Forholdet reiser likevel spørsmålet om hva som er relevant for nyttevurderingen med tanke på objektiv og subjektiv nytte. Ny jordskiftelov åpner muligens i større grad enn tidligere jordskiftelover, opp for å ta subjektive tilpasninger med tanke på hva som er tjenlig jordskifte. Sak 3 er et eksempel på tre landbrukseiendommer som blir drevet på forskjellige måter, fra hobbybruk til storskala drift. Som det er pekt på i kapittel 3.3.4 gjør det at landbruket i større grad enn tidligere blir drevet av mer differensierte brukere at nyttevurderingen blir vanskeligere.

Kapittel 5.3 viste at jordskiftedommere i utgangspunktet har en holdning om at de ønsker å fordele nytten partene har av sakene. Dette er ikke et lovfestet, og er ikke ensbetydende med at nytten blir delt likt mellom partene, men et tegn på at dommere ønsker å unngå at en part går ut av et jordskifte uten noen som helst gevinst. Hvor sterk denne holdningen er, eller hvor bevisste dommerne er varierer likevel noe fra dommer til dommer. Dommer 2 uttalte for eksempel at *"Jeg tenker at den tankegangen kommer mer inn ved fordeling av sakskostnader. Tidlig i prosessen er det bare å påse at ingen lider tap og at det er en totalskiftegevinst. Ytterlige vurderinger er det ikke om en part har noe mer nytte enn én annen. Det kan godt være at det ligger litt sånn ubevisst, men jeg vet ikke."* Dommer 1, på den andre siden, uttaler ganske klart at *"Det er jo klart at det er et mål at alle skal få litt av kaka."* Denne holdningen gir også dommer 4 og 5 uttrykk for. En holdning om fordeling av nytte sammenfaller også med de uttalelser jordskifterettene har i lovforarbeidene som vist i kapittel 3.5.4. En slik holdning er også en av de sterkeste faktorene for at det er en nyttefordeling i saker etter jordskifteloven § 3-4

utover ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3-18. På den andre siden uttaler flere dommere at det kan være at rekvirenten ofte vil få en større nytte av jordskifte ettersom det er rekvirenten som *"skisserer problemet"*. Det er altså rekvirenten som i første omgang påpeker hva som vil være utjenlig, og dermed hva som er relevant for nyttevurderingen. Som sett i figur 8 så blir sakskostnadene i 4 av sakene, tilsvarende 18 %, gitt til én part. Av sakene hvor jeg har intervjuet partene, har rekvirenten fått tildelt mesteparten av sakskostnadene i både sak 1 og 4. Man må likevel ta i betraktning det som dommer 2 uttaler i kapittel 7.2 *"Hvis det er en som har initiert makebytte så kan det være at den ene parten sier at jeg tar sakskostnadene."*

Jordskifteretten er bundet av det utjenlige partene tar opp i saken og selv om jordskifteretten står fritt til å velge virkemiddel, er det klart at dette kan legge begrensninger på hvilken mulighet retten har til å fordele nytte. Det er viktig å merke seg hva dommer 5 uttaler i kapittel 5.3 at i de tilfellene hvor én part får storpartene av nytten så følger det *"(...) naturlig av hvordan forholdene ligger til rette. Enkle grep kan av og til utløse stor nytte for en eiendom uten at det samme grepet fører til nytte for en annen."* Hvordan nytte fordeles er svært avhengig av hvordan både eiendomsforhold og naturlige forhold er i jordskifteområdet. Et eksempel på dette er Rt. 2000 s. 1999 ettersom eiendomsgrensene kun var utjenlig for en eiendom var det også naturlig at den eiendommen fikk all, eller den vesentlige delen av nytten. På en annen side kan eiendomsforholdene av og til være slik at det er naturlig at alle parter også får ta del i skiftenytten. Jeg mener sak 2, i mitt utvalg er et godt eksempel på dette. Her var begge eiendommer avhengig av en omarrondering for å kunne utvikle eiendommene sine i henhold til reguleringsplan. Noe som kan utløse store verdier og dermed stor nytte for begge eiendommene.

Et annet moment er som dommere uttaler at det er sjeldent nyttevurderingen blir satt på spissen. Dette fordi parter, spesielt i § 3-4 saker, er enige om jordskifteløsning. I tre av sakene i utvalget var partene enige om jordskifteløsning. I disse tilfellene fremkommer det at jordskifteretten kun påser at ingen lider tap som følge av jordskiftet og at det er en skiftegevinst. Når partene er enige vil naturlig nok jordskifteretten heller ikke ta like mye stilling til hvordan nytten fordels ut over tapsgarantien ettersom partene allerede har blitt enige om en nyttefordeling. Et spørsmål som kan stilles i denne sammenhengen er om dommere tar lettere på nyttevurderingen når partene er enig? Det fremkommer i kapittel 5.2.2 at dommer er usikker på om saken hadde blitt fremmet

dersom partene ikke var enige. Dette uttaler også en av partene. Dette tyder på at saken er helt i grensen i hva jordskifteloven § 3-18 tillater, og at dommer bruker enighet som et moment å ta med i nyttevurderingen. Om enighet er nytte eller ikke behandles ikke i denne oppgaven, men drøftingen kan tas til inntekt for at nytte er et uklart begrep. Når nyttebegrepet favner om så mange ulike karakterer av nytte kan det være utfordrende for retten å vite hva man skal legge vekt på. Dette gjør at hva som blir vurdert som nytte i en enkelt sak kan variere fra dommer til dommer og jordskifterett til jordskifterett. Det er muligens mer et teoretisk problem enn et praktisk ettersom partene setter grenser for hva retten kan gjøre gjennom deres disposisjoner og hva de tar opp som utjenlig, og dommere i de fleste saker klart definerer hva som er nytte i den enkelte sak. Likevel setter dette krav til begrunnelse i rettsavgjørelsene.

Et annet moment er som dommer 2 uttaler, om når nyttevurderingen kommer i prosessen; ”*Jeg tenker at den tankegangen kommer mer inn ved fordeling av sakskostnader. Tidlig i prosessen er det bare å påse at ingen lider tap og at det er en totalskiftegevinst. Ytterlige vurderinger er det ikke om en part har mer nytte enn en annen.*”. Dette tyder på at vurderingen av hvordan nytten fordeles i hovedsak kommer i etterkant av at jordskifteløsningen er bestemt. Det er dermed ikke noen reell vurdering av nyttefordeling når man utformer jordskifteløsningen. Som vist i kapittel 3.4.3 skriver Noss og Sky (2017) at den nye loven legger opp til en vurdering av de materielle vilkårene på et senere tidspunkt av saken. Som sett i kapittel 6.2 mener noen av dommere at nyttevurderingen fremkommer i forbindelse med vurderingen av jordskifteloven § 3-18. Dette, og at jordskifteretten i få saker, hvor partene er enige, vurderer alternativer til jordskifteløsning peker også i retning av at nyttevurderingen kommer i etterkant av jordskifteløsninga. Noen som gjør at det ikke er noen reell vurdering av hvordan nytten fordeles.

I alle sakene, bortsett fra sak 2, så var det etter min mening gode naboforhold. Dette var også noe av grunnen til at partene var enige om jordskifteløsning. Det kan stilles spørsmål om den gode relasjonen har gjort at noen parter har godtatt en jordskifteløsning som man ikke har nytte av for å opprettholde et godt naboforhold, slik som Roaldkvam (2003, s. 79) mener å ha sett i sine saker. Jeg mener likevel at dette ikke er realiteten i sakene i mitt utvalg.

Kapittel 7.2 og 7.3 viste at det ikke bare var jordskifteløsningen partene ofte var enige om, men

også hvordan sakskostnadene skulle fordeles. Dommerne uttalte at også her ville de sjeldent gå inn å overprøve det partene var enige om. Dommerne mente dette var årsaken til at svært mange av saken i stolpediagrammet hadde endt med en kostnadsfordeling som var lik mellom partene. Selv om noen dommere gir uttrykk for at de overser at kostnadsfordelingen ikke er for langt unna fordelingen av nytte, så er dette er en av hovedårsakene til at jeg mener at fordelingen av sakskostnader og nytte ikke nødvendigvis er overensstemmende.

Dette sett i sammenheng med at jordskifteretten i varierende grad grunngir hvorfor fordelingen er som den er, så er det svært vanskelig å faktisk vurdere hvordan nyttefordelingen er i en konkret sak. Minstekravet til begrunnelse er at jordskifteretten stadfester hva som er nytte for hver enkelt eiendom jf. Eidsivating 27. juni 1983, ankesak (513/81). Dette gjøres også for de fleste sakene dersom man tolker rettsbøkene utvidende. Likevel uttaler dommer 5 i kapittel 6.2 at det blir *"(...)mer eller mindre konkretisering av nytten avhengig av hvilken sak det er"*. Dette tyder på at også dommere synes at noen nyttekarakterer ikke alltid lar seg konkretisere eller estimere.

Oppsummert kan man si at i jordskiftesaker etter jordskifteloven § 3-4 vil partene ofte være enige om en jordskifteløsning. Når partene er enige vil jordskifteretten ikke ta like mye stilling til hvordan nytten fordeles ut over tapsgarantien ettersom partene allerede har blitt enige om en nyttefordeling. Det er ofte partene også vil være enige om hvordan sakskostnadene for jordskiftet fordeles. Når partene er enige uttrykker dommere at de i liten grad overprøver den enigheten. Dette gjør at det er usikkert hvorvidt fordeling av sakskostnadene samsvarer med fordelingen av nytte. Jordskiftedommere ser likevel over at fordelingen av sakskostnader ikke er helt urimelig. Når jordskifteretten vurderer nytten uttaler flere jordskiftedommere at vurderingen kan være vanskelig. Dette gjøre det usikkert om den nytten retten har kommet frem til representerer den faktiske nytten i jordskiftet.

Flere dommere uttaler at det kan forekomme at rekvirenten får størstedelen av nytten ettersom det er rekvirenten som *"skisserer problemet"*, og av og til vil små endringer utløse stor nytte for en part. Likevel uttrykker dommere at de har et ønske om at alle parter i et jordskifte skal få ta del i skiftenytten. Dette sett i sammenheng med at i de fleste saker vil sakskostnadene fordeles

slik at det den tilsier at nytten ikke bare går til en person, så ønsker jeg å konkludere med at det er en nyttefordeling i jordskifteretten utover ikke-tapsgarantien i jordskifteloven § 3-18. Det vil selvfølgelig finnes unntak ettersom den faktiske fordeling av nytte vil variere fra sak til sak. Det må også presiseres at dersom man skal klare å se hvordan nytten fordeles i enkeltsaker må det stilles krav til begrunnelse.

9. Avsluttende refleksjoner

For å belyse problemstillingen har det i hovedsak blitt benyttet intervju av både parter og dommere. Utgangspunktet for mitt arbeid var at jeg skulle intervju alle parter og dommere i et utvalg av saker. Etersom jeg hadde problemer med å få intervjuer med parter, har det som tidligere nevnt, bare belyst noen saker fra en parts synspunkt. Det er derfor nødvendig å stille spørsmål hvorvidt partene +representerer et representativt utvalg. Selv om nyanser muligens ikke har blitt belyst som følge av manglende intervjuer, vil jeg trekke frem styrken til intervjumetoden; at man får frem underliggende informasjon av dem man intervjuer. Likevel er den manglende informasjonen en av hovedårsakene til at oppgaven i hovedsak bygger på uttalelsene fra dommere.

Et annet moment er hvor egnet intervju av parter som metode var for å besvare problemstillingen. Mitt utgangspunkt for å intervju partene var å belyse hvordan de følte de kom ut av jordskiftet, og hvordan de opplevde at jordskifteretten vurderte nyttefordelingen. Det gikk med mye tid til å gjennomføre intervjuene, og jeg er usikker på hvorvidt det hadde vært like enkelt å få besvart spørsmålene gjennom spørreskjema. På den annen side opplevde jeg ofte at partene synes spørsmålene var vanskelig og at jeg måtte veilede og stille oppfølgingsspørsmål for å få belyst det jeg ønsket. Et annet problem, ettersom jeg opplevde at etter veiledning fra meg kunne partene nærmest gjenta det jeg allerede hadde sagt når de svare på spørsmålet. Dette gjorde at jeg synes det var vanskelig å finne en balansegang mellom om det var partenes meninger som fremkom og om partene forsto spørsmålet. Likevel så fikk jeg gjennom intervju mulighet til å vurdere utsagnene fra partene. Noe jeg ikke hadde fått like stor mulighet til gjennom spørreundersøkelse.

Utarbeiding av intervjuguide var noe av det som ble prioritert mest i starten av prosjektet. Dette før jeg egentlig hadde fått full oversikt over hva som vil bli det sentrale i oppgaven. Dette har gjort at noen av spørsmålene som ble stilt er helt irrelevante slik oppgavens form ble, og at andre spørsmål burde vært stilt til både dommere og parter.

Hvorvidt intervju egner seg for å finne nytten partene hadde av saken er heller ikke sikkert. For å belyse den økonomiske nytten, for eksempel, hadde det kanskje vært mer egnet å se på takster på

eiendommen før og etter jordskifte. Jeg var inne på tanken av å benytte atb- beregninger og andre typer modeller for å beregne arrondering, men kom til at det ikke var egnet for nytten i sakene i utvalget.

Kilder

Litteratur

Aasmundtveit, J. E. (2002) *Tapsgarantien ved jordskifte*. Institutt for landskapsplanlegging:
NLH

Austenå, T. & Øvstedal, S. (1994). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: Universitetsforlaget.

Austenå, T. (1997) *Vilkårene for å kreve jordskifte*. Kart og Plan, 57, s. 224-232

Bjerva, Ø. J. (2012) *Jordskiftedomstolene i endring*. Philosophiae doctor (ph.d.) avhandling. Ås:
Universitetet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.

Bjerva, Ø. J., Holt, F., Reiten, M., Sky, P. K. & Aasen, I. (2016).
Jordskifteloven(kommentarutgave). Oslo: Universitetsforlaget.

Bærug, S. (2009) *Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti I*: Ravna, Ø. (red.)
Perspektiver på jordskifte, s. 260-283: Gyldendal.

Christensen, H. (1952). *Jordskifteloven med kommentarer*. Oslo: H. Aschehoug & Co.

Dalland, O. (2017) *Metode og oppgaveskriving* b. 6. Oslo: Gyldendal.

Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2013) *Tingsrett*. 7. Utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Finnanger, R. (2009) *Tilkjenning av kostnader ved fremme av jordskifte I*: Ravna, Ø. (red.)
Perspektiver på jordskifte, s. 311-334: Gyldendal.

Hauge, K. B. (2016). *Fallrettar og ekspropriasjonserstatning*. Oslo: Universitetsforlaget.

Jacobsen, S. (2004) *Samtaler med jordskiftedommere om jordskifteloven §3 bokstav a*. Institutt
for landskapsplanlegging: NLH

Johannessen, A., Kristoffersen, L., & Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-*

administrative fag. Oslo: Abstrakt forlag

- Landbruksdepartementet. (1995). *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver: rapport fra arbeidsgruppe*. Trondheim: Arbeidsgruppen
- Lande, K. & Sky, P. K. (2011) *Behandling av private vegger som jordskiftesak*. Kart og Plan, 71: 192-200.
- Noss, N. C. & Sky, P. K. (2017). *Rettsens kontroll av om de materielle vilkårene for jordskiftesak og/eller skjønn er til stede*. Tidsskrift for eiendomsrett, 13(01), s. 71-88.
- Nord, E., (2009). *Jordskifte i byer og tettsteder*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 485-511: Gyldendal.
- Pedersen, J. E. (2016). *Begrunnelse av rettsavgjørelser*. Oslo: Universitetsforlaget
- Ravna, Ø. (2009) *Skiftegrunnlaget i sameier*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 284-310: Gyldendal.
- Ravna, Ø. (2015) *Disposisjonsprinsippets plass i jordskifteloven av 2013*. Kart og plan, 75: 121–132
- Reiten, M. (2007) *Rettsmiddelordningen ved jordskifte*. Kart og plan, 67: 243-252
- Reiten, M. (2009) *Avgjerd om fremme av jordskiftesak*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 235-259: Gyldendal.
- Roalkvam, O. (2003) *Jordskiftelova § 3 a og "nytt for kvar einskild eignedom"*. ÅS: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.
- Rognes, J. & Sky, P. K. (1998) *Mediation in the Norwegian land consolidation courts*. Vol. 14, *Working Paper. North American Series*. Madison, MI: Land Tenure Center, University of Wisconsin-Madison.

- Sevatdal, H. (1990). *Innføring i planarbeid ved jordskifte*. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for planfag og rettslære.
- Sevatdal, H. (2017) *Eiendomshistorie – Hovudliner i norsk eiendomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. Oslo: Universitetsforlaget
- Sevatdal, H & Sky, P. K. (2017) *Eigedomsteori - Innføring i samfunnsvitskapeleg teoritilfanfor utøving av eiendomsfag*. Institutt for landskapsplanlegging: NLH
- Sky, P. K. (2002) *Arronderingsberegninger og analyse av romlige effekter ved jordskifte*. Institutt for landskapsplanlegging: NLH
- Sky, P. K. (2009) *Jordskiftets ulike effekter*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 369-396: Gyldendal.
- Steinsholt, H. (1994) *Vegjordskifte; effekt og fremdrift, Prosjektrapport*, Institutt for landskapsplanlegging: NLH
- Vangsnes, J. (2015) *Sivilprosess i et nøtteskall*. Gyldendal: Oslo
- Vatn, A (2015) *Environmental Governance – Institutions, policies and actions*. Edward Elgar publishing limited: Cheltenham
- Øvstedal (1979) *Jordskifteretten velger skifteplan*. Melding nr. 28. Institutt for jordskifte og eiendomsutforming: NLH
- Øygaard, I. Høyvik, S. Olsen, M. Verkland, L. & Sætermo, I. A. F. (2008). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*. Trondheim: Domstolsadministrasjonen.

Lover

- Lov om Udskifting (1821) *Lov om Jord og og Skovs Udskifning af fælleskab, datert 17. august 1821*
- Lov om Udskifting (1857) *Lov om Jords og Skovs Udskifning af Fællesskab, dater 12. oktober 1857*

Domstolloven. (1915). *Lov om domstolene, lov av 13.08.1915 nr. 5.*

Jordskifteloven (1950) *Lov om jordskifte o.a, datert 22. desember 1950 nr. 2*

Jordskifteloven (1979) *Lov om jordskifte av 21. Desember 1979 nr. 77 (jordskifteloven)*

Tvisteloven (2005) *Lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister*

Jordskifteloven (2013). *Lov om fastsetting og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m av 21. juni 2013 nr 100.*

Forarbeider, utredninger mv.

NOU 1976: 50 Revisjon av jordskifteloven

NOU 2001:32a. Rett på sak, bind A. Oslo: Statens forvaltningstjeneste.

Ot.prp.nr.57 (1997-1998) Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr 77 om jordskifte o.a. og endringer i einsskilde andre lover

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

Landbruks- og matdepartementet (2009). Høyringsnotat til ny jordskiftelov (og endringer i andre lover). Rapport frå arbeidsgruppe

Rettsavgjørelser

Rt. 1990 s. 148

Rt. 2000 s. 1119

Rt. 2002 s. 238. (Carport)

Eidsivating 27. juni 1983, ankesak (513/81)

LE-1999-754 – Eidsivating lagmannsrett

LG. 2007 s. 142251 – Gulating lagmannsrett

JOFR-2003-1 - Frostating jordskifteoverrett

Vedlegg 1

Intervjuguide dommere

1. Hva er nytte etter jordskifteloven § 3-18/ 3a og § 6-7 /67?
2. Hvilke vurderinger gjør du når du skal se at en eiendom nytten blir større enn ulempene og kostandene for en eiendom?
3. Føler du at du har et bevist forhold til hvordan nytte fordeles mellom parter i saker etter § 3-4?
4. Hvor ofte utredes det alternativer til skifteplan/jordskifteløsning?
Hvorfor?
5. Hva var grunnen til at du valgte det alternativet?
6. Hvilke tanker gjør du opp når du skal fordele sakskostnader etter nytte etter § 7-6?
Er det noe spesielle tanker innmot kostnadsfordeling ved saker etter § 3-4?
Hvordan er det samsvar med nyttefordelingen og fordelingen sakskostnader?
7. Hvordan vurderer du nytte for å få den mest objektiv?
8. Hvordan tillegges partenes meninger vekt ved jordskifteløsningen – nyttevurderingen?
Nyttevurdering ved minnelig jordskifte?
9. Hvordan kommer nytte og nyttefordelingen til uttrykk gjennom rettsboka og/eller andre saksdokumenter
10. Ofte er det slik at parten deler sakskostnadene likt eller at en part bærer alle sakskostnadene, tror du dette reflekterer nytten partene har av jordskifte? (Obs, sjekkes etter flere mottatte saker - trend)
11. Hvor ofte får du inntrykk av at alle parter er fornøyd med jordskifte etter § 3-4?
12. Tror du det ofte er slik at rekvirenten for mest nytte?
Hvorfor?
13. Generelt tror du parten har samme forståelse av hvordan sakskostnadene fordeles som det du har?
Spesielt inn mot sak
14. Er det forskjell i vurderingene når det er snakk om store vs små verdier?
15. Hvordan vurderes dette der det kan bli store verdiendringer i jordskifteområdet?
§ 3-23 andre punktum
16. Tror du samfunnet har noen nytte av å gjennomføre et jordskifte?

Vedlegg 2

Intervjuguide Parter

1. Hvorfor ble det krevd jordskifte?
2. Hvilke effekter har jordskifte hatt?
 - Økonomiske og arronderingsmessige effekter (transportmessig, tilgang, vedlikehold og standard)
 - Juridiske effekter (bruksrettigheter, fordeling av arbeid, uklare rettsforhold)
 - Miljømessige effekter (landskapet, bygging av ny veg, natur og miljø, visualitet)
 - Sosiale effekter (hvilke påvirkninger jordskiftet har hatt på den enkelte part og mellom partene, psykologiske forandringer, atferdsforandringer)

Når forventer du at kan benytte deg av, ta ut effektene av jordskifte, er det gjort?
3. Føler du at jordskiftet samlet sett forbedret forholdene?
4. Med regnet kostnader, tid og resultat på jordskifte kom du ut positivt?
5. Hva tror du senere eiere/ brukere vil si om jordskifte?
6. Var det positive effekter for de andre partene i jordskifte?
Hvilke?
7. Var det negative effekter for de andre partene i jordskifte?
8. Hvem kom best ut av jordskifte, deg eller motparter?
9. Føler du at jordskifteretten vurderte nytten for jordskifteområdet?
Kom dette frem i rettsbok eller sakensdokumenter?
Hvordan?
10. Mener du det var samsvar med nyttefordelingen og sakskostnader?
11. I jordskiftesaken ble det vurdert andre alternativer?
Hvorfor (ikke)?
Hvorfor ble ikke andre valgt?
12. Hvordan har det fungert i ettertid?
13. Mener du at jordskifteretten burde gjort noe annerledes? I så fall hva?
14. Tror du samfunnet har noen nytte av å gjennomføre et jordskifte?

Per Kåre Sky

1432 ÅS

Vår dato: 07.12.2017

Vår ref: 57392 / 3 / HIT

Deres dato:

Deres ref:

Forenklet vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 24.11.2017.

Meldingen gjelder prosjektet:

57392	<i>Nyttefordeling i jordskifteretten etter § 3-4</i>
Behandlingsansvarlig	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
Daglig ansvarlig	<i>Per Kåre Sky</i>
Student	<i>Jakob Lagethon Bjørnstad</i>

Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet med vedlegg, vurderer vi at prosjektet er omfattet av personopplysningsloven § 31. Personopplysningene som blir samlet inn er ikke sensitive, prosjektet er samtykkebasert og har lav personvernulempe. Prosjektet har derfor fått en forenklet vurdering. Du kan gå i gang med prosjektet. Du har selvstendig ansvar for å følge vilkårene under og sette deg inn i veiledningen i dette brevet.

Vilkår for vår vurdering

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet
- krav til informert samtykke
- at du ikke innhenter [sensitive opplysninger](#)
- veiledning i dette brevet
- Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine retningslinjer for datasikkerhet

Veiledning

Krav til informert samtykke

Utvalget skal få skriftlig og/eller muntlig informasjon om prosjektet og samtykke til deltakelse.

Informasjon må minst omfatte:

- at Norges miljø- og biovitenskapelige universitet er behandlingsansvarlig institusjon for prosjektet

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

- daglig ansvarlig (eventuelt student og veileders) sine kontaktopplysninger
- prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- hvilke opplysninger som skal innhentes og hvordan opplysningene innhentes
- når prosjektet skal avsluttes og når personopplysningene skal anonymiseres/slettes

På nettsidene våre finner du mer informasjon og en veiledende mal for [informasjonsskriv](#).

Forskningsetiske retningslinjer

Sett deg inn i [forskningsetiske retningslinjer](#).

Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringsskjema.

Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt

Ved prosjektslutt 15.05.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

Gjelder dette ditt prosjekt?

Dersom du skal bruke databehandler

Dersom du skal bruke databehandler (ekstern transkriberingsassistent/spørreskjemaleverandør) må du inngå en databehandleravtale med vedkommende. For råd om hva databehandleravtalen bør inneholde, se [Datatilsynets veileder](#).

Hvis utvalget har taushetsplikt

Vi minner om at noen grupper (f.eks. opplærings- og helsepersonell/forvaltningsansatte) har [taushetsplikt](#). De kan derfor ikke gi deg identifiserende opplysninger om andre, med mindre de får samtykke fra den det gjelder.

Dersom du forsker på egen arbeidsplass

Vi minner om at når du [forsker på egen arbeidsplass](#) må du være bevisst din dobbeltrolle som både forsker og ansatt. Ved rekruttering er det spesielt viktig at forespørsel rettes på en slik måte at frivilligheten ved deltakelse ivaretas.

Se våre nettsider eller ta kontakt med oss dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Vennlig hilsen

Marianne Høgetveit Myhren

Hildur Thorarensen

Kontaktperson: Hildur Thorarensen tlf: 55 58 26 54 / hildur.thorarensen@nsd.no

MELDESKJEMA

Meldeskjema (versjon 1.6) for forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt (jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter).

1. Intro		
Samles det inn direkte personidentifiserende opplysninger?	Ja ● Nei ○	En person vil være direkte identifiserbar via navn, personnummer, eller andre personentydige kjennetegn. Les mer om hva personopplysninger er.
Hvis ja, hvilke?	<input checked="" type="checkbox"/> Navn <input type="checkbox"/> 11-sifret fødselsnummer <input checked="" type="checkbox"/> Adresse <input checked="" type="checkbox"/> E-post <input checked="" type="checkbox"/> Telefonnummer <input type="checkbox"/> Annet	NB! Selv om opplysningene skal anonymiseres i oppgave/rapport, må det krysses av dersom det skal innhentes/registreres personidentifiserende opplysninger i forbindelse med prosjektet. Les mer om hva behandling av personopplysninger innebærer.
Annet, spesifiser hvilke		
Skal direkte personidentifiserende opplysninger kobles til datamaterialet (koblingsnøkkel)?	Ja ○ Nei ●	Merk at meldeplikten utløses selv om du ikke får tilgang til koblingsnøkkel , slik fremgangsmåten ofte er når man benytter en databehandler .
Samles det inn bakgrunnsopplysninger som kan identifisere enkeltpersoner (indirekte personidentifiserende opplysninger)?	Ja ○ Nei ●	En person vil være indirekte identifiserbar dersom det er mulig å identifisere vedkommende gjennom bakgrunnsopplysninger som for eksempel bostedskommune eller arbeidsplass/skole kombinert med opplysninger som alder, kjønn, yrke, diagnose, etc.
Hvis ja, hvilke		NB! For at stemme skal regnes som personidentifiserende, må denne bli registrert i kombinasjon med andre opplysninger, slik at personer kan gjenkjennes.
Skal det registreres personopplysninger (direkte/indirekte/via IP-/epost adresse, etc) ved hjelp av nettbaserte spørreskjema?	Ja ○ Nei ●	Les mer om nettbaserte spørreskjema .
Blir det registrert personopplysninger på digitale bilde- eller videoopptak?	Ja ○ Nei ●	Bilde/videoopptak av ansikter vil regnes som personidentifiserende.
Søkes det vurdering fra REK om hvorvidt prosjektet er omfattet av helseforskningsloven?	Ja ○ Nei ●	NB! Dersom REK (Regional Komité for medisinsk og helsefaglig forskningsetikk) har vurdert prosjektet som helseforskning, er det ikke nødvendig å sende inn meldeskjema til personvernombudet (NB! Gjelder ikke prosjekter som skal benytte data fra pseudonyme helseregistre). Les mer. Dersom tilbakemelding fra REK ikke foreligger, anbefaler vi at du avventer videre utfylling til svar fra REK foreligger.
2. Prosjekttittel		
Prosjekttittel	Nyttefordeling i jordskifteretten etter § 3-4	Oppgi prosjektets tittel. NB! Dette kan ikke være «Masteroppgave» eller liknende, navnet må beskrive prosjektets innhold.
3. Behandlingsansvarlig institusjon		
Institusjon	Norges miljø- og biovitenskapelige universitet	Velg den institusjonen du er tilknyttet. Alle nivå må oppgis. Ved studentprosjekt er det studentens tilknytning som er avgjørende. Dersom institusjonen ikke finnes på listen, har den ikke avtale med NSD som personvernombud. Vennligst ta kontakt med institusjonen. Les mer om behandlingsansvarlig institusjon .
Avdeling/Fakultet	Fakultet for landskap og samfunn	
Institutt	Institutt for eiendom og juss	
4. Daglig ansvarlig (forsker, veileder, stipendiat)		

Fornavn	Per Kåre	Før opp navnet på den som har det daglige ansvaret for prosjektet. Veileder er vanligvis daglig ansvarlig ved studentprosjekt. Les mer om daglig ansvarlig . Daglig ansvarlig og student må i utgangspunktet være tilknyttet samme institusjon. Dersom studenten har ekstern veileder, kan biveileder eller fagansvarlig ved studiestedet stå som daglig ansvarlig. Arbeidssted må være tilknyttet behandlingsansvarlig institusjon, f.eks. underavdeling, institutt etc. NB! Det er viktig at du oppgir en e-postadresse som brukes aktivt. Vennligst gi oss beskjed dersom den endres.
Etternavn	Sky	
Stilling	Professor	
Telefon	+47	
Mobil	41744508	
E-post	per.sky@nmbu.no	
Alternativ e-post	per.sky@nmbu.no	
Arbeidssted	NMBU	
Adresse (arb.)	Kirkeveien 25	
Postnr./sted (arb.sted)	1433 Ås	
5. Student (master, bachelor)		
Studentprosjekt	Ja ● Nei ○	Dersom det er flere studenter som samarbeider om et prosjekt, skal det velges en kontaktperson som føres opp her. Øvrige studenter kan føres opp under pkt 10.
Fornavn	Jakob	
Etternavn	Lagethon Bjørnstad	
Telefon	+47	
Mobil	93211497	
E-post	jakob.lagethon.bjornstad@nmbu.no	
Alternativ e-post	jakbjo@gmail.com	
Privatadresse	Festeveien 23b	
Postnr./sted (privatadr.)	1525 Moss	
Type oppgave	<ul style="list-style-type: none"> ● Masteroppgave ○ Bacheloroppgave ○ Semesteroppgave ○ Annet 	
6. Formålet med prosjektet		
Formål	<p>Formålet er undersøkelsen er å undersøke hvordan nytte fordeles blant parter i en jordskiftesak etter § 3-4.</p> <p>Er fordelingen jevn i forhold til hvem som krever sak og andre parter? Hvilke vurderinger gjør dommere i forbindelse med nyttefordeling?</p>	Redegjør kort for prosjektets formål, problemstilling, forskningsspørsmål e.l.
7. Hvilke personer skal det innhentes personopplysninger om (utvalg)?		
Kryss av for utvalg	<input type="checkbox"/> Barnehagebarn <input type="checkbox"/> Skoleelever <input type="checkbox"/> Pasienter <input checked="" type="checkbox"/> Brukere/klienter/kunder <input checked="" type="checkbox"/> Ansatte <input type="checkbox"/> Barnevernsbarn <input type="checkbox"/> Lærere <input type="checkbox"/> Helsepersonell <input type="checkbox"/> Asylsøkere <input type="checkbox"/> Andre	Les mer om forskjellige forskningstematikker og utvalg .
Beskriv utvalg/deltakere	Parter og jordskiftedommere	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.
Rekruttering/trekking	Rekruteres ved at de har vært parter i utvalgte saker i jordskifteretten.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekruttes og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan rekruttes gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk, eller trekkes fra registre som f.eks. Folkeregisteret, SSB-registre, pasientregistre.

Førstegangskontakt	Første kontakt vil bli gjort gjennom informasjonsbrev påfølgende telefon samtale av meg.	Beskriv hvordan førstegangskontakten opprettes og oppgi hvem som foretar den. Les mer om førstegangskontakt og forskjellige utvalg på våre temasider .
Alder på utvalget	<input type="checkbox"/> Barn (0-15 år) <input type="checkbox"/> Ungdom (16-17 år) <input checked="" type="checkbox"/> Voksne (over 18 år)	Les om forskning som involverer barn på våre nettsider.
Omtrentlig antall personer som inngår i utvalget	15	
Samles det inn sensitive personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om sensitive opplysninger .
Hvis ja, hvilke?	<input type="checkbox"/> Rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning <input type="checkbox"/> At en person har vært mistenkt, siktet, tiltalt eller dømt for en straffbar handling <input type="checkbox"/> Helseforhold <input type="checkbox"/> Seksuelle forhold <input type="checkbox"/> Medlemskap i fagforeninger	
Inkluderes det myndige personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Les mer om pasienter, brukere og personer med redusert eller manglende samtykkekompetanse .
Samles det inn personopplysninger om personer som selv ikke deltar (tredjepersoner)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Med opplysninger om tredjeperson menes opplysninger som kan identifisere personer (direkte eller indirekte) som ikke inngår i utvalget. Eksempler på tredjeperson er kollega, elev, klient, familiemedlem, som identifiseres i datamaterialet. Les mer .

8. Metode for innsamling av personopplysninger

Kryss av for hvilke datainnsamlingsmetoder og datakilder som vil benyttes	<input type="checkbox"/> Papirbasert spørreskjema <input type="checkbox"/> Elektronisk spørreskjema <input checked="" type="checkbox"/> Personlig intervju <input type="checkbox"/> Gruppeintervju <input type="checkbox"/> Observasjon <input type="checkbox"/> Deltakende observasjon <input type="checkbox"/> Blogg/sosiale medier/internett <input type="checkbox"/> Psykologiske/pedagogiske tester <input type="checkbox"/> Medisinske undersøkelser/tester <input type="checkbox"/> Journaldata (medisinske journaler)	Personopplysninger kan innhentes direkte fra den registrerte f.eks. gjennom spørreskjema, intervju, tester, og/eller ulike journaler (f.eks. elevmapper, NAV, PPT, sykehus) og/eller registre (f.eks. Statistisk sentralbyrå, sentrale helseregistre). NB! Dersom personopplysninger innhentes fra forskjellige personer (utvalg) og med forskjellige metoder, må dette spesifiseres i kommentar-boksen. Husk også å legge ved relevante vedlegg til alle utvalgs-gruppene og metodene som skal benyttes. Les mer om registerstudier . Dersom du skal anvende registerdata, må variabeliste lastes opp under pkt. 15 Les mer om forskningsmetoder .
	<input type="checkbox"/> Registerdata	
	<input type="checkbox"/> Annen innsamlingsmetode	
Tilleggsopplysninger		

9. Informasjon og samtykke

Oppgi hvordan utvalget/deltakerne informeres	<input checked="" type="checkbox"/> Skriftlig <input checked="" type="checkbox"/> Muntlig <input type="checkbox"/> Informeres ikke	Dersom utvalget ikke skal informeres om behandlingen av personopplysninger må det begrunnes. Les mer . Vennligst send inn mal for skriftlig eller muntlig informasjon til deltakerne sammen med meldeskjema. Last ned en veiledende mal her . Les om krav til informasjon og samtykke . NB! Vedlegg lastes opp til sist i meldeskjemaet, se punkt 15 Vedlegg.
Samtykker utvalget til deltakelse?	<input checked="" type="radio"/> Ja <input type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Flere utvalg, ikke samtykke fra alle	For at et samtykke til deltakelse i forskning skal være gyldig, må det være frivillig, uttrykkelig og informert . Samtykke kan gis skriftlig, muntlig eller gjennom en aktiv handling. For eksempel vil et besvart spørreskjema være å regne som et aktivt samtykke. Dersom det ikke skal innhentes samtykke, må det begrunnes. Les mer .

10. Informasjonssikkerhet

Spesifiser	Det vil bli oppbevart for seg selv på en privat datamaskin. Jeg oppbevarer det der for jeg er nødt til å komme i kontakt med personene. Jeg vil også ha telefonnummerene på min mobil.	NB! Som hovedregel bør ikke direkte personidentifiserende opplysninger registreres sammen med det øvrige datamaterialet. Vi anbefaler koblingsnøkkel .
Hvordan registreres og oppbevares personopplysningene?	<input type="checkbox"/> På server i virksomhetens nettverk <input type="checkbox"/> Fysisk isolert PC tilhørende virksomheten (dvs. ingen tilknytning til andre datamaskiner eller nettverk, interne eller eksterne) <input type="checkbox"/> Datamaskin i nettverkssystem tilknyttet Internett tilhørende virksomheten <input checked="" type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videooptak/fotografi <input type="checkbox"/> Lydoptak <input type="checkbox"/> Notater/papir <input checked="" type="checkbox"/> Mobile lagringsenheter (bærbar datamaskin, minnepenn, minnekort, cd, ekstern harddisk, mobiltelefon) <input type="checkbox"/> Annen registreringsmetode	<p>Merk av for hvilke hjelpemidler som benyttes for registrering og analyse av opplysninger.</p> <p>Sett flere kryss dersom opplysningene registreres på flere måter.</p> <p>Med «virksomhet» menes her behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>NB! Som hovedregel bør data som inneholder personopplysninger lagres på behandlingsansvarlig sin forskningsserver.</p> <p>Lagring på andre medier - som privat pc, mobiltelefon, minnepenne, server på annet arbeidssted - er mindre sikkert, og må derfor begrunnes. Slik lagring må avklares med behandlingsansvarlig institusjon, og personopplysningene bør krypteres.</p>
Annen registreringsmetode beskriv		
Hvordan er datamaterialet beskyttet mot at uvedkommende får innsyn?	Både mobil og datamaskin vil være passordbeskyttet	Er f.eks. datamaskintilgangen beskyttet med brukernavn og passord, står datamaskinen i et låsbart rom, og hvordan sikres bærbare enheter, utskrifter og optak?
Samles opplysningene inn/behandles av en databehandler (ekstern aktør)?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	Dersom det benyttes eksterne til helt eller delvis å behandle personopplysninger, f.eks. Questback, transkriberingsassistent eller tolk, er dette å betrakte som en databehandler . Slike oppdrag må kontraktreguleres.
Hvis ja, hvilken		
Overføres personopplysninger ved hjelp av e-post/Internett?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?		<p>Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig.</p> <p>Vi anbefaler ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester. Bruk av nettskytjenester må avklares med behandlingsansvarlig institusjon.</p> <p>Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten. Les mer.</p>
Skal andre personer enn daglig ansvarlig/student ha tilgang til datamaterialet med personopplysninger?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	
Hvis ja, hvem (oppgi navn og arbeidssted)?		
Utleveres/deles personopplysninger med andre institusjoner eller land?	<input checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/> Andre institusjoner <input type="radio"/> Institusjoner i andre land	F.eks. ved nasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles eller ved internasjonale samarbeidsprosjekter der personopplysninger utveksles.
11. Vurdering/godkjenning fra andre instanser		
Søkes det om dispensasjon fra taushetsplikten for å få tilgang til data?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	For å få tilgang til taushetsbelagte opplysninger fra f.eks. NAV, PPT, sykehus, må det søkes om dispensasjon fra taushetsplikten . Dispensasjon søkes vanligvis fra aktuelt departement.
Hvis ja, hvilke		
Søkes det godkjenning fra andre instanser?	Ja <input type="radio"/> Nei <input checked="" type="radio"/>	I noen forskningsprosjekter kan det være nødvendig å søke flere tillatelser. Søkes det f.eks. om tilgang til data fra en registerer? Søkes det om tillatelse til forskning i en virksomhet eller en skole? Les mer om andre godkjenninger .
Hvis ja, hvilken		
12. Periode for behandling av personopplysninger		
Prosjektstart	01.11.2017	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter.
Planlagt dato for prosjektslutt	15.05.2018	Prosjektslutt: Vennligst oppgi tidspunktet for når datamaterialet enten skal anonymiseres/slettes, eller arkiveres i påvente av oppfølgingsstudier eller annet.
Skal personopplysninger publiseres (direkte eller indirekte)?	<input type="checkbox"/> Ja, direkte (navn e.l.) <input type="checkbox"/> Ja, indirekte (identifiserende bakgrunnsopplysninger) <input checked="" type="checkbox"/> Nei, publiseres anonymt	<p>Les mer om direkte og indirekte personidentifiserende opplysninger.</p> <p>NB! Dersom personopplysninger skal publiseres, må det vanligvis innhentes eksplisitt samtykke til dette fra den enkelte, og deltakere bør gis anledning til å lese gjennom og godkjenne sitater.</p>

Hva skal skje med datamaterialet ved prosjektslutt?	<input checked="" type="checkbox"/> Datamaterialet anonymiseres <input type="checkbox"/> Datamaterialet oppbevares med personidentifikasjon	<p>NB! Her menes datamaterialet, ikke publikasjon. Selv om data publiseres med personidentifikasjon skal som regel øvrig data anonymiseres. Med anonymisering menes at datamaterialet bearbeides slik at det ikke lenger er mulig å føre opplysningene tilbake til enkeltpersoner.</p> <p>Les mer om anonymisering av data.</p>
13. Finansiering		
Hvordan finansieres prosjektet?		Fylles ut ved eventuell ekstern finansiering (oppdragsforskning, annet).
14. Tilleggsopplysninger		
Tilleggsopplysninger		Dersom prosjektet er del av et prosjekt (eller skal ha data fra et prosjekt) som allerede har tilrådning fra personvernombudet og/eller konsesjon fra Datatilsynet, beskriv dette her og oppgi navn på prosjektleder, prosjektittel og/eller prosjektnummer.
15. Vedlegg		
Vedlegg	<p>Antall vedlegg: 2.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● intervjuguide_parter_og_dommere.docx ● forespoersel_om_intervju_i_forbindelse_med_jordskiftes ak.docx 	

Forespørsel om intervju i forbindelse med jordskiftesak

Et studie av nyttefordeling i jordskifteretten av Jakob Lagethon Bjørnstad

Bakgrunn og formål

Intervjuet foretas i forbindelse med masteroppgave tilknyttet avslutning på det 5-årige studiet "Eiendomsfag" ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Formålet med oppgave er å undersøke hvordan nytte fordeles mellom parter i jordskiftesaker og særlig i saker etter jordskiftelov § 3-4 tidligere § 2b.

Utvalget til undersøkelsen er trukket med bakgrunn i jordskiftesaker behandlet etter de overnevnte paragrafene og holdt i jordskifterettene rundt Oslofjorden. Det vil være interessant å få et innblikk i sakene utover det rettsbøkene og annen litteratur kan gi. Jeg håper med bakgrunn i dette at du er interessert i å svare på noen spørsmål tilknyttet jordskiftesaken du deltok i.

Hva innebærer deltagelsen i studien?

Deltagelsen i studien innebærer å svare på noen spørsmål i form av et personlig intervju. Intervjuets varighet vil avhenge av hvor mange av spørsmålene du som respondent er villig til å svare på og hvor utdypende du ønsker å svare. Dataen registreres ved at jeg tar notater underveis i intervjuet, og ved bruk av lydopptaker dersom respondent samtykker til bruk av denne. Andre opplysninger blir innhentet i form av dokumentstudier.

Hvordan deltar jeg?

Du vil bli kontaktet av meg per telefon etter 01.01.2018 for avtale om tid og sted. Det er ikke sikkert at alle som mottar dette brevet vil bli kontaktet. Dette avhenger av hvor mange respondenter som ønsker å være med på et intervju.

Hva skjer med informasjonen om deg?

Alle opplysninger vil bli behandlet konfidensielt. De som vil ha tilgang til opplysningene du gir, er meg og min studieveileder. For å ivareta konfidensialitet vil opplysningene bli lagret på en bærbar pc med brukernavn og passord som bare jeg har tilgang på. Navn, adresse og annen informasjon som direkte kan identifisere deg vil ikke bli gjengitt i oppgaveteksten, da intervjuobjektene hemmeligholdes. Dersom noen har kjennskap til saken og tilliggende forhold, er det likevel mulig at de i kombinasjon mellom dette og informasjonen som kommer frem gjennom intervjuet kan klare å identifisere deg.

Prosjektet skal etter planen avsluttes til 15.05.2018. Opptak og eventuell annen personopplysning som måtte komme frem i intervjuene vil bli slettet fra pc etter prosjektets slutt.

Frivillig deltagelse

Det er frivillig å delta i studien, og du kan når som helst trekke ditt samtykke uten å oppgi noen grunn. Dersom du trekker deg, vil alle opplysninger om deg bli anonymisert. Dersom du har noen spørsmål kan du kontakte meg på telefonnummeret **93211497**, eller på mailadressen jakob.lagethon.bjornstad@nmbu.no. Du kan også kontakte min hovedveileder for oppgaven på per.sky@nmbu.no. Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS.

Med vennlig hilsen

Jakob Lagethon Bjørnstad



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway