



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn

Hovedveileder: Per Kåre Sky

Utradisjonell omforming av landbrukseiendom

Jordskifteloven § 3-4 – et gammelt verktøy brukt på
et landbruk i utvikling

Torkel Bjørnbet

Master i eiendom

Fakultetet for landskap og samfunn

Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på en mastergrad i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven er skrevet våren 2018, og tilsvarer 30 studiepoeng. Hovedveileder har vært professor Per Kåre Sky.

Først og fremst må jeg takke alle jordskiftedommerne som sa seg villige til å sette av tid til å bli intervjuet i forbindelse med oppgaven. Velviljen til å dele deres synspunkt og erfaringer var utslagsgivende for oppgavens innhold.

Jeg vil også takke Tore Bjørnbet, som har vært en viktig kilde til inspirasjon og faglige samtaler, samt en iherdig bekjemper av kommafeil.

Til slutt må jeg rette en stor takk til Per Kåre Sky for konkrete tilbakemeldinger og veiledning.

Trondheim, 13. mai 2018

Torkel Bjørnbet

Sammendrag

Denne masteroppgaven tar for seg det jeg har valgt å omtale som utradisjonell omforming av landbrukseiendom ved jordskifte. Med utradisjonell omforming har jeg forutsatt et jordskifte der eiendomsobjektene som skiftes fremstår som svært ulike og at en eller flere av eiendommene endrer karakter ved skiftet.

Problemstillingen i oppgaven består av en hovedproblemstilling:

Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendom med hjemmel i jordskifteloven § 3-4?

Samt to delproblemstillinger:

- 1. Hvilke begrensninger er det i lov?*
- 2. Hvordan forholder jordskiftedommere seg til utradisjonelle bytter?*

Delproblemstilling 1 er hovedsakelig basert på juridisk metode, med analyse av ulike rettskilder, først og fremst gjeldende jordskiftelov og dens forarbeider.

Delproblemstilling 2 bygger på en kvalitativ undersøkelse som har bestått i en intervjuundersøkelse der et utvalg på 13 jordskiftedommere har blitt intervjuet.

Hovedproblemstillingen er forsøkt besvart gjennom en helhetlig drøfting av teori (delproblemstilling 1) og empiri (delproblemstilling 2).

Av interessante funn i oppgaven nevnes følgende:

- En viktig begrensende faktor for slike omforminger vil være at en eiendom ikke må skifte karakter i for stor grad, jf. jordskifteloven § 3-18.
- Flertallet av jordskiftedommerne i undersøkelsen synes å være villig til å godta utradisjonelle skifter i større utstrekning enn det jordskifteloven legger opp til.

Abstract

This master thesis examines what I define as unconventional, agricultural arrangements through land consolidation. The prerequisite for this definition, is that the land consolidation consists of a property exchange where the result changes the output of one or more of the involved properties.

The main question is:

What limits the potential for unconventional use of the Land Consolidation Act § 3-4?

I have two sub-questions:

1. *What limits are there within the law?*
2. *What thoughts do the land consolidation judges have in relation to this matter?*

Sub-question 1 is mainly based on legal method, with an analysis of various legal sources, mainly the Land Consolidation Act and its preparatory work.

Sub-question 2 builds upon material gathered through a qualitative survey, in the form of an in-depth interview of 13 land consolidation judges.

My primary findings are as follows:

- A considerable limitation is the Land Consolidation Act's reluctance to allow agricultural property to risk losing its industrial output by giving away agricultural land.
- Most of the land consolidation judges in the survey seemed to be willing to go beyond the apparent limitations of the Land Consolidation Act, in instances where the owners of the properties had an agreement, and were willing to risk their agricultural output.

Innhold

1	INNLEDNING.....	7
1.1	Tema og problemstilling.....	7
1.2	Avgrensing av oppgaven	8
1.3	Relevant litteratur	9
1.4	Oppbygging av oppgaven.....	9
2	METODE.....	12
2.1	Innledning.....	12
2.2	Valg av metode.....	12
2.3	Litteraturstudie.....	13
2.3.1	Juridisk metode	13
2.4	Kvalitativ metode	13
2.4.1	Det kvalitative intervju.....	14
2.4.2	Utvalg av domstoler	15
2.4.3	Pretest.....	16
2.4.4	Intervjuguiden og eksempelsakene	16
2.4.5	Validitet.....	17
2.4.6	Reliabilitet	18
2.5	Relevans.....	18
2.6	Etiske avveininger	18
2.6.1	Konfidensialitet	19
2.6.2	Personvern.....	19
3	TEORI.....	20
3.1	Innledning.....	20

3.2	Bakgrunn	20
3.3	Hva er jordskifte?	25
3.4	Historisk tilbakeblikk på jordskifte/arealbytte	26
3.5	Jordskifteloven av 2013.....	27
3.5.1	Innledning.....	27
3.5.2	Jordskifteloven § 1-1, Formålsparagrafen.....	27
3.5.3	Jordskifteloven § 3-1, Virkemidler	28
3.5.4	Jordskifteloven § 3-2, Utjenlige eiendomsforhold.....	28
3.5.5	Jordskifteloven § 3-3. Mer tjenlighet	30
3.5.6	Jordskifteloven § 3-4, Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett	30
3.5.7	Jordskifteloven § 3-13. Skiftegrunnlaget	31
3.5.8	Jordskifteloven § 3-14, Hva skal verdsettes?	31
3.5.9	Jordskifteloven § 3-15. Hvordan skal det verdsettes?.....	32
3.5.10	Jordskifteloven § 3-16. Avgrensning av jordskifteløsningen.....	32
3.5.11	Jordskifteloven § 3-17. Forholdet til offentlig forvaltning	33
3.5.12	Jordskifteloven § 3-18. Vern mot tap.....	33
3.5.13	Jordskifteloven § 3-19. Tjenlig eiendomsutforming	34
3.5.14	Jordskifteloven § 3-20. Utlegging av grunn og bruksrett.....	34
3.5.15	§ 3-23. Utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi.....	35
3.6	Jordlov, konsesjonslov og odelslov	36
3.7	Rapport om Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver, 1995.....	37
4	Empiri	38
4.1	Innledning.....	38
4.2	Forutsetninger for eksempelsakene	38
4.3	Eksempelesakene.....	40

4.3.1	Eksempel 1 «Klassisk bytte».....	40
4.3.2	Eksempel 2 «Skogsmark mot dyrkamark».....	41
4.3.3	Eksempel 3 «Skogsmark mot hyttetomt».....	44
4.3.4	Eksempel 4 «Landbruksareal mot boligtomt»	50
4.3.5	Eksempel 5 «Innmark mot fiskerett»	54
4.3.6	Eksempel 6 «Boligtomt mot utmark»	58
4.4	Utfyllende spørsmål.....	62
5	DRØFTING	72
5.1	Innledning.....	72
5.2	Drøfting - delproblemstilling 1.....	72
5.2.1	Formålet med jordskifte	73
5.2.2	Vilkårene for jordskifte	73
5.2.3	Enighet mellom partene	75
5.2.4	Sprik mellom bytteobjektene – endring av karakter	76
5.2.5	Forholdet til forvaltningen	77
5.3	Drøfting - delproblemstilling 2.....	78
5.4	Drøfting – hovedproblemstilling	81
6	AVSLUTTENDE REFLEKSJONER.....	85
7	KILDER.....	86

1 INNLEDNING

1.1 Tema og problemstilling

Tema for denne masteroppgaven er utradisjonell omforming av landbrukseiendom.

Problemstillingen er følgende:

Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendom ved jordskifte?

Jordskifteloven gir tilgang til en lang rekke virkemidler som kan benyttes for å bøte på utjenlige forhold ved eiendommer som det er vanskelig å utnytte. I oppgaven min vil jeg utelukkende konsentrere meg om omforming eller bytte av grunn og bruksretter med hjemmel i jordskifteloven § 3-4 i jordskifteloven, og som fremstår som utradisjonelle.

Med utradisjonell mener jeg i denne sammenhengen både at bytteobjektene fremstår som svært ulike, og at en eller flere av eiendommene endrer karakter.

Forskningsspørsmålet presiseres i følgende delproblemstillinger:

1. *Hvilke begrensninger er det i lov?*
2. *Hvordan forholder jordskiftedommere seg til utradisjonelle bytter?*

Delproblemstilling 1 tar utgangspunkt i at jeg vil undersøke rammene for hva en kan og «bør» la gå i bytte. Jeg oppfatter det slik at lovgiver her gir jordskifteretten en relativt stor frihet til å utøve skjønn, og at det her er en «gråson» som det er interessant å se nærmere på.

I delproblemstilling 2 ønsker jeg å undersøke hvordan jordskiftedommere oppfatter denne «gråsonen», og hva som er «yttergrensene» for hva som kan gå i bytte etter § 3-4. Dette er ikke et spørsmål det nødvendigvis er bred enighet om blant intervjuobjektene, men det vil gi rom for drøfting av forskjellige elementer i dommernes holdninger og resonnementer.

Alle problemstillingene vil avgrenses til å omhandle det jeg definerer som *utradisjonelle bytter*, og de spesifikke utfordringene slike bytter presenterer. Jeg vil gå nærmere inn på dette i min avgrensning av oppgaven i kapittel 1.2.

1.2 Avgrensning av oppgaven

Det er mange faktorer som må ligge til grunn for at en jordskifteløsning skal kunne gjennomføres. Jeg har valgt å undersøke og gå nærmere inn på de forhold som spesifikt har betydning for gjennomføring av det jeg omtaler som *utradisjonell omforming* eller *utradisjonelle bytter*.

For å klarlegge hva jeg mener med *utradisjonell omforming*, har jeg valgt følgende presisering:

1. Stort sprik mellom bytteobjektene
2. Én eller flere eiendommer endrer karakter
3. Sjeldent forekommende sakskrav i jordskifteretten

Med stort sprik mellom bytteobjektene mener jeg et krav hvor partene ikke bare vil bytte skog mot skog eller dyrkajord mot dyrkajord, men svært ulike areal typer eller rettigheter mot hverandre, for eksempel en skogteig mot en hyttetomt.

Videre kan et bytte av en slik karakter helt eller delvis endre karakteren på en eiendom, noe som igjen kan påvirke en landbrukseiendoms næringspotensial. Dette vil eksempelvis kunne skje dersom et småbruk i sin helhet byttes mot en byggeklar boligtomt. Grunnlaget eller potensialet for videre landbruksdrift vil opphøre.

Til slutt legger ordet «utradisjonell» opp til at dette er en kravstype som ikke forekommer ofte. Det er derfor ikke en selvfølge for jordskiftedommere hvordan de skal behandle kravet, ettersom man kan anta at det er lite erfaring og rettspraksis knyttet til de utfordringer som oppstår.

Gjennom oppgaven ønsker jeg å undersøke hva enige parter kan få til av omforminger av sine eiendommer gjennom jordskifte, herunder både muligheter og begrensninger. Oppgaven har ikke til hensikt å finne ut hvor langt jordskifteretten kan gå i å gjennomføre omforminger mot uvillige parter.

Når jeg omtaler omforming/bytter i denne oppgaven, skriver jeg utelukkende om bytter etter § 3-4 i jordskifteloven. Den typen bytter jeg behandler, vil ikke gi grunnlag for å diskutere alle

bestemmelsene om hvordan jordskifteretten kan omforme eiendom, som går frem av §§ 3-20 til 3-26 i jordskifteloven. Jeg har avgrenset meg til problemstillinger det er nødvendig å drøfte for oppgaven sin del.

Oppgaven avgrenses til omforming av landbrukseiendom. Uten at det er spesielt vektlagt i oppgaven, mener jeg med landbrukseiendom eiendom med minst 5 dekar jordbruksareal og/eller med minst 25 dekar produktivt skogareal. Hovedpoenget er at det er en eiendom som i utgangspunktet har et næringspotensial.

Oppgaven reiser åpenbart mange interessante og utfordrende verdsettingsspørsmål. Av disse vil jeg kun gå nærmere inn på de som gjør seg gjeldende i forhold til problemstillingen, men jeg skal ikke gå inn på tekniske sider ved verdsettingen.

1.3 Relevant litteratur

Ved siden av selve jordskifteloven, dens forarbeider (Prop.101 L) og kommentarutgaven til jordskifteloven av 2013 (Bjerva et al 2016), har jeg både som kilde og til inspirasjon til oppgaven hatt nytte av følgende:

«Jordskiftedomstolene i endring» (Bjerva 2012)

«Eigedomshistorie, Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet og fram mot nåtida» (Sevatdal et al. 2017)

Artikkelen «Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti» av Sølve Bærug, publisert i «Perspektiver på jordskifte»(*Ravna & Jordskiftedomstolene 2009*)

Rapporten «Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver»(*Klepp & Norge 1995*)

Kommentarutgaven til jordskifteloven av 1979 (Øvstedal & Austenå 1994)

1.4 Oppbygging av oppgaven

Kapittel 1 skal introdusere temaet. Her presenterer jeg problemstillingene, og følger opp med avgrensninger jeg mener er nødvendige for å kunne besvare disse. Sammen med avgrensningene definerer jeg noen nøkkelbegreper, som jeg vil benytte meg av videre i

oppgaven. Til slutt viser jeg til relevant litteratur, samtidig som jeg påpeker at det ikke er mange tidligere publikasjoner hvor temaet behandles direkte.

I kapittel 2 presenterer jeg forskningsmetodene jeg bruker for å samle inn den dataen jeg trenger for å kunne besvare mine egne problemstillinger. Jeg forklarer hvorfor jeg har valgt å benytte de metodene jeg gjør, og knytter disse opp mot problemstillingene. Her beskriver jeg hvordan jeg har gjennomført undersøkelsen min, spesielt med tanke på det kvalitative intervjuet. Jeg redegjør for utvalget mitt av intervjuobjekter, presenterer intervjuguiden og diskuterer utfordringer knyttet til utførelsen av intervjuene. Til slutt gjør jeg noen etiske avveininger knyttet til personvern.

Det juridiske rammeverket og tilknyttet teori blir presentert i kapittel 3. Jeg innleder teorikapittelet med å redegjøre kort for utviklingen av det norske landbruket, eiendomsstrukturen og eierne av landbrukseiendommer. Utviklingen av jordskifteinstituttet og dets virkemidler som er av betydning for oppgaven, blir særskilt gjennomgått.

Videre går jeg gjennom de bestemmelsene i gjeldende jordskiftelov som jeg mener er aktuelle for oppgaven, og forklare hva lovgiver legger i flere begreper som må defineres for å kunne omtales godt i min videre drøfting. Jeg kommer også nærmere inn på de bestemmelsene som gjør seg særlig gjeldende i forhold til hva jordskiftedommerne jeg har intervjuet oppfatter som utfordrende ved utradisjonelle bytter. Det teoretiske grunnlaget for videre drøfting vil i all hovedsak basere seg på loven, lovkommentaren og forarbeidene. Supplerende faglitteratur vil styrke drøftingen, men det er med forsiktighet at jeg knytter denne til problemstillingen, ettersom det er skrevet svært lite om temaet direkte.

Kapittel 4 er empirikapittelet. Her presenterer jeg eksempelsakene som ble brukt i intervjuundersøkelsen, samt oppfølgingsspørsmålene som ble stilt til intervjuobjektene. Videre presenteres dataene jeg har samlet inn gjennom intervjuundersøkelsen. Informasjonen jeg har tilegnet meg, vil i liten grad være mulig å «tallfeste», og det har heller ikke vært et mål å gjøre noen konkluderende funn knyttet til forskjeller ut fra region, kjønn eller erfaring. Jeg vil derimot få et bilde av hvordan mitt utvalg av fagpersoner stiller seg til det jeg antar er en utfordrende gråsoner i loven. Empirien vil derfor i stor grad være jordskiftedommernes holdninger, synspunkter og vurderinger av problemstillingene som kom frem under intervjuet. For å sette det litt på spissen, ville jeg undersøke «hvor strikken ryker» i forhold til hvor langt

en dommer er villig til å tøyne jordskifterettens hjemler for å gjennomføre jordskifteløsninger som partene er enige om. Jeg vil ta med meg dette i videre drøfting av delproblemstilling 2 i form av nøkkelsitater og en helhetlig vurdering av dommernes tilbakemeldinger.

I kapittel 5 benytter jeg det teoretiske grunnlaget og innsamlet data til å drøfte problemstillingene. Denne drøftingsprosessen har tre deler. Jeg tar først for meg delproblemstilling 1, hvor jeg går dypere i teorien presentert i kapittel 3 for å drøfte viktige begrep og lovgivers hensikt bak bestemmelser som er relevante. Deretter skal jeg analysere funnene fra intervjuene, og drøfte delproblemstilling 2 innen de rammene lover setter. Her vil jeg også gjøre vurderinger ved deres holdninger og erfaring som kan gå noe utenfor de rettslige vurderingene som blir gjort. Til slutt skal jeg ta et blikk på hovedproblemstillingen i lys av min behandling av delproblemstillingene.

Avslutningsvis vil jeg i kapittel 6 reflektere over de funnene jeg har gjort.

2 METODE

2.1 Innledning

I dette kapittelet vil jeg innledningsvis begrunne metodevalget mitt, og deretter beskrive hvordan jeg gjennomførte undersøkelsen min. Metodevalget var avgjørende for hvordan jeg samlet inn data, hvilken form dataen jeg samler inn hadde, og hvor egnet informasjonen jeg ervervet var til å besvare problemstillingene mine. Spørsmålet jeg stilte meg selv var: Hva må jeg gjøre for å skaffe meg selv et godt nok datagrunnlag for å behandle problemstillingene?

Det er gjennom drøfting av delproblemstillingene mine at jeg kan gjøre en sammenfattet drøfting av hovedspørsmålet mitt. Da delproblemstillingene stiller forskjellige krav til valg av metode, benyttet jeg meg av to ulike forskningsmetoder for å kunne samle inn data som er tilstrekkelig nøyaktig.

Jeg skal først redegjøre for valget av metode som skal gi grunnlag for drøfting av delproblemstilling 1, deretter metodevalg for delproblemstilling 2.

1. *Hvilke begrensninger er det i lov?*
2. *Hvordan forholder jordskiftedommere seg til utradisjonelle bytter?*

2.2 Valg av metode

For å kunne drøfte delproblemstilling 1 gjennomførte jeg en litteraturstudie. Dette ble en viktig del av oppgaven. Etter hvert som jeg pratet med jordskiftedommere og fagpersoner, fremkom det stor variasjon i hvordan rammene for utradisjonelle bytter tolkes. Dette kommer selvsagt av at vi befinner oss i en skjønnsmessig gråsoner, og problemstillingen er ikke noe jordskiftedommerne har tatt standpunkt til tidligere i noen særlig grad. Jeg har derfor ikke som mål å slå fast hva som er korrekt tolkning av lovtekst, men heller gjøre en drøfting av rammeverket jordskiftedommerne jeg har intervjuet opererer innenfor.

Litteraturstudien – og den påfølgende drøftingen – legger til grunn et godt teoretisk bakteppe for det videre arbeidet. Dette må nemlig sees i sammenheng med jordskifteretten i praksis, som jeg belyser i delproblemstilling 2.

For å besvare delproblemstilling 2 har jeg valgt en kvalitativ metode. Silverman (2011) redegjør for fordeler ved kvalitativ metode i boken «Interpreting qualitative data», og sier

blant annet at den kvalitative metoden åpner for å gå mer i dybden av ulike forskningsspørsmål. Det gir også en bedre mulighet til å se på den menneskelige faktoren, og hva som påvirker og styrer beslutningstaking, og det er den menneskelige faktoren som er viktig for oppgaven. Kvalitativ metode er best egnet dersom man vil ha svar på spørsmål som «hva» og «hvorfor» (Silverman 2011 s. 25). *Hva mener jordskiftedommerne? Hvorfor har de denne oppfatningen? Hvilke faktorer ligger bak?* For å få svar på disse spørsmålene valgte jeg å spørre direkte gjennom intervjuer. Jeg kommer tilbake denne prosessen i kapittel 2.4.

2.3 Litteraturstudie

I delproblemstilling 1 åpner jeg for diskusjon rundt et rettsspørsmål de lege lata (gjeldende rett), knyttet til en avgrenset sakstype, definert av spesifikke kriterier. Med andre ord, hvilke regler gjør seg gjeldende når en utradisjonell bytteløsning skal vurderes av jordskifteretten, og hvilket innhold har de? Jeg har gjennomført en litteraturstudie av utviklingen av norske landbrukseiendommer, jordskifteinstituttet og jordskifteloven. Altså «*en dekkende granskning og tolkning av litteraturen som finnes på et bestemt område/om et bestemt tema*» (Aveyard 2007 s. 1). Dette mener jeg er nødvendig for å kunne sette rettsspørsmålet i perspektiv når jeg vurderer lovgivers hensikt med forskjellige bestemmelser. Det konkrete arbeidet med det juridiske spørsmålet vil baseres på rettskildelære, i form av juridisk metode.

2.3.1 Juridisk metode

Ved behandling av et rettslig spørsmål må juridiske resonnement bygge på gyldige rettskilder. I min oppgave vil jeg i all hovedsak være henvist til å studere loven, lovkommentaren og lovforarbeider. Jeg har ikke funnet rettspraksis med vesentlig tyngde som har behandlet spørsmål som er relevante i forhold til problemstillingen. Eckhoff diskuterer i boken «Rettskildelære» hvordan forskjellige rettskilder vurderes og vektlegges på bakgrunn av rettskildeprinsipper. (Eckhoff & Helgesen 1997)

2.4 Kvalitativ metode

Målet med den kvalitative undersøkelsen var å undersøke jordskiftedommerne sin egen oppfatning og praksis. Informasjon vedrørende dette har jeg ikke kunnet innhente gjennom observasjon eller strukturerte spørreskjema. Det hadde også vært vanskelig å innhente den informasjonen jeg trenger ved å se på gamle jordskiftesaker hvor temaet for min oppgave har vært behandlet, ettersom det er få relevante saker å velge i. Min vurdering ble derfor at den

best egnete metoden for å få nødvendig informasjon var intervjuer av et utvalg jordskiftedommere.

Jeg har så gjort en vurdering av hvor mye data jeg faktisk behøver. Jeg har videre anslått hvor mye tid det vil ta meg å samle inn dataen, og hvor lang tid det vil ta meg å analysere det jeg har samlet inn. Det har vært viktig å kunne omforme dataene til funn. Som Silverman sier, det er ikke kvaliteten på dataen som er viktig, men kvaliteten på dataanalysen (2011 s. 46).

2.4.1 Det kvalitative intervju

Det kvalitative intervjuet, og måten jeg gjennomførte dette på, var blant de viktigste oppgavene i arbeidet med masteroppgaven. Rammene jeg satte for samtalene var viktige for hvor mye informasjon jeg fikk gjennom denne metoden – og hvor god/relevant mottatt informasjon var – var i stor grad avhengig av hvilke rammer jeg satte for samtalene. Formålet var å få tak i intervjupersonens egen beretning om arbeidssituasjonen han eller hun befinner seg i, eller har befunnet seg i. (Dalland 2012 s. 153) Intervjuet måtte derfor være «romslig» nok til å få et helhetlig bilde, men likevel ha rammer som sørget for at informasjonen jeg fikk var relevant for problemstillingen.

I kvalitativ teori opereres det vanligvis med tre forskjellige rammer for et intervju: strukturert, semi-strukturert og «open ended» (Silverman 2011 s. 166). Intervjuene jeg har gjennomført var semi-strukturerte dybdeintervju. Jeg har benyttet meg av en intervjuguide, jf. vedlegg 4, som har hatt som formål å hjelpe meg gjennom intervjuet (Dalland 2012 s. 168), men den skulle ikke føre meg blindt gjennom samtalen. Jeg skal gå nærmere inn på intervjuguiden og gjennomføringen av intervjuene i kapittel 2.4.4 og kapittel 5 Empiri.

For å kunne intervju jordskiftedommere måtte jeg opprette kontakt og avtale møter. Jeg sendte separate mail til et utvalg jordskifteretter hvor jeg henvendte meg til jordskifterettslederen, og introduserte meg selv og oppgaven. Vedlagt mailen var et samtykkeskjema, jf. vedlegg 3, som informerte om tema og problemstilling, hva deltakelse ville innebære, konfidensialitet og min kontaktinformasjon. Da det var rimelig å anta at mailen var mottatt og lest, kontaktet jeg samtlige jordskifterettsledere på telefon for å avtale tid og sted for intervjuer. Takket være samarbeidsvillige jordskiftedommere gikk denne prosessen raskere enn jeg hadde forventet. Intervjuene ble gjennomført på to uker.

2.4.2 Utvalg av domstoler

Utvalget av intervjuobjekter baserte seg på en balansegang mellom ønsket geografisk spredning, innslag av både by og land, samt logistiske utfordringer. Et annet kriterium var at jeg gjerne ville ha mulighet til å intervjuere flere dommere samme dag når jeg kom på besøk.

Dette endte opp med at i alt tretten jordskiftedommere/jordskifterettsledere fordelt på seks jordskifteretter, som igjen var fordelt på fem ulike lagdømmer, ble intervjuet.

De aktuelle jordskiftedomstolene er følgende:

Nord-Østerdal jordskifterett	Eidsivating lagdømme
Nedre Buskerud jordskifterett	Borgarting lagdømme
Nedre Telemark jordskifterett	Agder lagdømme
Øvre Telemark jordskifterett	Agder lagdømme
Nord- og Midhordland jordskifterett	Gulating lagdømme
Sør-Trøndelag jordskifterett	Frostating lagdømme

Utvalget av domstoler kan man si har vært bevisst, mens utvalget av jordskiftedommere i stor grad ble tilfeldig ut fra hvem som var tilgjengelig på de avtalte dagene ved domstolen.

Av de tretten jordskiftedommerne/jordskifterettslederne var seks under og sju over 50 år gammel. Erfaringen som jordskiftedommer var varierende, slik det fremgår av tabellen nedenfor:

Antall år som jordskiftedommer:	Inntil 10 år	10 – 20 år	Mer enn 20 år
Antall dommere:	6	3	4

Et utvalg på 13 av landets om lag 90 jordskiftedommere – med spredning i alder, erfaring og geografi – mener jeg er tilstrekkelig stort for å få et representativt utvalg for min undersøkelse.

2.4.3 Pretest

Før jeg startet opp intervjurunden, gjennomførte jeg et testintervju med en jordskiftedommer som ikke skulle bli med som en del av utvalget. Formålet var å kvalitetsteste intervjuguiden og finne ut av hvor mye tid som var nødvendig å sette av for å få gjennomført intervjuet på en ordentlig måte, for dermed å øke kvaliteten på de kommende intervjuer.

2.4.4 Intervjuguiden og eksempelsakene

Intervjuguiden var et nødvendig virkemiddel for å kunne gjennomføre intervjuene. Utformingen av intervjuguiden min la opp til en meget løs samtale, men ettersom vi i eksempeloppgavene hadde en konkret karts-kisse å forholde oss til, føler jeg ikke digresjoner ble et stort problem.

Intervjuobjektene var forholdsvis ensartet, da med tanke på arbeidsbakgrunn og faglig kunnskap. Det var derfor ikke nødvendig å tilpasse guiden fra intervju til intervju. Jeg gjorde likevel noen endringer ved utformingen av guiden underveis, men da bare oppklarende inngrep i det visuelle. Jeg var opptatt av at alle respondentene skulle oppfatte eksemplene likt.

Pretesten gav meg en indikasjon på omfanget av intervjuet, og tidsbruken intervjuguiden la opp til. Hvor lang tid jeg og samtalepartnerne mine brukte på gjennomgangen varierte til tross for dette.

I utformingen av eksempeloppgavene var jeg svært opptatt av at presentasjonen var ryddig og forståelig. Jeg valgte å benytte et format jeg tror skal være kjent for alle jordskiftedommere. Eksempelene skapte gode diskusjoner, og jeg mener de gjorde en tilstrekkelig god jobb til at jeg fikk et godt datagrunnlag. Det var likevel i noen tilfeller tydelig at de hadde sine begrensninger. Den svært enkle presentasjonen åpnet blant annet for stor frihet til å «skape» en tenkt situasjon. Det varierte fra dommer til dommer hvor mye de selv la inn i situasjonsbildet. Det ble blant annet påpekt av flere at det ikke var noe i skissene som tydet på at det lå noen utjenlige forhold til grunn.

Videre kan nok spørsmålene knyttet til eksemplene, og de påfølgende spørsmålene se ut til å være formulert som ja-nei-spørsmål. Jeg var svært opptatt av å følge opp med oppklarende spørsmål dersom intensjonen bak et spørsmål ikke var tydelig.

2.4.5 Validitet

Resultatene av undersøkelsen min må vurderes gjennom en analyse av validitet og reliabilitet. Med det mener jeg ikke at jeg vil vente med vurderingen av kvaliteten på datagrunnlaget til etter at intervjuene er gjennomført og transkribert, ettersom dette er en vurdering jeg må gjøre gjennom hele prosessen.

Ved vurderingen av dataens validitet, eller gyldighet, er det metoden for innsamling av data, altså intervju og eksempelsaker, som vektlegges. Jeg må altså spørre meg selv om de «instrumentene» jeg bruker hjelper meg å undersøke nettopp det som er relevant i forhold til problemstillingen. Altså, hvor tillitsvekkende er undersøkelsen jeg har gjort?

Silverman (2011) gjør klart at de svarene en person gir i en intervjusituasjon ikke nødvendigvis gjengir den fulle sannheten bak hvordan de ville handlet i en faktisk situasjon, eller en faktisk jordskiftesak i dette tilfellet (Silverman 2011 s. 368). Dette er det vanskelig å etterprøve, blant annet fordi det heller ikke foreligger noe rettspraksis av betydning på området som jeg kunne ha sammenlignet med.

Ved å også se på bakenforliggende formål med loven i lovforarbeider, kan man kanskje «triangulere», altså se på spørsmålet gjennom flere metoder fra flere vinkler. Dette kan gi et mer komplett bilde, og sette dataen i en kontekst. Silverman (2011) mener at dette kan være problematisk, ettersom det er vanskelig nok i seg selv å benytte data fra én analytisk modell.

Det kan være naivt å tro at flere kilder automatisk vil gi et «sant» bilde av faktiske forhold (Silverman 2011 s. 370).

For å vurdere om dataen jeg samler inn er relevant, kan jeg vurdere hvordan jeg skal omforme data til teori (induksjon). «Grounded theory» tar for seg utviklingen av en hypotese som et sluttprodukt av induksjonsprosessen. Samtidig må jeg alltid vurdere min stilling som forsker, og ikke ha et «subjektivt» forhold til empirien ved å kun fokusere på funn som passer en ønsket teori eller hypotese. Dette kjennetegnes som en «positivistisk» epistemologi.

2.4.6 Reliabilitet

Reliabilitet betyr i denne sammenhengen muligheten for reproduksjon. Spørsmålet vil være om resultatene fra undersøkelsen min har en «gyldighet» som er etterprøvnbar. Altså, om andre som gjennomførte samme undersøkelse, ville kommet frem til samme resultat. Det omhandler altså graden av undersøkelsens uavhengighet fra situasjonsbestemte faktorer, som for eksempel min egen subjektive forutsetning (Silverman 2011 s. 360). En annen feilkilde i dataen kan være at jeg misforstår hva personen jeg intervjuer faktisk mener. Jeg kan forsøke å forhindre dette ved at jeg gjennom intervjuprosessen aktivt oppklarer i eventuelle uklarheter.

Min beste måte å sikre reliabilitet på er gjennom en standardisert intervjuguide, som vil sørge for at det ikke vil være for store avvik mellom hvert intervju.

2.5 Relevans

Oppgavens relevans er direkte knyttet til dens reliabilitet og validitet. Forskningsspørsmålet mitt er i utgangspunktet knyttet til jordskiftedomstolens rolle på et samfunnsnivå, og det kan derfor være vanskelig å generalisere ut fra min kvalitative stikkprøve i særdomstolen.

Undersøkelsen vil uansett gi et innblikk i hvordan mitt utvalg vurderer problemstillingen, og det kan være tilstrekkelig grobunn for ettertanke og diskusjon for personer med interesse for jordskiftefaget.

2.6 Ethiske avveininger

Ethiske avveininger spiller en rolle i alle former for kvalitative studier, det vil si studier der man fokuserer på mening og innhold, mer enn bredde og omfang, som i kvantitative studier.

Etiske avveininger vil være knyttet til spørsmål rundt eventuell anonymitet, opptak av intervjuer og personvern.

Etikk handler videre om å gå frem med ærlighet og åpenhet. Alle jeg intervjuet i forbindelse med masterarbeidet mitt fikk god innsikt i hva de stilte opp til.

Jeg utarbeidet et samtykkeskjema (vedlegg 3) som alle jeg intervjuet gikk gjennom før intervjuprosessen. Der ble de bla. opplyst om at jeg hadde til hensikt å gjøre lydopptak av intervjuene. De fikk også kontaktinformasjonen min, slik at de kunne kontakte meg dersom de følte at de ikke ble forstått eller besluttet at de ikke vil være med som kilde til datainnsamlingen.

2.6.1 Konfidensialitet

I forholdet mellom forsker og den det forskes på er konfidensialitet i utgangspunktet å anse som en forpliktelse for forskeren og som en rettighet for den det forskes på.

I kvalitative intervjuer er det viktig å ivareta integriteten til de personene som intervjues både under selve intervjuet og i etterkant, når resultatene skal presenteres og fortolkes. Det er viktig med en god forståelse mellom forskeren og den det forskes på, om hvordan informasjonen skal brukes og hvem som skal ha tilgang til den. En viktig metodologisk side ved konfidensialitet i forhold til data er anonymisering.

Det som ble fortalt meg i forbindelse med intervjuene er anonymisert i masteroppgaven min.

2.6.2 Personvern

Prosjektet ble meldt inn til personvernombudet, som godkjente søknaden om å samle inn datamateriale (vedlegg 2). Personvernet til intervjuobjektene ble tatt vare på gjennom å oppbevare kontaktinformasjonen på personlig PC. Jeg hadde ingen informasjon om dem lagret på gjenstander som er lett å miste, som minnepinne eller lignende. Opptak fra intervju ble riktignok tatt opp på telefon, men opplastet til PC så fort som mulig. Ved innlevering av oppgaven blir all informasjon om kontaktene slettet. I empirien er tilbakemeldingene anonymisert.

3 TEORI

3.1 Innledning

I dette kapitlet vil jeg gå gjennom de forhold som har inspirert meg til å skrive denne oppgaven. Jeg vil se på den, etter min vurdering, statiske eiendomsstrukturen en finner for landbrukseiendommer, og sammenholde dette med de raske endringene vi ser med hensyn til eiernes bruk av og tanker for eiendommene sine, og som i økende grad følger den generelle samfunnsutviklingen. Spriket mellom eiers ønsker og den tradisjonelle landbrukseiendommen har aldri vært større enn i dag, og denne utviklingen synes å fortsette.

For å finne ut om jordskifteinstituttet kan være et hjelpemiddel i denne situasjonen, vil jeg deretter kort redegjøre for den betydningen jordskifteinstituttet historisk sett har hatt for utviklingen av den rurale eiendomsstrukturen, før jeg går nærmere inn på de bestemmelser i gjeldende jordskiftelov som jeg mener har betydning for min oppgave. Andre rettskilder og relevant litteratur vil også bli omtalt i dette kapitlet.

3.2 Bakgrunn

Siden «Udskiftningsvæsenet» ble opprettet i 1859, har det norske samfunnet gjennomgått store endringer. Den gang bodde 1,3 millioner av landets samlede befolkning på 1,5 millioner på landsbygda. Siden det har befolkningen blitt 3,5 ganger større og stadig flere har blitt urbaniserte (Bjerva 2011 s. 11).

Per 1. januar 2017 var 4.283.184 personer av totalt 5.243.645 i Norge er bosatt i tettbygd strøk – det vil si nesten 82 % (SSB, 2017)

Siden jeg ble født, har folketallet i tettsteder økt med over 850.000, og befolkningen i spredtbygde strøk er redusert med over 130.000, med andre ord en betydelig urbanisering.

Det totale antallet eiendommer i landet har økt noenlunde proporsjonalt med befolkningsveksten. Antallet gårdsbruk eller landbrukseiendommer økte jevnt og trutt frem til 1949 da det var om lag 199.000 bruk med minst 5 dekar dyrka jord i Norge. Nye bruk har oppstått gjennom deling av eksisterende bruk, ved bureising utenfor de etablerte gårdene og gjennom frikjøp av husmannsplasser (Sevatdal et al. 2017 s. 89).

Etter at økningen av antallet gårdsbruk kulminerte ca. 1950, har antallet sunket. Per 1. januar 2017 hadde vi i Norge 184.407 eiendommer som har minst 5 dekar eid og/eller minst 25 dekar produktivt skogareal. (SSB 2017)

Noen bruk har gått fullstendig ut av drift, og en del av de nedlagt brukene har blitt kjøpt som tilleggsjord av større nabobruk. Gjennomsnittsstørrelsen på de gjenværende gårdsbrukene har derfor økt betraktelig.

Av landets 148.000 landbrukseiendommer med bolighus stod 30.000 ubebodde eller ble bare brukt som fritidsbolig i 2016, det vil si hvert femte. Det er her store geografiske forskjeller. Fraflyttingen har vært desidert størst i Nord-Norge og i de mer marginale jordbruksdistriktene.

Fraflyttingen varierer også mye med størrelsen på landbrukseiendommen:

- 28 % av eiendom med mindre enn 50 dekar jordbruksareal er fraflyttet.
- 5 % av eiendom med mer enn 50 dekar jordbruksareal er fraflyttet.

De minste gårdene utgjør 3 av 4 av landbrukseiendommene som er fraflyttet.

Det er i dag i underkant av 40.000 landbrukseiendommer bruk med selvstendig aktiv drift. Det er i all hovedsak små bruk som har blitt nedlagt. En stor del av de nedlagt brukene eksisterer fortsatt som egne eiendomsobjekt, men da i form av leiejord. I 2016 leide 84.000 gårdeiere bort jordbruksarealet sitt til aktive gårdbrukere. (SSB 2017)

På det enkelte gårdsbruk har driftsmåten blitt stadig mer spesialisert. Det drives enten med produksjon av melk/storfe, sau, egg/fjørfe, korn, potet eller en annen grønnsak. Allsidighet og kombinasjon har blitt mer uvanlig. Ved landbrukstillingen i 2010 var 42 % av all fulldyrka mark i Norge leiejord. (AgriAnalyse , 2015) og i 2013 var andelen bortleid jordbruksareal steget til 44 % (SSB 2015).

Utviklingen de siste 50 år peker mot en fortsatt nedgang i antallet aktive gårdsbruk i Norge i årene som kommer. Enda flere vil gå fra å være jordeiende bønder til å være passive jordeiere.

I store trekk er antallet landbrukseiendommer likevel stabilt. De aller fleste overdras innen familien, og det er få som omsettes i det åpne markedet.

I *Bygdeforskning* sin rapport 3/2011 «Det handler om følelser» (Flemsæter et al. 2011) konkluderes det med at det er sosiale og følelsesmessige relasjoner til landbrukseiendommene, spesielt de sterke bindingene mellom slekt og eiendom, som i første rekke forhindrer en større omsetning. Rapporten beskriver en norm og forventning til at eiendommen skal forbli i slektas eie, noe som altså betyr at tilknytningen både strekker seg bakover i generasjoner, men også fremover til neste generasjon. Slekta oppleves som den egentlige eieren, mens den som formelt står som eier forvalter eiendommen over et begrenset tidsrom. Dette eierforholdet som omtales som et «transgenerasjonelt» eierskap, uttrykker mye av det samme som uttrykket om at «eigaren er ein episode i eignedomens liv».

Bygdeforskning sin rapport påpeker samtidig at pris og priskontroll har underordnet betydning for omsetning av ubebodde landbrukseiendommer. Samtidig påpekes det at det er vanskelig å utforme eller tilpasse politiske og juridiske virkemidler som kan få noen av de om lag 35 000 eierne av ubebodde gårdsbruk rundt om i landet til å ville selge.

Myndighetene har gjennom endringer i odelsloven forsøkt å legge til rette for større omsetning av landbrukseiendommer, slik at de som er avhengig av leiejord kan få kjøpe tilleggsjord, gjennom å begrense odelskretsen og øke arealgrensene for odelsjord. (Landbruksdirektoratet, rapport nr. 27/2015)

Det er også pekt på konsesjonslovens betydning. Konsesjonsbelagte eiendommer er underlagt bestemmelser om statlig prisregulering og boplikt. En undersøkelse viser at som følge av statlig prisregulering og boplikt blir færre eiendommer omsatt enn hva tilfellet ville ha vært i et fritt marked. Dette fører til at potensielle selgere av landbrukseiendommer velger å bruke eiendommen til boligformål og leie ut jordbruksarealet. Prisreguleringen av landbrukseiendom har derfor ført til økning i omfanget av jordleie

Vi har i dag en situasjon preget av en gruppe aktive gårdbrukere (40.000) som satser hardt på gårdsdrift og en drøyt dobbelt så stor gruppe gårdeiere (84.000) som leier bort jordbruksarealet sitt. Den vanligste «driftsmåten» for de fleste eiere av landbrukseiendommer

i dag må derfor sies å være bortleie av jord. Det betyr igjen at et betydelig antall landbrukseiendommer – i all hovedsak små bruk – ikke har jordbruksaktivitet i det hele tatt.

Relasjonene og interessene mellom eier og eiendom er endret. Det er grunn til å tro at gruppen «jordeiere» kulturelt og normmessig har blitt mindre homogen enn tidligere (Bjerva 2011 s. 14). Skillet mellom aktive og passive eiere av landbrukseiendommer har blitt stadig større.

Langt over 100 000 gårdsbruk i Norge i dag er eid av passive eiere, ofte bosatt utenfor bruket. Mange har liten eller ingen inntekt på eiendommen, og jordbruksarealene er ofte mer til bekymring og en kilde til dårlig samvittighet for måten de blir drevet på, eller at de ikke blir drevet i det hele tatt. Mulighetene disse eierne har for utnyttelse av sine i hovedsak små eiendommer kan oppsummeres slik:

Brakklegging: Dette er gir ingen avkastning, men for tungdrevne bruk og der interessen for jordleie er liten, er det ofte eneste alternativet.

Jordleie: Lønnsomheten vil variere med etterspørselen, men for de fleste vil det være viktig at jorda blir drevet og holdt i hevd. I forbindelse med overdragelser og krav om driveplikt, vil denne kunne oppfylles ved bortleie.

Nisjeproduksjon: Et økende antall gårdeiere forsøker seg på en eller annen form for nisjeproduksjon på gården, men ofte er det da bygningsmassen og ikke jordbruksarealene som blir utnyttet.

Omdisponering av jordbruksareal: Omdisponering kan være aktuelt til ulike formål, for eksempel utbygging, men det vil kreve samtykke fra landbruksmyndighetene. Omdisponering vil trolig bare være aktuelt for et fåtall.

Salg av eiendommen: Som ovenfor påpekt, skjer dette i liten grad som følge av følelsesmessig tilknytning til eiendommen og at salgsværdien i mange tilfeller oppfattes for lav for selger. Nesten halvparten av eierne av de ubebodde landbrukseiendommene oppgir at det er helt uaktuelt å selge eiendommene, uavhengig av hvilken pris de får ved et eventuelt salg (Flemonsæter et al. 2011 s. 6). Et partielt salg av eiendommen, der gjerne boligen med ei romslig tomt holdes igjen, kan være en aktuell løsning for noen.

En selveiende bondestand har i lange tider vært et ideal i Norge, og er det nok fortsatt. Jordleie kan nok i en del tilfeller ses på som gunstig for den aktive bonden da det gir stor fleksibilitet uten at det binder opp mye kapital, men de fleste bønder ønsker nok å eie jorda de driver.

Jordloven presiserer at leieavtaler for landbruksjord skal være skriftlige og ha en varighet på minst 10 år, men fremdeles er det en stor andel av leiekontraktene i det norske jordbruket som er uformelle og kortsiktige. (SSB, 2015) 40 % av leiejordsarealet i Norge i 2013 var uten skriftlig kontrakt. (AgriAnalyse, 2015) Kortsiktige leieforhold gir liten stimulans til både kalking og grøfting av vassjuk jord. Det kan føre til utarming og reduksjon i avlingsnivå over tid. Langsiktige investeringer i driftsbygninger eller driftsapparat kan også være risikabelt hvis man må basere seg på leiejord med en kortsiktig tidshorisont.

Tilstanden i dag kan vel kort beskrives ved at vi har en statisk situasjon når det gjelder eiendomsforhold til landbrukseiendommer, der eiendomsstrukturen i stor grad ble utviklet og festnet for om lag hundre år siden, mens eierne av de samme eiendommene i mye større grad er dynamiske og følger den generelle samfunnsutviklingen.

Med dette som utgangspunkt ønsker jeg gjennom denne oppgaven å finne ut om jordskifteinstituttet/jordskifteretten kan være en arena der aktive og passive eiere av landbrukseiendommer kan møtes og gjennom en jordskiftesak få til en frivillig løsning til gjensidig nytte. Der den aktive gårdbrukeren vil kunne få overta produksjonsareal og den passive jordeieren vil kunne få areal og/eller rettigheter som vil være tjenlig for hans bruk av og interesse i eiendommen.

På en måte kan en si at oppgaven bygger på en antagelse om at mangel på «normaliserte» eier av landbrukseiendommer kan føre til økt interesse eller etterspørsel for mer utradisjonelle jordskifter

Så langt jeg har klart å finne ut, har ikke jordskiftesaker av denne typen blitt gjennomført i noe vesentlig omfang. Sakstypen kan derfor sies å være utradisjonell. Gjennom oppgaven ønsker jeg å finne ut hva som begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendom ved jordskifte.

3.3 Hva er jordskifte?

Jordskifte er en fellesbetegnelse for en rekke endringer av eiendoms- og rettighetsforhold, der avgjørelsene treffes av jordskifteretten. Et vilkår for å kunne endre er at minst en av eiendommene er vanskelig å bruke på en hensiktsmessig måte.

Jordskifteretten er en særdomstol etter § 2 i lov om domstolene, *lov av 13.august.1915 nr. 5* (domstolloven), og den må ha positiv hjemmel for de sakene den behandler.

I all hovedsak finner en disse hjemlene i *lov om fastsetting og endring av eigheds- og rettshøve på fast eiendom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100* (jordskifteloven), men også i enkelte andre lover.

Jordskifteretten sin virksomhet gjelder saker vedrørende fast eiendom, og sakene for jordskifteretten kan deles inn i tre grupper: rettsendrende, rettsfastsettende og skjønn. En sak for jordskifteretten vil ikke sjelden omfatte en kombinasjon av disse sakstypene.

De rettsendrende sakene er de som er å anse som de opprinnelige og tradisjonelle jordskiftesakene. Ombytting av areal eller omarrondering hører til i denne gruppen, noe jeg senere vil gå dypere inn på. Sett i forhold til de alminnelige domstoler, har jordskifteretten som særdomstol eksklusiv kompetanse til å behandle rettsendrende saker. De rettsendrende sakene fremgår av jordskiftelovens kapittel 3.

De rettsfastsettende sakene, fastsetting av uklare grenser og rettsutgreiing, fremgår av lovens kapittel 4. I disse sakene har jordskiftedomstolen og de alminnelige domstoler likestilt kompetanse.

Etter kapittel 5 kan jordskifteretten holde skjønn, enten i sammenheng med andre saker for jordskifteretten, eller som egen sak.

Gjeldende jordskiftelov trådte i kraft 1. januar 2016, og må sies å være ferskvare på et område der vi har flere hundreårs lovtradisjoner. Jordskifteloven er den åpenbart viktigste rettskilden for avgjørelser i jordskifteretten. Loven igjen basert på lovforarbeidene og danner sammen med disse basis for andre rettskilder som rettspraksis og teori.

Gjeldende jordskiftelov bygger på Prop. 101 L (2012-2013), men også Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) som var forarbeider til jordskifteloven av 1979, har vært kilde i denne oppgaven.

Jeg har ikke funnet rettspraksis av særlig relevans for oppgaven. Jeg er klar over noen jordskifteretter har behandlet saker som nok kan omtales som utradisjonelle i førsteinstans, men jeg har ikke lagt vekt på å gå inn i disse da jeg mener de har begrenset verdi som rettspraksis.

3.4 Historisk tilbakeblikk på jordskifte/arealbytte

Så langt tilbake som i Gulatingsloven og Frostatingsloven finner vi bestemmelser om «jordskifte», og opp gjennom middelalderen har det vært lovverk som har omhandlet omforming av eiendom i ulike sammenhenger.

Etter utskiftningsloven av 1821 ble det lovfestet anledning til å kreve utskiftning av jord som lå i teigblanding for å få denne jorda samlet så langt det var mulig.

Utskiftningsloven av 1857 bidro til å profesjonalisere jordskiftefaget, men aktiviteten var i all hovedsak knyttet til oppløsning av sameie og teigblanding.

Utskiftningsloven av 1882 bidro til ytterligere profesjonalisering, og utskiftningsretten ble nå definert som en særdomstol. Avløsning av bruksretter og ordning av felles bruk kom nå inn i lovverket som nye arbeidsoppgaver.

Ved jordskifteloven av 1950 ble det gjort flere endringer, og Utskiftningsvesenet endret nå navn til Jordskifteverket. Av betydning for denne oppgaven skal særlig nevnes at det nå ble anledning til å bytte dyrket jord mot udyrket jord kompensert med et dyrkingsvederlag. Dette må ses på som en liten milepæl, da alt bytte tidligere hadde vært dyrket mark mot dyrket mark eller skogsmark mot skogsmark. (Sigurd Klepp, personlig meddelelse)

Jordskifteloven av 1979 utvidet jordskifteretten sin kompetanse på flere områder, så vel saklig som geografisk. Flere store og små lovendringer ble gjort i 1979-loven, men reglene fra de foregående lovene når det gjelder ombytting av grunn, er i all hovedsak videreført (Bjerva 2011 s. 16).

3.5 Jordskifteloven av 2013

3.5.1 Innledning

Gjeldende jordskiftelov av 2013 skiller seg vesentlig fra de foregående lovene for fagområdet med i større grad å være et redskap for alle typer eiendommer og ikke bare et redskap for effektivisering av landbrukseiendommer. Denne endringen må helt klart ses i sammenheng med den generelle samfunnsutviklingen og strukturrasjonaliseringene i landbruket. Bjerva beskriver denne endringen som en del av en utvikling der jordskiftedomstolene har gått fra å være en agrar reformator og et landbrukspolitisk virkemiddel til å bli en «vokter av Justitia».

Jordskiftedomstolene har opp gjennom tiden stadig fått nye oppgaver og få har forsvunnet (Bjerva 2011 s. 181). Arealbytte eller ombygging av grunn har vært en av kjerneaktivitetene for jordskifteinstituttet så lenge det har eksistert i landet, og bestemmelsene om ombygging av grunn synes i store grad å være videreført fra foregående lov.

Jordskifteloven er en sammensatt lov med både formelle, materielle og prosessuelle bestemmelser. Noen bestemmelser er generelle og vil være aktuelle i alle typer saker for jordskifteretten, for eksempel saksbehandlingsregler. Andre bestemmelser er laget for mer sære problemstillinger.

Jeg vil i denne delen av oppgaven gå gjennom de bestemmelsene i jordskifteloven som jeg mener er av betydning for oppgaven, og som jeg kommer tilbake til i min drøfting, jf. kap 5.

Der jeg bare viser til deler av paragrafer, for eksempel kun til første ledd, er dette markert med (1), og de øvrige ledd er utelatt.

3.5.2 Jordskifteloven § 1-1, Formålsparagrafen

(1) Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenlege eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover.

Formålsparagrafens første ledd angir lovens materielle intensjon. Ved å bruke lovens virkemidler, legges det til rette for bedre utnyttelse av fast eiendom og ressurser. Primært har

loven et privatøkonomisk perspektiv, mens samfunnsnytte oppnås sekundært gjennom klare og godt arronderede eiendoms- og rettighetsforhold.

3.5.3 Jordskifteloven § 3-1, Virkemidler

Jordskifteretten kan bruke verkemidla i §§ 3-4 til 3-10 for å bøte på utenlege eigedomstilhøve slik det går fram av § 3-2. Ei jordskiftesak kan omfatte eitt eller fleire av desse verkemidla. Om jordskifteretten brukar verkemiddel etter §§ 3-4 til 3-10, kan han òg bruke verkemidla i §§ 3-11 og 3-12.

Av første ledd fremgår vilkåret om at det må foreligge utjenlige eiendomsforhold for at et jordskifte etter lovens kapittel 3 – det vil si en endringssak – skal kunne gjennomføres. Hva vilkåret nærmere innebærer utdypes i § 3-2.

Paragrafen angir «verktøykassa» som jordskifteretten har tilgjengelig for å bøte på utjenlige eiendomsforhold. Hjemmel for arealbytte finnes i § 3-4 som jeg vil utdype nærmere.

3.5.4 Jordskifteloven § 3-2, Utjenlige eiendomsforhold

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg 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 utenlege eigedomstilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.

Paragrafen uttrykker hovedvilkåret for å kunne gjennomføre jordskifte, nemlig at minst en av eiendommene som er involvert, må være vanskelig å utnytte på en eller annen måte for at saken skal kunne tas opp til behandling. Hva dette innebærer, er ingen eksakt vitenskap, og for jordskifteretten vil avgjørelsen i stor grad være skjønnspreget.

Med begrepet «eiendom» menes det i denne sammenhengen en eller flere matrikkelenheter på samme eierhånd. For landbrukseiendommer snakkes det ofte om «driftsenheten». Det er lang

og sikker rettspraksis i jordskiftesammenheng at det er eiendommen og ikke eieren som er part i saken.

«Det er eiegdomen (driftseininga), og ikkje eigaren som er det sentrale objektet for jordskiftet. Det er eiegdomen som skal bli gjort meir rasjonell(‘tenleg’) etter ‘tid og tilhøve’, og ulemper og fordelar skal bli vurdert i forhold til eiegdomen. Fordelane og ulempene kan vere endra inntekter eller utgifter, eller endra verdi på eiegdomen. Det er i hovudsak desse elementa som definerer nytten, og dei kan variere med bruken av eiegdomen.» (Komm. s. 57)

Hva som avgjør når en eiendom er vanskelig å bruke, kan variere, og i noen tilfeller være vanskelig å avgjøre. Jordskifteloven er nøytral med hensyn til de motivene eieren har for utnyttelsen av eiendommen (Bjerva 2016 s. 57).

Uttrykket på «tenleg måte» angir at jordskiftet skal føre til en forbedring av bruken av eiendommene. Det kan gå på lønnsomhet, men også konfliktdemping mellom naboer er nevnt som et eksempel på hva som kan ha betydning for hva som er tjenlig.

Loven slår videre fast at vurderingen av tjenlighet skal gjøres «etter tida og tilhøva». Vurderingen skal gjøres ut fra bruken på det tidspunktet saken tas opp til behandling. Det betyr likevel ikke at bare dagsaktuelle forhold skal vurderes, men også hva som er påregnelig bruk av eiendommene i fremtida.

Tjenlighetsvurderingen skal ta utgangspunkt i en «normalisert» eier. Av Prop. 101 L s. 168 fremgår at vurderingen skal være objektiv, men at det skal tas hensyn til at partene kan ha ulike motiv for å eie, bruke og utvikle sine eiendommer. Jordskifteretten er imidlertid ikke bundet av den enkelte eierens konkrete planer for eiendommen.

For at jordskifteretten skal kunne ta en sak opp til behandling, er det nok at utjenlige forhold kan konstateres hos én eiendom.

Kommer jordskifteretten til at ingen av eiendommene eller bruksrettene er vanskelig å utnytte på tjenlig måte, må jordskifteretten avvise saken.

3.5.5 Jordskifteloven § 3-3. Mer tjenlighet

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

Bestemmelsen følger opp vilkåret om utjenlige eiendomsforhold i § 3-2, og stiller vilkår om at det må skapes mer tjenlige eiendomsforhold etter skiftet enn det var før skiftet for at jordskifte skal kunne gjennomføres. Det må med andre ord skapes en gevinst ved jordskiftesaken. Det er ikke noe krav om at det må skapes en gevinst for alle parter i saken, det er nok at én eiendom oppnår gevinst. Loven stiller ingen krav til at denne skiftegevinsten skal fordeles mellom partene.

3.5.6 Jordskifteloven § 3-4, Ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett

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

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.

Paragrafen hjemler virkemidlet «arealbytte» eller «ombytting av grunn» som det ble kalt i jordskifteloven av 1979. Begrepet «bedret arrondering» er også ofte brukt. Dette kan oppnås ved at mindre teiger bli slått sammen til større og færre. Teiger med utjenlig form kan omformes, og teiger kan flyttes slik at transportavstander blir redusert. Alltidvarende bruksretter som ligger til fast eiendom kan omformes og flyttes på samme måte som eiendomsgrunn. Også tidsavgrensede bruksretter, personlige servitutter eller negative servitutter kan omfattes av jordskifte dersom de er til hinder for en tjenlig jordskifteløsning (Bjerva 2016 s. 64).

Bestemmelsene om arealbytte gjelder i dag for alle typer eiendommer, dog med de begrensninger som fremgår av jordskifteloven § 3-1 annet ledd angående bygdeallmenninger og statsallmenninger.

Bestemmelsene i § 3-4 vil være den direkte hjemmelen for å gjennomføre de eksemplene på jordskifter jeg ønsker å se nærmere på i denne oppgaven.

Det forutsettes at alt areal eller bruksretter som inngår i bytteprosessen blir verdsett på forhånd, jf. jordskifteloven § 3-14 første ledd, og at det som byttes skal ha like verdier.

3.5.7 Jordskifteloven § 3-13. Skiftegrunnlaget

Jordskifteretten skal fastsetje eigedomsrettstilhøva og bruksrettstilhøva slik dei er.

Dersom partane er samde om heile eller delar av grunnlaget for jordskifteløysinga, kan jordskifteretten byggje på denne semja.

Første ledd gir jordskifteretten kompetanse til å fastsette rettsforholdene slik de er før skifte, det vil si de eksisterende rettsforholdene. Hvem eier hva, hvor går grensa mellom eiendommene, hvem har vegrett og så videre, med andre ord grunnlaget for skifte.

Dersom partene er enige om «skiftegrunnlaget», er jordskifteretten i utgangspunktet bundet av dette, men andre ledd åpner for at retten i noen situasjoner kan velge å se bort fra dette. I kommentarutgaven side 93 pekes det på situasjoner der enigheten kan skjule en fiktiv handel, avtalen strider mot lov eller at en sterk part utnytter en svak part. I slike tilfeller kan jordskifteretten ta initiativ til å få frem et korrekt grunnlag for skiftet.

3.5.8 Jordskifteloven § 3-14, Hva skal verdsettes?

Jordskifteretten skal verdsetje det som går i byte.

Fører jordskifteløysinga til at vederlag skal fastsetjast i pengar eller anna, skal jordskifteretten fastsetje vederlaget særskilt.

Bestemmelsens første ledd pålegger jordskifteretten en plikt å verdsette det som går i bytte, men det er ikke bare i ved rene arealbytter etter § 3-4 og delinger etter § 3-6 og § 3-7 at verdsetting er aktuelt. Også ved fordeling av investeringer, omforming og avløsning av bruksretter vil det måtte verdsettes.

«Verdsetjinga skal fange opp det som skal til for å sikre at bytet i seg sjølv ikkje får følgjer som strir mot dei grunnleggjande vilkåra for jordskifte» (Prop 101L 2013 s. 431)

Verdsetting er med andre ord nødvendig for både å vurdere om utjenlighetsvilkåret i § 3-3 er oppfylt og for å verne noen mot tap etter § 3-18.

3.5.9 Jordskifteloven § 3-15. Hvordan skal det verdsettes?

(1) Jordskifteretten skal verdsette det som går i byte, ut frå pårekneleg bruk.

Av lovforarbeidene fremgår at formuleringen «ut frå pårekneleg bruk» betyr at jordskifteretten må finne frem til en bruksverdi. (Prop 101 L s. 163) For landbruksareal vil det som regel si en grunnverdi basert på en bruksverdiberegning, mens for tomter vil verdien ut fra påregnelig bruk bli den samme som salgsverdien på tomten.

Jordskifteretten skal ta utgangspunkt i den aktuelle bruken av arealene og bruksrettene når jordskiftet finner sted. Dette kan være utfordrende der jordskifteløsningen går ut på å endre bruken av eiendommene.

Av Prop. 101 L s. 163 fremgår det at verdsettingen bør ta utgangspunkt i de interessene eierne har slik eiendommen er, og slik eiendommen påregnelig vil bli etter jordskifte. Er det påregnelig at bruken blir endret, skal jordskifteretten ta hensyn til dette.

Av lovforarbeidene fremgår det at det vil være uheldig om jordskifteretten vektlegger subjektive hensyn som for eksempel tilknytning til eiendommen og slektfølelse ved verdsettingen, jf. Prop 101 L s. 163.

3.5.10 Jordskifteloven § 3-16. Avgrensning av jordskifteløsningen

Jordskifteløysinga skal ikkje gå lenger enn nødvendig for å bøte på dei utenlege tilhøva som partane har teke opp i jordskiftet.

Jordskifteretten er bundet av sakskravet og det partene har fått ytret seg om, og saken skal både saklig og geografisk avgrenses i henhold til dette. Jordskifteretten står derimot rimelig fritt til å velge de virkemidlene den rår over for å løse de problemene saken gjelder.

Av Prop. 101 L s. 116 fremgår det at disposisjonsprinsippet i utgangspunktet også gjelder ved jordskifte, men samtidig slås det fast at partene ikke kan styre jordskifteretten verken ved valg av virkemiddel eller løsning. Det er jordskifteretten som skal ha ansvaret for jordskifteløsningen.

3.5.11 Jordskifteloven § 3-17. Forholdet til offentlig forvaltning

Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk.

Nødvendige offentlege løyve skal liggje føre når jordskifteretten tek avgjerd om den endelege jordskifteløysinga. Jordskifteretten kan søkje om dei løyva som trengst for å setje i verk jordskiftet.

Paragrafen tydeliggjør skillet mellom domstolen og forvaltningen sin rolle i de rettsendrende saken, og den har fått økt betydning i de seinere årene i takt med samfunnsutviklingen.

Av første ledd fremgår at jordskifteløsningen ikke kan være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk.

Av andre ledd fremgår at der jordskifteløsningen er avhengig av offentlige bestemmelser eller tillatelser, må disse foreligge før jordskifteretten tar den endelig avgjørelsen. Typisk vil dette gjelde der jordskiftesaken innbefatter en form for tiltak, for eksempel omlegging av en privat veg eller kanalisering av en bekk. Det er imidlertid verdt å merke seg at for jordskifterettens kjerneaktiviteter, oppløsning av jordsameie og ombytting av grunn, trengs det ikke godkjenning eller samtykke fra noen forvaltningsmyndighet.

At forholdet til offentlig forvaltning kan være utfordrende i forbindelse med utradisjonelle skifter, vil jeg komme tilbake til i min drøfting, jf. kap 5.

3.5.12 Jordskifteloven § 3-18. Vern mot tap

Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.

Vernet mot at ingen skal lide tap, som er nedfestet i denne bestemmelsen, er sammen med §§ 3-2 og 3-3 absolutte forutsetninger for at et rettsendrende jordskifte skal kunne gjennomføres.

Det er sluttresultatet i de rettsendrende sakene – jordskifteløsningen – som skal vurderes i forhold til om noen lider tap. Dersom jordskifteretten kommer til at en eiendom lider tap, kan ikke saken gjennomføres for denne eiendommen.

Når kostnader og ulemper skal veies opp mot nytte, skal det foretas en objektiv vurdering av hva eiendommen er egnet til og hva som er påregnelig bruk av eiendommen i fremtida. Hva som er påregnelig vil blant annet avhenge av offentlige planer.

Ved vurderingen er det eiendommen som er rettssubjektet og ikke den aktuelle eieren. Det betyr at det en «normalisert» eier som skal legges til grunn. Jordskifteretten kan ta hensyn til at partene kan ha ulike motiv for å eie, bruke eller utvikle eiendommen eller bruksretten, men den er ikke bundet av dette. (Prop. 101 L s.168)

Av Prop.101 L s.169 fremgår det et «nytte» kan omfatte også andre verdier enn de som kan tallfestes i kroner og øre. Det vil være et betydelig rom for skjønn når jordskifteretten skal vurdere at ingen vil lide tap.

3.5.13 Jordskifteloven § 3-19. Tjenlig eiendomsutforming

Jordskifteretten skal leggje ut grunn og bruksrettar etter §§ 3-20 til 3-26 på tenleg måte ut frå grunnlaget for jordskiftet.

Jordskifteretten skal med unntak av § 3-20 andre og tredje ledd, § 3-21, § 3-25 eller § 3-26 leggje ut grunn og bruksrettar i jordskifteområdet slik at kvar eigedom får att tilsvarende den verdien som eiendommen misser.

Bestemmelsen i første ledd pålegger jordskifteretten å legge ut eller utforme eiendommene etter skiftet på en tjenlig måte ut fra skiftegrunnlaget. Kravet til tjenlig løsning i denne bestemmelsen gjenspeiler det samme som er satt som vilkår for å ta saken opp til behandling i § 3-3. Begrepet «på tenleg måte» skal tolkes tilsvarende som § 29 første ledd i 1979-loven.

Ingen part har krav på å få den mest tjenlige løsningen for seg, men ingen skal lide tap. Det er mulig å ta subjektive hensyn når jordskifteløsningen utformes så lenge det ikke kommer i konflikt med ikke-tapsvilkåret, jf. § 3-18 (Bjerva 2016 s. 110).

3.5.14 Jordskifteloven § 3-20. Utlegging av grunn og bruksrett

Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn.

Jordskifteløysinga kan gå ut på å byte grunn eller bruksrettar mot pengar eller andre verdiar dersom det ikkje let seg gjere å leggje ut eigedommane eller bruksrettane etter første ledd.

Jordskifteretten kan bruke pengar for å kompensere for ulik opparbeidingsgrad.

Av første ledd fremgår tydelig at bytteobjektene ved jordskifte ikke trenger å være like. Grunneiendom kan like gjerne byttes mot en bruksrett, som at grunn bare byttes mot grunn, jf. hovedregelen om bytte i jordskifteloven § 3-4 og § 3-11.

Av forarbeidene til § 3-20 fremgår at jordskifteretten ikke har en generell hjemmel til å endre en eiendom sin karakter vesentlig ved bytte av areal som har ulik grad av opparbeidelse, jf. Prop. 101 L s. 173. Hva dette kan ha for betydning for «utradisjonelle skifter», vil jeg drøfte nærmere i kap 5.

Andre ledd åpner for at jordskifteretten kan bytte grunn eller bruksretter mot penger eller andre verdier, hvis bytte etter hovedregelen i første ledd er umulig. Vilkåret er ment å være strengt og skal være en unntaksregel.

Bestemmelsen i tredje ledd åpner for å kompensere med penger dersom bytteobjektene har ulik opparbeidingsgrad. Tradisjonelt har gjeldt dyrkingskostander når dyrket mark har vært byttet mot udyrket, men det kan også gjelde byggearealer med ulik grad av opparbeiding.

3.5.15 § 3-23. Utlegging av grunn og bruksrett som kan endre verdi

Meiner jordskifteretten at grunn og bruksrett i jordskifteområdet kan få ei utnytting som gir stor verdiendring, bør grunn eller bruksrett ikkje skifte eigar utan at det trengst for eit tenleg jordskifte. Om grunn eller bruksrett skiftar eigar, skal jordskifteretten sjå til at verdiendring som nemnt i første punktum, blir så lik som råd er før og etter jordskiftet.

Kommentarutgaven omtaler denne bestemmelsen som en «vær-varsom-regel» med hensyn til hvordan jordskifteretten bør håndtere grunn eller rettigheter som kan få stor verdiendring. Første punktum sier at jordskifteretten **bør** unngå slike skifter dersom det ikke er nødvendig for et tjenlig jordskifte. Andre punktum følger opp med å si at dersom slikt skifte likevel

finner sted, så **skal** jordskifteretten sørge for at den potensielle verdiendringen ikke skiples mellom eiendommene før og etter skiftet.

Bestemmelsen tydeliggjør jordskifteretten sitt ansvar for ikke å overføre verdier utilsiktet mellom partene. Hva som kan få stor verdiendring, kan være vanskelig å avgjøre, og retten må vurdere dette på et objektivt grunnlag. Den enkelte part sitt subjektive syn, planer og påstander kan retten legge til grunn, men den er ikke bundet av det. (Bjerva 2016 s. 116)

Bestemmelsen sin betydning for «utradisjonelle skifter», vil jeg drøfte nærmere i kap. 5.

3.6 Jordlov, konsesjonslov og odelslov

For uten jordskifteloven har Jordloven og Konsesjonsloven bestemmelser som i mer indirekte grad kan ha betydning for mulighetene for utradisjonelle bytter. Deres betydning vil jeg komme tilbake til under drøftingen, jf. kap. 5.

Jordloven (LOV-1995-05-12-23) har til formål å legge til rette for gagnlig bruk av arealressurser/landbrukseiendommer, både for samfunnet og eierne. Loven har bestemmelser overordnede bestemmelser om blant annet deling av landbrukseiendommer og omdisponering av landbruksareal.

Konsesjonsloven (LOV-2003-11-28-98) regulerer og kontrollerer omsetningen av fast eiendom for å oppnå et effektivt vern om landbrukets produksjonsarealer og slike eier- og bruksforhold som er mest gunnlige for samfunnet.

Konsesjonsloven har blant annet bestemmelser om hva som er konsesjonspliktige erverv og vilkårene knyttet til disse. Det følger for eksempel av konsesjonsloven § 4, første ledd, punkt 4 at overdragelse av en bebygde eiendom med ikke mer enn 35 dekar fulldyrka og overflatedyrka jord ikke trenger konsesjon.

For å stimulere til større omsetning av mindre landbrukseiendommer, har myndighetene i de seinere årene foretatt flere lovendringer. I så vel konsesjonsloven som odelsloven har arealgrenser blitt hevet. Dette for å gjøre det enklere å kjøpe jord for aktive bønder. Videre har kretsen av odelsberettigede blitt innskrenket i odelsloven, og etter konsesjonsloven har flere typer eierskifter blitt unntatt konsesjonsbehandling. For ubebygde tomter under to dekar

som er godkjent etter plan- og bygningsloven, er det for eksempel ikke lenger nødvendig med delingssamtykke etter jordloven.

Mitt poeng ved å påpeke dette, er at jeg mener å se en ønsket utvikling fra lovgiverne sin side om å legge til rette for å få større andel av jordbruksarealene i landet over på eierhånden til de som faktisk driver jorda.

3.7 Rapport om Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver, 1995

En arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet, og ledet av fylkesjordskiftesjef Sigurd Klepp, fremla i 1995 en rapport om Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver. Her ble blant annet nye mål for eiendomsutforming i jordskiftesaker drøftet, og arbeidsgruppen foreslo at påregnelighetsvurderingen i større utstrekning skulle ta utgangspunkt i de faktiske forhold og ikke bygge på «normaliserte» betraktninger. Det ble foreslått at landbrukseiendommer som jordskifteretten ikke regnet med ville fortsette som selvstendige driftsenheter, aktivt kunne omformes på egne premisser. (Klepp & Norge 1995 s. 33)

I rapporten ble også det jeg omtaler som utradisjonelle skifter, drøftet. Rapporten vil jeg komme tilbake til i min drøfting.

4 EMPIRI

4.1 Innledning

Gjennom eksempelsakene vil jeg undersøke hva et utvalg av jordskiftedommere ser som begrensninger og hvordan de tolker handlingsrommet for gjennomføringen av «utradisjonelle skifter» etter jordskifteloven § 3-4.

Eksempelsakene er utformet med tanke på å utfordre jordskiftedommerne i «gråsonen», og er også et forsøk på å finne ut hvor grensa går for hva de kunne tenke seg å godkjenne dersom de fikk tilsvarende saker på sitt dommerbord.

I dette kapittelet skal jeg legge frem resultatene fra intervjuene. Jeg vil kun gi en presentasjon av datamaterialet. Analyse og tolkning av empirien vil gjennomføres i drøftingen.

Resultatene vil bestå av jordskiftedommernes svar på om de oppfatter løsningene som gjennomførbare eller ikke, og hvordan de begrunner sin oppfatning. De oppfølgende spørsmålene er ikke direkte knyttet til eksempelsakene, men lå som grunnlag for å diskutere momenter som hadde kommet frem mer utdypende. Oppfølgingsspørsmålene var også tenkt å ha en kontrollfunksjon for å oppklare eventuelle misforståelser eller misoppfatninger.

Det var selvsagt overlappende utfordringer og faktorer mellom hver eksempelsak og de oppfølgende spørsmålene. Under gjennomgangen av hvert eksempel vil jeg derfor forholde meg til svar som er knyttet til spesifikke faktorer ved eksempelet, og gjennom de oppfølgende spørsmålene gå gjennom mer generelle funn.

4.2 Forutsetninger for eksempelsakene

Eksempelsakene gjelder omforming av landbrukseiendommer og viser svært forenklede kartskisser, mest mulig ribbet for alle «forstyrrende» forhold som eieropplysninger, infrastruktur, markslag og egenskaper ved eiendommene som for eksempel teigblanding. De enkle kartskissene tydeliggjør ikke nødvendigvis hva som gjør at eiendommene er vanskelig å bruke før skifte, jf. jordskifteloven § 3-2, men de får tydelig frem hva som er hovedproblemstillingen for oppgaven, nemlig utradisjonelle jordskifteløsninger.

Alle eksempelsakene baseres på at det er enighet mellom partene om jordskifteløsningen. Poenget med dette er å ha fokus på hva som mulig for to parter å få til gjennom jordskifte når

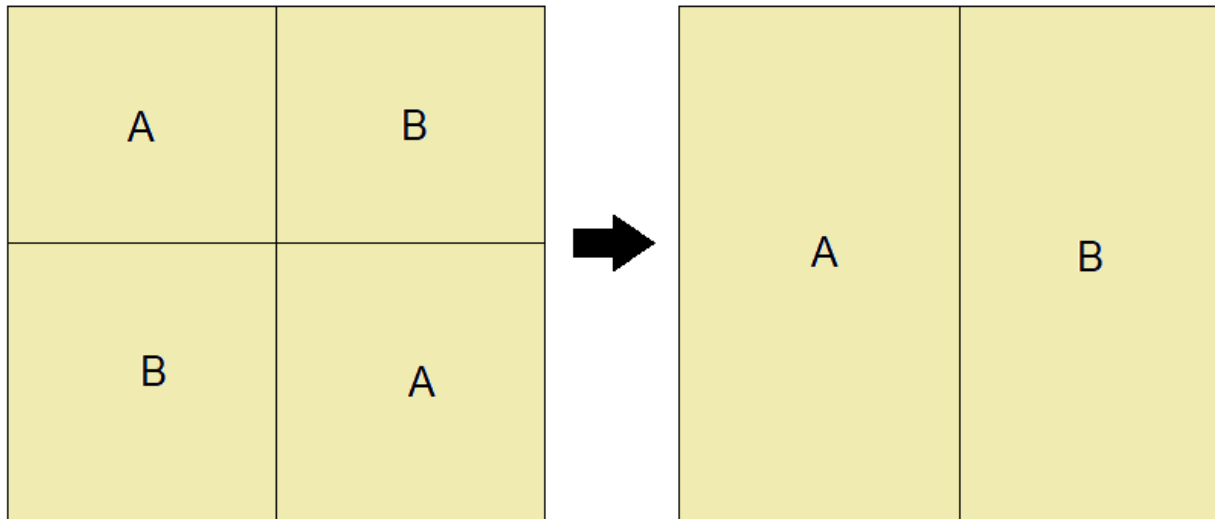
de er enige, ikke hva jordskifteretten selv ville kunne foreslå som løsninger eller hva som kunne blitt gjennomført mot uvillige parter.

Eksemplene har videre hatt som forutsetning at det er like verdier som skal byttes. Slik jeg ser det, har dette nærmest vært en nødvendighet for å unngå at oppgaven ville bli en diskusjon om verdsetting.

4.3 Eksempelsakene

4.3.1 Eksempel 1 «Klassisk bytte»

Eksempel 1 viser et «klassisk» jordskifte med tradisjonell ombytting av grunn, dyrket jord mot dyrket jord eller skogsmark mot skogsmark.



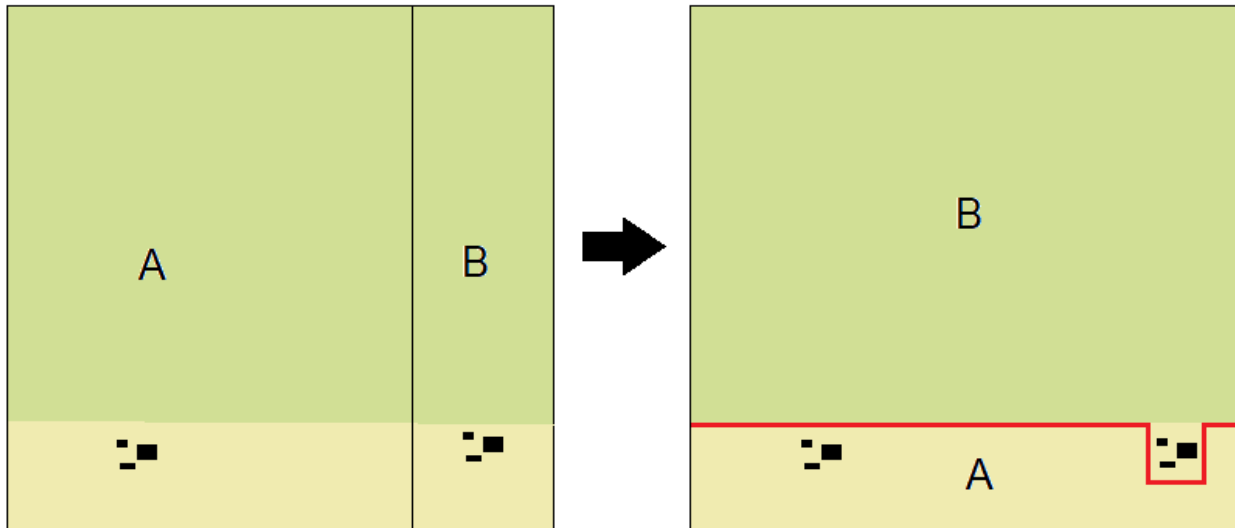
- A og B er enige om skiftet, ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- Ville du godkjent byttet dersom kun én av partene ønsker byttet?

Eksempel 1 ble tatt med som en oppvarmingsøvelse, der intervjuobjektene ble introdusert for partene A og B, og eksemplet viser også strukturen på de øvrige eksempletsakene. Eksempel 1 ble også brukt til å påpeke de avgrensningene jeg hadde satt for oppgaven, blant annet at oppgaven ikke skulle dreie seg om verdsetting.

Denne løsningen ble oppfattet som akseptabel av samtlige jordskiftedommere.

4.3.2 Eksempel 2 «Skogsmark mot dyrkamark»

- Part A er aktiv gårdbruker. Eiendommen er over gjennomsnittet stor, og eieren vil utvide gårdsdriften og ønsker mer dyrkajord.
- Part B er en ikke aktiv gårdbruker. Eiendommen er liten, og så vel driftsbygning som maskinpark er for lengst gått ut på dato.
- Partene er enige om at A får innmarka til B, mot at B får utmarka til A.



- a) Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- b) Dersom ja, ville du ha gjennomført dette byttet dersom kun én part ønsket det?
- c) Har det noen betydning om B sitt innmarksareal er på 25 dekar eller 250 dekar, om partene er enige?

På spørsmålet om de som jordskiftedommere ville ha godkjent dette byttet i en jordskiftesak, ble svaret slik:

10 dommere svarte JA: A, C, E, F, G, H, I, J, L og M

3 dommere svarte NEI: B, D og K

De 3 som ikke ville gjennomføre denne løsningen var alle enige i at dette byttet ville endre karakteren på eiendommene vesentlig, og at endringen var så stor at én eller begge eiendommene ville lide tap rent objektivt. Samtlige av de jeg intervjuet tok opp til diskusjon det faktum at eiendommene mistet utnyttingsmuligheter. Det interessante her var hvordan forskjellige dommere vektla det at partene var enige om byttet. Hvor én dommer sa, «*dette kan ikke bli overlatt til lystene til dagens eier*» (dommer B), sa en annen dommer, «*jeg strekker meg langt dersom partene er enige*» (dommer L), med hensyn til denne vurderingen.

I forhold til dette vurderte noen dommere at denne løsningen var for drastisk, og at et bytte etter §3-4 var å anse som for permanent i forhold til gevinsten.

«Såne permanente ordninger som dette, i en tid hvor interesser og utvikling går veldig fort, det ville jeg vært forsiktig med (...), men jeg ville kunne lage bruksordninger.» (dommer B)

Flere av de som anså løsningen som gjennomførbar, pekte på utviklingen av eiere av landbrukseiendommer og utviklingen av landbruket, og forsvarte løsningen ut i fra hva som kunne vurderes som påregnelig fremtidig bruk.

«Vi er ferdige med sjøhusholdet i Norge i dag (...) om man har skog, så har man ikke nødvendigvis sag. Tida har gått i fra det. Om man ser inn i glasskula, så blir landbruket bare mer og mer spesialisert.» (dommer E)

«Det er ikke ukjent med reindyrka jordbruks – eller skogeiendommer (...) Det å styrke separate ressurser kan være bra og fremtidsrettet, sett i forhold til å tviholde på kombinerte bruk.» (dommer H)

Det var altså ingen som oppfattet det å bytte innmark mot skog som problematisk i seg selv, men omfanget av arealoverføringen og den påfølgende endringen i ressursgrunnlaget til eiendommene ble problematisert. Blant annet ble det vurdert om det forelå noen jordpolitiske betenkeligheter, eller om et bytte av en slik karakter kunne oppfattes som et fordekt kjøp-salg mellom partene.

«At eiendommene blir så forskjellige før og etter byttet, det tenker jeg jo er problematisk. Med tanke på eventuelle utbyggingsverdier, vil store arealoverføringer også være problematisk. Det blir jo mer en kjøp- og salgssituasjon.» (dommer I)

På den annen side uttalte respondent C at omfanget av overføringene ikke nødvendigvis var negativt, selv om det reiser utfordringer. En kunne også tenke seg at det var positivt at alt av en landbruksressurs kommer på én eierhand, i forhold til et bytte hvor det ble liggende igjen driftsressurser i teiger som kunne betegnes som «rask og lapper». For eksempel om eiendom B ble sittende igjen med små innmarksområder uten noen naturlig tilknytning til boligmassen. Dommer C tenker at en slik løsning ville senket verdien på den resterende innmarken.

Flere dommere kommenterte også at dette byttet ville være ubehagelig å gjennomføre. Dommer D mente at selv om vilkårene for å gjennomføre byttet lå til grunn, sa magesfølelsen at slike endringer ikke var noe jordskifteretten burde tillate.

Noen dommere hadde gjennomført liknende bytter, og flere hadde hørt om liknende bytter. Et fellestrekk i jordskifter som ble oppfattet som utradisjonelle, var at partene var enige. Dette skal jeg komme tilbake til oppfølgingsspørsmål 1 i kapittel 4.4.

På spørsmål om de ville gjennomført dette byttet dersom kun én av partene ønsket det, sa 3 av de 10 som ville godkjenne byttet at løsningen var for drastisk til å tvinge en av partene. Flere påpekte at selv om saken i prinsippet ikke var forandret, ville lista for å gjennomføre byttet være hevet. Andre presiserte at det ved dette eksempelet var irrelevant om det var enighet eller ikke så lenge vilkårene var innfridd. Flere vurderte subjektive elementer ved partene, slik som driftsapparat og driftsplaner – eller mangelen på dette – og deres interesser, behov og kunnskap. Jeg oppfattet dommernes vurdering av partenes enighet som svært interessant i forhold til de kommende eksempeloppgavene, hvor jeg kun presenterer parter som er enige. Når det kom til stykket, så viste det seg at denne enigheten var svært viktig i forhold til å gjennomføre bytter som ellers ville vært svært vanskelig å forsvare.

Til slutt spurte jeg om det har noen betydning om B sitt innmarksareal er på 25 dekar eller 250 dekar, i deres vurdering av om dette var noe de kunne ha gjennomført. Vi forutsatte nå at partene nå var enige igjen. Alle dommerne var enige i at vurderingen i prinsippet var den samme, men det kom frem forskjellige refleksjoner på hvordan størrelsen på innmarksarealet til B kunne påvirke deres skjønnsvurdering. Dommer B, C, D, F, G, J og L var enige i at det ville være enklere å godta en slik løsning dersom innmarksområdet var lite.

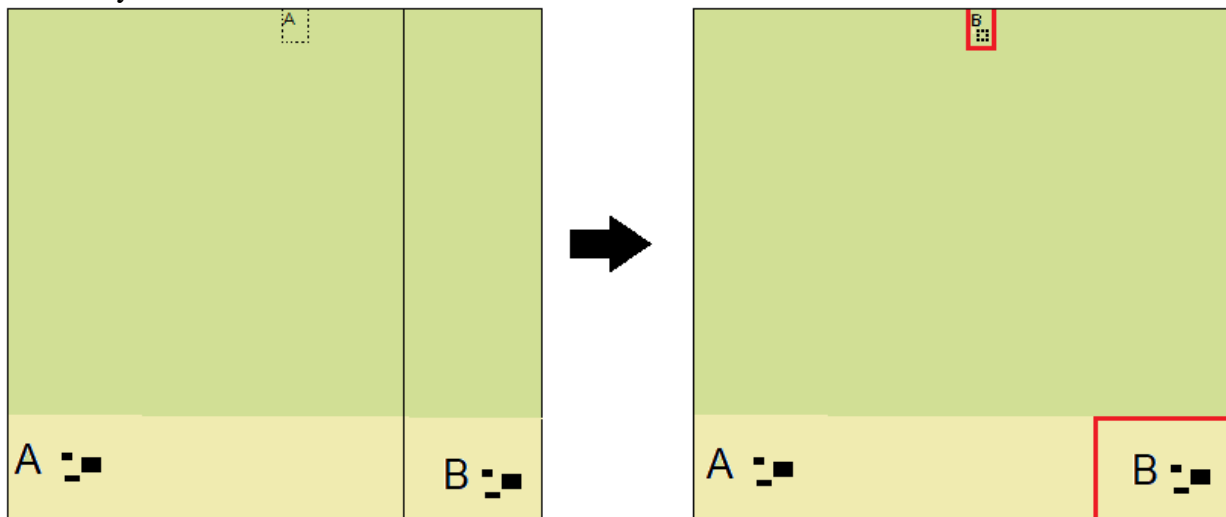
«25 dekar, det er jo ingen drivverdighet i det. Det er jo bare drømmere og diktere som kan ha nytte av det (...), men 250 dekar er jo et drivverdig bruk. Så det kan man jo ikke gjøre. Det kan være feil i forhold til neste generasjon.» (dommer F)

På den annen side påpekte dommer C og H at nytten ved å motta 25 dekar innmarksareal kunne være mindre, kontra nytten av å skifte et større område. Det kunne derfor tenkes at det ville være mer fornuftig å gjennomføre et slikt bytte dersom det var snakk om større arealer, men det var tydelig at det ikke ble oppfattet som like enkelt å omforme store arealer.

Jo større innmarksarealet var, desto større vekt la dommerne på viktigheten av å forhøre seg med landbruksmyndighetene. Det viktigste poenget var likevel hva som var *påregnelig* bruk av eiendommen, og om de minste eiendommene kunne anses som forsvarlige investeringsobjekter til næringsformål. Noen av de som var negativt innstilt til løsningen til å begynne med, vurderte derfor at byttet var noe mer fornuftig dersom eiendom B var svært liten.

4.3.3 Eksempel 3 «Skogsmark mot hyttetomt»

- Part A er aktiv gårdbruker. Eiendommen er over gjennomsnittet stor, og eieren vil utvide gårdsdriften og ønsker mer dyrkajord.
- Part B er en ikke aktiv gårdbruker. Eiendommen er liten, og så vel driftsbygning som maskinpark er for lengst gått ut på dato.
- Partene er enige om at A mottar utmarka til B, mot at B får en regulert og byggeklar hyttetomt.



a) Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?

På spørsmålet om de som jordskiftedommere ville ha godkjent dette byttet i en jordskiftesak, ble svaret slik:

8 dommere svarte JA: C, E, F, H, I, J, L og M

5 dommere varte NEI: A, B, D, G og K - men A og G var svært usikre

Dommernes vurdering av denne jordskifteløsningen spriket veldig. Dommer F sa: *«Kjør på! Det er ikke et problem så lenge de er enige»*, mens dommer D sa: *«De kan gå til kommunen, jordskifteretten skal ikke være med på å ødelegge eiendommen B»*. Dommer F så for seg at forskjellige dommere ville har ulike holdninger til denne løsningen, og poengterte at *«Vi (jordskiftedommere) vurderer nok de konkrete tilfellene svært forskjellig»*. Dette med tanke på den enkelte dommer sine holdninger, erfaring og spesifikke eiendomsforhold i deres sokn. Slike faktorer blir utslagsgivende ved skjønnsutøvelse.

Også i dette eksempelet avgir en eiendom tilgangen til en varig naturressurs, og mister dermed en del av ressursgrunnlaget i forhold til næringsvirksomhet innen landbruket. Dommer A vurderte det som problematisk at skogen til part B – som har en verdi i form av drift i landbrukssammenheng – blir fratatt eiendommen i bytte med en hyttetomt som ikke har noen næringsverdi, men en økonomisk verdi som først og fremst kan realiseres ved et salg videre.

«Partene er enige verdien er lik. Men du kan si at skogsverdien til B, som er konsentrert i den regulerte tomten her, vil gjennom denne transaksjonen bli mer løsrevet fra B som eiendom. Den hyttetomten vil kunne omsettes videre, vil jeg tro.»
(dommer A)

Dommer D var blant de som var mest kritisk til bytteløsningen i seg selv, og vurderte at part B her var blitt lurt eller at det var *«noe under bordet»*, og at part B ville lide tap ved å miste ressursgrunnlaget i skogen.

«De kan gå til kommunen. Jordskifteretten skal ikke være med på å ødelegge eiendom B (...) Eiendom B går fra null drift til null driftsmulighet. Fra å ikke ville drive, til å ikke kunne drive.» (dommer D)

I samtalene gjorde vi klart at hyttetomten ville bli en del av eiendom B sitt gårds- og bruksnummer, men det vil likevel være mulig å skille den ut til salgsformål. Bytteobjektene i seg selv var altså utfordrende, ettersom det er snakk om en driftsressurs mot et objekt som ikke nødvendigvis har næringsverdi. På den annen side argumenterte noen for at dette kunne være positivt dersom man vektla partenes bakgrunn, og landbrukseiendommers potensiale sett i forhold til *«tid og tilhøve»*, og hva som i realiteten var eiendommens *«karakter»* før byttet. Altså mulighetene som oppsto ved at man hadde personer med forskjellige motiv for å eie.

«De må være enige. Og om eiendom B i realiteten fungerer som en boligeiendom, så må jeg si at dette er greit å gjennomføre (...) Verdimessig så kan jo dette være veldig gunstig for B (...) Og hvis de er enige, så får vi jo aldri etterprøvd dette. Mulig at dette er litt på kanten, men jeg ville gjennomført saken likevel. To enige parter anker ikke dette.» (dommer C)

Dommer J anså ikke dette byttet som særlig utradisjonelt, og argumenterte for at eiendom B ikke endrer karakter fra potensiell næringseiendom til en boligeiendom, ettersom eiendom B ikke vil miste alt næringsgrunnlag. Dommeren la vekt på verdien av «pyntegrønt», som det kommer frem i sitat under.

«Hvis det er en skrinn skogsmark som det ikke er verdt å plante på, så kan verdien på hyttetomten – hvis den har blitt tillatt utbygd – svare til landbruksverdien på skogen her. Og da gjennomfører vi byttet. Dette er ikke en uvanlig situasjon, dette er innenfor det tradisjonelle jordskiftet. Jeg har gjort dette selv.» (dommer J)

«Jeg har nok også hatt parter som B her, som sier at pyntegrøntproduksjon er aktuelt. Innenfor landbruket kan jo juletreproduksjon være en lønnsom næring.» (dommer J)

Også dommer F vektla at næringspotensialet til landbrukseiendommer ikke er det det en gang var, og mente at det fortsatt er muligheter for utradisjonell næringsvirksomhet på eiendom B så lenge den besitter innmarka.

Videre hadde dommerne noe forskjellig syn på forholdet mellom domstol og forvaltning. Denne rollefordelingen var et gjennomgående usikkerhetsmoment ved flere av eksemplene. Ut fra intervjuene fant jeg ingen geografisk sammenheng, fra kontor til kontor, hvordan dommerne oppfattet lokale myndigheter sine holdninger til et slikt bytte. To dommere fra samme sokn, som forholder seg til de samme lokale myndigheter, hadde for eksempel helt ulike syn på om kommunen ville ønske et slikt bytte, og en slik utvikling av arealbruken i området.

Blant de som anså at denne løsningen ville være i forvaltningens interesse, var det også et splittet syn på om et slikt bytte i det hele tatt er en sak som ligger innenfor jordskifterettens ansvars- og myndighetsområde. Fire dommere (A, B, D og I) mente at dette eksemplet lå i en

«gråsome» i forhold til om det var en ren kjøp-salg-affære, og om det derfor er jordskifteretten sin oppgave å hjelpe parter til å unngå omkostninger.

«Det er en grense for når vi begynner å trå i forvaltningsmyndighetens oppgaver. Skal vi være kjempegreie bare for at de skal slippe masse gebyr til kommunen? (...) Men hvordan nekte denne løsningen dersom verdien er lik og partene er enige?». (dommer I)

Uavhengig av om løsningen var å anse som god eller dårlig for partene, var det tydelig at dette byttet lå i en gråsome i forhold til hva flere dommere mente var deres arbeidsoppgave, i forhold til hva partene burde ordne selv.

«Dette fremstår som en handel. Dette er jo åpenbart en god løsning i det perspektivet vi snakker om, og partene er enige, men det er andre arenaer for gjennomføring av slikt. Jeg har vært borti en del saker hvor problemet er at partene tror det er større sannsynlighet for å få tillatelse fra det offentlige hvis jordskifteretten bistår, men de greiene her har ingen ting med jordskifte å gjøre (...) dette er ikke samfunnsoppgaven til jordskifteretten.» (dommer B)

«Er det ok for kommunen å legge dette utmarksområdet til A, så tror jeg jeg hadde sagt ja (...) Det er sikkert litt kreativt jordskiftedommerarbeid å si ja til dette, men jeg tror jeg hadde gjort det hvis de var enige, men jeg måtte begrunne det godt altså. (...) Hvis jeg sier nei til det der, så kan de jo bare gå til kommunen og få delingsløyve på den teigen, og da ville garantert kommunen – hvis forholda er slik som de er – si at det er helt greit å kjøpe det der. (...) Hvis en tenker, hovedproblemet her, kan jordskifteretten gjøre det? Og jordskifteretten, tenker jeg, må i en slik setting kunne gjøre det partene selv kan gjøre. Jeg er helt sikker på at han kunne få delingsløyve, og naboen konsesjon på den utmarksteigen.» (dommer L)

Dommer E viste til at slike bytter har blitt gjennomført før, og med de forutsetningene som er satt, så han ikke noen hindringer i loven. Ved videre problematisering rundt forholdet mellom domstolen og forvaltningen sa dommer E:

«Jordskifterettens smidighet er positiv, og er ikke noe som bør tilbakeholdes, selvsagt med forbehold om at det vil være betenkelig å direkte omgå offentlig forvaltning.»

Dommer L tok frem jordskifterettens brede kompetansegrunnlag for å gjennomføre liknende bytter, og omtalte jordskifterettens kompetanse til å effektivt gjennomføre slike arealoverføringer som «one-stop-shopping».

«Hvis vi har bestemt oss for at vi kan gjøre det, så bør vi gjøre det (gjennomføre jordskifteløsningen). Det er ingen som er bedre på den type transaksjoner enn det vi er. Da tenker jeg på hele kompetanserekka, både teknisk og juridisk, matrikulering og tinglysing og hele pakka (...) Akkurat på dette området er jordskifteretten helt suveren. Jordskifteretten gjør alt sammen. One-stop-shopping.» (dommer L)

Et annet spørsmål som ble tatt opp i forhold til offentlig regulering, var om det var sannsynlig at utmarka som part B bytter bort, kan bli regulert til boligformål, og dermed endre avkastningsverdi, jf. jordskifteloven § 3-23.

«Kunne jeg har gjennomført dette byttet? Ja, så absolutt! Så lenge det er klart at utmarka til B ikke kan komme til å bli hyttetomter, da blir det jo helt feil. Det må ligge i kortene at dette er utmark, og det skal det forbli.» (dommer F)

Dommer G var svært usikker på dette eksemplet, og sa at det kanskje var hjemmel til gjennomføring etter loven, men at vedkommende ikke var komfortabel med å være den som skulle godkjenne dette. Dommer G satte videre spørsmål ved om eiendom B kunne komme under konsesjonsgrensen ved å gi fra seg utmark, og dermed øke i verdi som salgsobjekt. Om dette var grunnlag for å nekte byttet, eller om det var å anse som en positiv eller negativ bieffekt var han ikke sikker på.

Samtlige dommere poengterte at enigheten mellom A og B var viktig, men av de 5 som ikke ville gjennomført, var spesielt dommer B tydelig på at enighet mellom dagens eiere, og deres ønske om gjennomføring, ikke nødvendigvis kunne legge føringer for at en jordskiftedommer skulle være mer samarbeidsvillig i en slik endringssak enn i en tvistesak.

«Det er jo veldig fort gjort å bli ledet på ville veier hvis en skal legge til grunn det partene sier. De har lyst til dette i dag, så kommer de tilbake om fem år og sier 'vi skulle aldri ha gjort dette'. Det er jo det objektive, langsiktige perspektivet vi skal ha. Det er jo et behov for å gjøre strukturendringer på landbrukseiendommer, ikke fordi at noen har lyst til det, men fordi det er et felles gode på lang sikt. Det er det som er den

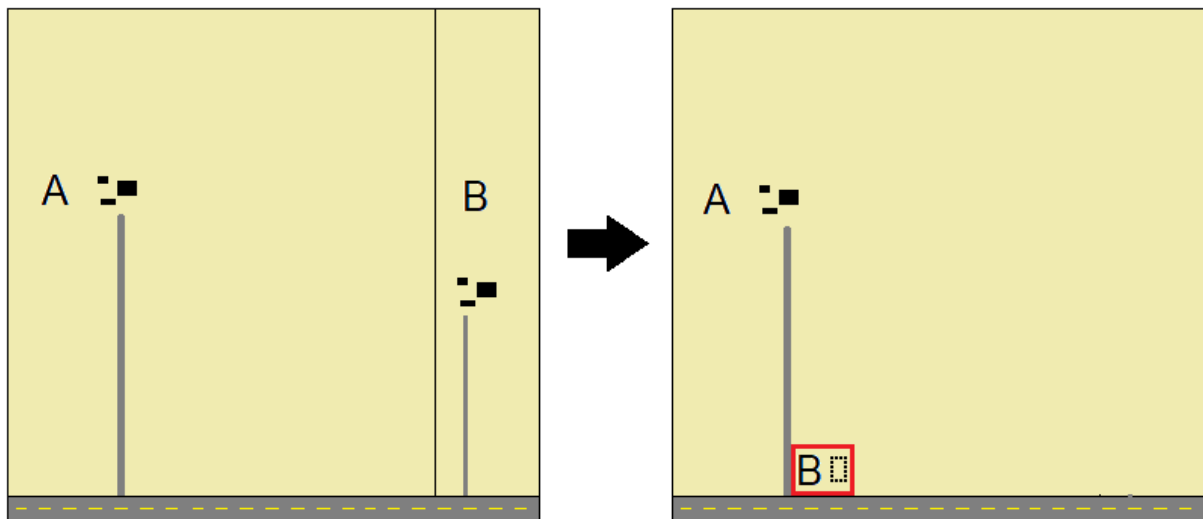
overordnede paraplyen. Det kan ikke være overlatt til lystene til en eller annen bartender fra Oslo. Men samtidig så må vi være åpne for at det å drive næring og lage et større mangfold av eiendommer som utnytter arealressursene våre, er en viktig oppgave for jordskifteretten.» (dommer B)

Dommer M la stor vekt på å være behjelpelig med å gjennomføre løsninger som partene er enige om.

«Jeg har jo gjort det selv. Da var det innmark som ble byttet mot en hyttetomt (...) Det var da et minnelig jordskifte etter 1979-loven, men hvis disse to er enige, så ser jeg ikke noe problem i at dette kan la seg gjennomføre.» (dommer M)

4.3.4 Eksempel 4 «Landbruksareal mot boligtomt»

- Eieren på eiendom A er en aktiv bonde.
- Både våningshus og driftsbygning på eiendom B er i dårlig forfatning/falleferdig. Vei, vann og kloakk likeså.
- Partene er enige om at A mottar landbruksareal mot at B får en regulert og byggeklar boligtomt.



- a) Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- b) Ville du godkjent byttet dersom den byggeklare tomten (originalt tilhørende A) lå i et tettbebygd strøk 10 kilometer unna?

På spørsmålet om de som jordskiftedommere ville ha godkjent dette byttet i en jordskiftesak, ble svaret slik:

8 dommere svarte JA: A, E, F, G, H, I, J og M.

5 dommere svarte NEI: B, C, D, K og L.

Også på dette eksempelet var dommerne splittet i sin oppfatning av om det var et bytte de kunne ha godkjent i en jordskiftesak. Av de 8 dommerne som mente det er hjemmel i jordskifteloven til å gjennomføre et slikt bytte, var spesielt tre dommere (A, H og I) tydelige på at det ikke nødvendigvis betød at jordskifteretten *bør* omforme på denne måten.

Dommer B mente at dette byttet godt kan være positivt i forhold til å styrke landbruksnæringen i form av bedre utnyttelse av dyrkamarka. Det vil kunne være stor gevinst for part B som ønsker en ny bolig i nærheten, å slippe å gjøre store investeringer i

eiendommens infrastruktur. Dommeren var likevel klar på at jordskifteloven ikke gir hjemmel til å gjennomføre dette byttet.

«Joda, det høres ut som en god løsning, men jordskifteretten skal ikke bistå i denne gjennomføringen (...) Landbrukseiendommen B utslettes, og det kan man ikke gjennomføre. Det er jo den lille kontrollmekanismen man har. Selv om B er oppegående og fornuftig, så hjelper jo ikke det. Dette er en løsning vi ikke kan sette jordskifteretten på (...) Jeg er sikker på at jeg ikke har hjemmel i loven, men klarer ikke helt å begrunne det her på stående fot». (dommer B)

Dommer B og C mente at eiendom B her vil lide tap etter § 3-18 dersom den ble utslettet ved en slik løsning. Eiendommen vil beholde sitt gårds- og bruksnummer, men miste all tilgang til potensiell næring. Den produserende næringseiendommen B vil forsvinne.

Dommer A mente at han under gitte forutsetninger kunne godkjennt byttet, men var skeptisk på bakgrunn av den drastiske endringen av eiendommens karakter.

«Har jordskifteretten myndighet til å legge ned et gårdsbruk? Her blir jo B omformet til en vanlig boligtomt, regulert og byggeklar, som eieren for så vidt lett kan selge. Det blir litt den samme vurderingen som i det foregående eksempelet (eksempelsak 3), bare at der sitter B igjen med dyrkajorda. Så om man var på vei inn i gråsonen der, så er man i hvert fall inne i gråsonen her. Vi endrer jo karakter på eiendommen (...) men om eiendommen B bare er på 25-30 dekar dyrkajord, er det kanskje greit likevel.»
(dommer A)

Dommer A mente likevel at en grundig vurdering av totalsituasjonen var viktig. En objektiv vurdering av eiendommene og en normalisert eier skal legges til grunn, men dommeren vektla behovet for en «skjønnsmessige vurdering innenfor rammeverket til loven», og poengterte at denne vurderingen burde være «ydmyk» i forhold til forvaltningen i tilfeller som bærer preg av kjøp og salg. Dommeren mente dette kunne ligge innenfor rammene av loven dersom man vurderte eiendom B sin faktiske funksjon, størrelse, dagens eiersituasjon og fremtidig påregnelig utnyttelse av eiendommen.

«Jordskifteretten har et samfunnsoppdrag som går på å bidra til rasjonelle og hensiktsmessige eiendommer i Norge. Spesielt landbrukseiendommer, men for så vidt

også andre eiendommer, jordskifteloven gjelder jo over hele landet uavhengig av typen eiendom.» (dommer A)

Alle dommerne mente at byttet rent landbrukspolitisk kunne være positivt, men de var splittet i vurderingen om dette var innenfor jordskiftelovens rammer. Byttet i dette eksemplet kan vel betegnes som drastisk, og eiendom B sin karakterendring er satt på spissen. Jeg ønsket å få satt den utradisjonelle omformingen på spissen, og jeg føler det var nyttig i forhold til å få varierte synspunkt på utfordringen. Samtlige var enige i at jordskifteretten måtte være forsiktige i evalueringen av tap av utnyttelsesmuligheter. Dommer K, som ikke ville godtatt byttet, var den som uttrykte dette klarest knyttet til loven.

«Det er jo spesielt trukket frem i kommentarutgaven, at det blir fort problematisk når man begynner å bytte areal med ulik farge. Når man bytter utbyggingsareal mot landbruksareal. Og det er jo akkurat det man gjør her. Jeg synes det blir å strekke jordskifteloven veldig langt. Jeg er skeptisk fordi man endrer totalt karakter på eiendommen. Man har jo et ansvar for disse eiendommene. Det er veldig dramatisk.» (dommer K)

«Når vi omformer eiendommer, så har vi vel mulighet til å bytte forskjellige objekter og verdier (...) men om en part avgir en rettighet, så skal han jo få tilbake et areal som dekker tilsvarende behov. (...) Ufrivillighet her ville jo vært uaktuelt, men er de dønn enige og villige til å ta risikoen, så tenker jeg det er greit.» (dommer H)

Noen dommere la mer vekt på «*tid og tilhøve*» enn andre. Dommer F trakk frem endringene i landbruksnæringen. Spesielt knyttet til en objektiv eiers sannsynlige vilje til å investere i infrastruktur og drift på eiendom B – slik situasjonen er fremstilt – dersom størrelsen på innmarka er mellom 20 og 30 dekar. Og tenker at dette byttet kunne blitt gjennomført så lenge den nye boligtomten har ordentlig infrastruktur, i form av adkomst, vann og avløp.

Flere dommere påpekte at de følte at dette byttet lå i en gråsoner i forhold til deres hjemmel og ansvarsområde, men uttrykte at de nok ville strekke seg litt lengre for å gjennomføre omformingen når partene var enige.

«Eiendom må gå først, men vi er vel i ferd med å trekke inn eieren mer og mer, det er det ikke noen tvil om (...) Og når eierne er enige, så er det jo tross alt litt lettere.»
(dommer A)

Dommerne B, C, D og L fokuserte på at byttet minnet mer om to salg enn et arealbytte, og avviste det på bakgrunn av dette. Argumentene for dette er de samme som kom frem i eksempel 3. Dommer L uttalte at det foregående eksemplet kunne gjennomføres, etter å ha gjort samme observasjon, men følte at denne omformingen strakk seg for langt i forhold til byttebegrepet. Jeg ønsket også å strekke dette eksemplet litt ekstra med følgende spørsmål:

«Ville du godkjent byttet dersom den byggeklare tomten (originalt tilhørende A) lå i et tettbebygd strøk 10 kilometer unna?»

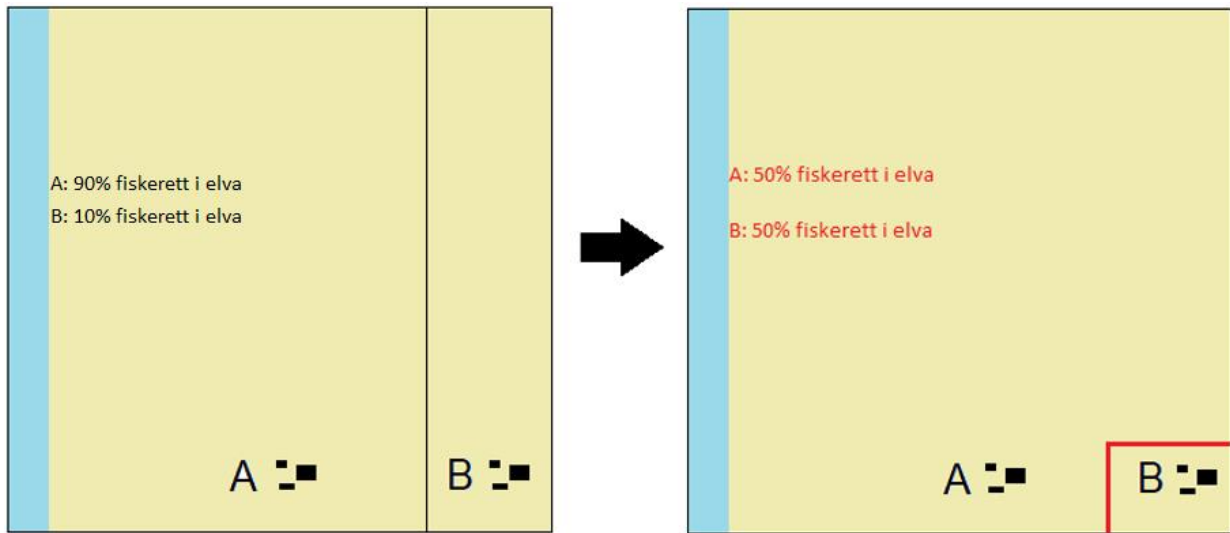
Samtlige dommere mente at denne avstanden i prinsippet ikke hadde noen betydning. De som i utgangspunktet ikke ville godkjent byttet, mente at avstanden ville gjøre byttet enda mindre akseptabelt. Blant de som mente det var mulig å godkjenne løsningen, var det én dommer (E) som ikke ville gjennomført byttet dersom avstanden ble så stor.

«Nei, jeg må innrømme at hvis eiendom B flyttes til et boligfelt 10 kilometer unna, selv om det i prinsippet er veldig likt, da blir det enda mer tydelig at dette i praksis er et kjøp. Det er vel mest en følelsesmessig baug i skjønnsvurderingen min. Her overskrides en grense.» (dommer E)

På den annen side mente dommer A og G at det kunne også være positive aspekter ved å flytte boligeiendommen til et tettbebygd område. Da med tanke på at man flyttet den unna næringsområdet, og at det også frigjorde produksjonsareal.

4.3.5 Eksempel 5 «Innmark mot fiskerett»

- Part A driver eiendommen aktivt i landbrukssammenheng.
- Part B benytter småbruket som bolig/fritidseiendom. Han kunne godt tenkt seg å selge eiendommen, men synes salgsprisen blir for lav ettersom eiendommen må selges til konsesjonspris.
- Partene har blitt enige om at A overtar B sin innmark mot at B får øket sin andel i hovedbrukets fiskerett i lakseelva.



- Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- Enn om part B ikke hadde en andel i laksefisket fra før?

På spørsmålet om de som jordskiftedommere ville ha godkjent dette byttet i en jordskiftesak, ble svaret slik:

10 dommere svarte JA: A, C, D, E, F, G, H, J, L og M

2 dommere svarte NEI: B og K

1 dommer var svært usikker: I

Dommer B sa ved første øyekast at dette eksemplet ikke er noe jordskifteretten bør gjennomføre. Dommeren mente at man måtte være fantasifull for å havne i en situasjon hvor forutsetningene lå til rette for at dette skulle være en god løsning, men var likevel mindre negativ til dette byttet enn tidligere eksempler.

«La oss si at A her har bruksrett på arealet til B, for eksempel beite og skog. Det er kun grunneiendomsretten som er igjen på B sin hånd. A driver med beitedyr og har et solid produksjonsapparat, og for B er det en fritidseiendom. Da kunne man vel sagt at det forelå utjenlige forhold dersom A hadde planer om å for eksempel kultivere beitet eller skogen. Da kan en tenke seg at, ok, dette er problematisk. Resteiendomsverdien til B er ikke så stor, men har er veldig interessert i å fiske. Sånn sett så ville en kunne bytte det arealet mot en bruksrett, og løse opp i dette fordi man erkjenner at tiden har løpt fra B som landbrukseiendom, og vil bli mer verdt som fritidseiendom enn som landbrukseiendom med de begrensninger den har i diverse lover. Da tenker jeg at det både er noe utjenlig og at noen gevinster kan hentes ut. Fantasifullt så kan man si det er en vinnvinn-løsning (...) Denne saken kunne kanskje passere med litt 'massering'.» (dommer B)

Dommer K ville avvist denne saken på grunnlag av at det ikke forelå utjenlige eiendomsforhold, og vurderte heller ikke at det er slike bytter jordskifteretten skal brukes til.

«Nei, jeg ville avvist saken. Jeg har ikke fått dokumentert noen utjenlighet (...) Om noen har lyst på mer areal eller fiskerett så får de kjøpe det. Det er ikke dette jordskifteretten skal brukes til.» (dommer K)

Dommer I var svært usikker på om denne omformingen var innenfor rammene lovgiver mener en jordskiftedommer kan operere. Det var først og fremst usikkerhet i forhold til om det er rett av en jordskiftedommer å la eiendom B gi fra seg så mye areal at den havner under konsesjonsgrensen, og dermed får en høyere omsetningsverdi.

«Om part B sitter igjen med skog eller fiskerett er vel ikke så farlig. Vi bytter bruksrett mot eiendomsrett, og det kan vi jo. Det er jo ikke ukjent at landbrukseiendommer som legges ned, vil bevare jakt og fiske (...) Men prisen vil kunne endre seg på eiendom B dersom den havner under konsesjonsgrensen. Usikker på om det er positivt eller negativt. Vi endrer eiendom B slik at den blir underlagt annen lovgivning. Det har vi jo hjemmel til, men jeg tror det er mye vi har hjemmel til som jeg ikke tror lovgiver har tenkt over konsekvensene av. Da må vi tenke føre-var-prinsippet.» (dommer I)

De resterende dommerne var alle enige at dette var gjennomførbart så lenge partene var enige og innforstått med risikoen. Dommer A påpekte at det kan være usikker verdi i en lakseelv, men så ikke på det som en grunn til å nekte byttet. Dommer A fortalte følgende om sin holdning til verdsetting ved jordskifte generelt:

«La oss si det er to parter som kommer til oss og ønsker et makebytte. Jeg bruker betegnelsen makebytter på jordskifter hvor partene er enige, og hvor vi ofte ikke foretar en fullstendig verdsetting. Vi gjør en vurdering, alt etter hva det er snakk om. Er det snakk om skog, må vi jo gå litt inn i det. Men hvis partene er enige og det virker hensiktsmessig for begge partene – og det ikke ser ut til å være skjulte overføringer av verdier, eventuelt mistanke om penger under bordet – så vil jeg godkjenne det. Litt ulik verdi, kanskje 40/60, aksepteres også hvis resultatet ser ut til å bli jordskiftemessig bra og begge partene ønsker det. Ser det ut til å bikke 30/70, må vi inn å foreta en mer presis verdsetting. Jeg føler at hvis man foretar et mindre, minnelig makebytte hvor det ikke er en veldig iøynefallende differanse, så gjør vi ikke noen store feil verken i forhold til jordskifteloven eller konsesjonslovens bestemmelser ved å vedta et skifte. Sånne bytter har jeg gjort flere av, og det er det også andre som gjør.» (dommer A)

Bytte av objekter med ulik verdi er ikke et tema jeg tar opp i denne oppgave, men uttalelsen belyser at enighet mellom partene kan tillegges avgjørende betydning for en jordskiftedommer ved skjønnsutøvelsen. Fokuset på enighet går igjen hos mange dommere som føler de går litt utenfor rammeverket til jordskifteloven, men likevel anser et bytte som akseptabelt.

Også dommer E reiste spørsmål ved om verdien på fisket kunne være for usikker til å gjennomføre et så omfattende bytte, jf. § 3-23.

«Det som er et av problemene her er at man skal være forsiktig med å bytte objekt eller eiendom som kan endre stor verdi. Fiskerett i elva kan være et slikt tilfelle. Denne verdien vil kunne gå i bølgedaler (...) Men om de er enige, og dette ikke avgjøres kun av utgående generasjon, at det ikke er 80-åringer som legger føringer for nye eiere, ofte arvinger. Er det fornuftige, aktive eiere som sannsynligvis skal sitte med disse eiendommene videre, så ja. Da er det ikke min jobb å hindre dette.» (dommer E)

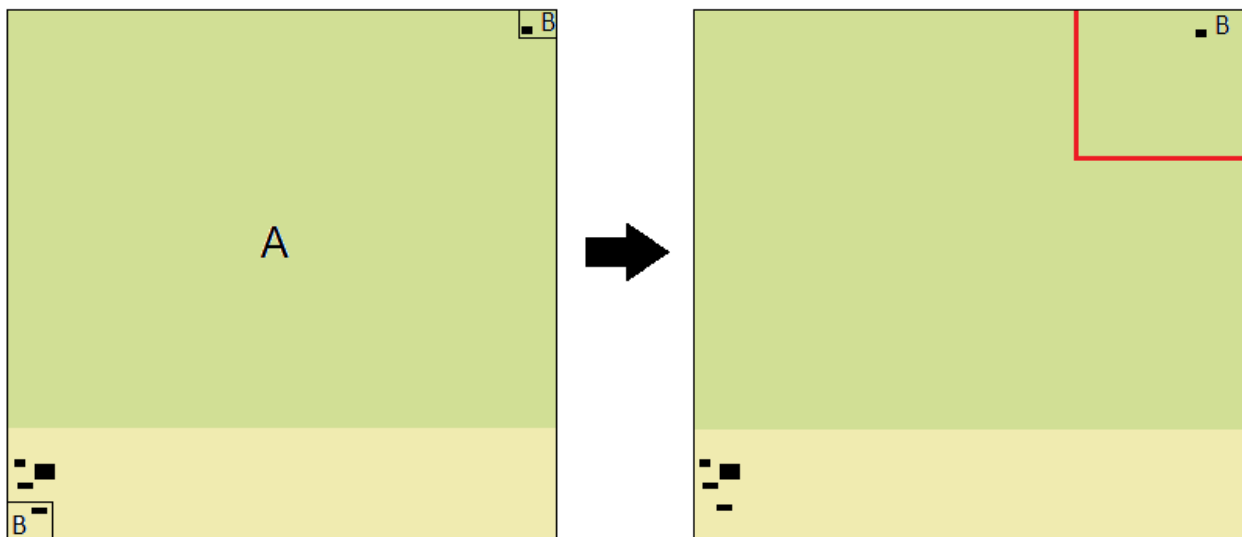
Dommer L mente at det er ikke var tvil om at dette kunne gjennomføres etter loven, men ville vært forsiktig dersom det var en verdifull fiskeressurs, og påpekte usikkerheten ved beregning av verdien på laksefiske. Samme dommer vektla også eiersituasjonen, og mente det var viktig at eierne av A og B om 30 år skulle kunne lese jordskifteavgjørelsen og der finne svar på grunnlaget for omformingene.

«Jeg ville skrevet utførlig om dette for å kunne begrunne dette byttet godt for fremtidige generasjoner.» (dommer L)

Spørsmål b) «Enn om B ikke hadde andel i laksefisket fra før?» Dette spørsmålet ble stilt ved de første intervjuene, men ble etter hvert utelatt. Spørsmålet reiste bare nye spørsmål, særlig knyttet til lakse- og innlandsfiskeoven, som i liten grad bidro til å besvare mine problemstillinger. Jeg utelater derfor spørsmålet i den videre del av oppgaven,

4.3.6 Eksempel 6 «Boligtomt mot utmark»

- Part B eier en hyttetomt i nordøstre hjørne av kartutsnittet og en fraflyttet boligtomt like ved tunet til A. Part B har mulighet til å selge boligtomten for 1 million, men ønsker heller å utvide hyttetomten for å sikre seg at han ikke får naboer nært inn til hytta.
- Part A ønsker ikke at boligtomten selges til utenforstående, ettersom han heller ikke ønsker en nabo tett inntil produksjonen rundt gårdstunet.
- Partene har blitt enige om at A får boligtomten, mot at B får 20 dekar utmarksareal av lav verdi.



a) Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?

På spørsmålet om de som jordskiftedommere ville ha godkjent dette byttet i en jordskiftesak, ble svaret slik:

6 dommere svarte JA: B, C, G, J, L og M

6 dommere svarte NEI: D, E, F, H, I og K

1 dommer var usikker: A

Dette eksemplet skiller seg ut fra de foregående ved at det her ikke er snakk om et aktivt gårdsbruk som bytter til seg produksjonsareal, men tvert imot gir fra seg areal. Jeg ønsket å presentere dette eksemplet fordi kravet i særlig grad baserer seg på eiernes spesifikke interesser i arealene. Det er verdt å merke seg at dette eksemplet henter flere elementer fra en jordskiftesak som pågikk da jeg gjennomførte intervjuene.

Flere dommere påpekte at det ved dette byttet at det så ut til å ligge subjektive særinteresser til grunn for kravet, og at den objektive nytten var tvilsom. I tillegg mente noen det er vanskelig å se at omformingen kan gjennomføres uten at en av partene lider tap. Dommerne D, E og F ville ikke gjennomført dette byttet på grunnlag av dette. Andre dommere kommenterte også at det var vanskelig å vurdere verdien på objektene, men de ville ikke nødvendigvis nekte gjennomføring av den grunn.

Dommer F uttalte at det så ut som en vinn-vinn situasjon for eierne, men hadde vanskelig for å se at eiendommen B ikke ville lide et økonomisk tap. Dommeren mente derfor at partene kunne ordne disse forholdene privat.

«Jeg ville sagt: nei, dette får dere ta som en avtale dere mellom. B kan selge til A for den prisen han vil, mot å få en ytelse tilbake. En lovnad om at det ikke skal bygges noe på et bestemt areal. En negativ servitutt. Jeg synes ikke at jordskifteretten skal bidra til å gjennomføre et slikt bytte.» (dommer F)

Dommer D mente – som den eneste – at part A var den som kunne lide tap ved et slikt bytte. Han vurderte at den potensielle nytten til part A var for usikker, og at ønsket om en slik omforming var i overkant basert på subjektive verdier. Det var derfor usikkerhet i forhold til eventuelle baktanker hos en eller begge partene.

«I veldig mange saker så er jo spørsmålet, hva er det de egentlig vil her? Jeg pleier jo ikke å grave så mye hvis de er enige da, så lenge partene blir fornøyde.» (dommer D)

I dette tilfellet kunne ikke dommer D se at gårdbrukeren på eiendom A hadde noen grunn til å bli fornøyd. Videre argumenterte dommeren for at verdien på utmarka er svært usikker:

«Hvis B er redd for å få naboer, da har jo ikke det utmarksarealet lav verdi lengre. Hvis B tenker at, jøss, her kan jo A regulere inn et hyttefelt. Da vil man jo rane verdi fra eiendom A ved å legge ut 20 dekar» (dommer D)

Dommer E mener også at dette byttet vil føre til et tap, men mener derimot at det er B som vil tape, og at part A kan ha mye å tjene på en gjennomføring.

«Ved å gjennomføre dette skiftet, så reduserer man totalverdien. Her skaper vi ikke en skiftegevinst, men et skiftetap. Tapet ligger på B. Han kan jo realisere en million. En normal eier kjøper ikke 20 dekar for å slippe naboer. Hvis B argumenterer godt for at han kommer bedre ut av byttet, skal jeg stoppe det da? Kanskje ikke. Gevinsten til A

kan være stor. Det å slippe folk inne på tunet når det er en aktiv gård, det kan være verdifullt. Han mister noe skogareal, men det ser jeg ikke på som noe stort tap (...)
Flott for eiendom A. Det å få bort en eiendom fra tunet vil være en objektiv verdi, så sant det er en aktiv bruker. Det er jeg overbevist om.» (dommer E)

Videre var det flere som reiste tvil om det generelt sett er ønskelig å utforme en hyttetomt av en slik karakter. Spesielt dommer A og H utrykte begge at de vurderte at vilkårene for gjennomføring kunne være tilstede, men at jordskifteretten ikke nødvendigvis skulle bistå i skapelsen av en hyttetomt på 20 dekar.

«Jeg tror det skal gå bra å få verdiene til å gå opp. Det ser også ut til at A har god nytte av dette, men det å lage en eiendom som B. Jeg kan ikke helt fri meg fra å tenke hva jordlov og skoglov ville sagt. Vi har jo en plikt til samråding, så jeg ville i det minste ha forhørt meg med kommunen.» (dommer H)

Dommer I og K mente begge at eiendomsforholdene ikke var utjenlige og ville derfor avvist saken.

Jeg har ved alle skissene lagt til grunn at det er like verdier som går i bytte, også her i eksempel 6. Verdivurderingen er likevel vanskeligere i dette eksemplet, på bakgrunn av objektenes store arealforskjell og funksjon. Dommerne måtte vurdere situasjonen ut fra en forenklet kartskisse og noen enkle forbehold. Det var derfor stor variasjon i verdien den enkelte dommer tilla 20 dekar «skrapskog» og eventuell verdiøkning på en hyttetomt hvor arealet mangedobles. Derfor oppfattet nok noen dommere at dette eksemplet ikke lengre lå innenfor lovens rammer på grunn av skjeve verdier. Mitt formål var ikke å lage et eksempel som kunne avvises på bakgrunn av bytteobjektene nåværende, økonomiske egenverdi.

Til tross for usikkerheten rundt verdivurderingen, var seks dommere positivt innstilt til omformingen. Vilåret om enighet mellom partene var igjen viktig for samtlige, og var avgjørende for gjennomføringsvilje hos de som var usikre på forholdene.

«Jeg spør partene om de føler de ville lide tap, dersom de svarte nei, så kunne jeg gått med på dette.» (dommer J)

Selv om det i utgangspunktet nok gjøres en objektiv vurdering av eiendommene med hensyn til nytte, er nok skjønnsvurderingen i stor grad basert på eiernes situasjon og om de «føler at

de vil lide tap». Dommer C legger også vekt på partenes situasjon og ønsker, og mener også at jordskiftedommere har fleksibilitet til å ta med subjektive forhold i vurderingen.

«Jeg ser ikke bort ifra at jeg hadde hjulpet de med det der. Jeg ville nok ikke sagt nei til det der. Det handler jo om en forståelse av hvorfor de ønsker det sånn. På sett og vis er det jo en viss fornuft i det. Hvis A rent driftsmessig har nytte av dette arealet, da er det jo ikke så ille at han gir fra seg noe skrapskog. Det er kanskje rimelig, selv om han gir fra seg et betydelig areal. Forholdene kan jo ligge til rette for at dette er gunstig for B også, men verdimesig så er det vel han som tar en risiko (...) Det er vanskelig, men noen ønsker likevel å bytte, og da kan vi være fleksible i forhold til en subjektiv vurdering.» (dommer C)

Også dommer G antydte at det kan være rom for å vurdere partenes situasjon når man verdsetter, men var ikke sikker på hvor langt man bør strekke seg bare fordi partene er enige.

«Her har jo partene ulikt ståsted i sin egen verdivurdering av arealene. B kan selge for en million, angivelig. Tomten er jo ikke verdt all verden for A som produksjon, men det er jo også verdt noe å frigjøre tunet. B er vel kanskje villig til å gi slipp på noen kroner for å la A få til det. Forutsatt at det er enighet, synes jeg egentlig at det ser fornuftig ut jeg altså. Det er andre verdier enn hva du kan sette kroner og øre på. Da blir det jo litt spørsmål om vi kan forlate tradisjonell verdiberegning fordi de er enige, og de innbyrdes mener det er like mye verdt. Det er nok en mer tradisjonell økonomisk tenkning når det er en part som krever og en som er uvillig (...) Jeg må være sikker på at partene vet hva de begir seg ut på. Dersom de er innforstått med dette, begge er villig til å gi litt og ta litt, så kan dette gå.» (dommer G)

4.4 Utfyllende spørsmål

Etter å ha gått gjennom alle eksemplene, stilte jeg noen utfyllende spørsmål knyttet til byttene vi hadde diskutert. Flere av temaene som dekkes av spørsmålene, hadde selvsagt kommet frem under gjennomgangen av eksemplene, men det var nyttig at det ble rom for å reflektere over forskjellige problemstillingen i en større kontekst, uten at samtalen var bundet til ett eksempel. I gjennomgangen av disse vil jeg ta frem følgende:

Spørsmål 1: «Har du noen gang behandlet det vi nå har definert som utradisjonelle skifter? Eventuelt nektet å fremme eller frarådet under veiledning?»

Jeg forventet ikke at mange hadde behandlet bytter som er direkte sammenliknbare med eksemplene, da noe av bakgrunnen for det jeg definerer som utradisjonelle bytter er at de ikke forekommer ofte. Fire dommere (D, H, I og K) hadde ikke noen erfaring med utradisjonelle skifter. Dommer C sa det hadde blitt gjennomført bytter hvor én tok skog og en annen tok innmark, men ikke så drastisk som presentert i eksemplene.

Dommer E hadde heller ikke gjennomført liknende bytter, men oppfattet at elementer av utfordringene vi hadde gått gjennom hadde gjort seg gjeldende ved en oppløsning av et sameie.

«Nei, men vi hadde en sak som gikk på oppløsning av sameie hvor jeg kanskje strakk den subjektive vurderingen. Det var vanskelig verdsetting, men partene var enige. Den ene tok skogen, mens den andre tok fjellet. Skogbruksmessig så var det ikke tvil om at det var skjevfordeling, men her var det da fremtidig potensiale. Jeg gjorde ikke noe stort poeng ut av det i rettsboka, men jeg gjorde partene oppmerksom på situasjonen. Hos den tapende part var også neste generasjon med i saken, og det var viktig. Det var jo oppløsning av sameie, men det gikk på den samme tankegangen som i disse eksemplene.» (dommer E)

Det var også gjennomgående i flere intervjuer at dommerne nevnte erfaringer fra andre sakstyper, hvor de hadde gjort liknende vurderinger som i eksemplene, spesielt ved oppløsning av sameier.

«Jeg vil ikke definere disse eksemplene som utradisjonelle. I forhold til skiftene som fant sted på 1800-tallet, med utskifning av innmark og oppløsning av felles utmark, så er jo dette uvanlig, men dette har vært en virkelighet her så lenge jeg har vært ansatt. Byttesaker er det jo ikke mange av, men jeg vet det har vært liknende saker inn til behandling (...) Dette er midt i løypen av det vi holder på med. Vi gjør de samme vurderingene ved oppløsning av sameier hvor vi legger til rette for at partene skal få maksimere utnyttelsen av arealene.» (dommer J)

Dommer M hadde gjennomført bytter som ikke var ulike de i eksempel 2 og 3. Dommeren mente at med dagens spesialiserte landbruks ikke alltid var nødvendig at alle eiendommer må ha innmark og/eller utmark, og sa: *«Vi driver ikke A4 landbrukspolitik, så dette må vi få til»*, men påpekte samtidig samspillet med forvaltningen.

Dommer F hadde behandlet en sak mellom to landbrukseiendommer, hvor partene hadde forskjellige interesser for arealene basert på deres bakgrunn. Én part ønsket areal for jordbruksdrift, mens den andre ønsket areal for utvidelse av et hyttefelt. Det var ingen tvil om at gårdbrukeren ville ha stor nytte av byttet i en landbruksmessig sammenheng, men det ble reist tvil om han ikke ville lide tap ved å gi fra areal med potensiell utbyggingsverdi. Dommer F gjorde det ettertrykkelig klart at partene var fullt innforstått med de faktiske forholdene, og at det var et gjensidig ønske om gjennomføring. Til tross for usikkerheten ble byttet gjennomført. Dommeren så det som vanskelig å avvise på bakgrunn av denne risikoen når partene fremsto som svært enige.

Dommer G trakk frem en sak hvor motivet med å ha eiendom var sentralt. Én ønsket å bytte bort driftsbygninger og innmarksareal for å kunne komme under konsesjonsgrensen. Altså etablere en ren utmarkseiendom. Den andre parten ville gjerne ta over naboens innmark og driftsbygninger for å styrke sin egen næring. Dommeren poengterte at ulike motiv hos dagens eiere av landbrukseiendommer må kunne åpne for slike saker.

Spørsmål 2: «Hvilke bestemmelser i jordskifteloven mener du er til hinder for slik omforming?»

Bytter som jeg betegner som utradisjonelle, må selvsagt innfri de samme vilkårene som ethvert bytte gjennomført av jordskifteretten. Dette gjorde jeg klart. Ved å trekke frem utfordrende elementer i eksemplene, som endret karakter på eiendommene og ulike

bytteobjekter, fikk jeg diskutert de mest relevante hindringene. Det var bred enighet om hvilke bestemmelser i jordskifteloven som var mest relevante, men som det kom frem i gjennomgangen av eksemplene, var det stor forskjell på hvordan disse ble tolket av den enkelte dommer.

Følgende momenter ble tatt frem:

- Formålet med loven, jf. § 1-1
- Endret karakter på eiendommen og svekkede utnyttingsmuligheter, jf. § 3-18
- Usikker verdi på bytteobjektene, jf. §§ 3-23 og 3-18

Som man kan se fra gjennomgangen av eksemplene, så ble også andre elementer ved byttene problematisert, som utjenlige eiendomsforhold, jf. § 3-2, og hvordan mer tjenlige eiendomsforhold skulle oppnås, jf. § 3-3. Men det var i all hovedsak de bestemmelsene jeg har listet opp, som ble oppfattet som de største hindringene for å gjennomføre utradisjonelle bytter. Jeg vil komme tilbake til hvordan dommerne vurderte disse utfordringene videre i dette kapittelet.

Spørsmål 3: «Kan noen andre lover ha betydning for et liknende skifte?»

Den rådende holdningen på forholdet mellom bytter etter jordskiftelovens § 3-4 og andre lovverk, var gjennomgående at det ikke er noen lover som er direkte til hinder for gjennomføring, så lenge vilkårene i jordskifteloven er innfridd. Jordskifteloven § 3-17 sier blant annet klart at «*Jordskifteløysinga skal ikkje vere i strid med bindande offentlege føresegner om arealbruk*». I forbindelse med byttet og offentlig forvaltning sa dommer L følgende:

«Bytte etter § 3-4 har de ikke noe med, men det er en sikkerhetsventil. 'Forhøring' med offentlig myndighet kvalitetssikrer hele prosessen.» (dommer L)

Denne oppfatningen gav også dommerne B, C, D, E, F, G, H, I og M uttrykk for. Det var tydelig at alle dommerne oppfattet det slik at de hadde et ansvar for å ta hensyn til rettslige forhold som styres av andre lover. Andre lover som ble tatt frem var plan- og bygningsloven, jordloven, odelsloven og konsesjonsloven. Formålet til disse lovene og jordskifteloven er på flere måter sammenfallende. De skal legge til rette for en bærekraftig utvikling av areal,

eiendom og tilknyttede ressurser. Grunntanken til mange var nok at en omforming som innfrir vilkårene etter jordskifteloven, ikke vil være i direkte konflikt med andre lovbestemmelser.

«Dersom løsningen er gjennomførbar ved privat avtale, så kan det også gjennomføres gjennom jordskifte, uten at andre lover hindrer det.» (dommer G)

Som vi har sett i gjennomgangen av eksempelsakene, var det ikke nødvendigvis spesifikke bestemmelser i andre lover som var et hinder for gjennomføring, men heller usikkerhet knyttet til jordskiftedomstolens ansvarsområde i forhold til forvaltningen.

«Det blir feil av jordskifteretten å gjennomføre bytter basert på vurderinger som burde blitt gjort av andre myndigheter og etter andre lover». (dommer D)

Spørsmål 4: «Ser du noen utfordringer ved at bytteobjektene kan bli for ulike?»

I forhold til å bytte objekter med ulik funksjon, størrelse og verdigrunnlag, ble to utfordringer trukket frem: bytter av ulike markslag som endrer karakter på eiendommen, og arealer hvor verdsettingen er usikker.

I forholdet mellom hva som byttes og hvordan resultatet påvirker eiendommens utnyttelsesmuligheter, påpekte dommer B at det kommer an på omfanget av byttet om det er i strid med jordskifteloven eller ikke. Han mente at store eiendommer kan bytte svært ulike objekter isolert sett, men anså ikke at jordskifteretten har hjemmel til å gjennomføre bytter som fører til at en landbrukseiendom mister fremtidige utnyttelsesmuligheter.

Dommer K var nok den som var mest skeptisk til å bytte arealer av ulik karakter, og mente at jordskifteloven maner til at man, så langt det er mulig, bør bytte landbruksjord mot landbruksjord og utbyggingsarealer mot utbyggingsarealer.

Majoriteten av dommerne oppfattet det ikke som et problem at bytteobjektene i seg selv var ulike. Dommer L påpekte tvert imot at hjemmelen til å skifte arealer av ulik karakter åpner for utradisjonell omforming med fokus på eierinteresser og hva som er aktuell utnyttelse. Med forbehold om at det kan være mer utfordrende i saker hvor det er snakk om potensiell utbyggingsverdi på landbruksareal som skifter eierhand.

Spørsmål 5: «Ser du noen utfordringer ved at en eiendom helt eller delvis endrer karakter?»

Alle dommerne så selvsagt utfordringer ved å endre på ressursgrunnlaget til næringseiendommer innenfor landbruket. Slik spørsmålet er formulert, ønsket jeg at dommerne skulle redegjøre for generelle holdninger knyttet til slik eiendomsutforming. Det er også viktig å påpeke at jeg hadde som formål å finne ut hvordan de oppfattet jordskiftedommerens grunnlag til å foreta en påregnelighetsvurdering av den aktuelle eiendommen og tilhørende eier.

I samtlige av intervjuene reiste dette spørsmålet en diskusjon som allerede hadde funnet sted i gjennomgangen av eksempelsakene. For å oppsummere holdningen blant dommerne, var dommerne B, D og K klare på at jordskifteretten ikke hadde hjemmel til å endre en eiendoms karakter, mens de resterende oppfattet at det var rom for slik omforming i enkelte tilfeller.

Det så ut til å være forskjellige holdninger knyttet til i hvor stor grad jordskiftedommeren skal vektlegge subjektive elementer ved eierne og eiendommene. I de eksemplene som satte karakterendringen på spissen, var det gjennomgående at én av eiendommene var i dårlig forfatning, og at eieren ikke hadde et ønske eller ressurser til å iverksette drift selv. I en slik situasjon mente mange det var på sin plass å vurdere løsningen i lys av «*tid og tilhøve*».

«Endret karakter kan bli et resultat av bytteprosessen. B går fra å være en liten, landbrukseiendom uten drift til å bli en fritidseiendom med fiskerett. Det er dynamikken 'tid og tilhøve', tenker jeg. Denne prosessen styres uansett av samfunnsparametre som vi også styrer etter. Jeg mener vi er nødt til å kunne skjære gjennom og endre karakter, for å i det hele tatt kunne utrette noe. Vi må tåle at de dynamiske endringene vi gjennomfører også kan endre karakter på noen eiendommer. Det er 'tid og tilhøve' det. Men det er klart det er en krevende øvelse. Samspillet med partene er veldig viktig.» (dommer L)

«Eiendommen har man til låns, fra den forrige eieren til den neste. Tenker man tradisjonell, norsk bondekultur, så skulle arvingen overta gården og levere den i bedre stand til neste generasjon. Dette må vi sette inn i dagens samfunn. 'Tid og tilhøve'. Mange småbruk har ikke noe behov for dyrkajord, og kan bytte til seg herligheter og rettigheter som de som benytter eiendommen som fritidsbolig kan ha større nytte og

glede av. Samtidig som naboen kan styrke landbruksnæringen. Ser man på historien, så skulle alle ha ei ku, en gris og en sau og være selvberget, og derfor har vi masse småbruk. Der er vi ikke i dag. I forhold til strømmingene i samfunnet i dag, så må det være rom for å endre karakter, så lenge man ser an forholdene.» (dommer E)

Dommer F mente også at man må vurdere de faktiske forholdene, og reiser spørsmål ved hvilken karakter en landbrukseiendom i realiteten har.

«Jeg ville ikke 'slaktet' en eiendom som har et selvstendig potensial, men det er en annen vurdering når hele eiendommen er død, sånn landbruksmessig. En aktiv næringseiendom må ha flere bein å stå på (...) Men det er vel en glidende overgang i definisjonen av hvilken karakter en eiendom har. Hvor liten og falleferdig skal en landbrukseiendom være før den i realiteten ikke har potensiale som egen driftsenhet? Vi har jo selvsagt definisjonsgrenser innen konsesjonsloven og liknende som er bastante, men hvordan brukes eiendommen i virkeligheten? Hvordan ser eieren på eiendommen? Det er så enormt mange faktorer som må ligge til grunn for å vurdere hva som er påregnelig.» (dommer F)

Dommer D var skeptisk til at jordskifteretten skal tillate bytter hvor en næringseiendom mister areal som har en verdi i form av driftsmuligheter, og sitte igjen med areal som har en annen funksjon. Dommeren mente eiendommen da vil lide tap, og etter hans oppfatning er det ikke nok at partene baserer enigheten sin på deres personlige ønsker.

«Har man en eiendom man kan få verdi ut av uten å selge, så skal den ikke byttes med noe som kun har en verdi som kan realiseres gjennom omsetting.» (dommer D)

Dommer L argumenterte for at karakteren på mange landbrukseiendommer – spesielt de med mindre areal – på mange måter har blitt endret gjennom en naturlig prosess gjennom mange år. Utformingen av norske landbrukseiendommer er statisk, men de som skal bo, drifte og livnære seg av landbruket, har forandret seg.

«Tidligere så var man født til å overta gården etter far. Det var en selvfølge at eldstemann skulle ta over driften. Nå er man født med valgmuligheter som var utenkelige før. Hvis sønnen til en gårdbruker har utdannet seg som lege, er det da en selvfølge at han som best odelsberettigede arving vil flytte ut på bygda og ta opp

driften av et vanskeligstilt gårdsbruk? Gamlefar driver ikke lengre med dyr og jorda er leid bort. Eiendommen har i realiteten endret karakter for lenge siden. 'Genetikken' til landbrukseiendommer har forandret seg. Tidligere var det utenkelig å gi fra seg landbruksjord, men det er jo det mange ønsker nå i dag. Verdien ligger i boligen, og den er det mange som fortsatt ønsker å holde i slekten. Denne utviklingen tenker jeg åpner for nye perspektiver på jordskifte.» (dommer L)

Spørsmål 6: «Tror du det vil bli flere eller færre slike saker av denne typen?»

Jeg ønsket å undersøke hvordan jordskiftedommere forholder seg til en svært avgrenset type omforming. De fleste dommerne påpekte at de stadig behandler færre byttesaker, og utradisjonelle skifter – slik jeg har eksemplifisert – er det selvsagt ikke mange av.

11 av 13 dommere tror likevel at det er sannsynlig at ulike varianter av mer utradisjonelle bytter kan bli en mer etterspurt sakstype i fremtiden. Dommer E uttalte at det blir stadig vanligere med sakskrav hvor partene har blitt enige om en løsning på forhånd, og det ser ut til å være en viktig forutsetning for at slike jordskifteløsninger skal være relevante.

Dommer I trodde også at problemene og utfordringene som ligger til grunn for ønsket om slik omforming vil bli vanligere, men at det er stadig færre eiere av landbrukseiendom som er bevisst på kompetansen til jordskifteretten. Dommer H delte denne tankegangen.

Dommerne B og D antok at det vil bli vanligere med flere varianter av problemstillingene som er presentert i eksemplene, men tvilte på at det vil bli vanligere med saker hvor omformingen er så drastisk.

Dommerne A, C, E, G, L og M argumenterte for at det vil bli flere saker av denne typen. De pekte alle på den overordnede samfunnsutviklingen, og nevnte faktorer som spesialisering innen landbruket, utfordringer ved leiejord, og et stadig større sprik i grunneiernes motiv for å eie.

Spørsmål 7: «Er jordskifteretten en egnet arena for å omforme eiendom på denne måten?»

Jordskifteretten er selvsagt en egnet arena til å omforme eiendom. Det var derfor viktig å påpeke at jeg ville vite om dommerne oppfattet at de hadde hjemmel i loven til å gjennomføre

de bytter som jeg har presentert, og ikke om de syntes jordskifteretten var en egnet arena for å gjennomføre bytter etter § 3-4 generelt. Spørsmålet åpner ikke bare for å diskutere om vilkårene for å kunne benytte bytte som virkemiddel var tilstede, men også om de følte at bytter av en slik karakter er noe jordskifteretten *bør* tillate.

Oppsummert, så mente dommerne B, D og K at det ikke foreligger lovhjemmel til å omforme eiendom på denne måten. Dommerne A, C, E, F, G, H, I, J, L og M oppfattet ikke at det var noen bestemmelser som prinsipielt hindret jordskifteretten i å omforme eiendom på denne måten. Dette betød riktignok ikke at alle var av den oppfatning at lovgiver nødvendigvis mener slike bytter bør gjennomføres av jordskifteretten.

Dommer B mente at bytter av en slik karakter ikke ligger innenfor jordskifterettens arbeidsoppgaver. Dommeren så ikke at det foreligger hjemmel til å endre en eiendoms karakter eller ressursgrunnlag, og mente virkemiddelet ombytting vil være i overkant permanent i forhold til å bøte på problemer som dagens eier gjør gjeldende. Dommeren syntes ikke den objektive gevinsten av omformingen i eksemplene veier opp for eventuelle negative følger.

Videre sa dommer B at jordskifterettens hovedansvar og prioritet bør være å bistå i konflikter hvor partene ikke evner å komme til enighet på egen hånd.

«Jeg ser jo at det er ganske mange prosesser i samfunnet som kan gå enklere ved at vi på en måte er en slags prosjektleder i et prosjekt det er enighet om, men det er jo egentlig ikke den rollen vi skal ha, sånn jeg ser det(...) jeg tenker at det er utforbi mandatet. I noen sokn så er det jo sånn at man har god tid, og da tar man jo alle de sakene man får på bordet. I utgangspunktet skal jo sakene tas opp til behandling og avgjøres innen rimelig tid, på fornuftig måte. Da er det jo dette her med å ha oversikt over hva man skal arbeide med og ikke, og avvise saker hvor det ikke er utjenlig eller bli mer tjenlig bare fordi partene ønsker det. Da tar vi fra andre som faktisk har et reelt problem som de ikke kan ordne i minnelighet, eller som de ikke sparer penger på. Altså den type ting som det her (eksempelsakene) kan de ordne hos en jurist uten problemer, og da mener jeg det er det de burde gjøre. Domstolen er en arena for saker som ikke kan løses på andre måter.» (dommer B)

Dommer K mente heller ikke at dommeren har hjemmel i jordskifteloven til å gjennomføre bytter som endrer karakteren på én eller flere eiendommer, og sa «*eiendommene er bare episoder i en eiers liv*». Samtidig så dommeren behovet for endring i landbrukets eiendomsstruktur, men vurderte ikke at jordskifteretten har de rette virkemidlene til å bøte på denne utfordringen per nå.

«Ja, absolutt, jordskifteretten kunne vært en egnet arena, men den er ikke det i dag. Skulle jordskifteretten gjennomføre slike utradisjonelle bytter, måtte den ha fått utvidet verktøykassen sin. At det er et reelt behov for å avhjelpe den statiske eiendomsstrukturen, det tror jeg. Kompetansen til jordskifteretten ligger til rette for at denne prosessen kunne blitt gjort på en forsvarlig måte.» (dommer K)

Dommer D sa klart ifra at en part ikke skal ha mulighet til å bytte fra seg areal med produksjonsverdi mot areal som har en kapitalverdi som kun kan realiseres gjennom salg. Ettersom nettopp slike resultater gikk igjen i mine eksempler på hva som kan betegnes som utradisjonelt, kunne ikke dommer D si at dette var en oppgave for jordskifteretten.

Dommer A og F var klare på at jordskifteretten har kompetansen til å behandle utradisjonelle bytter, men reiste spørsmål ved hvor skillet skal gå i forhold til hvilke arbeidsoppgaver domstolen skal ta på seg og hvilke utfordringer enige parter kan ordne selv. Dommer A mente tenker at dersom behovet for faglig assistanse ved privatrettslige eiendomsavtaler blir stort, så kan det være at private aktører kan bistå i å sikre trygg gjennomføring.

Dommerne C, G, L og M argumenterte for at det er gode grunner til å holde denne typen omforming innenfor jordskiftedomstolene. Da med tanke på kompetansen særdomstolens ansatte besitter, i form av både dommere og ingeniører. På spørsmål om dette er en arbeidsoppgave jordskifteretten kan og bør ta på seg, svarte dommer M:

«Ja, dette er en oppgave for oss. Hvem ellers? Dersom utviklingen fører til at det er slike løsninger de som eier landbrukseiendom ønsker, da tror jeg ikke forvaltningen vil hindre det, så lenge landbruket styrkes. Kompetansen i jordskifterettene er uten sidestykke når det kommer til å håndtere utforming av landbrukseiendommer, så jeg tenker vi i det minste bør være et alternativ til forvaltningsorganet.» (dommer M)

Dommer G utrykte mye av den samme holdningen, og var spesielt opptatt av at jordskifteretten har vilkår og krav til gjennomførelse som beskytter involverte parter fra å bli utnyttet eller lurt. Dommer L mente også at kvaliteten på involverte eiendommer vil sikres ved behandling av jordskifteretten, og beskrev igjen saksprosessen i en jordskiftesak som one-stop-shopping. Dommer L la spesielt vekt på hvor viktig samarbeidet og kompetansen til jordskiftedommeren og ingeniøren er i forhold til å sikre effektiv og tillitsskapende saksbehandling. Denne «pakken» vil ikke grunneiere få noe annet sted.

Dommer C mente jordskiftedommeren har de verktøyene som må til for å behandle utradisjonelle bytter, men sa det er vanskelig å vite om lovgiver mener det er riktig bruk av bestemmelsene i loven. Dommeren antok at det heller ikke vil komme noe snarlig svar på dette.

«Ved kompliserte eiendomsforhold er det jo bedre å bruke kompetansen til jordskifteretten til å gjennomføre 'ryddige' bytter, heller enn minnelige avtaler som ikke blir formalisert. Slik kan vi unngå fremtidige konflikter på grunn av manglende kunnskap eller misforståelser. Slike bytter vil kanskje ikke bli etterprøvd ved enighet, så det er jo ikke så lett å vite hvor langt vi kan strekke oss. Derfor bør lovgiver sette fokus på praksisen, dersom det blir flere slike gjennomføringer.» (dommer C)

Dommerne E, H og I mente også at kompetansen og hjemmelsgrunnlaget er på plass. Alle uttrykker likevel usikkerhet i forhold til om lovgiver mener dette er deres oppgave, uten at det hindret disse tre i å være blant de mest gjennomføringsvillige i gjennomgangen av eksemplene. Usikkerheten deres var knyttet til det litt uklare skillet mellom domstolens og forvaltningens ansvarsområde.

5 DRØFTING

5.1 Innledning

Nå foreligger både teorien og empirien som danner grunnlaget for drøfting av de problemstillinger jeg har ønsket å behandle i denne oppgaven. I det videre vil jeg først gå gjennom mine to delproblemstillinger, deretter vil jeg drøfte hovedproblemstillingen på bakgrunn at delproblemstillingene.

5.2 Drøfting - delproblemstilling 1

I delproblemstilling 1 stilte jeg spørsmålet:

Hvilke begrensninger er det i lov?

Jeg vil her vil her gå dypere inn i de bestemmelser som setter rammene for hva man kan og hva man bør la gå i bytte. Lovtekst sammen med intensjonen til lovgiver, som kommer frem i lovforarbeidene, er det som særlig danner grunnlaget for denne drøftingen, jf. kapittel 3 ovenfor.

I jordskifteloven av 2013 finner vi både prosessregler og materielle regler for løsning av konkrete problemer knyttet til fast eiendom (Prop.101L s. 76). Loven er, med få unntak, gjort gjeldende for hele landet og for alle kategorier eiendommer, jf. § 1-2.

Når det gjelder de rettsendrende sakene etter kapittel 3, må jordskifteloven kunne sies å være en romslig lov i den betydningen at jordskifteretten har en betydelig adgang til å anvende skjønn for sine valg av løsninger og avgjørelser.

Jeg kan ikke se at loven inneholder bestemmelser som eksplisitt regulerer det jeg i oppgaven omtaler eller definerer som utradisjonell omforming av landbrukseiendom. Loven inneholder likevel bestemmelser som gir føringer for hva som er mulig å gjennomføre, og noen representerer også begrensninger. Dette vil jeg drøfte nærmere i de etterfølgende underkapitler.

5.2.1 Formålet med jordskifte

Når naboer med ulik interesse i sine eiendommer søker løsninger som de mener gir bedre utnyttelse for sine respektive eiendommer, har dette åpenbart et privatøkonomisk motiv, noe lovens formålsparagraf også klart uttrykker. Eksemplene jeg har presentert, har alle det til felles at den aktive gårdbrukeren får tillagt arealverdier som han direkte kan nyttiggjøre seg i sin næring. Tilsvarende får den passive eieren tilført areal eller rettigheter som i større utstrekning passer han eller hennes interesse og bruk av eiendommen.

Så fremt dette ikke er i strid med offentlige planer og interesser, mener jeg dette må være i tråd med lovens formål og innenfor lovens virkeområde, jf. jordskifteloven § 1-1. Dette vil jeg imidlertid drøfte nærmere.

5.2.2 Vilkårene for jordskifte

Jordskifteloven har tre absolutte forutsetninger for at et rettsendrende jordskifte skal kunne gjennomføres:

- det må foreligge utjenlige eiendomsforhold, jf. § 3-2
- det må skapes mer tjenlighet, jf. § 3-3
- ingen skal lide tap, jf. § 3-18

Bak disse forutsetningene ligger flere vurderingsmomenter. Disse har i betydelig grad sammenheng med hverandre, og jeg finner det hensiktsmessig å drøfte disse i sammenheng.

Vilkåret om utjenlige eiendomsforhold har tradisjonelt blitt oppfylt ved at jordskifteretten har konstatert ugunstig arrondering på en eller flere av eiendommene, typisk i form av teigblanding. Dette kan selvsagt også være utgangspunktet for å gjennomføre det jeg omtaler som et utradisjonelt jordskifte.

Kan det konstateres utjenlighet også ved en eiendom som arronderingsmessig ikke har noen åpenbare lyter? Går det an å si at et gårdsbruk der det ikke har vært investert en krone i verken jordveien, driftsbygninger eller maskiner på 50 år – og eieren både mangler kompetanse og interesse i å drive eiendommen som næring – er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter «tida og tilhøva»? Og er det utjenlig eiendomsforhold at naboeiendommen, der eieren har investert 5 – 10 millioner kroner i melkeproduksjon, baserer driften på i all hovedsak leiejord?

Drøftingsmomentet her vil særlig være «påregnelighet». Jordskifteloven legger til grunn at tjenlighetsvurderingen skal være objektiv og ta utgangspunkt i en «normalisert eier», men den åpner også for at partene kan ha ulike motiv for å eie, bruke og utvikle sine eiendommer.

Hva som er påregnelig bruk, må det tas stilling til ikke bare når det skal konstateres utjenlighet for å kunne ta en sak opp til behandling, men også når noe skal verdsettes, jf. § 3-15 og i forbindelse med vern mot tap, jf. § 3-18. Er det påregnelig at bruken av eiendommene vil bli endret, er loven klar og tydelig på at dette skal tas hensyn til.

Av kommentarutgaven fremgår at begrepene «nytte», «kostnad» og «ulempe», jf. § 3-18, er hentet fra jordskifteloven av 1979 og at begrepene er ment videreført med samme betydning i 2013-loven. Det skal foretas en objektiv og påregnelig vurdering av hva eiendommen er egnet til og hva den skal brukes til fremover (Bjerva 2016 s. 106).

Når ulike parter ikke utnytter eiendommene sine på samme måte, eller ikke har samme syn på hva eiendommene skal brukes til, vil det være ekstra vanskelig for jordskifteretten å ta stilling til hva som er påregnelig bruk og finne frem til en objektivisert bruksverdi. Det er nok en utfordring for jordskifterettene i dag at det ute på bygdene er lengre mellom de «normaliserte eierne» enn det var på 1970-tallet, da familiebruket var målet for landbrukspolitikken og teorigrunnlaget for «påregnelighet» i stor grad ble utviklet, jf. Prop 101 L s. 67, der det fremgår at de materielle reglene i all hovudsak er videreført i ny lov: *«Innhaldet i kva retten kan gjere i eit jordskifte, er over meir enn 150 år stegvis tilpassa tida og tilhøva»*.

At det er eiendommen og ikke eieren som er det sentrale objektet for jordskifte, er klart, men flere har drøftet spørsmålet om ikke subjektive interesser i større grad bør trekkes inn i jordskiftesammenheng. Sølve Bærug har i sin artikkel *«Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti»* blant annet pekt på at eiernes subjektive interesser bør vektlegges mer ved jordskifte, da spesielt med tanke på nytteberegningen (Ravna & Jordskiftedomstolene 2009 s. 50).

Av lovforarbeidene til gjeldende lov (Prop. 101 L) fremgår at dette i svært liten utstrekning ble gjort. At påregnelig bruk skal legges til grunn fremgår av drøftingene rundt §§ 3-2, 3-3 og 3-18, men subjektive nyttebetraktninger nevnes ikke. Kun i drøftingene omkring hvordan jordskifteretten skal verdsette omtales subjektive vurderinger. Fra Prop. 101L, side 163 siteres:

«Etter departementets syn vil det likevel vere uheldig dersom verdsetjingsprinsippa opnar for subjektive vurderinger som for eksempel tilknytning til eigedommen og slektskjensle. Ei slik løysing kan i større grad enn gjeldande løysing opne for prosessar knytt til verdsetjing. Departementet ser ikkje heilt at ei slik løysing har ein meirverdi for partane i høve til løysinga i dag. Etter departementets syn bør vurderinga av kva som er ei tenleg jordskifteløysing, ta høgde for at partane kan ha ulike interesser. Det er difor ei sentral oppgåve for jordskifteretten å få klart fram kva for interesser kvar enkelt part har i eigedommen. Dette bør ikkje gjerast til eit spørsmål om verdsetjing, men om kva som er ei tenleg jordskifteløysing.»

Sett på bakgrunn av samfunnsutviklingen, jf. kap. 3.2, kan man forundres over at subjektive vurderinger ikke ble tatt opp i større grad i forbindelse med lovrevisjonen.

Selv om tjenlighetsvurderingen, jf. § 3-2, skal være objektiv, skal retten ta hensyn til at partene kan ha ulike motiv for å eie, bruke og utvikle sine eiendommer, jf. Prop.101 L s. 168. Det må bety at det i dag – med så stort sprik i eierinteressene – er større spillerom enn tidligere når retten skal vurdere hva som er tjenlige eiendomsforhold.

I bestemmelsen om hvordan eiendommene skal utformes ved skifte, jf. § 3-19, åpnes det for at subjektive hensyn kan tas, så lenge ingen lider tap (Bjerva 2016 s. 110).

5.2.3 Enighet mellom partene

Vilkårene for å gjennomføre rettsendrende jordskifter har et tydelig primært formål å beskytte parter fra å bli dratt inn i en prosess som de ikke ønsker. Et jordskifte er noe som skal grundig vurderes og begrunnes for å kunne bli gjennomført.

Ved siden av å beskytte motvillige eiere mot å bli dratt en uønsket prosess, skal loven også beskytte eiendommen mot sin egen eier. Det følger av § 3-16 at partene ikke kan styre jordskifteretten verken når det gjelder valg av virkemiddel eller valg av løsning.

Det er åpenbart utfordrende i noen tilfeller når to parter kommer til retten med et klart og omforent ønske om hva som skal gjøres. Når jordskifteløsningen som partene ønsker, i tillegg er utradisjonell, blir utfordringen ekstra stor. Har jordskifteretten større kompetanse enn partene til å definere hva som er utjenlig for eiendommene, jf. § 3-2 og hva som skal til for å skape mer tjenlighet, jf. § 3-3? Kravet til objektivitet kommer nok klarest til uttrykk når retten

skal ta stilling til at ingen lider tap etter § 3-18. Slik jeg ser det, stiller loven strengere krav til objektivitet ved vurderinger etter § 3-18 enn ved § 3-2 og § 3-3.

Retten ansvar for at det som foregår ved jordskifte skal være korrekt, fremgår også av § 3-13 der retten kan se bort fra at partene er enige om grunnlaget for skifte dersom det foreligger mistanke om en fiktiv handel eller at en sterk part utnytter en svak motpart. Det er nærliggende å anta at jordskifteretten også vil gjøre disse vurderingene når to parter er enige om en bestemt jordskifteløsning.

5.2.4 Sprik mellom bytteobjektene – endring av karakter

I min presisering av hva jeg mener med utradisjonell omforming, har jeg forutsatt at det er stort sprik mellom bytteobjektene. § 3-20 første ledd sier klart at bytteobjektene ikke trenger å være like. Departementet gir likevel i forarbeidene til § 3-20 et klart signal om at dette ikke er en blankofullmakt:

«Departementet foreslår ingen generell utviding av regelen i gjeldende jordskiftelov § 51 i tilsvarende høyringsforslaget § 3-22 som gjeld byte av opparbeidd areal mot ikkje opparbeidd areal. Departementet meiner det er uklart kva som er opparbeidd areal og kva som ikkje er det. Jordskifteretten bør ikkje få ein generell heimel til å endre den karakteren eiendomen har vesentleg. Departementet sluttar seg til den grunngevinga Institutt for landskapsplanlegging ved Universitetet for miljø- og biovitenskap har gitt for dette. Ei slik endring ville blant anna opne for jordskifteløysingar som går på tvers av eigarane sine ønske.» (Prop. 101L s. 173) (min understreking)

Hva som menes med å *endre karakter* er ikke eksplisitt uttalt, og hva menes i realiteten med *karakteren* til en eiendom? At det her er gitt rom for skjønn, forsterkes også av ordet *vesentlig* er tatt inn i slutten av setningen som jeg har understreket.

Begrunnelse for departementets noe reserverte holdning til å endre en eiendom sin karakter synes å fremgå av sitatets siste setning, nemlig å verne eierne mot løsninger som de selv ikke ønsker. Lite tyder på at omforente utradisjonelle jordskifteløsninger var i departementets tanker.

Slik jeg ser det, finner vi her likevel den tydeligste begrensningen i loven og dens forarbeider for gjennomføringen av utradisjonelle omforminger.

Det samme signalet om endring av en eiendoms karakter gis for så vidt også i lovkommentaren der det til § 3-18 påpekes at «areal og bruksretter ikke kan byttes på en slik måte at utnyttelsesmulighetene for noen svekkes betydelig». (Bjerva 2016 s. 106)

Skjønnsvurderingen knyttet til endring av en eiendoms karakter er igjen sterkt knyttet til hva som er påregnelig etter tid og tilhøve. I et samfunn som i stadig raskere takt endrer seg, vil det være utfordrende for jordskifteretten å endre eiendomsstrukturen på en god og rasjonell måte. Spørsmålet man kan stille seg, er om jordskifteretten i et forsøk på å beskytte en stadig mindre definerbar «normalisert bonde», hindrer at utviklingen av norske landbrukseiendommer går mer i takt med samfunnet for øvrig. Vil jordskifteretten kunne risikere å fremstå som en museumsvokter for en gammel, festnet eiendomsstruktur?

5.2.5 Forholdet til forvaltningen

Det er verdt å merke seg at – så lenge jordskifteløsningen ikke er i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk, jf. § 3-17 – trengs det ikke godkjenning eller samtykke fra noen forvaltningsmyndighet for jordskifterettens kjerneaktiviteter, oppløsning av jordsameie eller ombytting av grunn. Dette endres i prinsippet ikke av at skiftet fremstår som utradisjonelt.

De utradisjonelle omformingene som jeg tar for meg, kan nok likevel av mange oppfattes som å gjelde jordpolitiske spørsmål. I det store perspektivet vil nok de fleste se det som positivt at produksjonsarealene blir utnyttet av aktive bønder. I de konkrete sakene – når spørsmålet om en bestemt eiendom for fremtida skal opphøre som en mulig landbrukseiendom – vil nok likevel noen si at dette spørsmålet ikke skal eller kan avgjøres i jordskifteretten. Det vil kunne hevdes at spørsmålet om en eiendoms fremtid som produksjonsbedrift eller ikke, må avgjøres på et jordpolitisk grunnlag og ikke som et privatrettslig spørsmål i jordskifteretten.

Lovene jeg her sikter til er jordloven og konsesjonsloven som begge er underlagt politisk kontroll, jf. kap3.6. For jordskifteretten vil det nok i noen tilfeller oppleves som at man trækker i forvaltningsmyndighetens område dersom for eksempel et krav om omforming av en landbrukseiendom til en boligtomt legges på bordet. Det er nok en utbredt oppfatning i jordskiftedomstolene at en ikke ønsker å komme i konflikt med forvaltningsmyndighetene i spørsmålet om hva som skal sortere under forvaltningen og hva hører til i domstolen.

5.3 Drøfting - delproblemstilling 2

I delproblemstilling 2 stilte jeg spørsmålet:

Hvordan forholder jordskiftedommere seg til utradisjonelle bytter?

Svaret på dette har jeg forsøkt å finne gjennom intervjuundersøkelsen som jeg har redegjort for i oppgavens kapittel 4. Jeg vil i dette kapittelet analysere, vurdere og tolke funnene fra intervjuundersøkelsen.

Eksempelsakene som jeg presenterte jordskiftedommerne i intervjuundersøkelsen, var utformet med tanke på å utfordre dommerne på hva de ser som begrensninger og hvordan de tolker handlingsrommet for gjennomføringen av «utradisjonelle skifter» etter jordskifteloven § 3-4.

«Hovedfunnet» var – ikke overraskende – at det her er en stor «gråsoner». Det var relativt stort sprik mellom dommerne, både hva de la vekt på, tolkning av loven og i holdninger. En kan godt si at det varierte mye når og hvor strikken røk.

Det var stor variasjon på jordskiftedommernes svar på mitt gjennomgående spørsmål om de ville ha godkjent de eksemplene på ombyttinger de fikk forelagt. Dette har åpenbart en bakgrunn i at problemstillingene gav stort rom for å utøve skjønn.

Eksempelsakene var i vekslende grad utfordrende på hvorvidt vilkårene for å behandle saken var til stede, jf. jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18. Særlig ble skjønnsmomentet *påregnelig bruk* trukket frem. I hvor stor grad eiernes *subjektive interesser* i eiendommene skulle vektlegges, varierte også relativt mye mellom dommerne.

Et stort flertall av jordskiftedommerne har gjennom undersøkelsen vist at de har en grunnleggende positiv vilje eller holdning til å ville hjelpe folk. Flere av dommerne har vist at de er løsningsorienterte og at ønsket om å bidra til gode løsninger for partene gjerne vektlegges mer enn lete etter nektingsgrunner.

Et markant flertall blant dommerne synes å vektlegge enighet mellom partene stort. Så fremt det ikke foreligger mistanke om noe ulovlig salg, penger under bordet eller at en sterk part

utnytter en svak part, synes flere jordskiftedommere å være villig til å tøyne strikken for å få til en god løsning når partene er enige.

Flere av de som svarte nei til eksempelsakene, begrunnet dette med at de ikke ville endre eiendommens karakter slik som partene ønsket. Å omforme en eiendom fra å være en mindre landbrukseiendom med mulighet for jord- og eller skogbruk, til kun å bli en boligtomt, uten noe potensiale for næring, var å gå for langt etter deres oppfatning. Oppfatningen var at her måtte eiendommen «vernes» mot dagens eier sine subjektive ønsker.

Det ble fra flere påpekt at dersom et slikt skifte skulle kunne skje, var det viktig at eierens nærmeste familie – det vil si de som mest sannsynlig ville overta eiendommen – var innforstått med hva som var på gang og at de samtykket i løsningen.

De som var negative til å endre en eiendoms karakter, var gjennomgående blant de yngste dommerne i undersøkelsen. En kunne muligens forventet litt mer vilje til å tenke nytt blant yngre dommere. På den andre siden kan det hende at yngre dommere bruker loven med litt mer forsiktighet. En tredje mulighet er at de yngre dommerne har satt seg grundigere inn i forarbeidene til 2013-loven.

Begrunnelsen de fleste av dommerne som svarte nei, brukte, var knyttet til usikkerhet i forhold til forvaltningsmyndighetene. Noen mente at flere av eksempelsakene lå utenfor jordskiftedomstolenes virksomhetsområde og at jordskifteretten ikke skulle drive med den slags saker. Eksempelsakene hadde for mye preg av kjøp-salg og var ikke i tråd med intensjonen i jordskifteloven. Det burde derfor vises forsiktighet med å trække i forvaltningsmyndighetenes bed. Andre mente derimot at eksempelsakene var «innenfor», selv om flere nok mente at sakene lå i grenselandet for hva jordskiftedomstolene bør drive med.

Det fremkom en utbredt holdning om at det var viktig å ha et godt forhold til kommunen og landbruksmyndighetene, og flere påpekte at det var viktig å klarere med disse før jordskifteretten eventuelt tok slike saker opp til behandling. Selv om omformingen av landbrukseiendommene på ingen måte var i strid med offentlige arealplaner eller var avhengig av offentlig samtykke, var det en klar oppfatning blant flere at de ville forhøre seg med forvaltningsmyndigheten før de satte i gang et slikt skifte.

Av de som var positive til eksempelsakene, trakk flere frem jordskifteretten sin særlige kompetanse på å omforming eiendom og det å skape god eiendomsstruktur. De mente derfor at samfunnet var bedre tjent med at jordskifteretten håndterte slike problemstillinger enn kommunale myndigheter. Transaksjonskostnadene talte også for at slike saker burde behandles av jordskifteretten i stedet for eventuelt å gå som et kjøp-salg og behandles av forvaltningsmyndighetene.

At dommernes svar varierer så vidt mye, kan nok også i stor grad forklares med at det i svært liten grad foreligger rettskilder for emnet. Jordskifteloven har slik jeg ser det, ingen direkte bestemmelser som omhandler utradisjonelle skifter. I lovforarbeidene er det heller ikke eksplisitt omtalt, og det foreligger minimalt med rettspraksis. I de tilfeller der jordskifteretter har behandlet lignende saker, har dette skjedd i førsteinstans med enige parter. Slike saker har ikke blitt anket, og de har i liten utstrekning blitt gjort kjent. Det må vel derfor også sies at de ikke har så stor verdi som rettspraksis.

Jordskiftedommernes svar ble avgitt uten at de ble gitt tid eller anledning til å forberede seg. Dette var bevisst fra min side, da jeg i stor grad ønsket å få frem dommernes holdninger. Det er ikke usannsynlig at noen av svarene ville blitt annerledes dersom dommerne hadde fått sett spørsmålene på forhånd. Dommerne ville nok i større utstrekning kunne vist til for eksempel lovforarbeidene dersom de var gitt anledning til å lese seg opp på forhånd.

At eksempelsakene har hatt preg av svært forenklete skisser med få opplysninger om så vel eiendommene A og B, som deres respektive eiere, har nok gitt stort rom for at den enkelte jordskiftedommer til å skape sitt eget bilde av situasjonen, samt lage egne forutsetninger. Ved intervjuene kom det frem dommere tolket eksemplene noe ulikt. Dette kan nok ha bidratt til avvikende svar, men jeg ser ingen systematikk i avvikene. At dommerne hadde ulik erfaring og bakgrunn har selvsagt også hatt betydning for svarene som ble avgitt, noe annet skulle bare mangle.

Jeg er også innforstått med at dommerne kunne ha respondert annerledes dersom de hadde blitt forelagt problemstillingene i virkelig saker. De ville da selvsagt hatt anledning til å faglig å forberede seg. Sakene ville hatt mer «kjøtt på beina» og de ville mottatt partsforklaringer. Muligens ville «alvorsstunden» også vært en annen enn når spørsmålene ble reist av en student.

5.4 Drøfting – hovedproblemstilling

I dette kapittelet skal jeg drøfte hovedproblemstillingen i oppgaven som er:

«Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendom ved jordskifte?»

Dette spørsmålet må besvares ut fra en helhetlig vurdering av jordskiftelovens bestemmelser, og hvordan de utvalgte jordskiftedommerne tolker disse bestemmelsene. I denne sammenhengen kan kapittel 5.2 og 5.3 på mange måter sies å være redegjørelser for teori og empiri, og det er i lys av disse jeg skal drøfte oppgavens hovedproblemstilling.

Det naturlige utgangspunktet for drøftingen er jordskifteloven, og dens mulige mangel på hjemmelsgrunnlag for å gjennomføre *alternativ omforming av landbrukseiendommer*. Ut fra intervjuene med jordskiftedommerne kom det klart frem at i denne sammenhengen var hovedutfordringen det å skulle endre på eiendommenes utnyttelsesmuligheter og karakter, jf. § 3-18. Flere av eksemplene jeg presenterte hadde en jordskifteløsning som – ved en streng bokstavtro tolkning av lovteksten – lett kunne sies å påføre én eller flere eiendommer et *tap*. En landbrukseiendom uten innmark og utmark har et betydelig svekket næringsgrunnlag. Det er eiendommen som skal vernes etter loven, gjennom en objektiv vurdering av hva den er egnet til. Som jeg har redegjort for tidligere, kan likevel denne objektive vurderingen ta hensyn til subjektive elementer ved dagens eier. Det er altså rom for en skjønnsmessig vurdering av *påregnelighet*.

Selv om dette ikke er uttalt i lovteksten, var det bred enighet blant jordskiftedommerne at det måtte være rom for å ta subjektive hensyn ved denne vurderingen. Jeg oppfatter at viljen til å gjennomføre eiendomsutforming i relasjon til eieren, i realiteten er mer utbredt enn hva en måtte anta ved å lese loven og dens forarbeider.

Det kan faktisk se ut til at holdningen blant jordskiftedommere er mer i takt med rapporten til landbruksdepartementet sitt forslag til ny målsetting for eiendomsutforming fra 1995, enn dagens lovtekst. Denne målsettingen ble presentert i form av et forslag til ny ordlyd i § 29 i jordskifteloven av 1979 (tilsvarende dagens jordskiftelov § 3-19), og lyder følgende:

«Kvar eigedom skal leggast ut slik at den får ei rasjonell utforming med omsyn til eigedomen sin pårekelege bruk. Det skal takast omsyn til at den enkelte driftseining vert

rasjonelt utforma. I avgjerda om kva som er pårekeleg bruk, skal det m.a. leggast vekt på eigaren sin kompetanse, tilstanden på bygningsmasse og maskinpark, offentlege arealplaner m.v.» (Klepp & Norge 1995 s. 33)

Jeg har i teorikapittelet redegjort for den utviklingen av landbruket som utvilsomt lå til grunn for at det ble tatt initiativ til å utarbeide forslag til ny målsetting for eiendomsutforming. Denne utviklingen har på ingen måte stoppet opp, og er like relevant i dag. Derfor mener jeg det er betenkelig at det ved utarbeidelsen av ny jordskiftelov ikke ble lagt større vekt på den aktuelle eierens interesser og behov. Jordskifteloven § 3-19 sier at eiendomsutforming skal foregå på «*tenleg måte ut fra grunnlaget for jordskiftet*», og forarbeidene jeg har vist til, påpeker at det er mulig å ta subjektive hensyn, så lenge det ikke kommer i konflikt med ikke-tapsgarantien i § 3-18. Jeg savner en mer dyptgående diskusjon i forarbeidene til jordskifteloven om hva som bør ligge til grunn for en vurdering av en eiendoms egnethet og påregnelig fremtidig utnyttelse.

Denne vurderingen gjør seg spesielt gjeldende når en eier ønsker å endre karakter på en landbrukseiendom. Bjerva skriver at «*driftsenhetsbegrepet*» ikke lenger er beskrivende for mange eiendommer i landbruksnæringen (Bjerva s. 51). Flere av intervjuobjektene var også av denne oppfatningen, og det var ingen bred enighet i hva forarbeidene legger i begrepet karakter. Det vil i mange tilfeller være opp til jordskifteretten å vurdere karakteren på eiendommen – før og etter skiftet – ut fra en vurdering av påregnelighet. Som jeg har vist i gjennomgangen av empirien, så vurderte 10 av 13 dommere at det ikke forelå et prinsipielt forbud mot å endre en eiendoms ressursgrunnlag i jordskifteloven.

Forskningsspørsmålet ble utarbeidet med et ønske om å undersøke jordskiftedommers villighet til å strekke på den etablerte oppfatningen om hvordan eiendommer skal utformes. Jeg var interessert i å finne ut om holdninger og kultur blant jordskiftedommere, samt ønsket om å forholde seg til en bestemt eiendomsstruktur i landbruket, kunne være et hinder for alternativ eiendomsutforming.

Slik jeg oppfatter funnene, kan det se ut til at det er snarere tvert imot. Blant det utvalget av landets jordskiftedommere jeg intervjuet, mener jeg å se en større vilje til å imøtekomme enige parter spesifikke ønsker og motiv enn hva jeg oppfatter at loven oppfordrer til. Dette har nok en sammenheng med at nettopp enighet mellom partene var en forutsetning for

betraktningene som ble gjort. Dette ble vektlagt av dommerne. Loven på sin side vektlegger vernet av en motvillig part, som i dette tilfellet kan ses i lovgivers begrunnelse for at jordskifteretten ikke bør få en generell hjemmel til å endre en eiendoms karakter. «*Ei slik endring ville blant anna opne for jordskifteløysinger som går på tvers av eigarane sine ønske*» (Prop 101L s.173).

Jordskiftesaker hvor partene er enige om å bytte fra seg alt av driftsressurser ved en landbrukseiendom, på bakgrunn personlige interesser, blir ikke ofte behandlet av jordskiftedomstolen. Dette er nok også noe av bakgrunnen for at utfordringene ved nyttevurderingen til landbrukseiendommer med passive eiere ikke er utredet ytterligere av lovgiver. Som en følge av dette, er det vanskelig å si om lovgiver mener eiendomsutforming som diskuteres i denne oppgaven, bør være en arbeidsoppgave for jordskiftedomstolene. Flere av dommerne var også usikre på om dette er et ønsket arbeidsområde.

I rapporten «Jordskifteverkets fremtidige arbeidsoppgaver» ble det reist det tvil om slike bytter jeg omtaler som utradisjonelle, er ønskelig rent jordpolitisk, og begrunner det med at slik omforming muligens vil redusere motivasjonen til å selge landbrukseiendommen slik den er (Klepp & Norge 1995 s. 33). I kapittel 3.6 påpeker jeg at lovgiver gjennom lovendringer i blant annet konsesjonsloven har lagt til rette for at aktive gårdbrukere enklere skal kunne få kjøpe jordbruksareal. Spørsmålet er om det er mest gunstig at den passive eieren selger hele eiendommen, eller om det er ønskelig at produksjonsarealene innlemmes i eiendommen til en aktiv bonde, i bytte med en ønsket herlighet av tilsvarende verdi.

En kan argumentere for at et salg av hele eiendommen i utgangspunktet er den ideelle løsningen, og det vil verne om eiendommen som driftsenhet. Samtidig har det vist seg at sosiale og følelsesmessige relasjoner til landbrukseiendommer, gjør at mange ikke har et ønske om å selge uansett, som jeg redegjør for i kapittel 3.2. Kan en tenke seg at det er lettere for en passiv gårdeier å gi slipp på dyrkamarka dersom han kan beholde barndomshjemmet, og i tillegg får en hyttetomt eller en fiskerett?

Funnene fra intervjuundersøkelsen viser at flere dommere oppfatter det slik at offentlig forvaltning ville vært positivt innstilte til løsninger som blir vist i eksemplene. Det uttrykkes også bred enighet i at den faglige kompetansen til jordskifteretten er velegnet til å behandle utradisjonell omforming. Det er vanskelig å si hva jordskifterettens fremtidige

arbeidsoppgaver vil være, men jordskifteretten har lang tradisjon for å ta på seg nye oppgaver i takt med tiden.

Som det kommer frem i kapittel 4, var mange dommere klare på at forvaltningsmyndighetene ville være positive til eiendomsutformingene som ble presentert i eksemplene. Funnene viser også at mange oppfattet at partenes ønskede eiendomsutforming heller var en oppgave som de måtte ordne privat gjennom kommunen.

En utbredt tolkning av eksemplene var at byttet bar preg av å være en kjøp-salgssituasjon. På bakgrunn av dette var det mange som mente det var betenkelig at jordskifteretten skulle bistå enige parter i å unngå transaksjonskostnader. Dersom det er en utbredt holdning at jordskifteretten skal trå forsiktig rundt eiendomsforhold som berøres av lover som konsesjonsloven og jordloven, så vil dette selvsagt være en faktor som begrenser jordskifterettens vilje til å behandle utradisjonelle bytter.

Jeg ser imidlertid ikke at en mistanke om et fiktivt salg, i en jordskiftesak hvor bytteobjektene er av tilsvarende verdi, er et godt grunnlag for å avvise kravet dersom partene gjør rede for seg. I eksempler hvor en eiendoms fremtid som næringsvirksomhet var usikker, var det også flere som var usikre på om dette var en avgjørelse for jordskifteretten, eller om det burde avgjøres på et jordpolitisk grunnlag.

Slik jeg ser det, så er ikke disse utfordringene knyttet til begrensninger i jordskifteloven. Jeg oppfatter det slik at jordskifterettens «samråd» med forvaltningen – som flere av jordskiftedommerne var inne på – er av en uformell karakter. Jeg kan ikke se at denne kontakten er utledet av bestemmelsene i § 3-17. Jeg synes det er interessant – nærmest litt oppsiktsvekkende – at så mange av dommerne følte at de måtte ha et «samtykke» fra forvaltningsmyndighetene for å kunne gjennomføre et bytte etter jordskiftelovens § 3-4, når omformingene ble voldsomme. På et generelt spørsmål om hva de synes om uformell kontakt mellom en domstol og en forvaltningsmyndighet tror jeg ikke at så mange ville ha vært positive. Problemstillingen er interessant, men jeg finner ikke grunn for å forfølge dette videre i denne oppgaven.

6 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER

Oppgaven bygde på en antagelse om at jordskifteretten muligens kunne være en arena der de aktive og passive eiere av landbrukseiendommer kunne møtes for å få til en frivilling løsning til gjensidig nytte. Bakteppet for dette er at eiendomsstrukturen på landsbygda ikke har fulgt med i samfunnsutviklingen på samme måte som grunneierne.

Gjennom oppgaven mener jeg å ha vist at det finnes muligheter for å gjennomføre det jeg har kalt utradisjonelle omforminger av landbrukseiendommer.

Jeg mener å ha påvist de begrensninger som finnes i lovverket, samt registrert at viljen til å gjennomføre slike saker jevnt over er større hos jordskiftedommerne enn det bestemmelsene i jordskifteloven legger opp til.

Jeg er imidlertid klar over at det nok ikke vil bli noen trengsel ved landets jordskifteretter for å få gjennomført saker av denne typen med det aller første.

Jeg håper allikevel at noen vil finne undersøkelsen min interessant. Kanskje kan oppgaven være et innspill og en inspirasjon til videre drøfting blant de som måtte interessere seg for jordskiftefaget.

Jordskiftedomstolen har i sitt over snart 160-årige liv vist stor evne til å påta seg og håndtere nye oppgaver for å utvikle landets eiendommer på en god måte i samsvar med «tid og tilhøve».

7 KILDER

- Aveyard, H. (2007). *Doing a literature review in health and social care : a practical guide*. Maidenhead: Open University Press.
- Bjerva, Ø. J. (2011). Jordskifte i endring - revolusjon eller evolusjon? ; en dokumentundersøkelse av jordskiftesaker. *Kart og plan*, 104 (3): 180-191.
- Bjerva, Ø. J. (2016). *Jordskifteloven : lov 21. juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eidegoms- og rettshøve på fast eidegom m.m. : kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforl.
- Dalland, O. (2012). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. 5. utg. utg. Metode og oppgaveskriving. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Eckhoff, T. & Helgesen, J. E. (1997). *Rettskildelære*. 4. utg. [revidert av] Jan E. Helgesen. utg. Oslo: Tano Aschehoug.
- Flemsæter, F., Kroken, A. & Storstad, O. (2011). *Det handler om følelser : en utredning om ubebodde landbrukseiendommer*. Rapport (Norsk senter for bygdeforskning : trykt utg.), b. 3/2011. Trondheim: Norsk senter for bygdeforskning.
- Klepp, S. & Norge, L. (1995). *Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver : rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet*. Trondheim: Arbeidsgruppen.
- Ravna, Ø. & Jordskiftedomstolene. (2009). *Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Sevatdal, H., Sky, P. K. & Berge, E. (2017). *Eidegomshistorie : hovudliner i norsk eidegomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. Oslo: Universitetsforl.
- Silverman, D. (2011). *Interpreting qualitative data : a guide to the principles of qualitative research*. 4. edition. utg. London.: SAGE.
- Øvstedal, S. & Austenå, T. (1994). *Jordskifteloven med kommentarar*. 2. utg. utg. Jordskifteloven : kommentarutgave, b. nr 9. Oslo: Universitetsforl.

.....

<https://www.ssb.no/laeiby>

<https://www.agrianalyse.no/getfile.php/13862-1513669271/Dokumenter/Dokumenter%202015/Notat%201%20-%202015%20-%20Eie%20eller%20leie%20%28web%29.pdf>

<https://www.landbruksdirektoratet.no/no/eiendom-og-skog/eiendom/konsesjon/publikasjoner/attachment/47807?ts=14e538f40b0&download=true>

Forarbeider

Prop 101L. (2013). *Proposisjon til stortinget: Jordskiftelova*. Landbruks- og matdepartementet.
Oslo. 519 s.

Lovregister

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

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

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

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	«Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendommer med hjemmel i jordskifteloven?»	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 samfunnsvitenskap	
Institutt	Institutt for landskapsplanlegging	
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	67231242	
Mobil	41744508	
E-post	per.sky@nmbu.no	
Alternativ e-post	per.sky@nmbu.no	
Arbeidssted	NMBU	
Adresse (arb.)	Norges miljø og biovitenskapelige universitet	
Postnr./sted (arb.sted)	1430 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	Torkel	
Etternavn	Bjørnbet	
Telefon	92407297	
Mobil		
E-post	torkel.bjornbet@nmbu.no	
Alternativ e-post	tork_bjornbet@hotmail.com	
Privatadresse	Raveien 6c, 201	
Postnr./sted (privatadr.)	1430 Ås	
Type oppgave	<input checked="" type="radio"/> Masteroppgave <input type="radio"/> Bacheloroppgave <input type="radio"/> Semesteroppgave <input type="radio"/> Annet	
6. Formålet med prosjektet		
Formål	<p>Formålet med prosjektet er å finne ut hva som begrenser jordskifterettens evne/vilje til å gjennomføre ombygging av grunn på en måte som ikke forstås som "tradisjonell".</p> <p>Er det lov, lovforarbeider, eller rettspraksis som hindrer "utradisjonelle" bytter, eller er det holdninger og kultur i jordskifterettene som ligger til grunn?</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 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	Jordskiftedommere ansatt ved jordskifteretten.	Med utvalg menes dem som deltar i undersøkelsen eller dem det innhentes opplysninger om.
Rekruttering/trekking	Rekrutteres gjennom et utvalg av jordskifteretter.	Beskriv hvordan utvalget trekkes eller rekrutteres og oppgi hvem som foretar den. Et utvalg kan rekrutteres gjennom f.eks. en bedrift, skole, idrettsmiljø eller eget nettverk, eller trekkes fra registre som f.eks. Folkeregisteret, SSB-registre, pasientregistre.

Førstegangskontakt	Kontakten vil bli opprettet ved at jeg kontakter vedkommende direkte, eller at gjennom jordskifterettslederen.	Beskriv hvordan førstegangskontakten opprettes og oppgi hvem som foretar den. Les mer om førstegagskontakt 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	10-15	
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 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	Personidentifiserende opplysninger vil kun bli oppbevart på min personlige datamaskin. Informasjon jeg samler inn vil kun bli brukt for å kunne kontakte intervjuobjekter.	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 type="checkbox"/> Privat datamaskin <input type="checkbox"/> Videoopptak/fotografi <input type="checkbox"/> Lydopptak <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?	Min egen laptop 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 opptak?
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 checked="" type="radio"/> Nei <input type="radio"/>	F.eks. ved overføring av data til samarbeidspartner, databehandler mm.
Hvis ja, beskriv?	Jeg vil motta kontaktinformasjon over e-post/internett.	Dersom personopplysninger skal sendes via internett, bør de krypteres tilstrekkelig. Vi anbefaler ikke lagring av personopplysninger på nettskytjenester. Bruk av nettskytjenester må avklares med behandlingsansvarlig institusjon. Dersom nettskytjeneste benyttes, skal det inngås skriftlig databehandleravtale med leverandøren av tjenesten. Les mer .
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 registreier? 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	15.08.2017	Prosjektstart Vennligst oppgi tidspunktet for når kontakt med utvalget skal gjøres/datainnsamlingen starter.
Planlagt dato for prosjektslutt	15.12.2017	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"> ● utkast_til_intervjuguide_2.pdf ● utkast_til_samtykkeskjema_til_intervju.docx 	

Per Kåre Sky

1430 ÅS

Vår dato: 05.09.2017

Vår ref: 55390 / 3 / EPA

Deres dato:

Deres ref:

Tilbakemelding på melding om behandling av personopplysninger

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 19.08.2017.

Meldingen gjelder prosjektet:

55390	<i>Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendommer med hjemmel i jordskifteloven?</i>
Behandlingsansvarlig	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
Daglig ansvarlig	<i>Per Kåre Sky</i>
Student	<i>Torkel Bjørnbet</i>

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget [skjema](#). Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en [offentlig database](#).

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 15.12.2017, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Dersom noe er uklart ta gjerne kontakt over telefon.

Vennlig hilsen

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

Marianne Høgetveit Myhren

Eva J. B. Payne

Kontaktperson: Eva J. B. Payne tlf: 55 58 27 97 / eva.payne@nsd.no

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Torkel Bjørnbet, torkel.bjornbet@nmbu.no



INFORMASJON OG SAMTYKKE

Utvalget (jordskiftedommere) informeres skriftlig om prosjektet og samtykker til deltakelse.

Informasjonsskrivet er godt utformet.

INFORMASJONSSIKKERHET

Personvernombudet legger til grunn at forsker/student etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Dersom personopplysninger skal sendes elektronisk eller lagres på mobile enheter, bør opplysningene krypteres tilstrekkelig.

PROSJEKTSLUTT OG ANONYMISERING

Forventet prosjektslutt er 15.12.2017. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)
- slette digitale lydopptak

Vedlegg 3 Samtykkeskjema

Torkel Bjørnbet
Student ved NMBU

SAMTYKKESKJEMA TIL INTERVJU

En undersøkelse av hva som begrenser mulighetene for utradisjonell omforming av landbrukseiendommer med hjemmel i jordskifteloven

Bakgrunn og formål

Intervjuet gjennomføres i sammenheng med min avsluttende masteroppgave ved det 5-årige studiet «Eiendom» ved Norges miljø og biovitenskapelige universitet (NMBU). Jeg ønsker å undersøke hva som begrenser jordskifteretten sine muligheter for ombygging av grunn som ikke går inn under det man vanligvis ser på som et tradisjonelt skifte.

De siste tiårene har det vært en dramatisk endring i driftsmønsteret i norsk landbruk, og relasjonene mellom eier og eiendom har forandret seg. En kan dermed stille spørsmål ved det tradisjonelle synet på hvordan en landbrukseiendom skal være utformet i forhold til hva som faktisk er «*effektiv og rasjonell utnyttning av eiendom*».

Jeg ønsker å undersøke hvordan jordskiftedommere oppfatter mulighetene for mer utradisjonelle skifter, sett i lys av utviklingen av landbruket, jordskiftelov, lovforarbeider, rettspraksis, landbruksmyndighet, osv.

For å få et innblikk i disse spørsmålene, skal jeg intervju jordskiftedommere fra ulike domstoler. Intervjuet vil bestå av én del hvor vi går gjennom flere eksempler på skifter, der jeg vil spørre om hvordan de oppfatter problemstillingene. Deretter skal vi gå gjennom noen utfyllende spørsmål knyttet til «casene».

Hva innebærer deltakelse i studien?

Deltagelse i studien vil innebære å delta i et personlig intervju, hvor jeg stiller noen spørsmål og går gjennom noen «eksempelsaker». Varigheten på intervjuet vil avhenge av hvordan spørsmålene besvares, men det vil trolig ta mellom én til halvannen time.

Jeg vil be om samtykke fra alle respondenter til at det blir tatt lydopptak av intervjuet. Intervjuobjektene vil bli anonymisert i oppgaven.

Hva skjer med innsamlet data?

Personopplysninger vil bli behandlet konfidensielt. Opplysninger jeg mottar vil kun behandles av meg selv og diskutert med veileder. Alt av informasjon vil oppbevares på min personlige PC, som er beskyttet med brukernavn og passord. Prosjektet skal etter planen avsluttes den 15.12.2017. Opptak og annen informasjon som ikke er innarbeidet i oppgaven, vil da slettes fra arbeidsmaskinen min.

Frivillig deltakelse

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 all informasjon om deg bli slettet.

Dersom du har spørsmål vedrørende undersøkelsen, kan du kontakte meg på telefonnummeret **92407297**, eller på mail: torkel.bjornbet@nmbu.no. Det vil også være mulig å kontakte Per Kåre Sky, som er min veileder, på mail per.sky@nmbu.no, eller telefon **67231242**. Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD - Norsk senter for forskningsdata AS, og tillatelse til å gjennomføre intervju er innvilget.

Navn:

Sted/Dato:

Underskrift:

Utradisjonell omforming av landbrukseiendom

Problemstilling:

Hva begrenser muligheten for utradisjonell omforming av landbrukseiendommer med hjemmel i jordskifteloven?

Disposisjon for intervjuet:

1. Introduksjon og formelle spørsmål
2. Gjennomgang av eksempelsaker og tilknyttede spørsmål
3. Utfyllende spørsmål

1. Spørsmål:

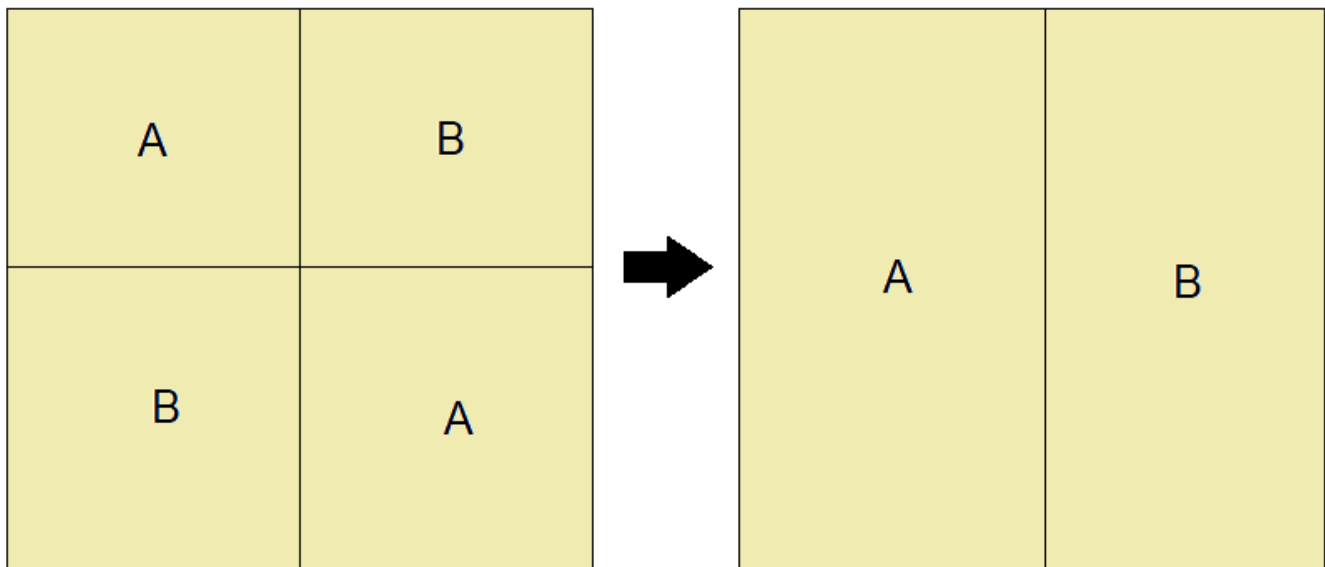
- Alder
- Hvor mange år har du vært jordskiftedommer?

Forutsetninger for hvert eksempel:

- Alle eksemplene tar for seg omforming av landbrukseiendom.
- Partene er enige om byttet og at verdiene er like på begge sider.

Eksempel 1

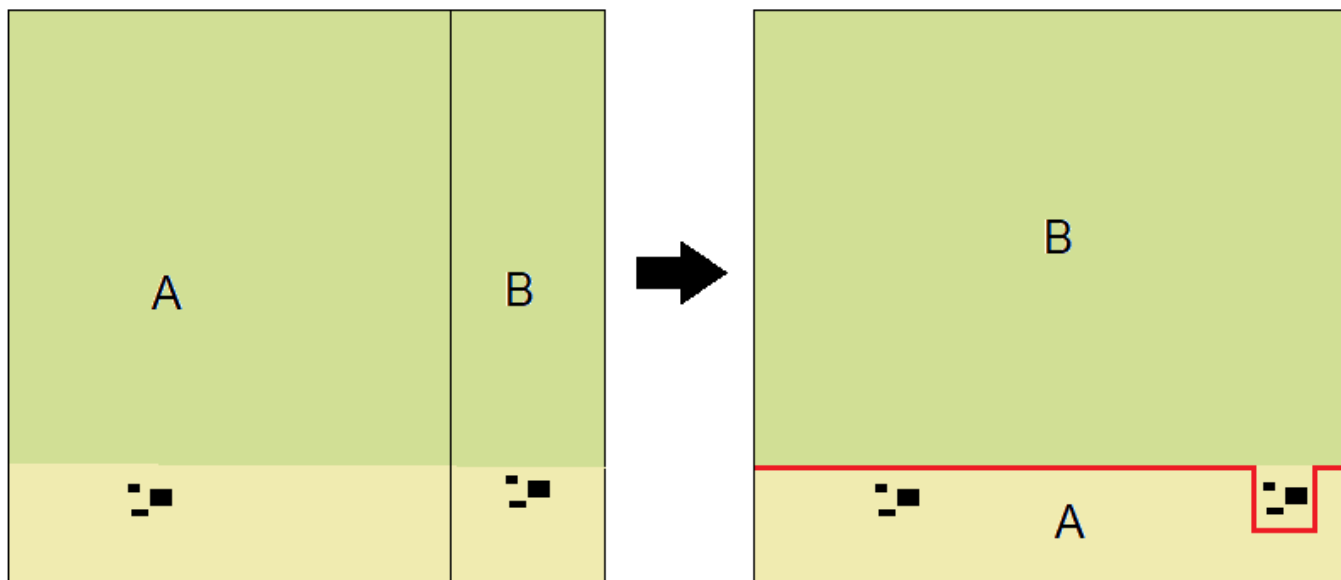
- Tradisjonell ombytting av grunn.
- «Klassisk» jordskifte.



- a) A og B er enige om skiftet, ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- b) Ville du godkjent byttet dersom kun én av partene ønsker byttet?

Eksempel 2

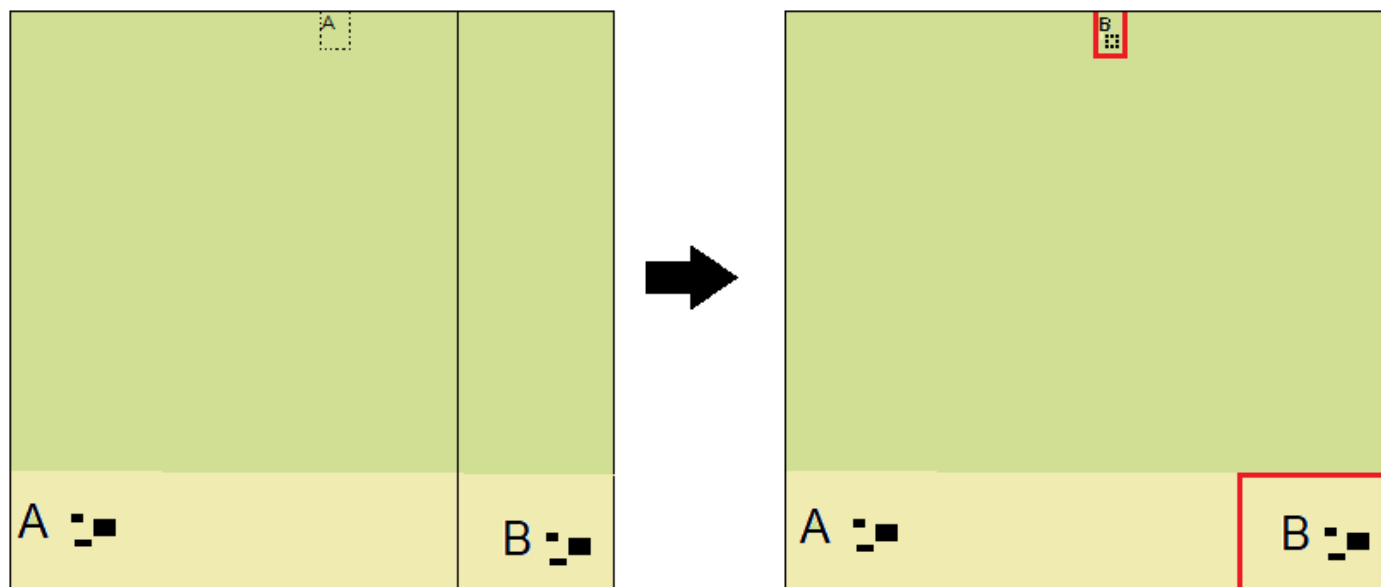
- Part A er aktiv melkebonde, og ønsker mer dyrkajord. Part B er ikke aktiv gårdbruker.
- Partene er enige om at A får innmarka til B, mot at B får utmarka til A.



- A og B er enige om skiftet, ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet i en jordskiftesak?
- Ville du godkjent byttet dersom kun én av partene ønsker skiftet?
- Har det noen betydning om B sitt innmarksareal er på 25 dekar eller 250 dekar?

Eksempel 3

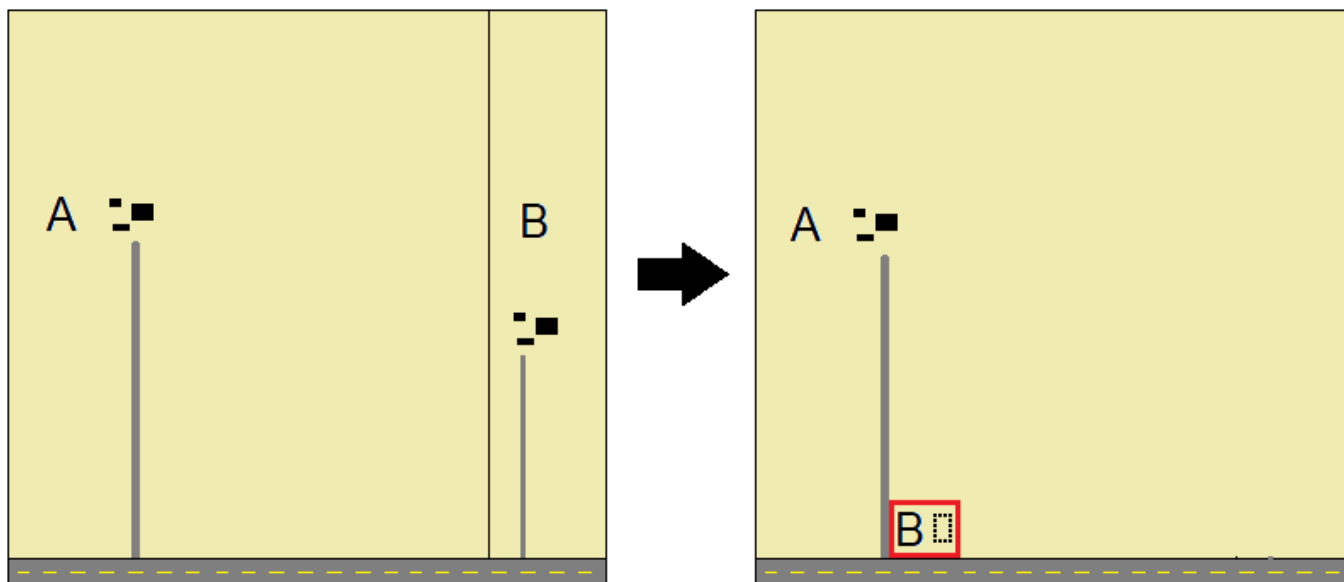
- Partene er enig om at A mottar B sin utmark mot at B får en regulert og byggeklar hyttetomt.
- A er aktiv gårdbruker.



- Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet?

Eksempel 4

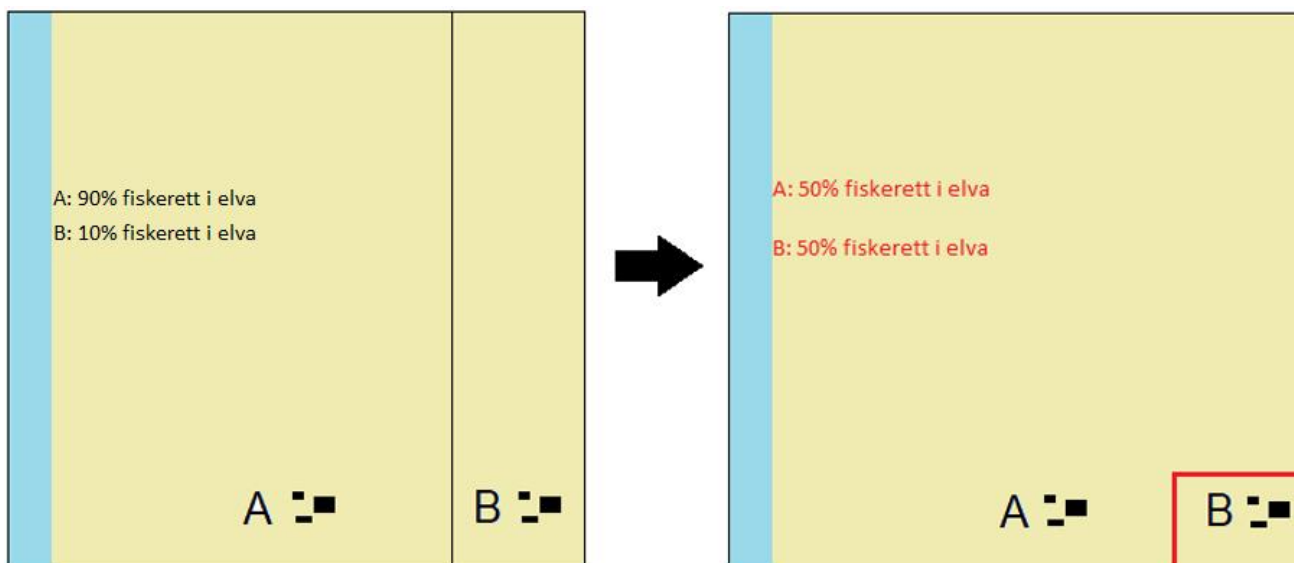
- Rekvirent A er en aktiv bonde.
- Både våningshus og driftsbygning på eiendom B er i dårlig forfatning/falleferdig. Vei, vann og kloakk likeså.
- Partene er enige om at A mottar landbruksareal mot at B får en regulert og byggeklar boligtomt.



- Ville du ha gått med på denne løsningen?
- Dersom den byggeklare tomten (originalt tilhørende A) lå i et tettbebygd strøk 1 kilometer unna?
- Enn om tomten lå 10 kilometer unna?

Eksempel 5

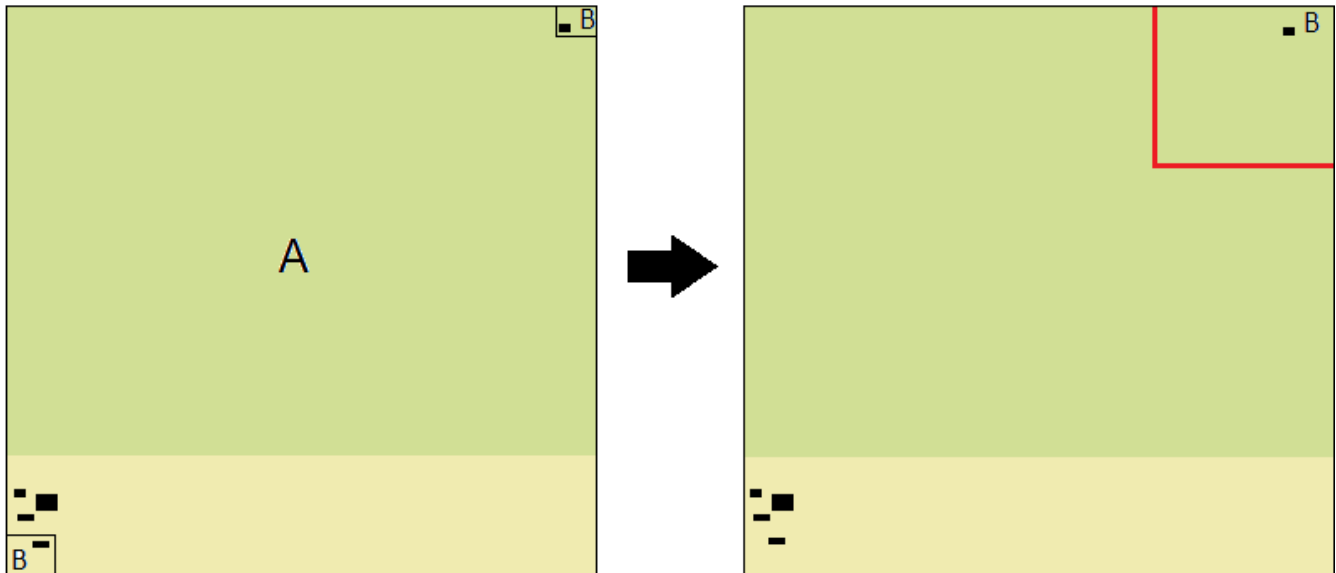
- Part A driver eiendommen aktivt i landbrukssammenheng.
- Part B benytter småbruket som bolig/fritidseiendom. Han kunne godt tenkt seg å selge eiendommen, men synes salgsprisen blir for lav ettersom eiendommen må selges til konsesjonspris.
- Partene har blitt enige om at A overtar landbruksareal mot at B får andel i hovedbrukets fiskerett i lakseelva.



- Ville du ha gått med på denne løsningen?
- Enn om part B ikke hadde en andel i laksefisket fra før?

Eksempel 6

- Dette eksempelet skiller seg fra de foregående eksemplene ved at det er landbrukseiendommen A som gir fra seg produksjonsareal.
- Part B besitter en hyttetomt i nordøstre hjørne av kartutsnittet og en fraflyttet boligtomt like ved tunet til A. Part B har mulighet til å selge boligtomten for 1 million, men ønsker heller å utvide hyttetomten for å sikre seg at han ikke får naboer nært inn til hytta.
- Part A ønsker ikke at boligtomten selges til utenforstående, ettersom han heller ikke ønsker en nabo tett inntil gårdstunet. Partene har blitt enige om at A får boligtomten, mot at B får 20 dekar utmarksareal av lav verdi.



a) Ville du som jordskiftedommer godkjent dette byttet?

2. Utfyllende spørsmål:

1. Har du noen gang behandlet det vi nå har definert som utradisjonelle skifter?
 - Eventuelt nektet å fremme eller frarådet under veiledning?
2. Hvilke bestemmelser i jordskifteloven mener du er til hinder for et slikt skifte?
 - Hvordan da?
3. Kan noen andre lover ha betydning for et liknende skifte? På hvilken måte?
4. Ser du noen utfordringer ved at bytteobjektene kan bli for ulike
5. Ser du noen utfordringer ved at en eiendom helt eller delvis endrer karakter?
 - I jordskiftelov
 - Annen lov
 - Tradisjon
6. Tror du det vil bli flere/færre saker av denne typen?
7. Er jordskifteretten en egnet arena for å omforme eiendom på denne måten?
8. Er det noe mer du ønsker å ta opp?



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway