



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2021 30 stp.

Fakultet for landskap og samfunn
Einar Bergsholm

Utjenlighetsvilkåret ved jordskifte

The deficiency condition for land consolidation

Vemund Lenschow

Master i eiendom

Forord

Denne oppgaven markerer slutten på fem givende år som eiendomsstudent ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Gjennom studiet har vi lært hvordan vi skal løse et bredt spekter av eiendomsfaglige spørsmål av landets fremste eksperter. En av de opprinnelige faglige spørsmålene, og bakgrunnen for at studiet vårt i det hele tatt eksisterer, er utjenlighet.

Utjenlighet er et konsept alle har et forhold til i dagliglivet. Det er en katalysator for endring og, i vårt tilfelle, endring i eiendomsforholdene gjennom jordskifte. Interessen min for utjenlige eiendomsforhold har kommet etter å ha blitt eksponert for flere jordskiftesaker gjennom studietiden. Den utløsende faktoren for mastervalget var at høyesterett høsten 2020 (HR-2020-1910-A) tok stilling til utjenlighetsvilkåret i jordskifteloven. Interessen ble stor for å tilegne meg en dypere forståelse av et begrep jeg tidligere hadde undret meg over.

Den siste delen av studietiden har vært sterkt preget av koronasituasjonen og jeg kommer spesielt til å savne det utrolig gode studentmiljøet her i Ås. Masterskrivingen har bestått av både tjenlige og utjenlige dager. En som har hjulpet meg, selv uten å vite det, er veilederen min Einar Bergsholm – tusen takk for den faglige gleden og godheten du sprer. Sist, men ikke minst, må jeg takke samboeren min, Mina Therese Gjefle, for å ha vært min daglig kilde til latter, dans, stressklemmer og knakende gode massasjer i en periode jeg virkelig trengte det.

Ås, 1. Juni 2021

Vemund Lenschow

Sammendrag

Avhandlingen undersøker hvordan utjenlighetsvilkåret skal forstås i henhold til gjeldende rett og hva retten vektlegger i vurderingen om eiendom eller bruksrett er utjenlig. Gjennomgangen av gjeldende rett viser at begrepet «utjenlig» må tolkes snevrere enn en alminnelig språkforståelse. Både formålet til loven og virkemidlene avgrenser rekkevidden til utjenlighetsbegrepet. Høyesterett har i HR-2020-1910-A oppsummert lovens ordlyd og forarbeider til et krav om at det etter «tida og tilhøva» må påvises et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeligjøres uten jordskifte. På bakgrunn av forarbeidende kan utjenlighet innebære konflikter som *går ut over bruken av eiendommen*. Videre skal utjenlighetsvurderingen være objektiv og ta utgangspunkt i en normalisert eier.

I analysearbeidet har jeg avdekket fire hovedformer for utjenlighet: uhensiktsmessig arrondering, uegnet sameieform, manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter og utilstrekkelig felles infrastruktur. Ved uhensiktsmessig arrondering vektlegges teigens form, størrelse, innbyrdes beliggenhet, terrengforskjeller og avstand til drittsenter. Avhandlingen ser dette i sammenheng med reguleringsplaner og ulovlige tiltak. I forbindelse med uegnet sameieform vektlegger retten at sameieformen og dets regler i sameieloven kan føre til konflikter som går ut over bruken av eiendommen i forbindelse med nye drift- og utnyttelsesformer. Ved manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter varierer vektleggingen forhold til om det er snakk om veg, parkering, jakt, beite, fallretter eller annet. I forbindelse med utilstrekkelig felles infrastruktur vektlegger retten i hovedsak at fremkommelighet med kjøretøy er vanskelig eller risikofylt.

Abstract

The dissertation examines how the deficiency condition is to be understood in accordance with applicable law and what the court emphasizes in the assessment of whether property or right of use is deficient. The review of current law shows that the term "deficient" must be interpreted more narrowly than a common understanding of language. Both the purpose of the law and the instruments limit the scope of the concept of the deficiency condition. In HR-2020-1910-A, the Supreme Court has summarized the wording of the law and prepares for a requirement that after "time and practice" a real need must be demonstrated to utilize the property in a way that is made difficult without land change. On the basis of preparatory work, deficiency can involve conflicts that affect the use of the property. Furthermore, the deficiency assessment must be objective and based on a normalized owner.

In the analysis work, I have uncovered four main forms of deficiencies: inappropriate land design, unsuitable form of co-ownership, lack of organization or inadequate usage rules / articles of association and insufficient common infrastructure. In the event of inappropriate land design, emphasis is placed on the shape, size, mutual location, terrain differences and distance to the operation building. The dissertation sees this in connection with zoning plans and illegal buildings. In connection with unsuitable form of co-ownership, the court emphasizes that the form of co-ownership and its rules in the Co-ownership Act may lead to conflicts that affect the use of the property in connection with new forms of operation and utilization. In the event of a lack of organization or inadequate usage rules / articles of association, the emphasis varies depending on whether it is a question of road, parking, hunting, grazing, fall rights or other. In connection with insufficient common infrastructure, the court mainly emphasizes that accessibility by vehicle is difficult or risky.

Innholdsfortegnelse

1	Innledning.....	1
1.1	Problemstilling.....	1
1.2	Avgrensninger	1
1.3	Aktualitet og tidligere arbeid.....	3
1.4	Den videre fremstillingen	4
2	Metode.....	5
2.1	Innledning.....	5
2.2	Juridisk metode.....	5
2.3	Underrettspraksis som rettskildefaktor	6
2.4	Kvalitativ metode	7
2.4.1	Innledning.....	7
2.4.2	Fremgangsmåte	7
2.4.3	Kredibilitet, overførbarhet, pålitelighet og bekreftbarhet	8
3	Teori	10
3.1	Utjenlighetsvilkåret i tidligere lover.....	10
3.2	Oversikt over de materielle vilkårene.....	13
3.2.1	Innledning.....	13
3.2.2	Mer tjenlige eiendomsforhold	15
3.2.3	Vern mot tap.....	15
3.2.4	Bestemmelser og tillatelser	17
3.3	Utjenlighetsvilkåret – gjeldende rett.....	18
3.3.1	Innledning.....	18
3.3.2	Formålet med loven og virkemidlenes avgrensning av rekkevidden til utjenlighetsbegrepet	19

3.3.3	Objektet for utjenlighetsvurderingen – «minst én eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet»	26
3.3.4	Utjenlighetsvurderingen – «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva» 27	
3.3.5	Fremtidig utjenlighet som følge av offentlige eller private tiltak	31
4	Empiri og drøftelse - Analyse av rettens skjønnsmessige vurderinger av utjenlighetsvilkåret	33
4.1	Innledning	33
4.2	Uhensiktsmessig arrondering	33
4.2.1	Teigens form, størrelse, innbyrdes beliggenhet, terrengforskjeller eller avstand til driftssenter.....	33
4.2.2	Forholdet til reguleringsplaner	39
4.2.3	Forholdet til ulovlige tiltak.....	41
4.3	Uegnet sameieform.....	44
4.3.1	Innledning.....	44
4.3.2	Realsameie	44
4.3.3	Personlig sameie.....	46
4.4	Manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter.....	48
4.4.1	Innledning.....	48
4.4.2	Etablering av realsameie	49
4.4.3	Veg	50
4.4.4	Parkering	51
4.4.5	Jakt	52
4.4.6	Beite	53
4.4.7	Fallretter	54
4.5	Utilstrekkelig felles infrastruktur.....	55
5	Avslutning	Error! Bookmark not defined.

6	Kilder.....	60
6.1	Litteratur	60
6.2	Lovregister.....	61
6.3	Forarbeider.....	62
6.4	Rettsavgjørelser	62
	Figur 1: Oversikt over avgjørelser fra lovdata etter § 3-2 (28.03. 21).	7
	Figur 2: Oversikt over avgjørelser fra lovdata etter § 1 (28.03. 21).	7

1 Innledning

1.1 Problemstilling

Ett grunnleggende vilkår for å fremme en jordskiftesak er at det må foreligge utjenlige eiendomsforhold eller at eiendomsforholdene vil bli utjenlige som følge av offentlige eller private tiltak. Med utjenlige eiendomsforhold menes at minst en eiendom eller bruksrett er vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tiden og forholdende. Utjenlighetsvilkåret er fastsatt i jordskifteloven (jskl) § 3-2 første ledd og lyder slik:

«Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst én eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet¹ er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva. Det same gjeld dersom det er grunn til å rekne med at minst én eiendom 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 eigarrådvælde eller vedteken reguleringsplan med tilhøyrande omsynssone.²»

I en fersk høyesterettsdom uttalte høyesterett at forarbeidende er «vage med hensyn til hva som skal tillegges vekt i vurderingen» etter § 3-2.¹ Høyesterett konstaterte likevel at ordlyden og forarbeidende oppstiller et krav om «et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutformingen».² Videre utdypet høyesterett at forarbeidende tilsier at det ikke er en høy terskel og at mange hensyn kan være relevante i vurdering av hva som er «et reelt behov».²

Bestemmelsen er med andre ord svært skjønnspreget, og det er uklart hva som vektlegges i vurderingen. Det er derfor av stor interesse å klargjøre hvordan utjenlighetsvilkåret skal forstås og hva retten vektlegger ved vurderingen om eiendom eller bruksrett er utjenlig.

1.2 Avgrensninger

Den første delen av problemstillingen handler om den abstrakte/generelle regelforståelsen som skaper rammene for den andre delen av problemstillingen som handler om den konkrete regelanvendelsen retten utfører i praksis (subsumsjonskjønnet).

¹ HR-2020-1910-A avsnitt 42.

² HR-2020-1910-A avsnitt 44.

Subsumsjonsskjønn, også kalt lovbundet skjønn, lovskjønn eller rettslig skjønn, er ikke det samme som skjønnsutøvelse. Når retten vurderer utjenlighetsvilkåret, må de utøve subsumsjonsskjønn for å avgjøre om de skjønnsbestemte lovbetingelsene er oppfylt.³ Skjønnsutøvelse handler derimot om å velge innenfor lovens rammer om og hvordan myndigheten skal brukes.³ Forskjellen er at subsumsjonsskjønn gir kompetanse og plikt mens skjønnsutøvelse gir kompetanse og frihet.³ For eksempel, gitt at øvrige materielle vilkår er oppfylt, kan ikke retten si at «utjenlighetsvilkåret er oppfylt, men vi må ikke og vil ikke avholde jordskiftesak». Regelen bestemmer resultatet og subsumsjonsskjønnet regnes dermed som en del av regelanvendelsen.³ Høyesterett kan i utgangspunktet prøve subsumsjonsskjønnet⁴, slik som i HR-2020-1910-A avsnitt 47. Høyesterett må på den andre siden være tilbakeholdne med å fravike det faglige skjønn jf. Rt-1975-603 (Swingball-dommen) og Rt-1995-1427 s. 1433 (Naturfredning).

Oppgaven omfatter et forholdsvis snevert tema og jeg har derfor funnet det hensiktsmessig å gå i dybden ved å trekke inn avgjørelser fra tidligere jordskiftelov av 1979.

Utjenlighetsvilkåret i jordskifteloven av 1979 § 1 ble videreført til dagens jordskiftelov av 2013 § 3-2 og rettspraksis fra 1979 loven er dermed aktuell.⁵ Selv om bestemmelsen er videreført er det noen forskjeller av betydning som jeg kommer tilbake til senere i oppgaven, se punkt 3.3.2.3. Utgangspunktet er at jeg avskjærer de avgjørelser fra gammel lov som ikke vil være relevante etter ny lov.

Jeg bruker begrepet «retten» gjennom oppgaven fordi oppgaven ikke er avgrenset til kun jordskifteretten, men omfatter også jordskifteoverretten og lagmannsretten. Uten å gå dypt inn i de prosessuelle sidene så opererte tidligere jordskiftelov av 1979 med en todelt ankeordning: Avgjørelser som skulle ankes til lagmannsretten var uttømmende oppregnet i jordskifteloven av 1979 § 61 tredje ledd og alle andre temaer skulle ankes til jordskifteoverretten, deriblant jordskifteavgjørelser. En avgjørelse av jordskifteoverretten kunne videre ankes til lagmannsretten på grunn av feil ved saksbehandling eller rettsbruken jf. jordskifteloven av 1979 § 71. Denne bakgrunnen er viktig for å forstå forholdet mellom avgjørelser fra jordskifteoverretten og lagmannsretten i tidligere lov. I forbindelse med ny jordskiftelov ble jordskifteoverretten avviklet og anke til lagmannsretten er nå eneste ordinære rettsmiddel etter

³ Boe 2012, 72-75, se også Austenå 1997, 70 og LA-2011-188344.

⁴ Se Rt-1975-603 (Swingball-dommen), Rt-1934-330 (Solemskogen), Rt-1995-1427 (naturfredning) og Rt-1998-1795 (utvisningsdom 2).

⁵ Prop.101 L (2012–2013) s. 422.

jordskifteloven av 2013 kapittel 8. Jordskifteoverretten ble i prinsippet slått sammen med lagmannsretten, noe som fremkommer tydelig i kravene til sammensetning i lagmannsretten ved anke over jordskifteavgjørelser jf. § 8-7 andre ledd. Der oppstilles det flere mulige sammensetninger, men i alle tilfeller må det være en jordskiftelagdommer og en eller flere jordskiftemeddommere. Lagmannsretten har derfor kompetanse til å prøve alle sider av en jordskifteavgjørelse jf. jordskifteloven § 8-10 første ledd.

Oppgaven problematiserer ikke rettens begrunnelse eller kravene til begrunnelse.

1.3 Aktualitet og tidligere arbeid

Enhver som tar del i en jordskiftesak, vil kunne ha interesse i hvordan utjenlighetsvilkåret skal forstås og hvilke skjønnsmessige vurderinger retten foretar seg. Enten det gjelder en part som vurderer jordskifte, en part som ufrivillig har blitt dratt inn i et jordskifte eller rettsanvendere som ser etter juridiske resonnementer fra tidligere avgjørelser.

Ingen har tidligere skrevet en masteroppgave om utjenlighetsvilkåret. Utenom selve lovkommentaren er annen juridisk litteratur blant annet Austenå (1997), Reiten (2009) og Noss og Sky (2017).

Til sammenligning er det en rekke tidligere masteroppgaver med forskjellige innfallsvinkler på vilkåret i § 3-18 (vern mot tap). Aasmundtveit (2002) skrev om det materielle innholdet i jordskifteloven § 3 bokstav a (§ 3-18) og de prosessuelle sidene ved bestemmelsen, men tok ikke for seg hvordan den anvendes i praksis. Roalkvam (2003) hadde en mer empirisk tilnærming og så på hva 25 parter i to jordskiftesaker vektla ved deres nyttevurdering. Jacobsen (2004) undersøkte hva jordskiftedommere mente om § 3 bokstav a (§ 3-18). Lund (2013) analyserte hvilke konsekvenser og funksjoner § 3 bokstav a har i dagens jordskiftesammenheng. Bjørnstad (2018) skrev om hvordan nytten fordeles i § 3-4 saker. Birkeland og Sandvold (2018) skrev om hvordan nytten fordeles etter §§ 3-6 og 3-7 saker. Sinnathurai og Urset (2020) skrev om partenes oppfatning av nyttevurdering etter § 3-8 saker. I tillegg er det tidligere skrevet en del om effekter av jordskifte som samtlige av de ovenstående oppgavene trekker fram i forbindelse med nyttebegrepet i § 3-18.

1.4 Den videre fremstillingen

Kapittel 2 redegjør for metodene og fremgangsmåten som er brukt for å svare på problemstillingen.

Kapittel 3 tar for seg sentral teori knyttet til problemstillingen. Først setter jeg utjenlighetsvilkåret i et historisk perspektiv. Deretter gir jeg en oversikt over de materielle vilkårene for å fremme og gjennomføre en jordskiftesak. Til slutt tar jeg for meg den abstrakte/generelle regelforståelsen av utjenlighetsvilkåret (gjeldende rett). Jeg har valgt å ta for meg gjeldende rett i teoridelen fordi det danner en nødvendig bakgrunn og ramme for drøftelsen i den andre delen av oppgaven som tar for seg rettens skjønnsmessige vurderinger.

Kapittel 4 fremstiller og drøfter de empiriske funnene knyttet til rettens skjønnsmessige vurderinger av utjenlighetsvilkåret.

Kapittel 5 avslutter oppgaven med oppsummering av hovedpunktene og avsluttende refleksjoner.

2 Metode

2.1 Innledning

For å besvare den todelte problemstillingen min har jeg anvendt juridisk metode og kvalitativ metode. Den første delen av problemstillingen handler om gjeldende rett og må besvares med bakgrunn i alminnelig juridisk metode for riktig rettslig argumentasjon. Den andre delen av problemstillingen handler om atferden til retten, altså hva de faktisk gjør, og dette besvares gjennom kvalitativ metode. Første del kan sies å være en normativ eller regelbestemt problemstilling mens andre del kan sies å være en deskriptiv problemstilling.⁶

2.2 Juridisk metode

Rettskildelæren, eller juridisk metode, gir anvisning på en normstyrt argumentasjonsprosess for å avgjøre hva som er gjeldene rett.⁷ At prosessen er normstyrt vil si at det finnes regler, nærmere presisert rettskilderegler, for hva som er gyldig rettslig argumentasjon.

Rettskildereglene kan deles i tre: Hvilke rettskildefaktorer som kan eller skal tas i betraktning (relevansprinsippene), hvordan den enkelte rettskildefaktor skal forstås og tolkes (slutningsprinsippene) og hvilken vekt en rettskildefaktor kan tillegges (vektprinsippene).⁷ Jeg vil ikke gå inn på generell juridisk metode, men vil ta for meg det mest sentrale.

Det er hovedsakelig sju rettskildefaktorer som er tillatt å ta i betraktning:⁸

1. Lovtekst
2. Lovforarbeider
3. Rettspraksis
4. Andre myndigheters praksis
5. Privates praksis
6. Rettsoppfatninger (juridisk litteratur)
7. Reelle hensyn (rimelighetsbetraktninger)

Rekkefølgen på rettskildefaktorene er ikke bestemmende for vekten, men gir antydninger på et hierarki som varierer i de enkelte tilfeller.⁹ Lovteksten vil alltid være et naturlig

⁶ Boe 2012, 22.

⁷ Boe 2012, 81-83.

⁸ Eckhoff 1971, 20-21 og Boe 2012, 109.

⁹ Eckhoff 1993, 20-23.

utgangspunkt og er en faktor som ikke kan neglisjeres.⁹ I tillegg vil det ved tolkningstil være nødvendig å undersøke både forarbeider og høyesterettsavgjørelser.⁹ Vektingen mellom disse tre faktorene kan variere. For eksempel hvis høyesterett kommer frem til at lovteksten må tolkes annerledes enn vanlig språkforståelse så vil dette normalt veie tyngre enn den alminnelige forståelsen av lovteksten.⁹ Vektingen av høyesterettsavgjørelser kan videre variere i forhold til om avgjørelsen er ny eller gammel, enstemmig eller dissens og om den har tatt et klart standpunkt til vedkommende rettsspørsmål etc.⁹ Forarbeidende kan på sin side spille en stor rolle idet loven er ny men avta ettersom dommer eller andre rettskilddefaktorer gjør seg gjeldende.¹⁰ De nevnte faktorene kan sies å være autorative som vil si at de bygger på en myndighet til å gi bindende bestemmelser.¹¹ Til motsetning har man juridisk litteratur som har en svært begrenset vekt, men som i spesielle tilfeller kan tillegges en viss selvstendig vekt.¹¹

I denne oppgaven er jordskifteloven av 2013, Prop.101 L (2012–2013), og et par høyesterettsavgjørelser etter ny og gammel lov sentrale. Det vil også bli henvist til jordskifteloven av 1979 og dets forarbeider der det er nødvendig.

2.3 Underrettspraksis som rettskildefaktor

Hoveddelen av oppgaven tar for seg store mengder underrettspraksis og jeg har derfor funnet det hensiktsmessig å redegjøre for underrettspraksis som rettskildefaktor. Med underrettspraksis menes avgjørelser i alle instanser under høyesterett slik som jordskifteretten, jordskifteoverretten og lagmannsretten.

Innenfor juridisk teori er det delte meninger om hvilken betydning underrettspraksis kan ha som rettskildefaktor. Det kan grovt sett skilles mellom to grupperinger: Den ene tillegger underrettspraksis en viss vekt mens den andre nærmest frakjenner den enhver vekt.¹² Hovedregelen er utvilsomt at underrettspraksis mangler relevans, men det betyr ikke nødvendigvis at den kan utelukkes fullstendig.¹² For eksempel mener den første grupperingen at langvarig og fast underrettspraksis kan tillegges vekt.¹² Selv om man er uenig om underrettspraksis kan tillegges vekt eller ei, så er det konsensus på tvers av grupperingene at

¹⁰ Boe 2012, 109.

¹¹ Falkanger 1999, 96-97.

¹² Falkanger 1999, 93-96 og Boe 2012, 142-143.

underrettspraksis kan være nyttig som *argumentbærer* ved at den «(...) *kan bringe til torvs rettskildefaktorer og resonnementer som kan være til stor nytte*». ¹²

2.4 Kvalitativ metode

2.4.1 Innledning

Valg av metode og fremgangsmåte styres av problemstillingen man prøver å besvare. Som nevnt innledningsvis har jeg valgt å besvare den deskriptive problemstillingen gjennom kvalitativ metode. Nærmere presisert kvalitativ innholdsanalyse. Det dreier seg om å fortolke betydningen eller meningen av innhold og dermed få innsikt i vurderinger og resonnementer. ¹³ Til motsetning ville en kvantitativ innholdsanalyse bestå i å se på omfanget av ulike innholdstyper. ¹³ Jeg har ikke funnet det hensiktsmessig å se på omfanget av ulike innholdstyper både på grunn av tidsbruk og at det er rettens resonnementer som er det sentrale fremfor en optelling av ulike innholdstyper.

2.4.2 Fremgangsmåte

Fremgangsmåten for innhentning dataene var veldig enkel. Jeg logget inn på lovdata pro og trykket på avgjørelser for henholdsvis § 3-2 og § 1. Under er et situasjonsbilde fra 28.03.21 som viser alle avgjørelser som er gjennomgått. Totalt er det gjennomgått omtrent 700 avgjørelser.

Referanser til dokumentet frem til idag	
<input type="checkbox"/>	Tittel
<input type="checkbox"/> + 📁	Høyesterett - sivile (HRSIV) (4)
<input type="checkbox"/> + 📁	Høyesterett - ubegrunnede (HRU) (1)
<input type="checkbox"/> + 📁	Agder lagmannsrett - sivile (LASIV) (9)
<input type="checkbox"/> + 📁	Borgarting lagmannsrett - sivile (LBSIV) (3)
<input type="checkbox"/> + 📁	Eidsivating lagmannsrett - sivile (LESIV) (2)
<input type="checkbox"/> + 📁	Frostating lagmannsrett - sivile (LFSIV) (10)
<input type="checkbox"/> + 📁	Gulating lagmannsrett - sivile (LGSIV) (12)
<input type="checkbox"/> + 📁	Hålogaland lagmannsrett - sivile (LHSIV) (6)
<input type="checkbox"/> + 📁	Jordskifterettene (JSR) (109)

Figur 1: Oversikt over avgjørelser fra lovdata etter § 3-2 (28.03. 21).

Referanser til dokumentet frem til idag	
<input type="checkbox"/>	Tittel
<input type="checkbox"/> + 📁	Høyesterett - sivile (HRSIV) (10)
<input type="checkbox"/> + 📁	Agder lagmannsrett - sivile (LASIV) (13)
<input type="checkbox"/> + 📁	Borgarting lagmannsrett - sivile (LBSIV) (20)
<input type="checkbox"/> + 📁	Eidsivating lagmannsrett - sivile (LESIV) (18)
<input type="checkbox"/> + 📁	Frostating lagmannsrett - sivile (LFSIV) (13)
<input type="checkbox"/> + 📁	Gulating lagmannsrett - sivile (LGSIV) (29)
<input type="checkbox"/> + 📁	Hålogaland lagmannsrett - sivile (LHSIV) (10)
<input type="checkbox"/> + 📁	Gamle Eidsivating lagmannsrett - sivile (LXSIV) (6)
<input type="checkbox"/> + 📁	Finanslagenemnda - forsikring (FINKNF) (1)
<input type="checkbox"/> + 📁	Jordskifteoverrettene (JSO) (182)
<input type="checkbox"/> + 📁	Jordskifterettene (JSR) (260)

Figur 2: Oversikt over avgjørelser fra lovdata etter § 1 (28.03. 21).

¹³ Grønmo 2020.

Det var fire elementer som var i fokus da jeg samlet inn datamaterialet. For det første identifikasjonen (eks. JSTA-2018-172235) som er sentralt for å kontrollere datamaterialet i ettertid og senere henvisninger. For det andre hvilket virkemiddel som var brukt, fordi virkemiddel og type utjenlighet har en sammenheng. For det tredje bakgrunnen for kravet for å få en kontekst til vurderingen retten gjorde. For det fjerde samlet jeg inn selve vurderingen av utjenlighetsvilkåret. Disse fire elementene ble strukturert i et samlet dokument for å enklere bearbeide, analysere og søke i datamateriale. I det samlede dokumentet var avgjørelsene inndelt etter ny og gammel lov samt instans.

Selve innholdsanalysen bestod i å systematisere datamaterialet gjennom markeringer og koding. Markeringer ble brukt for å enkelt identifisere det sentrale meningsinnholdet og koding av datamaterialet var sentralt for å søke, sammenligne og finne typiske og generelle mønstre. Kodene som er brukt kan tydelig sees i disposisjonen av den empiriske delen.

Hvilket virkemiddel som ble benyttet var en sentral kode for å få en grov inndeling. Denne inndelingen ble senere koblet til fire typer utjenlighet: Utforming, eierform, manglende eller uklare bruksregler/vedtekter og manglende infrastruktur. For å lettere kunne oppdage nyanser i datamaterialet kodet jeg tilfellene der vilkåret ikke var oppfylt. Ettersom jeg gjennomgikk datamaterialet, ble ytterligere koder generert og implementert. For eksempel vurderinger knyttet til ulovlige tiltak, reguleringsplaner, sameieloven og forskjellige typer lag (vegslag, jaktlag etc.).

2.4.3 Kredibilitet, overførbarhet, pålitelighet og bekreftbarhet

Tittelen til dette punktet er et resultat av kritikken kvalitative forskere har til relevansen av de kvantitative kriteriene validitet og reliabilitet i kvalitativ forskning.¹⁴ I kvalitativ forskning er det mer hensiktsmessig å evaluere troverdigheten til studien.¹⁴ Troverdigheten til studien er bygd opp av fire kriterier: Kredibilitet (parallell til indre validitet), overførbarhet (parallell til ytre validitet), pålitelighet (Parallell til relabilitet) og bekreftbarhet (parallell til objektivitet).¹⁴

Kredibilitet handler om å tydelig forankre studiens funn med virkeligheten for å demonstrere sannheten til studien. Jeg har gjort en rekke grep for å styrke kredibiliteten til studien. For det første tar størrelsen på utvalget mitt sikte på å oppnå 'metning' ved å trekke inn alle mulige forhold som kan oppstå. Det er likevel noe tilfeldig hvilke avgjørelser fra underrettspraksis

¹⁴ Bell, Bryman og Harley 2019, 47-48 og 362-365. Lincoln og Guba 1985.

som blir lagt ut på lovdata slik at det kan være forhold som ikke blir plukket opp. Utvalget er også begrenset forhold til lovdatas funksjoner som vil si hvordan datasystemet velger at en avgjørelse tilhører en paragraf. Det kan tenkes at avgjørelser der paragrafen ikke blitt nevnt i teksten, men som ellers blir beskrevet med ord kan falle utenfor. I tillegg bør det nevnes at mesteparten av underrettspraksis er etter 2002. Det viser at det er langt flere avgjørelser som man ikke har tilgang til. Det er likevel nødvendig å begrense oppgaven med tanke på tidsbruk og bekreftbarhet, som omtales under. For det andre oppsøkte jeg aktivt 'negative cases' blant annet ved å kode alle avgjørelsene der vilkåret ikke var oppfylt for å kunne nyansere vektleggingen retten foretar. For det tredje kunne jeg konstant sjekke og søke i det samlede dokumentet for å verifisere at jeg hadde forstått og tolket dataene riktig. Dette er alle steg som styrker kredibiliteten.

Overførbarhet betyr at beskrivelsene av funnene er tilstrekkelig for å se likheter i andre kontekster. Overførbarheten har blitt styrket ved å gi beskrivelser av konteksten samt å henvise til identifikasjonen til rettsavgjørelsene slik at andre har en database for å vurdere hvorvidt funnene er overførbare i deres tilfelle.

Pålitelighet vil si at funnene i studien er i overenstemmelse med dataene og at studien er repeterbar. Dette innebærer at hvis andre forskere hadde gjennomført den samme prosessen så hadde de kommet frem til lignende funn. Påliteligheten til studien er styrket ved å ha en transparent prosess vedrørende problemformulering, utvalg, ekstraherte elementer og valg i dataanalysen.

Bekreftbarhet relaterer seg til hvorvidt andre forskere kan bekrefte funnene i studien. Det har sammenheng med tanken om at subjektivitet ikke skal forringe forskningsarbeidet. Lincoln og Guba (1985) går vekk fra tanken om total objektivitet da dette er umulig i kvalitativ forskning. Bekreftbarheten i studien styrkes ved at alle avgjørelser er lett tilgjengelig på lovdata pro.

Samlet sett vil grepene som er beskrevet ovenfor styrke troverdigheten til studien.

3 Teori

3.1 Utjenlighetsvilkåret i tidligere lover

Lov ang. Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab av 17. august 1821 er den første særskilte utskiftningsloven (jordskifteloven) i Norge. Etter denne loven var det to utjenlige tilstander som ga rett til å kreve utskiftning: «Fælledskab i Jord eller Skov paa Landet» (sameie) jf. § 1 og «hvor Opsidderne vel have hver sine Teiger, men hvor disse ere saaledes sammenblandede, at ingen af dem kan frede sin Jord» (teigblanding) jf. § 6 andre punktum.

Loven markerer et startpunkt for Norges overgang til et industrisamfunn (kalt det store hamskiftet).¹⁵ Den samfunnspolitiske betydningen gjenspeiles i lovens § 6 første punktum som oppstiller økonomiske sanksjoner for de som satt igjen med uutskiftede gårder i sameier og teigblandinger 8 år etter at loven ble satt i verk. I slike tilfeller skulle den alminnelige landskatten settes opp «med en Fjerdepartes Forhøielse».¹⁶

I utgangspunktet skulle utskiftningene gjennomføres i minnelighet jf. § 7 og § 8. Hvis ingen ble enige kunne det behandles i forlikskommisjonen jf. § 8. Til slutt, som siste utvei, kunne man bli henvist til retten der utskiftningen skulle bli utført av en sorenskriver med fire skjønns- og takstmenn oppnevnt av fogden jf. § 8.

I Lov om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab av 12. oktober 1857 ble utjenlighetsvilkåret av 1821, med to utjenlige tilstander, i stor grad videreført i § 1. Den viktigste forskjellen er at det ble lagt til en hensiktsmessighetsvurdering av driften til eiendommene i teigblandingstilfellene jf. § 1 bokstav b: «Teiger saaledes sammenblandede at ikke Enhver kan uden uforholdsmæssig Byrde frede eller på hensigtsmæssig Maade benytte sin jord». Hensiktsmessighetsvurderingen har sammenheng med at stortinget bestemte at utskiftningene skulle ledes av en fagkyndig utskiftningsformann samt to utskiftningsmenn (lekmenn) utnevnt av fogden.¹⁷ Den nye loven og innføringen av fagkyndige utskiftningsformenn var et resultat av at stortinget så det nødvendig med større og betydelige

¹⁵ Lagnes 2009, 120-122.

¹⁶ § 6 første punktum var ansett som svært radikal. Å utskifte alle gårder i Norge innen 8 år kan man med 200 år etterpåkløkskap si at det var, mildt sagt, optimistisk. I 1827 ble fristen forlenget til 1838, men ett år før fristen gikk ut ble landskatten avvirket totalt og sanksjonen i § 6 falt i praksis bort. Se Lagnes 2009, 100.

¹⁷ Lagnes 2009, 103.

framsteg i utskiftningsprosessen.¹⁸ Selv om loven ikke var fullgod skøyt 1857-loven fart på utskiftningsprosessen i landet.¹⁹

De første fagkyndige utskiftningsformmennene var for øvrig utdannet i Sverige og disse hadde ansvar for videre opplæring av utskiftningspersonale.²⁰ Dette lærlingsystemet var sentralt helt frem til århundreskifte da Norge ikke startet å undervise i utskiftningsfag før 1897 ved landbrukshøyskolen i Ås.²⁰

I lov om Utskiftning m. V. av 13. Mars 1882 ble det gjort noen endringer forhold til utjenlighetsvilkåret. Det var fortsatt «Fællesskab» som ga rett til å kreve utskiftning jf. § 1 men definisjonen av fellesskap ble utvidet i § 2. Utenom det klassiske sameie definerte loven også teigblanding som fellesskap jf. § 2 bokstav b første punktum. I tillegg utvidet de utjenlighetsvilkåret ved å trekke inn bruk som ikke lå i teigblanding, men som lå således til hverandre «at fredningen eller benyttelsen for noget av dem vanskeliggjøres» slik som i teigblandingstilfellene jf. § 2 bokstav b tredje punktum. Selv om en eiendom lå utenfor definisjonen av fellesskap i § 2 kunne de trekkes inn som del av en utskiftnings sak hvis de var omfattet av «utskiftningsfeltet» jf. § 30.

Loven innførte også virkemidler slik som bruksordning (kap 13) og avløsning av bruksrettighet (kap 14) for å ordne opp i eiendomsforholdene. Tidligere kunne man benytte enkelte slike virkemidler, men da kun i forbindelse med utskiftnings sak²¹ (med unntak av avløsning av bruksrettigheter som også kunne holdes som egen sak etter 1857-loven). Bruksordning etter kapittel 13 kunne bare benyttes i de tilfellene utskiftning av sameie helt eller delvis nektes fremmet grunnet «stedlige forhold» og «utskiftningsretten» finner det «hensigtsmæssig» å opprette bruksordning jf. § 85. Avløsning av «stedseverende» bruksrettigheter etter kapittel 14 kunne bli krevd både under og utenfor utskiftningen jf. § 89.

I lov om jordskifte o. a. av 22. Desember 1950 ble utjenlighetsvilkåret i realiteten videreført fra 1882-loven, men med nye begreper og presiseringer. Lovgiver byttet nå begrepet utskiftning med jordskifte og istedenfor å bruke det unøyaktige begrepet «fellesskap» var det nå eiendommer i «hopehav» som kunne legges under jordskifte jf. § 1. Hopehav ble definert i lovens § 2 som «1. Når grunnen ligg i sameige mellom bruk, 2. Når bruk som har sitt eller

¹⁸ Lagnes 2009, 102.

¹⁹ Lagnes 2009, 105.

²⁰ Lagnes 2009, 105 og 106.

²¹ Se for eksempel 1882-loven § 85.

sine serskilde stykke, ligg slik om eller til kvarandre at ikkje kvart bruk kan nytte eller frede sitt på tenleg måte utan for stor tyngsle (ulaglege eigedomstilhøve)».

Presiseringen i § 2 nummer 1 avgrensar hopehav til å gjelde realsameier (sameie mellom eiendommer). Personlig sameier, der to eller flere eier ett bruk, faller således utenfor definisjonen. Lovens § 2 nummer 2 er i stor grad en omformulering av 1882-loven om teigblandinger og lignende tilfeller som medfører bruks- og fredningsvansker jf.

Utskiftningsloven av 1882 § 2 bokstav b tredje punktum. Det er å bemerke at begrepet «ulaglege eigedomstilhøve» ble introdusert som en samlebetegnelse for slike forhold.

Begrepet «hopehav» knyttet seg til eiendomsretten til grunnen.²² Det vil si at tilliggende herligheter, bruksrettigheter, servitutter o.l. ikke kunne være gjenstand for særskilt jordskifte, men slike rettigheter kunne avløses eller ordnes i samband med jordskifte jf. Kapittel 7.²³ Hvis visse vilkår var oppfylt kunne også avløsning og bruksordning foregå som egen sak utenom jordskifte etter kapittel 12 og 13. Å løse saker som bruksordningssak utenom jordskifte etter kapittel 12 fikk en større prioritet jf. § 3 nummer 3. Der fremgår det at jordskifte ikke kan fremmes hvis bruksordning etter kapittel 12 «vil vere like så tenleg».

To andre sentrale paragrafer for å forstå «hopehav» begrepet er §§ 6 og 26. Særregelen i § 6 går ut på at hvis bruk hver for seg ikke ligger i hopehav med andre bruk så kan jordbruk eller skogbruk likevel regnes som hopehav hvis bruket har vært på samme eierhånd i 20 år og brukt som *en* driftsenhet. Ytterligere vilkår er at eiendomsforholdene må være særst utjenlige og at jordskifteretten er enstemmig på at det kan gjennomføres uten større ulempe for andre bruk. Videre må begrepet hopehav sees i sammenheng med § 26. Dette er en videreføring av 1882-lovens § 30 som omhandlet eiendommer som ikke lå i fellesskap, men som kunne bli en del av utskiftningsfeltet. På lik måte kan jordskifteretten trekke inn eiendommer som ikke ligger i hopehav når jordskifteretten er enstemmig på at det er nødvendig for gjennomføring av et tjenlig jordskifte jf. § 26. Dette er en innstramming fra 1882-loven fordi det nå kreves at jordskifteretten er enstemmig.

I lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21. Desember 1979 ble det gjort omfattende endringer. Jeg kommer ikke til å gå i detalj fordi dette overlapper med gjeldende rett etter dagens lov, men jeg vil ta for meg hovedtrekkene. I denne loven gikk man helt bort fra

²² Ot.prp.nr.31 (1950) s.2 og Grendahl og Solberg 1959.

²³ Se jordskifteloven av 1950 § 49.

begrepet «fellesbruk» og «hopehav» som i de tidligere lovene. I de tidligere lovene var utjenlighetsvilkåret en formell konstatering av en bestemt utjenlig tilstand, slik som hopehav (sameie mellom bruk og utjenlige eiendomsforhold jf. 1950-lovens § 2), men etter 1979-loven skulle jordskifteretten gjøre en vurdering av hvor utjenlige forholdene er:²⁴

«Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.

Det same gjeld når tilhøve vil bli utenlege som følgje av:

- a) gjennomføring av tiltak, bygging, utbetring, vedlikehald og drift av anlegg, herunder nedleggjing av private jernbaneovergangar.*
- b) offentlig regulering av eigarrådvelde.»*

Utjenlighetsvurderingen måtte sees i sammenheng med virkemidlene jordskifteretten kunne benytte i § 2 for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene.²⁴ Virkemidlene i § 2 bokstav a til d er med noen justeringer i hovedsak de samme fire virkemidlene jeg allerede har vært innom i de tidligere lovene; oppløsning av sameie mellom bruk, ombytting av grunn, bruksordning og avløsning av bruksretter. I denne loven var i midlertidig alle disse virkemidlene definert som «jordskifte». I tillegg introduserte lovgiver fem nye virkemidler jf. § 2 bokstav e til i. Endringene utvidet begrepet «jordskifte» og dermed hva som kunne ansees som utjenlig etter § 1. Jeg kommer tilbake til virkemidlene under gjeldende rett.

3.2 Oversikt over de materielle vilkårene

3.2.1 Innledning

Det er fire materielle vilkår²⁵ som må være oppfylt for å gjennomføre jordskiftesaker (rettsendrende saker) etter §§ 3-4 til 3-10.²⁶ For det første, som jeg kommer dypere inn på senere i oppgaven, må minst en eiendom eller bruksrett være vanskelig å bruke på tjenlig måte etter tiden og forholdene jf. § 3-2. For det andre må det skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområde totalt sett jf. § 3-3. For det tredje kan ikke jordskifteløsningen føre til at kostandene og ulempene blir større enn nytten for noen eiendom eller bruksrett (vern mot tap) jf. § 3-18. For det fjerde kan ikke jordskifteløsningen stride med

²⁴ Ot.prp.nr.56 (1978-1979) s. 74.

²⁵ Dvs. vilkår som begrenser kompetansen til jordskifteretten se HR-2019-2102-A avsnitt 57 m.m.

²⁶ Vilråene er kumulative som vil si at alle må være oppfylt.

bindende offentlige bestemmelser om arealbruk og nødvendige offentlige tillatelser må foreligge når jordskifteretten fatter den endelige jordskifteløsningen jf. § 3-17.²⁷

Kontrollen av de materielle vilkårene foretas som foreløpig kontroll på starten av saken, samt underveis ved tvist/endrede forhold, og en endelig kontroll ved sakens avslutning. Retten skal på eget tiltak kontrollere at vilkårene er oppfylt.²⁸ Den foreløpige kontrollen på starten av saken fremgår av § 6-4 første og tredje ledd som bestemmer at jordskifteretten skal undersøke om vilkårene for å behandle saken er til stede når kravet kommer inn og at avgjørelsen skal tas så snart det er grunnlag for det.²⁹ Avgjørelsesformen er en formløs beslutning dersom retten anser vilkårene som oppfylt og ingen av partene har merknader jf. § 6-4 fjerde ledd samt Prop.101 L (2012–2013) s. 276-278. Hvis det på motsatt side er tvist om vilkårene er oppfylt så må retten ta en jordskifteavgjørelse etter § 6-23 fjerde ledd bokstav a jf. § 6-4 tredje ledd. I slike tilfeller oppstiller loven krav til begrunnelse jf. § 6-24. Retten har som sagt det fulle ansvaret for å kontrollere at de materielle vilkårene er oppfylt. Dette innebærer at saken må stanses hvis retten blir klar over at vilkårene ikke kan oppfylles, uansett hvilket stadium man er på i saken.³⁰ Hvis det er tvist om vilkårene er oppfylt underveis i saken eller retten av eget tiltak finner at vilkårene ikke er oppfylt, er avgjørelsesformen som tidligere nevnt jordskifteavgjørelse etter § 6-23 fjerde ledd bokstav a.

Den endelige kontrollen om de materielle vilkårene er oppfylt er formelt lagt til avslutningen av saken når retten fatter den endelige jordskifteløsningen jf. § 6-23 fjerde ledd bokstav h. Avgjørelsen om vilkårene er oppfylt er en jordskifteavgjørelse etter § 6-23 fjerde ledd bokstav a med de krav til begrunnelser etter § 6-24 som tidligere nevnt. Det er først ved den endelige jordskifteløsningen retten har full oversikt over hva jordskiftet innebærer. Vern mot tap etter § 3-18 er for eksempel vanskelig å vurdere før man har oversikt over den endelige jordskifteløsningen og således hvordan hver enkelt eiendom eller bruksrett blir påvirket.³¹ Nødvendige offentlige tillatelser etter § 3-17 er også i utgangpunktet lagt til når jordskifteretten fatter den endelige jordskifteløsningen jf. § 3-17 andre ledd.³² På motsatt side

²⁷ HR-2019-2102-A klargjorde at § 3-17 er et materielt vilkår for jordskifteavgjørelser og må likestilles med vilkårene i §§ 3-2, 3-3 og 3-18.

²⁸ Prop.101 L (2012–2013) s. 423 og 451

²⁹ Dette gjelder både formelle og materielle vilkår jf. Prop.101 L (2012–2013) s. 451.

³⁰ Prop.101 L (2012–2013) s. 422, 451 og 463.

³¹ Prop.101 L (2012-2013) s. 169.

³² Det kan likevel være tilfelle at det blir klart på et tidligere stadium at det ikke vil bli gitt offentlig tillatelse.

er kontrollen av utjenlighetsvilkåret etter § 3-2 svært sentralt på starten av saken fordi de utjenlige forholdende ofte er synlige uavhengig av hva den endelige jordskifteløsningen blir.

3.2.2 Mer tjenlige eiendomsforhold

Det fremgår av § 3-3 at jordskifteretten bare kan holde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet. Dette er en ny bestemmelse som bygger på praksis fra tidligere lov og hensikten er å tydeliggjøre ovenfor partene at dette er et materielt vilkår.³³ Retten skal gjøre en samlet vurdering av om eiendomsforholdene i jordskifteområdet blir mer tjenlige. Med «eiendomsforhold» sikter lovgiver til både bruksretter og eiendomsretter i jordskifteområdet slik som i § 3-2.³⁴ Begrepet «jordskifteområdet» er definert i § 1-3 bokstav a.

Jordskifteområdet som helhet må få en positiv nytte av å bruke virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10. Bestemmelsen sikrer ikke den enkelte en positiv nytte av å gjennomføre jordskifte. Likeså tilsier begrepet «mer tjenlige» kun at det blir en liten tjenlighetsforbedring totalt sett. I vurderingen må retten ta utgangspunkt i hva partene har pekt på som utjenlig jf. § 3-2. Den samlede vurderingen må trekke inn sakskostnadene ved jordskifte, men det skal sees bort i fra kostander knyttet til sakkyndig hjelp.³⁴ Nyttevurderingen skal ikke forstås slik at den må la seg estimere, tallfeste eller dokumenteres.³³ Forarbeidene viser her til at det for eksempel er vanskelig å tallfeste nytten i tilfeller der det etableres lag for drift og vedlikehold av en felles privat veg. Det er derfor nok at jordskifteretten viser til at jordskiftet samlet sett fører til mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, men det er ikke til hinder for tallfesting i tilfeller der dette vil være naturlig.³³

3.2.3 Vern mot tap

Vern mot tap etter § 3-18 er, i motsetning til vilkåret om mer tjenlige eiendomsforhold, en rettsikkerhetsgaranti for blant annet partene, rettshavere og panthavere om at eiendommen eller bruksretten ikke taper på å gjennomføre jordskiftet.³³ Vilkåret erstatte jordskifteloven 1979 § 3 bokstav a og lyder som følger: «*Jordskifteløsninga skal ikkje føre til at kostadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett*». Med «jordskifteløsninga» siktes det til den endelige jordskifteløsningen som omtalt i

³³ Prop.101 L (2012–2013) s. 127.

³⁴ Prop.101 L (2012–2013) s. 423 og 424.

innledningen, men det hindrer ikke en foreløpig kontroll på starten og underveis i saken dersom retten blir klar over at vilkåret ikke er til stede eller partene tar opp spørsmålet, se punkt 3.2.1.

I vurderingen om ulempene og kostandene overstiger nytten til «eigedom eller bruksrett»³⁵ skal retten ta utgangspunkt i hva eiendommen eller bruksretten objektivt sett er egnet til og hvordan den påregnelig³⁶ vil bli brukt fremover.³⁷ Selv om vurderingen i utgangspunktet er knyttet til det objektive tapet til «eigedom eller bruksrett» kan vurderingen ta hensyn til partenes ulike motiv for å eie, bruke og utvikle eiendommen eller bruksretten.³⁷ I tillegg må tap for eiendommen og bruksretten sees i lys av de utjenlige eiendomsforholdene partene har tatt opp jf. § 3-2.³⁷ Det er også verdt å merke seg at i saker om pålegg om felles investeringer etter § 3-9 så må retten ta hensyn til de økonomiske evnene partene har jf. § 3-27. Dette taler for at det til en viss grad kan tas subjektive hensyn.

Vurderingen av hvordan eiendom eller bruksrett påregnelig vil bli brukt fremover innebærer blant annet at retten må ta hensyn til fremtidig mulig verdiendring.³⁸ Dette har sammenheng med § 3-23 som sier at grunn og bruksrett som kan få stor verdiendring ikke bør skifte eier eller bruksrettshaver, men hvis det likevel skiftes eier eller bruksrettshaver må retten sørge for at mulig fremtidig verdiendring blir så likt som mulig før og etter jordskiftet. Det samme gjelder naturressurser, bygg, anlegg og ulemper som følger arealet.³⁸

Vernet av eiendom eller bruksrett krever også at retten må være oppmerksom på at verdien ikke reduseres for tredjemenn slik som bruksrettshavere og panthavere.³⁹ Leieforhold har derfor også noe å si for avveiningen og vurderingen av jordskifteløsningen.³⁹ I den forbindelse er det for eksempel fastlagt i § 3-24 at hvis jordskiftet har noe å si for leier eller en annen som har lignende rett, så skal jordskifteretten ordne forholdet mellom leier og eieren om nødvendig.

Vilkåret i § 3-18 skiller jordskifte fra ekspropriasjon ved at man i utgangspunktet ikke kan bruke penger som vederlag for ulemper og kostander. Selve jordskifteløsningen skal sørge for full erstatning jf. Grunnloven § 105. Bestemmelsen oppstiller en skranke for å bruke penger

³⁵ Det er driftsenheten som er i fokus dvs. at flere matrikkelnummer på samme eierhånd kan etter en konkret vurdering bli ansett som en eiendom eller en enhet jf. Prop.101 L (2012–2013) s. 167 og 46.

³⁶ Påregnelighet avhenger blant annet av kommunale og offentlige planer.

³⁷ Prop.101 L (2012–2013) s. 168.

³⁸ Prop.101 L (2012–2013) s. 433.

³⁹ Prop.101 L (2012–2013) s. 169.

som vederlag. Det er likevel unntak fra dette i enkelte tilfeller slik som § 3-20 andre ledd, § 3-21, § 3-25 og § 3-26.

Begrepet «kostnader og ulemper» henviser til at det er summen av kostnader og ulemper som skal vektes opp mot nytten.⁴⁰ Videre innebærer begrepet alle former for kostnader som faller på partene *som følge av jordskiftesaken*, inkludert sakskostnader.³⁸

I forbindelse med begrepet «nytte» sier lovgiver seg enig med høringsuttalelsene om at nytte omfatter mer enn økonomisk nytte.³⁹ I høringsuttalelsene ble det trukket frem at vegsaker (organisering av vedlikehold) ofte gir marginale økonomiske gevinster, men at nytten i slike tilfeller er å få klarlagt den enkeltes rettigheter og plikter. De viser videre til kommentarutgaven til Austenå og Øvstedal (2000) side 46 som beskriver at nytte kan være av juridisk, sosial, estetisk og etisk karakter. Lovgiver spesifiserer også at vilkåret ikke sikter på å gi hver part krav på en bestemt matematisk del av nytten.³⁹ I teorien åpner det opp for at en i jordskifteområdet kan få all nytten så lenge ingen andre eiendommer eller bruksretter taper.

3.2.4 Bestemmelser og tillatelser

Det materielle vilkåret i § 3-17 setter en skranke for hva jordskifteløsningen kan gå ut på og tydeliggjør forskjellen mellom forvaltning og jordskifte.⁴¹ Etter første ledd skal ikke jordskifteløsningen være i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk. Begrepet «bindende» betyr at både bestemmelsene er gjort gjeldende og at de har ufravikelige følger.⁴² Planene må være lovlig vedtatt og både gjelde det aktuelle arealet og i det aktuelle tidsrommet.⁴² Forarbeidende lister opp en rekke eksempler på at offentlige bestemmelser om arealbruk kan være: Lover, forskrifter, reguleringsplaner, arealplaner etter plan- og bygningsloven eller områdevern etter naturmangfoldlova.⁴² Rammetillatelser som kommunen har gitt etter plan- og bygningsloven kan også bli omfattet av første ledd fordi det gir en overordnet plan for utbygging, men en slik tillatelse oppfyller ikke andre ledd.⁴²

Andre ledd første punktum oppstiller et materielt rekkefølgekrav for jordskifteløsningen.⁴¹ Der fremgår det at nødvendige offentlige tillatelser skal foreligge når jordskifteretten fatter den endelige jordskifteløsningen. Rekkefølgekravet tar hensyn til rettssikkerheten til partene ved at den hindrer at en vedtatt jordskifteavgjørelse offentligrettslig ikke lar seg

⁴⁰ I Prop.96 L (2014-2015) s. 9 fremgår det at lovgiver byttet «eller» med «og» for å synliggjøre dette.

⁴¹ Prop.101 L (2012-2013) s. 166.

⁴² Prop.101 L (2012-2013) s. 432.

gjennomføre.⁴¹ Hvis nødvendige offentlige tillatelser ikke foreligger når jordskifteretten vedtar den endelige jordskifteløsningen risikerer man at jordskifteløsningen blir privatrettslig bindende mellom partene uten at den offentligrettslig lar seg gjennomføre.⁴¹ Etter andre ledd andre punktum kan jordskifteretten søke om de tillatelsene som trengs for å sette i verk jordskiftet. Utgangspunktet er likevel at partene selv søker om slike tillatelser og at jordskifteretten bare søker om tillatelser i de tilfellene der dette ikke er tjenlig.⁴¹ Jordskifteretten kan dog ikke søke om alle typer tillatelser da de for eksempel ikke har ansvarsrett etter plan- og bygningsloven.⁴¹

I HR-2019-2102-A klargjorde høyesterett § 3-17 ved å stadfeste at eldre ubenyttede private rettigheter ikke har vern overfor nyere bestemmelser i en reguleringsplan. Bakgrunnen var at en gruppe hytteeiere krevde bruksordning for vinterbrøyting av veg som i reguleringsplanen var regulert til vinterløype/sommervei. Hytteeierne hadde privatrettslig grunnlag til å sette i verk vinterbrøyting før reguleringsplanen ble vedtatt, men de iverksatte aldri fast vinterbrøyting. Høyesterett kom frem til at reguleringsplanen var bindende for hytteeierne fordi fast vinterbrøyting var å anse som et nytt tiltak etter plan- og bygningsloven § 12-4. Saken om bruksordning måtte derfor nektes fremmet fordi jordskifteløsningen var i strid med bindende offentlige bestemmelser om arealbruk.

3.3 Utjenlighetsvilkåret – gjeldende rett

3.3.1 Innledning

Utjenlighetsbegrepet må, utover selve ordlyden i § 3-2, sees i lys av lovens formål og aktuelle virkemidler.⁴³ Begrepet utjenlighet lest uavhengig av de øvrige bestemmelsene kan etter en alminnelig språkforståelse innbefatte en hel rekke forhold. For eksempel kan det tenkes, etter en alminnelig språkforståelse, at en eiendom er utjenlig hvis den mangler viktige ressurser slik som produktiv skog, seterområder, lakseretter eller strandsone.⁴⁴ I tillegg kunne man tenkt at en eiendom som mangler areal for å kunne bygges ut i samsvar med reguleringsplan er utjenlig.⁴⁵ Det er dog ikke en normal forståelse av kun ordlyden i § 3-2 som avgjør innholdet i en regel og i denne delen av oppgaven kommer jeg til å gjøre rede for utjenlighetsvilkåret i henhold til gjeldende rett.

⁴³ HR-2020-1910-A avsnitt 43, LG-2017-86794, LH-2003-14370 og JOHA-2002-5.

⁴⁴ LH-2003-14370 og JOHA-2002-5.

⁴⁵ LG-2017-86794.

Jeg har valgt å henvise minimalt til underrettspraksis i denne delen av oppgaven og fokusere på ordlyd, forarbeider og høyesterettspraksis. Selv om underrettspraksis kan brukes som *argumentbærer* for å illustrere gjeldende rett jf. 2.3, så har jeg funnet det hensiktsmessig å samle mesteparten av underrettspraksisen i kapittel 4.

3.3.2 Formålet med loven og virkemidlenes avgrensning av rekkevidden til utjenlighetsbegrepet

3.3.2.1 Innledning

Formålet med jordskifteloven 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 (...)» jf. § 1-1.

Formålsparagrafen er ny og lovgiver trekker fram i Prop.101 L (2012–2013) s. 76 at begrepet «utenleg» bør være en del av formålet til loven da dette har vært et nøkkelord i jordskifte i alle år og bør fortsette å være det. Formålet til loven har særlig fokus på den privatrettslige og privatøkonomiske nytten som indirekte fører til stor nytte for samfunnet.⁴⁶ Dette skjer gjennom at jordskifteretten «bøter» på utjenlige eiendoms- og bruksforhold. Begrensinger i hva jordskifteretten kan «bøte» på vil derfor også begrense hva som er utjenlig i jordskiftelovens forstand.

I § 3-1 og § 3-2 avgrenses jordskifteretten til å bruke virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 for å bøte på utjenlige eiendomsforhold. Videre er jordskifteretten avgrenset til de utjenlige eiendomsforholdene som partene har tatt opp i jordskiftet jf. § 3-2 andre ledd og disposisjonsprinsippet. Retten står i midlertidig fritt til å velge et eller flere av virkemidlene så lenge det er nødvendig for å bøte på de utjenlige forholdene partene har tatt opp i jordskiftet jf. § 3-1, § 3-2 og § 3-16. Hvis jordskifteretten først bruker virkemidlene etter §§ 3-4 og 3-10 kan de og bruke virkemidlene i §§ 3-11 og 3-12 jf. § 3-1, men disse to «tilleggs»-virkemidlene er ikke relevant for avgrensning av rekkevidden til utjenlighetsbegrepet fordi de forutsetter først en sak etter de andre paragrafene.

En kan si at lovgiver setter rammer for hva som kan ansees utjenlig gjennom virkemidlene i §§ 3-4 og 3-10, men partene setter også rammer for hva som er utjenlig i den enkelte sak. Selv om jordskifteretten med all sin faglige tyngde finner at det er andre utjenlige forhold så kan de

⁴⁶ Prop.101 L (2012–2013) s. 414.

ikke bøte på disse hvis ingen av partene ser på de som utjenlig. Dette viser tydelig partenes subjektive påvirkning på rekkevidden av utjenlighetsbegrepet i den enkelte sak. Videre vil jeg relativt kortfattet gå gjennom virkemidlene og således også hva som kan ansees utjenlig etter jordskifteloven. Deretter sammenligner jeg med jordskifteloven av 1979. Til slutt drøfter jeg formålet og virkemidlene i sammenheng.

3.3.2.2 *Virkemidlene*

Jordskifteloven § 3-4 som omhandler ny utforming av eiendom og alltidvarende bruksrett er en av de to opprinnelige sakstypene i jordskiftelovgivningen jf. punkt 3.1 om utjenlighetsvilkåret i tidligere lover. Historisk sett tilhører dette virkemidlet teigblandingstilfellene, dvs. at eiendommer bestod av mange teiger som lå spredt. I dag brukes virkemiddelet i utgangspunktet for alle typer eiendommer og alltidvarende bruksretter som har uhensiktsmessig utforming. Med «alltidvarende bruksrett» menes rett til en bestemt form for bruk som ligger til fast eiendom, for eksempel ferdselsrett, beiterett, parkeringsrett osv. til motsetning til tidsavgrensede bruksretter eller negative servitutter.⁴⁷ Se til Kapittel IV i jordskifteloven for utdypende regler om utformingen og kapittel III angående verdsetting.

Etter § 3-5 kan jordskifteretten opprette sameie mellom eiendommer (realsameie) dersom det bøter på de utjenlige eiendomsforholdene på en bedre måte enn å gi bruksordningsregler etter § 3-8. Forskjellen mellom realsameie og bruksordningsregler er hovedsakelig at bruksordningsregler er mer fleksible mens realsameie er mer fastlåst og følger sameielovens regler. Det kan tenkes flere tilfeller der opprettelse av et realsameie vil være mer gunstig enn bruksordningsregler. For eksempel kan det tenkes i tilfeller der eiendom trenger å tilknytte seg essensiell infrastruktur slik som vei, parkeringsplass, vann- og avløp og andre fellesområder.

Jordskifteloven § 3-6 omhandler oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer og er den andre av de to opprinnelige virkemidlene i jordskiftelovgivningen jf. Punkt 3.1 om utjenlighetsvilkåret i tidligere lover. Det første tilfelle som er sameie mellom eiendommer kalles også for realsameie. Oppløsning av sameie mellom eiendommer vil føre til at hver enkelt sameier får sin del av eiendommen som eneier.⁴⁸ Det andre tilfelle er «sambruk mellom eigedommar» som betyr de tilfellene der mer enn en eiendom har rett til å bruke det

⁴⁷ Prop.101 L (2012–2013) s. 424.

samme arealet.⁴⁸ Begrepet sambruk dekker også situasjoner der flere har ulike bruksretter på samme eiendom.⁴⁸ Det vanligste eksempelet på er rett til å bruke en veg over annen fast eiendom.⁴⁸ Oppløsning av sambruk mellom eiendommer vil føre til at hver enkelt rettighetshaver får sin rett utlagt på et avgrenset område. Oppløsning av sameie og sambruk mellom eiendommer kan gjøres delvis eller fullstendig helt ettersom hva som er nødvendig jf. § 3-6 andre punktum. Oppløsningssaker etter § 3-6 trenger ikke samtykke til deling etter plan- og bygningsloven § 20-1 bokstav m. Det er i realiteten omforming av eksisterende matrikkelenhet og det opprettes ikke nye matrikkelenheter eller eiendommer.⁴⁹ Likevel kan det tenkes tilfeller der det er aktuelt med forvaltningstillatelse etter § 3-17.

Etter § 3-7 kan jordskifteretten dele og forme ut eiendom med tilhørende bruksretter etter et bestemt forholdstall. Lovgiver har i hovedsak tenkt på to type delinger og nyutforminger etter denne bestemmelsen: Oppløsning av personlig sameie og deling av eiendom som flere har kjøpt sammen for å benytte som tilleggsjord.⁴⁸ bestemmelsen er et alternativ til oppløsning av personlige sameier etter sameieloven § 15.⁵⁰ Et typisk eksempel er hvis det er bygd flere hus på samme matrikkelenhet og bygningene er i eneeie mens grunnen er i et personlig sameie. I tillegg til deling av personlige sameier har lovgiver lagt særlig vekt på at jordskifteretten skal kunne dele og nyutforme landbrukseiendom i forbindelse med salg av tilleggsjord - selv før salget av tilleggsjord er gjennomført.⁵⁰ Dette er av hensyn til effektivitet og lønnsomheten for partene å kjøpe tilleggsjord.⁵⁰ Som jeg kommer inn på senere er det ikke relevant om hvem som har skyld i den utjenglige situasjonen eller om man selv har satt seg i en slik situasjon, se til punkt 3.3.3 om objektet for utjenglighetsvurderingen. Utover dette er forskjellen mellom § 3-6 og § 3-7 at sistnevnte ansees som ordinær deling og må holde seg innenfor reglene i matrikkellova, plan- og bygningslova og jordlova som inneholder krav til delingstillatelse, se § 3-17.⁵¹

Jordskifteloven § 3-8 handler kort fortalt om bruksordning. Jordskifteretten kan gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer samt etablere sambruk og gi regler om sambruk der det ikke er sambruk fra før dersom det er særlige grunner for det. Begrepet «sambruk mellom eidegdommar» har samme betydning som etter § 3-6, omtalt ovenfor, og omfatter dermed ikke personlige bruksretter. I tillegg er det presisert i § 3-8 tredje ledd at

⁴⁸ Prop.101 L (2012–2013) s. 425.

⁴⁹ Prop.101 L (2012–2013) s. 134.

⁵⁰ Prop.101 L (2012–2013) s. 135.

⁵¹ Prop.101 L (2012–2013) s. 426 og 427.

reglene også gjelder sambruk av uteareal til eierseksjoner.⁵¹ Hva som menes med «uteareal til eierseksjoner» er for eksempel *felles* tilkomstvei, parkeringsplass, lekeareal og liknende.⁵¹ Dette innebærer en utvidelse av kompetansen jordskifteretten har til å holde bruksordningssaker mellom eiendommer.⁵¹ Begrepet «særlige grunner» knytter seg til når jordskifteretten etablerer sambruk og gir regler om sambruk der det ikke har vært sambruk før og vilkåret kommer i tillegg til de materielle vilkårene jf. Punkt 3.2. Vilkaåret innebærer at det må være mer enn alminnelig grunner til å tvinge eneeide eiendommer inn i et bruksfelleskap.⁵¹ Særlige grunner kan for eksempel være hvis eiendomsforholdene hindrer andre i en tjenlig utnytting, eller tvinger alle til en urasjonell og ikke optimal drift.⁵²

Videre i § 3-8 første ledd tredje punktum, fjerde punktum og andre ledd oppstilles det nærmere regler. Etter første ledd tredje punktum kan jordskifteretten ordne forholdende mellom eier og bruksretthaver og mellom bruksretthavere innbyrdes. Etter andre ledd kan reglene om sambruk være varige eller midlertidige. Lovgiver presiserer at andre ledd hovedsakelig er for å gjøre bestemmelsen mer informativ for leseren.⁵³ Det mest sentrale er første ledd tredje punktum som fastsetter at jordskifteretten «mellom anna» kan avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi regler om bruksmåte. Formuleringen «mellom anna» innebærer at det ikke er en uttømmende oppregning av hva jordskifteretten kan gjøre.⁵¹ Bestemmelsen er en generalisering og videreføring av jordskifteloven av 1979 §§ 35, 43, 44 og 52 som var svært detaljert.⁵³ I bruksordningssaker må jordskifteretten for øvrig holde seg innenfor de rammene som er satt av de aktuelle lovene, enten det gjelder fiskeforvaltning, viltforvaltning, grannegjerdelova, eller reindriftslova m.m.⁵³

Reindrift er særskilt omtalt i § 3-8 fjerde ledd. Der fremgår det at jordskifteretten kan gi regler om bruken i det samiske reinbeiteområdet der det blir drevet reindrift, men retten kan ikke regulere forholdende mellom de som driver slik reindrift. Det vil si at bruksordning etter denne bestemmelsen bare gjelder forholdet mellom reindriftnæringen på den ene siden og grunneierne eller andre bruksrettshavere på den andre siden.⁵⁴ Retten kan for eksempel sette en øvre grense for antall beitedyr, avgrense beitesesong, legge ned forbud om bruk av visse områder og fastsette særskilte beiteområder.⁵⁴

⁵² Prop.101 L (2012–2013) s. 140.

⁵³ Prop.101 L (2012–2013) s. 142.

⁵⁴ Ot.prp.nr.28 (1994–1995) s. 55 og 56. Bestemmelsen er en videreføring av jordskiftelov av 1979 § 2 første ledd bokstav c nr. 3 og dets forarbeider er derfor relevant.

Etter jordskifteloven § 3-9 første ledd kan jordskifteretten pålegge felles tiltak og pålegge felles investeringer i forbindelse med bruk av eiendommer eller bruksretter. Det samme gjelder mellom reindrift og grunneier eller bruksrettshaver jf. andre ledd. Begrepet «pålegge» vil si at jordskifteretten kan bestemme at en uvillig part skal ta del i investeringen. Dette er et kraftig virkemiddel og noe av grunnen til at loven har spesialbestemmelser tilknyttet § 3-9. Retten må blant annet legge vekt på den fremtidige utnyttningen av eiendommene og ta hensyn til de økonomiske evnene partene har jf. § 3-27. Kostnadene som følge av investeringene skal også fordeles etter den nytten hver enkelt har av tiltaket jf. § 3-28. Pålegg om felles tiltak og felles investeringer gjelder også i forbindelse med planer etter plan- og bygningsloven og § 3-9 kan blant annet gjelde: Veg, vannforsyning, kraftforsyning, gjerdehold, forebygging mot naturskade, kloakkledninger, grøfter og kanaler.⁵⁵ Bestemmelsen blir ofte aktuell i forbindelse med §§ 3-8 og 3-10 saker.

Jordskifteloven § 3-10 omhandler etablering av lag og fastsetting av vedtekter samt driftsselskap. Kompetansen er en videreføring av jordskifteloven av 1979 § 34 bokstav b som ble tilføyd så sent som 1998 og var en lovfesting av gjeldene praksis *i forbindelse med bruksordningssaker* etter § 2 bokstav c (§ 3-8).⁵⁶ Etter dagens lov er derimot § 3-10 et selvstendig virkemiddel jf. §§ 3-1 og 3-2, men den er fortsatt sterkt tilknyttet § 3-8 saker. For eksempel kan jordskifteretten etablere lag for drift eller vedlikehold når flere skal bruke eiendom eller har bruksrett og i slike tilfeller skal retten fastsette vedtekter for laget jf. første ledd første punktum og andre ledd første punktum. Ved fastsetting av vedtekter viser forarbeidene til at regler om bruken av eiendommen eller bruksretten skal fastsettes etter § 3-8.⁵⁵ Det er derfor svært ofte § 3-8 går hånd i hånd med § 3-10 saker slik som etter tidligere lov da § 3-10 ikke var et selvstendig virkemiddel. Bestemmelsen har også nær sammenheng med §§ 3-9 og 3-5 saker.⁵⁷

Hva «lag» eller «eksisterende lag» er har forarbeidene ikke utdypet, men «lag» er begrenset til *«lag for drift eller vedlikehold når flere skal bruke eiendom eller har bruksrett»*. Videre er kan den rettslige statusen på lagene etter § 3-10 variere fra et tingsrettslig sameie, lignende samrettsforhold eller et ansvarlig selskap alt ettersom hvilken virksomhet laget driver.⁵⁵ I utgangspunktet vil eierlag sin virksomhet være av ikke-økonomisk karakter og bli ansett enten som hjelpefunksjoner eller passiv kapitalforvaltning, noe som faller utenfor

⁵⁵ Prop.101 L (2012–2013) s. 428.

⁵⁶ Ot.prp.nr.57 (1997–1998) s. 136.

⁵⁷ Prop.101 L (2012–2013) s. 150.

selskapslovgivningen.⁵⁸ Se til avsnittet under om driftsselskap som på motsatt side innebærer økonomisk risiko.

Etter § 3-10 første ledd andre punktum og andre ledd andre punktum kan jordskifteretten endre eksisterende lag. Retten har kompetanse til å endre eksisterende lag uavhengig av lagets egne regler om vedtektsendringer jf. første ledd andre punktum.⁵⁷ Videre stadfester andre ledd andre punktum plikten retten har til å tilpasse eksisterende vedtekter som følge av endringer i bruksreglene, medlemstall eller andre forhold som gjør det nødvendig.

Driftsselskap er, til motsetning til lag som jordskifteretten kan etablere, tilknyttet tiltak som innebærer stor risiko jf. tredje ledd. Tredje ledd og fjerde ledd er hovedsakelig en smørbrødlister for partene om hvordan de skal komme seg videre etter at jordskifteretten har etablert et lag.⁵⁹ Der er eierlaget, ikke jordskifteretten, som kan opprette driftsselskap jf. tredje ledd andre punktum om flertallsvedtak.⁶⁰ Alle i eierlaget har rett, men ingen plikt til å ta del i driftsselskapet jf. tredje ledd tredje punktum.⁵⁹ Det betyr at driftsselskapet bærer den økonomiske risikoen og siden medlemskapet er frivillig er vernet mot tap jf. § 3-18 opprettholdt. Eierlagets rolle er kun å administrere leieinntekter og innebærer ingen risiko i seg selv jf. tredje ledd siste punktum. I forbindelse med utjenlighet kan det for eksempel være utjenlig at man ikke får utnyttet fallretter og ved opprettelsen av et lag kan dette muliggjøre utnyttelse ved at det blant annet legger til rette for opprettelse av driftsselskap.

3.3.2.3 Virkemidlene forhold til 1979-loven

Virkemidlene i den nye jordskifteloven er i all vesentlighet en videreføring av kompetansen jordskifteretten hadde etter 1979-loven og lovgiver forsikrer at det i sum ikke er vesentlig endringer i virksomheten til jordskifteretten.⁶¹ Det eneste nye virkemiddelet er § 3-5 om etablering av sameie. Utover dette har det blitt gjort større og mindre revideringer av de eksisterende virkemidlene. Blant annet er § 3-10 et selvstendig virkemiddel, § 3-9 er en forenkling og generalisering av flere andre paragrafer, bruksordning etter § 3-8 har også blitt generalisert og fått utvidet kompetanse til å gjelde uteareal til eierseksjoner. bruksordning i

⁵⁸ Reiten, Ranum, Flø og Kvalvåg 2004, 16.

⁵⁹ Prop.101 L (2012–2013) s. 151.

⁶⁰ Prop.101 L (2012–2013) s. 429.

⁶¹ Prop.101 L (2012–2013) s. 67 og 422.

personlige sameie i skog og fjell over barskogsgrensa er for eksempel ikke videreført i ny jordskiftelov.⁶²

Grovt sett er dette sammenhengen mellom bestemmelsene etter ny og gammel jordskiftelov⁶³:

- § 3-4 tilsvarer § 2 første ledd bokstav b og i.
- § 3-5 er ny.
- § 3-6 tilsvarer § 2 første ledd bokstav a.
- § 3-7 tilsvarer første ledd bokstav g og f.
- § 3-8 tilsvarer § 2 første ledd bokstav c.
- § 3-9 tilsvarer § 2 første ledd bokstav e.
- § 3-10 tilsvarer § 34 bokstav b.

Det er midlertidig et punkt verken lovtekst eller forarbeider er klare på, og det er om jordskifteloven av 2013 fortsatt hjemler innpåkjøp. Den nye lovgivningen har endret det rettslige utgangspunktet høyesterett hadde i Rt-1987-595, da de fastsatte at jordskifteloven av 1979 § 2 bokstav e hjemler innpåkjøp, og dagens situasjon er derfor uklar. Det rettslige utgangspunktet har endret seg blant annet ved at det før bare var tingretten som hadde kompetanse til å føre saker om innpåkjøp etter veilovens § 53 men nå har lovgiver gitt jordskifteretten en eksklusiv og klar hjemmel til å holde innpåkjøp etter veilovens § 53 som egen sak eller i forbindelse med sak for jordskifteretten jf. jordskifteloven § 5-3 bokstav f og § 5-4. Dette har sammenheng med hovedargumentet til høyesterett i Rt-1987-595 som var at de anså det lite rasjonelt at jordskifterettens kompetanse skulle begrenses til krav om fysiske endringer og at veilovens § 53 skulle stenge for kompetansen til jordskifteretten hadde da det åpenbart ikke var lovens mening at jordskifteretten skulle mangle slik kompetanse som fremgår av veilovens § 53. Denne utilsiktede mangelen finnes ikke lenger og selve utgangspunktet for høyesterett sin drøfting er endret, noe som problematiserer overføringsverdien den har til ny lov. JSAR-2019-81671 problematiserer dette utdypende og trekker blant annet frem lovgivers intensjon ikke kan ha vært at det skal være to muligheter for innpåkjøp etter både jordskifteloven og veiloven da valg av prosessform kan gi urimelige forskjeller i sakskostnader. I så fall burde dette fremgått klart av lovteksten eller forarbeidende, men når dette ikke er tilfelle konkluderer jordskifteretten med at lovgiver

⁶² Prop.101 L (2012–2013) s. 144.

⁶³ Prop.101 L (2012–2013) s. 424-428.

heller har forsøkt å rydde i den mangelen Rt-1987-595 påpekte ved å gi jordskifteretten en eksklusiv og klar hjemmel for innpåkjøp.

Spørsmålet i dette tilfelle er da om innpåkjøp faller inn under utjenlighetsbegrepet eller ikke. Dette er fortsatt en uavklart situasjon helt til høyesterett eventuelt avklarer en slik sak, men jeg slutter meg til den grundige argumentasjonen i JSAR-2019-81671 og avgrensner utjenlighetsbegrepet til ikke å gjelde innpåkjøp. Det vil si at saker etter gammel lov som omhandler dette avskjæres jf. Punkt 1.2 om avgrensinger.

3.3.2.4 Formålet og virkemidlene sett i sammenheng

Formålet til loven fokuserer på effektiv og rasjonell «utnytting» av fast eiendom og ressurser. Ordlyden tilsier at det i utgangspunktet er snakk om bedre utnyttelse av eksisterende kvaliteter. Det kan for eksempel være felles infrastruktur tiltak slik som vannforsyning til hyttetomter jf. § 3-9, eller at en landbrukseiendom må endre eiendomsutformingen for å få til effektiv og rasjonell drift jf. § 3-4. Selv om det første tilfelle kan sies at hytteeierne tilegner seg en ny kvalitet ved at de etablerer vannforsyning så er bakgrunnen for dette en tanke om effektiv og rasjonell utnytting av den eksisterende kvaliteten. Hytteeiendommene, den eksisterende kvalitet, kan utnyttes mer rasjonelt ved å få vannforsyning. Dette er kjernen og fokuset til jordskifteloven, ikke rene mangler som nevnt innledningsvis til dette kapitlet. Rene mangler ved eiendom eller bruksrett er ikke utjenlig jf. formålet til loven og virkemidlene. I slike tilfeller er det mer nærliggende å kjøpe de kvaliteter man mangler.

3.3.3 Objektet for utjenlighetsvurderingen – «minst én eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet»

Objektet for utjenlighetsvurderingen etter § 3-2 er «minst én eiendom eller bruksrett i jordskifteområdet». Presiseringen av «minst ein» stammer fra Rt-2000-1119 som stadfestet at det var nok at en eiendom eller bruksrett var utjenlig for å kreve jordskifte. Historisk sett og i praksis omfatter jordskiftesaker ofte flere eiendommer eller bruksretter som er utjenlige, men det er heller ikke uvanlig at noen eiendommer i jordskifteområdet er tjenlige slik de er.⁶⁴

⁶⁴ Prop.101 L (2012–2013) s. 125.

Begrepet «eigedom» vil si den driftsenheten brukeren selv eier og kan bestå av en eller flere bruksnummere på samme eierhånd.⁶⁵ Hvorvidt en rekke bruksnummere ansees som en driftsenhet eller separate eiendommer er opp til en konkret vurdering i den enkelte sak. Begrepet «bruksrett» er avgrenset til å gjelde slike bruksretter som er nevnt i §§ 3-4, 3-7, 3-8, 3-9 og 3-10.⁶⁶ Samlet sett er det eiendommen eller bruksretten, ikke eieren, som er det sentrale objektet for utjenlighetsvurderingen.⁶⁵ Dette danner utgangspunktet for en objektiv vurdering om eiendom eller bruksrett er utjenlig basert på en alminnelig objektiv eier.⁶⁷ Den objektive vurderingen ordlyden gir uttrykk for tilsier også at det ikke er relevant å avgjøre hvem som har skyld i tilstanden eller om man bevisst har satt seg i en slik situasjon.⁶⁸

Leiejord faller i utgangspunktet utenfor begrepene eiendom og bruksrett fordi, som omtalt ovenfor, så er det eierens egen eiendom og bruksretter etter § 3-4 og §§ 3-7 til 3-10 som er objektet for utjenlighetsvurderingen jf. HR-2020-1910-A avsnitt 26, 27 og 29. Det betyr likevel ikke at ressurser fra leiejord i selve utjenlighetsvurderingen av eiendom og bruksrett er irrelevant, og jeg kommer tilbake til dette under.

I utgangspunktet gjelder utjenlighetsvurderingen alle eiendommer og bruksretter i hele landet om ikke annet er fastsatt i lov jf. § 1-2 første ledd. Unntakene fremgår blant annet i § 3-1 andre ledd om bygdeallmenninger og statsallmenninger som avgrenser utjenlighetsbegrepet i slike spesialtilfeller.

Uttrykket «jordskifteområdet» er den geografiske avgrensingen av jordskiftet jf. § 1-3 bokstav a. Utgangspunktet er at partenes krav skaper rammene for den geografiske avgrensningen jf. § 6-9 første ledd, men jordskifteretten kan av eget tiltak ta med gjenværende deler av eiendommene hvis dette er nødvendig for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene partene har tatt opp jf. § 6-9 fjerde ledd og § 3-2 andre ledd.

3.3.4 Utjenlighetsvurderingen – «vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva»

Utjenlighetsvilkåret oppstiller et nødvendighetskriterium for å bruke jordskifterettens ressurser.⁶⁹ HR-2020-1910-A trekker blant annet frem uttalelsene i høringsrunden, som lovgiver sluttet seg til, der det uttales at utjenlighetsvilkåret sikter på å hindre igangsetting av

⁶⁵ Prop.101 L (2012–2013) s. 46 og 18.

⁶⁶ Prop.101 L (2012–2013) s. 422.

⁶⁷ HR-2020-1910-A avsnitt 46 utdrag fra LF-2019-43264, ofte kalt «normalisert eier» se LG-2014-126101.

⁶⁸ Se også JOHA-2011-3 og JFLE-2013-2.

⁶⁹ Prop.101 L (2012–2013) s. 124.

saker som er marginale eller av «meningslaus» karakter.⁷⁰ Høyesterett uttalte videre, i avsnitt 41, at utjenlighetsvilkåret har selvstendig betydning ved siden av vilkåret om mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområde jf. § 3-3. For eksempel kan det tenkes at jordskifteretten kan gjøre eiendomsutformingen litt mer tjenlig etter § 3-3 og at ingen taper på det etter § 3-18, men det betyr ikke utelukkende at jordskiftesaken er nødvendig å gjennomføre.

Eiendomsforholdene må være utjenlige etter tiden og forholdende for at nødvendighetskriteriet skal være oppfylt. Nødvendighetskriteriet er ikke bare sentralt i jordskifteloven, det er et grunnprinsipp som går igjen i annen lovgivning. For eksempel uttrykkes det i oreigningslova § 2 første ledd at ekspropriasjonsinngrep kan settes i verk «så langt det trengst»⁷¹ og i den europeiske menneskerettskonvensjon første tilleggsprotokoll artikkel 1 (EMK P1-1), som omhandler vern om eiendomsretten, uttrykkes det i andre ledd at «Bestemmelsene ovenfor skal imidlertid ikke på noen måte svekke en stats rett til å håndheve slike lover som den anser nødvendige for å kontrollere at eiendom blir brukt i samsvar med allmennhetens interesse (...)» (min utheving).

Utjenlighetsvurderingen knytter seg til hvordan eiendomsforholdene er på tidspunktet saken behandles.⁷² Det betyr, som jeg redegjorde for generelt i punkt 3.2.1, at eiendomsforholdene må være utjenlig fra saken blir krevd til saken avsluttes. Videre må utjenlighetsvurderingen basere seg på en konkret og samlet vurdering av alle relevante momenter.⁷³ Lovgiver stiller ingen krav til hva jordskifteretten skal bygge på ved vurderingen om eiendom eller bruksrett er utjenlig: «Dette kan vere så mangt at det er best å overlate det til ei konkret vurdering i retten».⁷³ Høyesteretts kjæremålsutvalg uttalte i Rt-2000-1119 om hva som kan være utjenlig etter jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav b (tilsvarende dagens § 3-4): «De kjærende parters eiendom spisser ut i en trekant og har som følge av dette en svært uhensiktsmessig form. Dette medfører at de kjærende parter ikke kan nyttiggjøre seg den vestre del av eiendommen (spissen) på en hensiktsmessig måte».

Ordlyden «vanskeleg» taler for at det er en viss terskel før eiendom eller bruksrett kan ansees som utjenlig.⁷⁴ Høyesterett klargjorde, i HR-2020-1910-A avsnitt 44, at selv om det er en viss

⁷⁰ Prop.101 L (2012–2013) s. 124 og HR-2020-1910-A avsnitt 39 og 40.

⁷¹ Se også til at orl. § 2 andre ledd har en forholdsmessighetsvurdering i likhet med § 3-18 i jordskifteloven.

⁷² Prop.101 L (2012–2013) s. 422.

⁷³ Prop.101 L (2012–2013) s. 125 og 422.

⁷⁴ HR-2020-1910-A avsnitt 38.

terskel så er det åpenbart for strengt å påstå at terskelen først er nådd når eiendom eller bruksrett ikke lenger er regningsvarende å bruke som den er. Dette kommer jeg tilbake til.

Uttrykket «bruke på tjenlig måte» knytter seg ikke til bestemte bruksformål og er nøytral forhold til hvilke motiver eieren har for bruken.⁷⁵ Det kan for eksempel være eiendom eller bruksrett som er vanskelig å bruke til landbruk, bosetting eller næringsformål.⁷⁵ Bruksformål som strider mot lov eller mangler nødvendige tillatelser, faller utenfor loven.⁷⁵ Det er likevel viktig å skille mellom ulovlige bruksformål og ulovlige tiltak. Høyesteretts kjæremålsutvalg (Rt-2000-1119), som jeg omtalte ovenfor angående uhensiktsmessig utforming, behandlet dette spørsmålet. Bakgrunnen var at rekvirenten hadde bygd 2 meter inn på naboeiendommen. Motparten påstod at nabolovens regler om ulovlige byggverk på naboeiendom etter nabolovens § 11 måtte anvendes for å eventuelt rette opp i forholdene og at saken lå utenfor jordskiftelovens virkeområde. Høyesterett fastslo at man ved utjenlighetsvurderingen av eiendom eller bruksrett skulle se bort fra det ulovlige tiltaket: *«Det at bakgrunnen for begjæringen om jordskifte er at de kjærende parter har bygd over nabogrensen, kan ikke tillegges vekt»*. Eiendomsutformingen var utjenlig *uavhengig* av det ulovlige tiltaket og saken lå derfor innenfor jordskiftelovens virkeområde.

Begrepet «tenleg måte» innebærer at jordskiftesaken må føre til en forbedring av bruken, men det er ikke avgrenset til kun økonomisk forbedring.⁷⁵ Tjenlighet omfatter også løsninger som fører til bedre samarbeid slik at man unngår konflikter som *går ut over bruken av eiendommen*.⁷⁵ Dette er typisk for bruksordningssaker etter 3-8 der det foreligger en organisatorisk tjenlighet.

Til slutt må retten foreta en dynamisk «etter tida og tilhøva». At vurderingen er dynamisk vil si at den åpner for at eiendomsforhold som tidligere har vært ansett som tjenlige kan, som følge av utvikling, bli ansett som utjenlig.⁷⁶ For eksempel ble det etter det store hamskiftet, utjenlig med mindre landbruksteiger da man fikk større og mer effektive maskiner, se til punkt 3.1 om utjenlighetsvilkåret i tidligere lover. Slike teiger var i sin tid tjenlige, men som følge av utviklingen i samfunnet ble de nå ansett som utjenlige.

Tjenlig bruk etter tiden og forholdene kan også omfatte virksomhetsbehov i landbruket som skyldes tilførsel av innsatsfaktorer utover den selveide jorden, slik som ressurser fra leiejord

⁷⁵ Prop.101 L (2012–2013) s. 423.

⁷⁶ Prop.101 L (2012–2013) s. 125.

jf. HR-2020-1910-A avsnitt 30 og 34. Det har sammenheng med at utviklingen av samfunnet har gått mot større bruk av leiejord i landbruksdirften.

I sum har høyesterett, i HR-2020-1910-A avsnitt 44, oppsummert lovens ordlyd og forarbeider til et krav:

«et krav om at det, basert på «tida og tilhøva», må foreligge et reelt og påviselig behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres av den nåværende eiendomsutformingen».

Forutsetningsvis må partene påvise utjenligheten jf. avsnitt 42. Videre utdyper høyesterett hva som menes med «reelt behov»:

«Hva som nærmere ligger i at behovet må være reelt, må avgjøres på bakgrunn av uttalelsene i forarbeidene. De tilsier at det ikke er en høy terskel, og at mange hensyn kan være relevante. Den ankende parts antydning om at terskelen først er nådd når det ikke lenger er «regningsvarende» å nytte eiendommen som den er, er åpenbart for strengt».

Bakgrunnen for uttalelsen var at en eier av et gårdsbruk krevde jordskiftesak etter § 3-4 for å utvide driftsbygningen over naboeiendommen. Behovet for å utvide var en følge av tilførselen av ressurser fra leid jord, se ovenfor om «tida og tilhøva» og leiejord. Teknisk sett var det flere muligheter for å utvide driftsbygningen på egen eiendom, men utvidelse over naboeiendommen var den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, se punkt 3.3.2 om lovens formål. Høyesterett trekker frem lagmannsrettens (LF-2019-43264) vurdering i avsnitt 46:

«Det er ikke et krav om at andre utbyggingsmuligheter skal være umulig å gjennomføre, for å fremme jordskifte. Det er tilstrekkelig at eiendomsforholdene hindrer det som for en alminnelig objektiv eier ville vært den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, nemlig et påbygg i sørvestlig retning.»

Høyesterett konstaterte at det etter deres skjønn var påvist et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres uten jordskifte jf. avsnitt 47.

Formuleringen i avsnitt 47, om at det må være påvist et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som blir vanskeliggjort uten jordskifte, har en mer generell form enn avsnitt 44

som omtaler spesifikt eiendomsutformingene. Dette taler klart for at kravet er generelt og ikke kun tilknyttet § 3-4 saker. For eksempel kan det tenkes at et «reelt behov» for å endre bruksordningsreglene etter § 3-8 er å unngå konflikter som går ut over *bruken av eiendommen* jf. ovenfor om «tenleg måte», punkt 3.3.2 om virkemidlenes avgrensning av rekkevidden til utjenlighetsvilkåret og punkt 3.3.3 om objektet for utjenlighetsvurderingen.

3.3.5 Fremtidig utjenlighet som følge av offentlige eller private tiltak

Den ovenstående utjenlighetsvurderingen skal også foretas i tilfeller der eiendom eller bruksrett «vil bli» utjenlige som følge av offentlige eller private tiltak jf. § 3-2 første ledd andre punktum. Med «offentlige tiltak» menes også offentlig regulering av «eigarrådvelde» og vedtatt reguleringsplan med tilhørende hensynssone jf. første ledd tredje punktum og plan- og bygningsloven § 12-6. Selv om bestemmelsen gjelder offentlige vedtak er det ikke avgjørende om det er offentlige eller private som står bak reguleringsplanen.⁷⁷ For øvrig definerer jordskifteloven § 1-3 bokstav b tiltaksjordskifte som jordskifte som følge av iverksetting av offentlige eller private tiltak etter § 3-2 første ledd andre punktum. I tillegg definerer jordskifteloven § 1-3 bokstav c vernejordskifte som jordskifte som følge av offentlig regulering av «eigarrådvelde» jf. § 3-2 første ledd tredje punktum.

Vurderingen om eiendomsforholdene «vil bli» utjenlig må basere seg på en konkret påregnelighetsvurdering av det offentlige eller private tiltaket.⁷⁷ Påregnelighetsvurdering kan for eksempel gå ut på å vurdere om vedtatt reguleringsplan etter plan- og bygningsloven fører til at eiendomsforholdene i planområdet blir utjenlige i forhold til planformålet.⁷⁷ Både lovens ordlyd og forarbeidene knytter vurderingen til «vedteken reguleringsplan» noe som oppstiller et skjæringspunkt for påregnelighetsvurderingen. Det taler for at det ikke er nok å ha planer som i større eller mindre grad er sannsynlig å gjennomføre, men at det må være vedtatt reguleringsplan eller påregnelig at en reguleringsplan vil bli vedtatt. Det sistnevnte tilfelle forutsetter trolig, i de fleste tilfeller, at man har kommet langt i reguleringsprosessen og at et vedtak er nært forestående. Hvilke typer tiltak som gjennomføres er ikke relevant, det som står sentralt er hvordan eiendomsforholdene blir etter tiltaket.⁷⁸

Et typisk eksempel på tiltaksjordskifte er bygging av offentlig veg. I slike tilfeller er det ofte åpenbart at eiendomsforholdene vil bli utjenlig etter tiltaket. Det mest nærliggende er da å

⁷⁷ Prop.101 L (2012–2013) s. 423.

⁷⁸ Prop.101 L (2012–2013) s. 126.

bruke virkemiddelet i § 3-4 for å bytte arealer slik at det offentlige blir eier av den regulerte veien. I forbindelse med vernejordskifte må selve inngrepet i «eigarrådveldet» føre til at «restrådveldet» blir utjenlig.⁷⁷ Forarbeidene trekker fram at også her er det mest naturlig å bytte arealer etter § 3-4 slik at det offentlige blir eier av det regulerte verneområde, men de utelukker ikke at andre virkemidler kan bli brukt for å bøte på de utjenlige eiendomsforholdene.⁷⁷

4 Empiri og drøftelse - Analyse av rettens skjønnsmessige vurderinger av utjenlighetsvilkåret

4.1 Innledning

Denne delen av oppgaven fremstiller og drøfter de empiriske funnene knyttet til rettens skjønnsmessige vurderinger av utjenlighetsvilkåret. Som påpekt i punkt 2.4.3 vil ikke funnene mine utgjøre en uttømmende liste for hva som kan bli ansett som utjenlig. I analysearbeidet har jeg identifisert fire hovedformer for utjenlighet: Uhensiktsmessig arrondering (§ 3-4), uegnet sameieform (§§ 3-6 og 3-7), manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter (§§ 3-8, 3-10 og 3-5) og utilstrekkelig felles infrastruktur (§ 3-9). Se til punkt 3.3.2 om sammenhengen mellom utjenlighetsbegrepet og virkemidlene. I den videre fremstillingen går jeg dypere inn på de fire hovedformene for utjenlighet.

4.2 Uhensiktsmessig arrondering

4.2.1 Teigens form, størrelse, innbyrdes beliggenhet, terrengforskjeller eller avstand til driftssenter

Uhensiktsmessig arrondering vil si at teigenes form, størrelse, innbyrdes beliggenhet, terrengforskjeller eller avstand til driftssenter, hindrer, eller at det er påregnelig at det vil hindre, rasjonell utnyttelse etter tiden og forholdene. I denne delen tar jeg for meg noen av de mest typiske tilfellene før jeg tar for meg særskilt forholdet til reguleringsplaner og ulovlige tiltak.

Mange av rettsavgjørelsene knyttet til uhensiktsmessig arrondering er preget av enighet blant partene. I slike tilfeller nøyer retten seg ofte med å konstatere eller bekrefte at de også anser vilkåret som oppfylt uten at de går inn på hvorfor.⁷⁹ I JARD-2019-4704 påpekes det, slik som slik som fremgår av gjeldende rett jf. punkt 3.2.1, at selv om partene er enige så må retten gjøre en selvstendig vurdering om makebyttene oppfyller vilkårene. Videre blir det gitt en lite informativ vurdering om at «det var en utjenlighet slik teigene lå». I andre tilfeller går retten dypere inn på hva de vektlegger ved utjenlighetsvurderingen selv når det er full enighet. For eksempel JKON-2017-137783, der det var et minnelig jordskifte mellom to skogeiendommer; Statskog på den ene siden og en vanlig grunneier (A) på den andre siden. I vurderingen vektlegger retten at arronderingen var uhensiktsmessig for begge parter fordi Statskog eide en

⁷⁹ Se for eksempel JHAM-2016-160480, JARD-2019-187257 og JSTE-2015-8.

relativt smal stripe med skog mellom grunneier A og en veg. Denne teigen var vanskelig å la seg utnytte alene, og grunneier A ble avskåret fra vegen. Det er gjennomgående klassisk for retten å vektlegge at en teig er «smal» og at den er avskåret fra et annet areal (innbyrdes beliggenhet som omtalt innledningsvis). I JBOD-2009-16 hadde grunneier A kjøpt to av tre teiger med kunnskap om at den midtre eiendommen til B delte eiendommen hans i to. Jordskifteretten vektla at eiendommen til A ikke kunne brukes sammenhengende (innbyrdes beliggenhet) og at eiendommen til B dessuten var en lang smal teig. Jordskifteoverretten understreket at det ikke hadde noen betydning hvem som hadde skyld i den utjenlige situasjonen.

I JOHA-2013-3 la jordskifteoverretten vekt på at eiendoms- og bruksrettighetene i et utmarksområde hindret rasjonell utnyttelse fordi teigene var «sterkt teigdelt med lange og smale teiger, og med begrensinger hva angår inngjerding». Teigblanding og begrensinger i å kunne frede eiendommen sin gjennom inngjerding har vært sentralt siden den første særskilte utskiftningsloven jf. punkt 3.1 om utjenlighetsvilkåret i tidligere lover.

I tillegg til at det legges vekt på «smale» teiger så legges det også vekt på at de er trekantformede, samt at størrelsen til teigene er små. To gode eksempler er JDRA-2013-61 og JTON-2007-14. I den førstnevnte saken, JDRA-2013-61, bestod eiendom A av tre teiger derav to av disse teigene var «smale, trekantformet og ligger inntil fylkesveien». Teigene var henholdsvis 0,64 og 0,37 dekar og hadde ingen selvstendig verdi og kunne heller ikke nyttes selvstendig til verken utbygging, parkering eller landbruksproduksjon. Det var ikke mulig å benytte teigene til praktiske formål. I tillegg brukte eiendom B allerede deler av eiendom A for å unngå arronderingsmessig og maskinelle problemer i forbindelse med utnyttelse av sin egen dyrka mark. På bakgrunn av dette fant jordskifteretten at eiendomsforholdene var utjenlige. JTON-2007-14 er en lengre sak som jeg kommer tilbake til under forholdet til reguleringsplaner, men et element jeg ville trekke fram akkurat nå er nettopp beskrivelsen av en smal trekantform i en hyttefeltsområde. Eiendom A lå mellom en festetomt og veien ned til sjøen. «Dette er smal stripe som er ca. fem meter i nord og går ut i null i sør». For grunneier av eiendom A var dette ikke brukbart, eller som forrige avgjørelse la vekt på – praktisk, til noe. På den andre siden var denne smale trekantformen naturlig og viktig del av festetomten.

En annen minnelig sak angående størrelsen til skogeiendommer, JKON-2017-188522, ble det vektlagt at arronderingen var uhensiktsmessig for begge parter fordi teigene til Statskog var relativt små og vanskelig utnyttbare på henholdsvis 0,7 og 6,2 dekar, samt at grunneier B

hadde behov for areal som var lettere tilgjengelig for å potensielt unytte til beiteformål. Det er viktig å påpeke at hva som ansees som en liten teig er avhengig av type eiendom. Når det er snakk om skogeiendom og landbrukseiendom er, slik som rettspraksis trekker frem, en teig på 0,7 dekar eller mindre relativ liten.

I JFLE-2015-198319-1 vektla jordskifteretten størrelsen på teigene og teigblanding samt at dette gjaldt flere eiendommer. Flere rettsavgjørelser trekker frem at flere eiendommer er utjenlig, men som påpekt i punkt 3.3.3, er det i utgangspunktet nok at en eiendom er utjenlig. Rettspraksis vektlegger trolig ofte at det er flere utjenlige eiendommer for å gjøre det helt klart at man er godt innenfor vilkåret, men også for å understreke nødvendigheten av å avholde jordskifte jf. punkt 3.3.4 om utjenlighetsvilkåret som et nødvendighetskriterium.

Hittil har jeg vært innom teigblanding (innbyrdes beliggenhet), størrelsen på teigene og formen til teigene. JLST-2017-149394 trekker, i tillegg til teigblanding av små areal, frem at store terrengforskjeller i området vanskeliggjør driften av ulike teiger. I avgjørelsen legger også jordskifteretten vekt på at avstanden til driftssenteret ligger lang unna som gjør det vanskelig å drifte de små teigene. JSKI-2017-13690 legger også vekt på terrengforskjeller «Formen på en del av teigen var ikke hensiktsmessig med at de er lange og smale i til dels bratt terreng».

Slik som er redegjort for i punkt 3.3.4 om utjenlighetsvurderingen kan også konflikter som går utover bruken være utjenlig. Jeg gikk da inn på det mest vanlige tilfelle som er bruksordningssaker for å løse slike saker, men det kan også være en begrunnelse for at det er uhensiktsmessig arrondering. Dette er blant annet trukket frem av JLST-2015-200440 og stadfestet av LH-2017-191936. Bakgrunnen for saken var at to eiendommer hadde kryssende servitutter til parkering og garasje på hverandres eiendommer. Partene var derfor avhengig av hverandre i forbindelse med parkering, noe som hadde ført til et anstrengt forhold dem imellom. I dette tilfelle var eiendommene utjenlige fordi partene ble tvunget inn i en sambrukssituasjon med hyppige konflikter. Et annet eksempel på at konflikter som går utover bruken blir vektlagt i begrunnelse for at det er uhensiktsmessig arrondering er JSTA-2010-16. Saken gjaldt ombytting av gjerdeplikt. Jordskifteretten påpekte at «manglende overholdelse av gjerdeplikt er i utgangspunktet ikke et problem som skal løses ved ombytting», men at de «likevel har kommet til at ombytting av gjerdeplikten blir å gjennomføre». Hovedgrunnen til jordskifteretten var at dagens ordning medførte konflikter og at ombytting ville løse denne konflikten ved at partene fikk ansvar for gjerdehold på de strekninger de selv hadde beitedyr.

Jeg kommer trolig tilbake til tema om konflikter i punkt 4.4 om manglende organisering og mangelfulle bruksregler/vedtekter.

Se også til punkt 3.3.4 angående uhensiktsmessig arrondering i forbindelse med utvidelse av driftsbygning jf. HR-2020-1910-A og LF-2019-43264. Uten å repetere det som ble sagt, så vil jeg bare påpeke at lagmannsrettens vurdering om den mest rasjonelle utnyttelsesmåten, for en objektiv alminnelig eier, vektlagte økonomi. Selv om det teknisk sett var mulig å bygge andre retninger la lagmannsretten vekt på at økonomien i landbruket begrenset hva som var reelt mulig. De falt på at «den enkleste og bygningstekniske rimeligste løsningen» var å bygge over naboeiendommen. Teigens form hindret altså en økonomisk rasjonell utnyttelse etter tiden og forholdene for en alminnelig objektiv eier, og arronderingen var derfor uhensiktsmessig.

Foreløpig har jeg bare tatt for meg tilfeller der retten har kommet til at det foreligger uhensiktsmessig arrondering. For å nyansere vektleggingen om vilkåret er oppfylt vil jeg ta for meg saker som illustrerer tilfeller der terskelen, eller nødvendighetskriteriet, ikke er oppfylt.

Jordskifteoverretten behandlet i JOEI-1996-2 en sak der rekvirenten ønsket å omlegge fra korn- og potetproduksjon til urteproduksjon. Jordskifte ble krevd for å samle eiendommen sin bedre ved tanke på urteproduksjon. Jordskifteoverretten skiller mellom to tilfeller; Den første er at man går over fra en utjenlig produksjonsform til noe nytt som er tjenlig og den andre er at man ønsker å gå over fra en allerede tjenlig utnyttning til en annen tjenlig utnyttning. I det sistnevnte tilfelle, som var tilfelle i denne saken, så måtte den nye produksjonen være «vesentlig mere tjenlig» for å gripe inn i naboens rettsforhold og jordskifteoverretten stilte to krav til dokumentasjon fra rekvirentens side. Dette har sammenheng med gjeldende rett som forutsetter at partene må påvise utjenligheten jf. punkt 3.3.4 om utjenlighetsvurderingen. Jordskifteoverretten påpeker også at utgangspunktet er en objektiv vurdering av materiale som legges frem og at rekvirentens subjektive ønsker kun kan komme inn som en korreksjonsfaktor. Dette er også i tråd med gjeldende rett som legger vekt på en objektiv vurdering jf. punkt 3.3.3 og at loven er nøytral til motivene eierne har jf. punkt 3.3.4 samt at det til en viss grad kan tas subjektive hensyn i en tjenlighetsbetraktning/nyttebetraktning jf. punkt 3.2.3.

Jordskifteoverretten stilte som sagt to krav til dokumentasjon fra rekvirentens side. Det første kravet var at tjenligheten måtte dokumenteres med uttalelser fra jordbrukssjef eller andre eksperter. Dette var for å dokumentere at det var nødvendig med en omlegging av eiendomsforholdene for å få til en tjenlig omlegging til urteproduksjon. Det andre kravet jordskifteoverretten stilte var krav til varigheten for påståtte planer om omleggingen av produksjonen. Forsøk som «legges ned etter 2 – 3 år kan neppe gi grunnlag for å kreve et jordskifte». «Det bør kunne kreves resultater av utførte forsøk som viser at den nye produksjonsformen passer området og betyr en vesentlig styrking av næringsgrunnlaget». Oppsummert uttalte jordskifteoverretten at man kunne gå fra en allerede tjenlig situasjon til en annen tjenlig utnyttelse hvis det «med sikkerhet kan sies å føre til en vesentlig bedre utnyttelse av ressursen i området». I denne saken hadde ikke rekvirerende part påvist eller dokumentert at omleggingen til urteproduksjon med sikkerhet ville føre til vesentlig bedre utnyttelse av ressursen i området. Med andre ord var det ikke påvist at en objektiv alminnelig eier ville foretatt omleggingen til urteproduksjon. Dette har sammenheng med gjeldende rett som viser til at det må påvises et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres uten jordskifte jf. punkt 3.3.4.

En annen sak som også etterlyste dokumentasjon for å påvise utjenligheten er JFLE-2013-31. En del av denne saken gjaldt ombytting av grunn som følge av at nåværende driftsbygning ikke kunne brukes som følge av forurensingsproblem (fare for avrenning av gjødselvann). Jordskifteretten legger her vekt på tre momenter. For det første var det ikke dokumentert at kommunen krevde en annen plassering av driftsbygningen. For det andre var det ikke dokumentert at kommunen ikke kunne godkjenne ny plassering av driftsbygningen på egen eiendom. For det tredje var det heller ikke dokumentert hvilke arealer på naboeiendommen som eventuelt var egnet for ny driftsbygning. Retten går deretter videre med å anta at det er lite trolig at ombytting er egnet til å løse forurensingsproblem. Til slutt konkluderer de med at parten, etter rettens syn, hadde tilstrekkelig plass til ny driftsbygning på egen eiendom.

Ovenfor har jeg vært innom sammenhengen mellom teigform og teigstørrelse. Det er ofte kombinasjonen av en smal teig som også er liten som kan føre til at det foreligger en utjenlig situasjon. Jordskifteoverretten i JOFR-2009-6 er et godt eksempel på at selv om teigformen ikke er optimal så kan teigstørrelse føre til at det fortsatt ikke er ansett som utjenlig eller uhensiktsmessig arrondering. Bakgrunnen for saken var at eierne krevde jordskiftesak for å bedre arronderingen fordi de ønsket en rasjonell drift forhold til omfattende planer om

utvidelse av driften. Jordskifteoverretten stadfestet at eiendommen ville ha et stort sammenhengene dyrkingsareal. Selv om overretten sa seg enige i at teigformen ikke var «optimal», så ville størrelsen på teigen føre til at det ikke forelå arronderingsulemper. Retten legger vekt på at slike arronderingsulemper som oftest gjør seg gjeldende når landbruksteiger er mindre enn 15 dekar. Alt i alt virket derfor eiendommen som en velarrondert og godt utformet driftsenhet. I forbindelse med denne saken anførte parten også at han brukte mye tid på transport til og fra stedene han hadde leiejord. Jordskifteoverretten legger til grunn at dette var nok korrekt, men at parten selv hadde «lagt opp til en drift hvor det på et eller annet tidspunkt vil oppstå driftsulemper». Her virker det som jordskifteoverretten antyder at det ikke er utjenlig fordi parten har skylden, men som vist i punkt 3.3.3 er skyldspørsmålet irrelevant. Etter mitt syn ville det vært lettere og mer riktig å konstatere at leiejord *i seg selv* ikke er objektet for jordskifte jf. punkt 3.3.3, og se til punkt 3.3.4 om at *ressurser* fra leiejord kan inngå i vurderingen om *eiendom* er utjenlig.

I JOEI-2013-9 tok jordskifteoverretten standpunkt til naboloven og plassmangel. Bakgrunnen for saken var en konflikt mellom to landbrukseiendommer. Gård A satset stort på drikkevareproduksjon mens gård B drev sauehold. A krevde jordskifte for to grunner, den ene var at saueholdet var et forstyrrende element for tunet hans (lukt, støy osv.) og det andre var et behov for å ekspandere driften sin over arealet der B drev sau som følge av plassmangel. Jordskifteoverretten konstaterer først at en vurdering av nabolovens § 2 ligger utenfor rettens kompetanse. Deretter påpeker de at utjenlighet etter jordskifteloven ikke er ensbetydende med at nabolovens tålegrense i § 2 er overskredet. Retten skiller så mellom naboloven og jordskifteloven slik: «*Vurdering av utjenlighet etter jordskifteloven gjelder manglende mulighet til å unytte potensialet på egen eiendom, og ikke misnøye med lovlig virksomhet på andres eiendom*». Støy fra sauehold er dermed ikke en relevant vurdering etter jordskifteloven.

Videre vurderer jordskifteoverretten det andre kravet om utvidelse over naboen på grunn av plassmangel. Retten sier så i realiteten at A ikke har påvist, eller dokumentert som nevnt ovenfor, et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres uten jordskifte. Retten hadde ikke fått forelagt en «vesentlig begrunnelse (...)» for at A sin landbruksvirksomhet «Ikke meget sannsynlig kan utvikles inne på bnr. 5».

Jordskifteoverretten presiserer så at «*Utjenlighet etter jordskifteloven § 1 vil måtte knyttes til vanskeligheter med utnyttelse av eget areal, og kan ikke begrunnes med at andre har bedre*

egnede arealer». Dette fører tilbake til at utjenlighet handler om vanskeligheter med å utnytte eksisterende kvaliteter, som jeg var inne på i punkt 3.3.2.4 om formålet og virkemidlene. Denne avgjørelsen nyanserer også de tidligere avgjørelsene ved å si at plassmangel som følge av mulig økning i produksjonen ikke er utjenlig isolert sett. Dette gjelder særlig når det er lite konkrete planer som legges til grunn med lite dokumentasjon som kan påvise det reelle behovet.

4.2.2 Forholdet til reguleringsplaner

Det klassiske eksempelet fra rettspraksis på uhensiktsmessig arrondering forhold til reguleringsplaner er tilfeller der eksisterende eiendomsgrenser ikke samsvarer med formålsgrenser i reguleringsplanen og at dette vanskeliggjør utnyttelse av de respektive eiendommene. Det er altså selve reguleringsplanen som fører til at uhensiktsmessig arrondering, se til punkt 3.3.5. Et slik eksempel er JSKI-2007-68 der planområdet bestod av boligformål, fellesareal for uteopphold/lek, felles grøntanlegg, parkeringsareal og veiareal. Reguleringsmyndigheten hadde ikke tatt hensyn til eksisterende eiendomsgrenser og det ble vanskelig å utnytte eiendommene i henhold til planen. Jordskifteretten foretok derfor ombygging. Andre slike eksempler er blant annet JDRA-2015-203482 og JLST-2016-170686.

Dette må likevel nyanseres litt, da det ikke kan kreve ombygging i alle tilfeller der eiendomsgrensen ikke samsvarer med reguleringsplanen. Et godt eksempel på dette er LG-2017-86794 der rekvirenten, som eide en trekantformet eiendom på 200m² i et regulert boligområde, krevde ombygging av grunn slik at eiendommen skulle samsvare med regulert eiendomsgrense. Lagmannsretten legger vekt på to hovedmoment. For det første mente retten at den regulerte eiendomsgrensen over eiendommen til rekvirenten ikke nødvendigvis ville føre til at det forekom utjenlige forhold da rekvirenten tidligere hadde fått dispensasjon fra kommunen til blant annet oppføring av bod. Den regulerte eiendomsgrensen i seg selv er ikke utjenlig, den må hindre rasjonell utnyttelse. For det andre, og det mest avgjørende moment, så vektla retten at eiendommen til rekvirenten rett og slett var for liten til å utnyttes til boligformål. Slik som jeg var innom i punkt 3.3.2.4, så knytter jordskifte seg til bedre utnyttelse av eksisterende kvaliteter, ikke til rene mangler. I tilfeller som denne der man mangler areal er det, som lagmannsretten påpeker, mer naturlig å kjøpe mer areal eller selge arealet til naboen som kan utnytte arealet.

Det blir også lagt vekt på i rettspraksis hvis eiendomsgrenser hindrer utnyttelse av potensialet i reguleringsplanen. For eksempel var det i JTON-2007-14 bygget en hytte i et hytteområde på 75m² men potensialet reguleringsplanen la til grunn var 120m². Den daværende eieren hadde ingen planer om utbygging, men retten la til grunn at de måtte se på hva som var best på lang sikt, altså for en objektiv alminnelig eier. Det forelå derfor uhensiktsmessig arrondering fordi formen hindret rasjonell utnyttelse av potensialet som lå i reguleringsplanen. Jeg har omtalt denne avgjørelsen før og dette var bare ett av flere momenter som ble vurdert forhold til utjenlighet.

Retter til for eksempel parkering og veg kan også flyttes på i forbindelse med reguleringsplaner. LA-2019-130958 er et godt eksempel på at rettigheter til parkeringsplasser, som ikke kan flyttes på, kan skape utjenlighet i utviklingsområder. Saken dreide seg kort fortalt om en kirke som hadde rettigheter til 21 parkeringsplasser rett utenfor hovedinngangen i et område under omregulering. Eiendommen som kirken hadde parkeringsrett over ønsket å utvikle området med boliger, kontorer og forretninger. Parkeringsplassen var i planen satt av til fellesareal i form av byrom eller torg. For øvrig var dette i et 'pressområde' for utvikling. Lagmannsretten kom til at «det er utjenlig å ha en rettighet til 21 parkeringsplasser liggende uten at de kan flyttes på» i et område som skal utvikles. Lagmannsretten la til grunn at kirken fortsatt måtte ha muligheten til å slippe av mennesker eller varer og utstyr ved hovedinngangen. I tillegg mente lagmannsretten at flytting av parkeringsretten kom alle til gode. Selv om kirken trolig måtte akseptere å parkere et stykke unna så ville de få et langt hyggeligere uterom foran hovedinngangen. Dette ville igjen føre til økt trivsel, verdistigning på eiendommen og en mer trafiksikker løsning. Lagmannsretten åpner også for at kirken eventuelt kan kompenseres med flere parkeringsplasser mot en annen beliggenhet.

Et eksempel på flytting av veg i forbindelse med reguleringsplan er JTRD-2017-153534. I denne saken hindret eksisterende vegtrase «effektiv og rasjonell utnyttning av eiendommen i form av boligbygging». Utbygger hadde allerede lagd en veg i samsvar med reguleringsplanen og den opprinnelige veiretten ble derfor flyttet til den nye veien slik at arealene kunne brukes til boligbebyggelse.

En interessant avgjørelse forhold til hva som vil bli utjenlig som følge av offentlige eller private tiltak er JBER-2017-162901. I denne saken forelå det ikke byggetillatelse for tiltakene rekvirenten ønsket å etablere, men rekvirenten hadde gjennomført forhåndskonferanse med

kommunen. Jordskifteretten kom til at en forhåndskonferanse ikke var tilstrekkelig for å erstatte en byggetillatelse.

4.2.3 Forholdet til ulovlige tiltak

Bruk av jordskifte i forbindelse med ulovlige tiltak er en problemstilling som setter tankegodset i jordskifteloven på spissen. Det er en rekke avgjørelser som tar for seg dette og skille mellom det ulovlige tiltaket og eiendomsforholdene er ofte sentralt. Et bygg, eller et tiltak, er ikke objektet i jordskifte, det er eiendom eller bruksrett. Slik som jeg så på i punkt 3.3.4, og som flere av rettsavgjørelsene trekker frem, så må man ifølge Rt-2000-1119 se på eiendomsforholdene uavhengig av det ulovlige tiltaket og det har ikke noe å si at bakgrunnen for kravet i realiteten dreier seg om et ønske om å rette opp i en rettstridig tilstand. Hvis eiendomsforholdene uavhengig av det ulovlige tiltaket er utjenlig kan jordskifte fremmes. I praksis har det ført til at flere avgjørelser indirekte 'retter opp' i ulovlige tiltak. Denne todelte tankegangen skiller også jordskifteloven fra naboloven som blant annet har regler om rivning av byggverk over nabogrensen jf. naboloven § 11. Poenget er at objektet for jordskifteloven ikke er byggverk, som naboloven tar for seg, og det er således heller ikke snakk om motstrid mellom rettsregler.

Som et tenkt eksempel vil jeg ta for meg den nye høyesterettsavgjørelsen HR-2020-1910-A, se til punkt 3.3.4 for mer om avgjørelsen. La oss si at rekvirenten i denne saken krevde jordskifte etter å ha utvidet driftsbygningen over naboeiendommen, ikke før. Da skulle man sett på eiendomsforholdene uavhengig av det ulovlige tiltaket og kommet frem til at, uavhengig av det ulovlige tiltaket, så var det påvist et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som blir vanskeliggjort uten jordskifte. I realiteten hadde dette ført til at man rettet på ulovligheten som var å utvide driftsbygningen over naboeiendommen. På den andre siden var det ulovlige tiltaket i seg selv ikke relevant for selve utjenlighetsvurderingen.

Et aktuelt og ferskt eksempel for å illustrere denne tankegangen er LB-2020-124808. Bakgrunnen for saken var, kort fortalt, at A krevde jordskifte i Oslo sentrum for etablering av branntropp på naboeiendommen fordi rettsforgjengeren hadde foretatt en ulovlig ombygging. Selve ombyggingen i 2005-2008 innebar en transformasjon fra næringsformål til boligformål med en leilighet i hver etasje fordelt på fem etasjer. Det er her viktig igjen å skille mellom ulovlige bruksformål av arealbruken og ulovlige tiltak se til punkt 3.3.4. I dette tilfellet var arealbruken regulert til bolig og forretning, men tiltaket rettsforgjengeren hadde gjort manglet

brukstillatelse. Arealbruken var således i samsvar med reguleringsplanens formål, men mangelen på brukstillatelse for det ulovlige tiltaket førte til at det ble vedtatt bruksforbud i 4. og 5. etasje fordi de ikke hadde godkjent rømningsvei.

Lagmannsrettens trakk både inn HR-2020-1910-A og Rt-2000-1119 (høyesteretts kjæremålsutvalg) i vurderingen. Først tar de utgangspunkt i hva en alminnelig objektiv eier ville gjort: De legger vekt på befolkningsvekst, boligmangel og vekst i boligprisene i Oslo for å argumentere for en ombygging fra næring til bolig. Retten fastslår at eiendommen har god arrondering, men at bygningsmassen og eiendomsgrensene ligger fast og begrenser mulighetene for å etablere rømningsvei på egen eiendom. Utbyggingsmulighetene på egen eiendom var ikke umulig å gjennomføre, men det er heller ikke et krav jf. 3.3.4 om HR-2020-1910-A. Etter uttalelser fra eksperter legger lagmannsretten til grunn at bygging av branntrappen på egen eiendom ville koste omtrent 500 000 kroner mer enn å bygge på naboeiendommen. Hovedsakelig på grunn av at vinduene til leilighetene var samlet på fasaden som vendte mot egen bakgård, mens gavlveggen vendte mot naboeiendommen. På bakgrunn av dette konkluderte lagmannsretten med at en branntropp på gavlveggen var den enkleste og beste løsningen, «både byggeteknisk, brannteknisk og økonomisk». Branntropp over naboeiendommen var dermed den mest rasjonelle løsningen og eiendomsforholdene hindret dette. Lagmannsretten går videre med å påpeke at utjenligheten ville vært den samme ved ombyggingen i 2005-2008.

Lagmannsretten uttrykket tvil om resultatet selv om de kom fram til at utjenlighetsvilkåret var oppfylt. Min oppfatning er at de kom fram til riktig resultat etter gjeldende rett. Det var likevel noe jeg stusset over. Retten uttaler at de «er enig i at en eventuell ulovlig bruk kan inngå i vurderingen etter jordskifteloven § 3-2, men at forholdet vil være ett av flere momenter i en samlet vurdering». Det er vanskelig å forene dette utsagnet med gjeldende rett, men det ble ikke satt på spissen i denne saken fordi retten ikke anså «manglende brukstillatelse som avgjørende i tjenlighetsvurderingen» i dette tilfellet. I realiteten har de vurdert utjenligheten til eiendommen uavhengig av det ulovlige tiltaket slik gjeldende rett legger opp til, men de ekstra kommentarene får meg til å undre hva de har ment. Kan en manglende brukstillatelse være ett av flere momenter i vurderingen av utjenlighetsvilkåret? Det blir eventuelt opp til høyesterett å avklare det, men jeg mener at gjeldende rett trekker i motsatt retning jf. punkt 3.3. Det er heller ingen andre rettsavgjørelser som har lagt denne

forståelsen til grunn og de trekker heller i motsatt retning ved å vurdere eiendommen uavhengig av det ulovlige tiltaket.

I LF-2015-170059 la for eksempel lagmannsretten til grunn at utjenlighetsvilkåret ikke var oppfylt fordi vanskene med å utnytte eiendommen kun var på grunn av at hekk og portal var plassert inne på naboeiendommen. Hvis man så bort fra de ulovlige tiltakene var eiendommen i seg selv ikke vanskelig å utnytte. I JOHA-2002-5 har også jordskifteoverretten uttalt i forbindelse med ulovlige tiltak at «I dette tilfellet var det ikke grunnlag for jordskifte før husene ble bygd, og det er således ikke grunnlag for å fremme jordskifte».

Andre avgjørelser som trekker i samme retning er JBOD-2015-15, JLHM-2014-18 og JBOD-2014-19. I JBOD-2015-15 la retten til grunn at de måtte se bort fra den ulovlige garasjen når kravet om grenseregulering skulle vurderes. Selve hyttetomten hadde fire rette linjer og en tjenlig firkantet form. «Det einaste ulaglege er skapt av Sund sjølv. Han har bygd garasjen over grensa utan å forsikre seg om kvar grensa var eller innhente samtykke frå naboen». Retten kom til at utjenlighetsvilkåret ikke var oppfylt. JLHM-2014-18 legger også til grunn at «Det sentrale blir altså om eiendommene er utjenlige etter tid og forhold, uavhengig av tidligere ulovlig bruk og uavhengig av om jordskifte kan løse andre problemer rekvirenten måtte ha med hus og eiendom». Retten vurderte utjenlighetsvilkåret uavhengig av de mer dagsaktuelle problemstillingene eierne måtte ha og endte med at utjenlighetsvilkåret ikke var oppfylt.

Jeg innledet kapittel 4.2 med å si at mange saker ofte er preget av enighet og det kommer også fram i forbindelse med ulovlige tiltak. I JKON-2019-123208 ble en hytte plassert på naboeiendom ved en feil. Alle partene var enige om at de ville rette på feilen. Retten vektlegger her at arealbytte fremstår som fornuftig og at det rydder opp i uheldige eiendomsforhold. Det fremgår ikke hvorfor det er uheldige eiendomsforhold, gitt at bakgrunnen er et ulovlig tiltak er det vanskelig å se om retten i vurderingen har vurdert selve eiendomsforholdene uavhengig av det ulovlige tiltaket eller om eiendomsforholdene er uheldige kun som følge av det ulovlige tiltaket. Retten påpeker at eiendommene nå fremstår som «velarronderte» etter jordskifte, noe som peker i retning på at vurderingen var forankret i selve eiendomsforholdene. Se også JSTO-2014-59 der A hadde en brønn og et opparbeidet areal på kommunens eiendom. Retten vektla blant annet at det var enighet mellom A og kommunen om at makebytte var formålstjenlig for begge partene. Det kan tyde på at retten ikke er like streng ved vurdering av utjenlighetsvilkåret der det er enighet.

4.3 Uegnet sameieform

4.3.1 Innledning

Det jeg mener med «uegnet sameieform» er at sameieformen er «uegnet» fordi den hindrer eller vil hindre rasjonell utnyttelsen av eiendommen etter tiden og forholdene. Det er ikke en konstatering av en utjenlig tilstand slik som i tidligere lover jf. punkt 3.1. Utjenligheten er avgrenset til å gjelde realsameie (§ 3-6) og personlig sameie (§ 3-7), se punkt 3.3.2 om virkemidlenes avgrensing av utjenlighetsbegrepet. Problemer knyttet til sameie, og da særlig realsameie, har vært sentralt siden den første særskilte jordskifteloven jf. punkt 3.1 om utjenlighetsvilkåret i tidligere lover. Det har sammenheng med at det ofte kan bli vanskelig å utnytte eiendom effektivt og rasjonelt når man ikke er eneeier og må forholde seg til mange andre. Denne grunnleggende tankegangen er også gjennomgående i rettsavgjørelsene enten det gjelder realsameie eller personlig sameie. Selv om retten vektlegger delvis det samme på tvers av de to sameieformene, så har jeg valgt å skille de i den videre fremstillingen for å tydeliggjøre noen av forskjellene, men også likhetene.

4.3.2 Realsameie

Et moment som stadig blir tatt opp uavhengig av sameieform er samarbeidsproblemer. I forbindelse med realsameie er dette blant annet tatt opp i LF-2019-33576. Saken dreide seg om et realsameie i utmark mellom tre eiendommer der deler av sameie var avsatt til utbygning i arealdelen. Lagmannsretten legger til grunn utgangspunktet som er at eierne i størst mulig grad «normeres og vurderes objektivt». Videre påpeker lagmannsretten at «Et jordskifte som fører til en varig endring av eiendommen, skal normalt ikke avhenge av om dagens eiere kommuniserer godt eller dårlig». Samarbeidsproblemer kan likevel tillegges noe vekt og retten viser til Prop.101 L (2012-2013) s 423 som er omtalt i punkt 3.3.4 om begrepet «teneleg måte» der jeg skriver at «Tjenlighet omfatter også løsninger som fører til bedre samarbeid slik at man unngår *konflikter som går ut over bruken* av eiendommen». Jeg mener at den siste delen er særs viktig. Samarbeidsproblemer i seg selv er ikke utjenlig, men samarbeidsproblemer som fører til konflikter som går ut over bruken av eiendommen eller vanskeliggjør den kan være utjenlig.

Dette må videre sees i sammenheng med om sameielovens regler vanskeliggjør bruken av eiendommen. Lagmannsretten vektlegger at sameieloven § 4 vanligvis tilsier at det er nok at en sameier motsier seg et utbyggingsprosjekt og at dette hindrer rasjonell utnyttelse i form av

at de andre sameierne ikke kan realisere utbyggingsverdiene på eiendommen. At eierskapet til noen av sameierne (eiendommene) bestod av personlig sameie mellom fire søsken og et aksjeselskap la retten ikke vekt på da vurderingen måtte ta utgangspunkt i en alminnelig objektiv eier. Lagmannsretten legger på den andre siden vekt på sameierne har ulike interesser og muligheter til å delta i eventuell utbygging. Selv om utgangspunktet alltid er en objektiv vurdering er det en viss mulighet for å legge til grunn subjektive hensyn slik som at partene har ulike motiv for å eie, bruke og utvikle eiendom i en tjenlighet-/nyttevurdering jf. punkt 3.2.3. Retten konkluderer med at «det er liten sannsynlighet for at en videføring av realsameiet vil skape muligheter for utvikling av de potensielle verdiene som kan ligge der» og at utjenlighetsvilkåret var oppfylt.

Det trenger ikke nødvendigvis å være konkrete planer om utvikling som vanskeliggjøres. Et eksempel på dette er JOFR-2013-4. Bakgrunnen for saken var at eiendommer i et utmarkssameie var eneberettiget til teigdelte skogretter. En av partene ville i større grad bestemme bruken av egen eiendom. Jordskifteoverretten viser her til at sameieformen ikke skaper problemer forhold til den tradisjonelle bruken av utmarkssameie, men når man skal ta i bruk nye drifts- og utnyttingsformer som krever investeringer eller aktivitet fra eierne da vil sameieformen kun være tjenlig hvis sameierne er enige om utnyttelsen. «sameie vil i mange slike tilfeller hindre slik aktivitet og sørge for at det er vanskelig å utnytte eiendommene». Jordskifteoverretten vektlegger at sameier må få godkjenning hvis de ønsker å plante skog i stort omfang eller ta ut masser fra grunnen. Med den bakgrunn mente overretten at selv om rekvirenten ikke hadde konkrete planer så måtte han likevel kunne kreve deling for å utnytte mulighetene dette gir på sikt. Hver eiendom ville da få full råderett over 2000 dekar som ikke var et uvesentlig poeng forhold til mulighetene dette ga for utvikling. Slik utnytting viser seg ofte vanskelig i et sameie.

Overretten trekker fram et vesentlig poeng om at selve sameieformen kan være tjenlig hvis alle er enige, men ofte er tilfelle slik at sameieformen og dets regler i sameieloven kan føre til konflikter som går ut over bruken av eiendommen. Spesielt i forbindelse med nye drift- og utnyttelsesformer som krever investeringer eller annen aktivitet fra medeierne. Dette er sentralt i en rekke avgjørelser. I JSTO-2013-7 la jordskifteretten vekt på at det ble vanskelig å gjøre investeringer når man ikke eier alene. JBOD-2012-32 vektla at hyttetomtene var klart utjenlig fordi å ikke ha full eiendomsrett til hyttetomtene vanskeliggjorde bruk, forvaltning, pantsetting, bortfeste og omsetning. I JBOD-2014-10 ville en part komme i gang med et

godkjent utbyggingsprosjekt, men dette stoppet opp på grunn av medeieren. Se også til JSOR-2007-1 der jordskifteretten har vektlagt å tilrettelegge for utvikling av eiendommen. I forbindelse med drift blir også konflikter som går ut over forvaltningen vektlagt av jordskifteretten, se blant annet JBER-2011-33 og JARD-2019-67149.

Et ønske om å eie selvstendige teiger er ikke i seg selv utjenlig jf. JOGU-2010-9. Det må også være nødvendig å individualisere eiendommen i form av bedre utnyttelse. I denne saken hadde ikke partene brukt sameie i særlig grad i løpet av 50 år, men de uttrykte ønsker om å ta ut litt skog og beplante arealet. Jordskifteoverretten mente at de hadde full anledning til dette jf. sameieloven § 3 og at utnyttelsen ikke ble vanskeliggjort. Sameieloven er igjen sentralt og reglene der må vanskeliggjøre bruken for at retten anser det som utjenlig. I dette tilfellet var sameieteigen også omfattet av restriksjoner tilknyttet drikkevannskilde som begrenset utnyttelsesmulighetene i utgangspunktet.

I forbindelse med tilfeller der sameieformen kan vanskeliggjøre nye utviklingsmuligheter er det viktig, både når det gjelder personlig sameie og realsameie, å ha i bakhodet at usikkerhet knyttet til mulig framtidig verdiøkning, typisk usikker rundt planstatus, kan hindre oppløsning av sameie jf. jordskifteloven § 3-23. Dette er særlig omtalt i JOHA-2009-6 og JOHA-2011-7. I begge avgjørelsene påpekes det at bruksordning kan være en mer aktuell løsning i slike saker.

4.3.3 Personlig sameie

Et av hovedforskjellene på personlig sameie og realsameie er at personlig sameie har regler om oppløsning gjennom deling eller tvangssalg etter sameieloven § 15. Det går frem av sameieloven § 15 femte ledd at realsameie faller utenfor denne bestemmelsen. I forhold til utjenlighetsvurderingen betyr dette at oppløsning av et personlig sameie etter sameieloven må være vanskelig eller gi et uheldig resultat før det kan ansees som utjenlig i jordskiftelovens forstand jf. LG-2016-2166 og LG-2016-111385. Utgangspunktet er at sameielovens virkemidler skal brukes til å løse de fleste problemer tilknyttet sameier da dette er en spesiallovgivning jf. LG-2016-111385. Det kan likevel tenkes tilfeller der store utfordringer knyttet til verdsetting og utforming i forbindelse med § 3-4 saker tilsier at det er mer forsvarlig og naturlig å bruke jordskiftelovens virkemidler fremfor sameieloven jf. LG-2016-111385.

Et annet særtrekk ved rettsavgjørelsene som angår personlig sameier er at mange av sakene går ut på individualisering i tilfeller der en eller flere bygninger er i eneeie, mens grunnen ligger i personlige sameie. I JSTO-2013-54 vektlegger jordskifteretten at sameieformen hindret tilfredsstillende utnytting på bakgrunn av at det var bygd to hytter med opparbeidet areal som partene utnyttet hver for seg. JTRO-2012-31 illustrer også at det er uhensiktsmessig å ha hytte liggende på eiendom som ligger i sameie. Dette tilfellet var ekstra spesielt da hytta lå mellom to forskjellige sameier med flere eiere. Å forholde seg til så mange personer er åpenbart vanskelig og det kan være uklart hva man har «lov» til å foreta seg i slike tilfeller. I tillegg vektlegger jordskifteretten at det også kan by på praktiske problemer i forbindelse med eventuell pant og lån. At det er utjenlig å eie et bygg i eneeie mens grunnen er i sameie er også tatt opp i JTRO-2013-11 som også vektlegger at de som ikke eide bygg slipper å ta kontakt med sameierne hvis de skulle utnytte eiendommen.

I JOHA-2014-5 trekker jordskifteoverretten frem at tvangsoppløsning etter sameielovens § 15 kan få store konsekvenser i tilfeller der partene eier flere bygg på sameiets grunn. Denne saken er et klassisk eksempel på at konflikter kan gå ut over utnyttelsen av eiendommen: «Konflikten mellom sameierne har her kommet til et punkt der alt samarbeid om utnyttelsen av eiendommene har opphørt».

I likhet med realsameie kan personlig sameie med dets regler i sameieloven føre til konflikter som går ut over utnyttelsen av eiendommen i forbindelse med nye drift- og utnyttelsesformer som krever investeringer eller annen aktivitet fra medeierne. Retten vektlegger blant annet utvikling av eiendom og realisering av utbyggingsverdier, se JBER-2010-24 og JBER-2012-25. Vanskeligheter knyttet til forvaltning og drift er også sentralt i denne sameieformen og kan illustreres ved JKVI-2014-5 og JTRO-2011-2. I JKVI-2014-5 var en landbrukseiendom i et personlig sameie mellom 7 stykker, noe som førte til vanskeligheter rundt investeringer og drift blant annet på grunn av forskjellige ønsker og forutsetninger. I JTRO-2011-2 var to eiendommer eid av henholdsvis over 20 eiere og over 40 eiere som naturligvis vanskeliggjorde forvaltningen av eiendommene. I tillegg bodde partene spredt over hele landet uviten om at de i det hele tatt var eiere. Hovedproblemet var at det stadig kom flere arvinger til med enda mindre eierandeler for hver gang. Eierandelene varierte med 0,09% og oppover. Jordskifteretten konkluderer med at «investeringer, pantsetting og videresalg av eiendommen blir derfor svært vanskelig».

Den siste avgjørelsen jeg har lyst til å ta for meg er LG-2016-2166. For det første konstaterer den et viktig poeng om at det er nok at en medeier i et personlig sameie krever sak og at det ikke er et krav om at flertallet av medeierne må underskrive kravet. Hvem som kan kreve sak etter jordskifteloven § 1-5 er den som eier fast eiendom eller har retter knyttet til fast eiendom, men lagmannsretten klargjør her at man ikke trenger å eie majoriteten av eiendommen. Avgjørelsen tar opp flere elementer som allerede er kommentert, men kjernen i saken var partenes ønske om deling forhold til planstatusen. Eiendommen var avsatt i kommunens arealdel til LNF-formål og lagmannsretten syner til at eiendommen muligens har hatt en funksjon som en «spekulasjonseigedom» da den siden 1953 ikke hadde blitt utnyttet i særlig grad og heller ikke bygd på. Bakgrunnen for partenes ønske om deling var at utnyttelse til fritidsformål kunne bli aktuelt for barn og barnebarn i nærmeste fremtid. Lagmannsretten vektlegger til motsetning til JOFR-2013-4, omtalt ovenfor i punkt 4.3.2, at partene ikke hadde konkrete planer. Dette tyder på at konkrete planer kan inngå som et moment, men trenger nødvendigvis ikke å være avgjørende. I denne saken var likevel ikke mangelen på konkrete planer avgjørende da det i utgangspunktet var planstatusen som hindret utnyttelse. Ankende part mente at deling ville gjøre det lettere å kunne søke om dispensasjon. Lagmannsretten vektlegger slik som JOHA-2009-6 og JOHA-2011-7, omtalt i punkt 4.3.2, at å dele eiendom der fremtidig planstatus er høyst usikker bør unngås av hensyn til mulige verdiendringer jf. jordskifteloven § 3-23. Hvis retten deler før endring av planstatus kan det føre til at en tidligere medeier kommer skjevt ut fordi han ikke får endra planstatus fra LNF-formål.

Hvis retten først skal pålegge partene om å søke om dispensasjon eller utarbeide reguleringsplan, må retten vurdere usikkerheten partene utsettes for. I denne saken sluttet lagmannsretten seg til jordskifteretten om at risikoen var for høy for at en slik prosess bør settes i gang. Lagmannsretten konkluderer med at når «hovudfordringa ligg i å få omgjort planstatus til tomta og denne omgjeringa er usikker, er det lagmannsretten sitt syn at dette ligg utanfor det som har vore lovgjevar sin intensjon med delingsregelen i jordskiftelova § 2 g».

4.4 Manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter

4.4.1 Innledning

Med «manglende organisering» sikter jeg til der det ikke finnes sambruk/lag/realsameie fra før og med «mangelfulle bruksregler/vedtekter» sikter til der det allerede eksisterer en organisering fra før, men der reglene for bruken er uklare. Vurderingene knyttet til manglende organisering og mangelfulle bruksregler/vedtekter er nokså lik da begge retter seg mot en

uavklart situasjon, og jeg ser derfor begge i sammenheng. Jeg har heller ikke funnet det hensiktsmessig å lage et vesentlig skille mellom sambruk med bruksregler etter § 3-8 og lag med vedtekter etter § 3-10, da selve utjenligheten er relativt lik, bare i forskjellig grad, se til punkt 3.3.2.2 om § 3-10 forhold til § 3-8.⁸⁰ Den videre fremstillingen er inndelt i manglende organisering eller manglende bruksregler/vedtekter forhold til fellesskap i veg, parkering, jakt, beite og fallretter. Det er som sagt innledningsvis i punkt 4.1 ikke en uttømmende liste, men det tar opp noen av de vanligste eksemplene fra rettspraksis. Unntaket er etablering av realsameie som jeg har en særskilt interesse av å ta med fordi det er et nytt virkemiddel i forbindelse med manglende organisering jf. punkt 3.3.2.2.

4.4.2 Etablering av realsameie

Etter gjennomgang av rettsavgjørelsene virker det svært sjeldent at det foreligger slik utjenlighet at etablering av sameie er bedre enn bruksordning. Jeg identifiserte kun to avgjørelser som vurderte utjenlighetsvilkåret i forbindelse med etablering av realsameie jf. fremgangsmåten i punkt 2.4.2. I den ene saken, JLST-2016-18229, ble vilkåret ansett som oppfylt og den andre saken JMOL-2019-288 var vilkåret ikke oppfylt.

I JLST-2016-18229 var bakgrunnen for saken at det ble krevd etablering av realsameie for areal som var avsatt til «felles lek» i reguleringsplanen. I denne saken var det uklarhet om hvem som var reell eier av arealet. Jordskifteretten peker på at «Hjemmelshaveren er død og bruken av arealet ble vanskelig. Partene har ikke klart å løse dette i minnelighet». Det var derfor utjenlig for de omkringliggende eiendommene som soknet til arealet som var avsatt til «felles lek». Uklarheten angående eierskapet ble avsagt ved dom og det ble etablert realsameie som tilknyttet de omkringliggende eiendommene til lekearealet.

I JMOL-2019-288 var bakgrunnen at en kommune krevde utvidelse av eksisterende realsameie i forbindelse med planlagt utbygging av gondolbane. Gondolbanen skulle bygges delvis over sameiegrunn og delvis over eneeide eiendommer. Kommunen hadde derfor et ønske om å utvide realsameie slik at de som tiltakshaver bare trengte å forholde seg til en organisasjon. Jordskifteretten uttaler her forhold til utjenlighetsvilkåret at «Det er i det hele tatt vanskelig å betrakte utgangssituasjonen som reelt utjenlig etter § 3-2 med en slik løsning

⁸⁰ Lag med vedtekter innebærer som regel strengere krav til vedtektene i forbindelse med registrering i enhetsregisteret, mens detaljnivået på bruksregler ved sambruk kan variere i stor grad og omfatter ofte færre eiendommer.

som rekvirent har ønsket etter § 3-5». Utjenlighetsvilkåret var derfor ikke oppfylt. I tillegg til at vernet mot tap etter § 3-18 ikke var oppfylt. Jordskifteretten peker dog på at de ikke har vurdert arealbytte etter § 3-4 da en slik løsning ikke var krevd av parten. Dette er et eksempel på at partene i den enkelte sak også avgrensner utjenlighetsbegrepet jf. punkt 3.3.2.1.

4.4.3 Veg

Manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter som fører til eventuelle samarbeidsproblemer som går ut over bruken er vanligst i forbindelse med fellesskap i veg. En fellesnevner for alle avgjørelsene er at retten gjennomgående vektlegger problemer knyttet til drift og vedlikehold av veg. Det kan variere fra å være en uavklart situasjon forhold til drift og vedlikehold til tilfeller der vedlikeholdet åpenbart er forsømt. Lagmannsretten uttaler blant annet i LG-2017-63824 at en uavklart situasjon forhold til vedlikehold av veg, utgjør en fare for manglende vedlikehold, som igjen «kan føre til skade på veg og vanskelegare tilkomst til eigedomane». Det er selve organiseringen som er utjenlig og mangelfulle bestemmelser forhold til andeler og ekstraordinære kostnader kan for eksempel inngå i vurderingen selv om vegen som sådan er fullt brukbar. Tilstanden på vegen kan være et moment som vektlegges i vurderingen, som jeg kommer til under, men det er i større grad et symptom på manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter. Det kan tenkes flere tilfeller der det forekommer manglende organisering, men at en part påtar seg alt vedlikeholdet slik at vegen i seg selv er i god stand. Dette medfører dog at parten risikerer å bære alle vedlikeholdskostnadene alene samt at vedlikeholdet senere står i fare for å bli forsømt og det er således fortsatt en organisatorisk utjenlighet.

I andre tilfeller er det mer åpenbart at vedlikeholdet er forsømt. I JOEI-2005-3 la jordskifteoverretten til grunn at «hele vegen er vanskelig tilgjengelig i perioder» grunnet uforsvarlig vedlikehold av vegen som følge av fraværet av felles vedtekter for bruk og vedlikehold. Vegen var spesielt vanskelig fremkommelig med personbil på regnværsdager og generelt vanskelig fremkommelig for traktor med henger. Et mer ekstremt eksempel som også illustrerer hvordan konflikter kan gå ut over bruken av eiendommen er JLST-2013-45. En av partene i denne saken hindret vedlikeholdet av vegen ved å plassere steiner på veiskulderen som vanskeliggjorde adkomst for større kjøretøy. Dette hadde ført til dårlig veistandard med flere hull og manglende vintervedlikehold. I slike tilfeller er det åpenbart utjenlig da adkomstforholdene til en eiendom er særs vesentlig forhold til eiendommens utnyttelse og verdi jf. JOAG-2005-6.

Det er et par avgjørelser som har hintet til hvilke momenter som kan tale for at organiseringen ikke er utjenlig, som for eksempel JOHA-2007-6 og JSAR-2016-184401. Begge to støtter seg dog på vernet mot tap etter § 3-18 i tillegg. Essensen er at det kan tenkes at utjenlighet ikke foreligger der organiseringen av vegen angir brukernes plikter og retter på en klar måte og at en eventuell endring bærer preg av å være av kosmetisk art (omskrivninger etc.).

4.4.4 Parkering

I rettsavgjørelsene som angår parkering så legger retten betydelig vekt på at manglende organisering fører til at man parkerer i veien for hverandre. Dette var blant annet tilfelle i JLST-2017-15178 og JARD-2018-189339. I JBER-2014-35 ønsket parten å unngå å bli hindret i adkomstvegene i forbindelse med trafikkering av lastebiler, anleggsmaskiner og vogntog. Jordskifteretten mente parten måtte finne seg i litt venting, men at «uønsket venting i adkomsttraseen, utover det man kan forvente ved rask avviklet varelevering» ville utgjøre en utjenlig situasjon. I dette tilfellet var adkomsten til tider sperret for større kjøretøy og det forelå derfor utjenlige eiendomsforhold. Jordskifteretten nyanserer bildet mer ved å klargjøre at «Det forhold at parkeringsplasser utenfor adkomsttraséen er plassert på tvers i forhold til kjøreretningen i adkomstvegen, utgjør ikke i seg selv et utjenlig eiendomsforhold for bnr. 341 og bnr. 354, i forhold til jordskifteloven § 1. Det er først når kjøretøy blir parkert slik at de står ut i selve adkomstvegen, at de utgjør et hinder for adkomsten».

I JFLE-2013-2 medførte et oppsatt gjerde at det var vanskelig å manøvrere bilen inn og ut av parkeringsplassen. Siden det ikke var mulig å snu måtte parten rygge gjennom en smal korridor på 2,9 meter. Retten vektlegger her at det både kan ansees krevende og risikofylt trafikkmessig, «spesielt på vinterføre og i mørke» og parkeringen kunne således ikke benyttes på en tilfredsstillende måte.

Det er viktig å presisere at det å rygge inn og ut på egen eiendom ikke i seg selv er utjenlig jf. LE-2017-84923. Lagmannsretten presiserer at trafiksikkerhet kan være et relevant moment å vektlegge i vurderingen. I denne saken munnet adkomstveien ut i en «lite trafikkert vei, med lav fart» og rygging til og fra eiendommen ville dermed ikke utgjøre «noen ekstraordinær fare» for trafiksikkerheten. Heller ikke vinterforhold der vegen kunne fremstå som smal og glatt var nok til å oppfylle utjenlighetsvilkåret når et «normalt vintervedlikehold vil være tilstrekkelig for at veien er framkommelig på en forsvarlig måte».

4.4.5 Jakt

Det som skiller seg ut i jaktsakene er at det ofte stilles krav om en viss størrelse på arealene for å få innvilget jaktløyve. Utjenligheten er da ofte knyttet til at flere mindre eiendommer ikke oppfyller kravene til jaktløyve alene, men at en samordning vil oppfylle disse kravene. I JOAG-2002-11, som omhandlet slik samordning, anførte ankemotparten at man ikke kunne kreve jordskiftesak for å skaffe seg en ressurs, men at det må være ressurser eiendommen allerede besitter. Jordskifteoverretten sa seg enig i dette, men overretten påpeker at tomtene, selv om de er små, har en ressurs som kan samordnes på en mer fornuftig måte. Det er slik jeg redegjorde for i punkt 3.3.2.4 snakk om bedre utnyttelse av eksisterende kvaliteter også i tilfeller der det er snakk om samordning for å tilegne seg jaktløve. Det er ikke en ren mangel ved eiendommen. Se også JOHA-2011-8 og JOGU-2010-14 som også omhandler samordning av arealer for utnyttelse av jaktressursene på eiendommene. Det gjelder også i tilfeller der det har vært jakt før, men der partene ikke lenger makter å organisere seg slik at ressursene står uutnyttet, se JOGU-2010-2.

Leiejord i landbruket har blitt mer normalt etter tiden og forholdene og det gjelder også jakt. I JFOR-2017-190410 var ordningen slik at hver bruk måtte stille med en jeger til jaktlaget for å jaktutbytte. Dette vanskeliggjorde blant annet utleie av jakta for de grunneierne som ikke kunne delta i jakten selv. Jordskifteretten kom til at det etter «tida og tilhøva» var utjenlig fordi det ikke var lagt til rette for individuelle tilpasninger.

I forbindelse med jaktlag vektlegger retten også at stemmevekten skal gjenspeile medlemmers areal. Dette illustreres blant annet i JTYN-2006-24 og JBER-2012-46. Slik som JBER-2012-46 presiserer så ligger jaktressursen til hver eiendom og «omfanget av rettigheten avhenger av størrelsen på eiendommen (tellende areal)». Jordskifteretten argumenterer derfor for at stemmeretten bør samsvare med eiendommens tellende areal i jaktfeltet. Jordskifteretten konkluderer med at det er utjenlig at påvirkningsmuligheter gjennom avstemninger og utbytte av jakten ikke fordeles i tråd med det eiendommene bidrar med i jakten. Det samme er vektlagt i JTYN-2006-24, men i denne saken var også reglene for utbytte uklart og grunneiere som stod utenfor laget. I forbindelse med utbytte var det uklart hvordan selve overskuddet beregnes og jordskifteretten så behov for en klargjøring. Dette for å unngå fremtidige samarbeidsproblemer som går ut over bruken. I tillegg stod 7 grunneiere utenfor jaktlaget med en avtale som kunne sies opp. Dette var klart utjenlig etter jordskifterettens syn da en

eventuell avslutning av avtalen ville ført til urasjonell utnyttelse av jaktfeltet, men også fordi disse grunneierne ikke hadde påvirkningsmulighet i laget.

Det ovenstående må nyanseres noe. Jordskifteoverretten har i JOEI-2010-8 klargjort at det ikke uten videre foreligger utjenlighet når «størrelsen på jaktfeltet ikke til enhver tid samsvarer med jaktlaget eiendomsmasse». Retten vektlegger her at «I perioder der avviket mellom jaktlagets eiendomsmasse og jaktfeltets størrelse er av vesentlighet, kan foreningen kompensere for manglende fellingskvote ved å tildele kvoter etter jaktlagets eiendomsmasse, og ikke kun jaktfeltets størrelse». Det er også trukket frem av JOAG-2014-1 at selv om eiendommens areal ikke var vektlagt så er ikke utjenlighetsvilkåret nødvendigvis oppfylt i tilfeller der arealene er så like at endring av andelsfordelingen vil være marginal.

Jordskifteoverretten JOEI-2010-8 legger også til grunn at frivillig medlemskap ikke i seg selv er utjenlig. Det kan vanskeliggjøre jaktforhold hvis mange grunneier melder seg ut av foreningen, men overretten vektlegger her at dagens medlemsmasse med de fordeler hver enkelt grunneier har ikke utgjør en utjenlig situasjon. Hvis det skulle ha seg at deltagelse i jaktlaget ble beskjedent slik at det ikke lenger var tilstrekkelig sammenhengende jaktfelt da ville saken stilt seg annerledes.

4.4.6 Beite

Manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter i forbindelse med beite dreier seg naturligvis ofte om konflikter rundt gjerdehold. Et eksempel på dette er JOFR-2011-3. I denne saken ble det krevd jordskifte for å ordne gjerdeholdet med nye gjerdebestemmelser. Saken ble først avvist av jordskifteretten før jordskifteoverretten vurderte saken.

Jordskifteoverretten vektlegger at bruken av utmarksbeite var svært arbeidskrevende og at situasjonen derfor var klart utjenlig. Manglende gjerder førte til at dyrene trakk inn på innmarksområder noe som førte til ekstraarbeid. Ikke bare for dyreeieren som måtte hente dyrene, men også for eiendommene som måtte varsle dyreeier og tåle de ulemper det var å vente på at dyrene ble hentet. I tillegg ville gjerdeplikt fra tidligere jordskifter føre til at grunneierne ikke nødvendigvis kunne kreve erstatning for tap fra dyreeieren jf. beiteloven § 7.

I motsatt tilfelle vil det være begrenset hvorvidt beiteforholdene kan bli vanskeliggjort av at grunneier setter opp gjerde rundt egen grunneiendom. Dette ble tatt opp i LF-2016-39487 der rekvisenten mente at oppsatt gjerde av grunneier hindret utnyttelse av et område med godt

beite som også var naturlig for dyrene å søke ly og hvile. Gjerdet hindret midlertidig ikke dyrenes frie ferdsel mellom innmarka og beiteområdene i utmarka. Lagmannsretten legger til grunn at grunneier kan frede eiendom sin fra å bli beitet i henhold til grunneiendomsretten. Til slutt konkluderer lagmannsretten at det ikke kunne ansees utjenlig at beitedyrene var utesteng fra gode beiteområder når grunneier på lovlig måte hadde gjerdet inn sin eiendom.

4.4.7 Fallretter

Manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter i forbindelse med fallretter er på mange måter likt som punkt 4.4.5 om jakt da man ofte må trekke inn naboen for å utnytte de eksisterende kvalitetene. Forskjellen er at rettsavgjørelsene i forbindelse med fallrettene vektlegger økonomien i prosjektet for å trekke inn naboen. I slike tilfeller er eiendommene svært avhengig av hverandre for å utnytte de eksisterende kvalitetene. Ofte er det slik at hvis en nekter å være med i et falleierlag så stopper mulig utbygging av kraftverk opp på grunn av at prosjektet er ulønnsomt eller risikabelt. I likhet med mange av de andre sakene er det i bunn og grunn snakk om samarbeidsproblemer som fører til konflikter som går ut over bruken av eiendommen.

Det klassiske eksempelet er LA-2011-188344 som illustrer at utjenlighetsvilkåret ikke skal forstås dit hen at det ikke er oppfylt bare fordi vannfallet kan utnyttes uten å bringe inn naboeiendommen. I denne saken hadde den ene eiendommen mulighet til å utnytte vannfallet uten naboen under 360 moh, men ved å trekke inn naboen som var over 360 moh ville det som lagmannsretten konstaterer være «ubestridt at økonomien i prosjektet vil være bedre».

Det samme var tema i JTRO-2009-12 der en gruppe eiendommer nektet å leie ut fallrettene sine eller delta i kraftutbyggingen. Slike forhold fører åpenbart til at det blir vanskelig å utnytte de eksisterende kvalitetene til kraftproduksjon. I dette tilfellet førte det til at bare halve vassdraget av fallet kunne bygges ut. Jordskifteretten vektlegger her at under 350 moh trolig ville føre til et «ulønnsomt eller en risikabel investering». Mangelen på samarbeid om utnyttelsen førte derfor til at eiendomsforholdene var utjenlige.

De samme momenter går igjen i flere rettsavgjørelser. JBER-2006-15 skiller seg dog litt ut ved at retten vurderer konkret utbyggingskostnadene og hva som ansees som ulønnsomt. Uten naboeiendommene ville utbyggingskostnaden være 2,51 kr/kWh til motsetning til en ordning

om samarbeid som ville føre til utbyggingskostnad på 1,80 kr/kWh. Det var etter rettens mening skille mellom et risikabelt økonomisk prosjekt og et attraktivt og lønnsomt prosjekt.

4.5 Utilstrekkelig felles infrastruktur

Rettsavgjørelsene tilknyttet utilstrekkelig felles infrastruktur gjelder som regel veg, vann og avløp, med en overvekt av vegsaker. At infrastrukturen er «utilstrekkelig» betyr at den ikke er i takt med «tida og tilhøva», for eksempel ved at fremkommeligheten med kjøretøy er vanskelig eller risikofylt. Jeg har tidligere avgrenset denne type utjenlighet fra å gjelde innpåkjøp jf. punkt 1.2 og punkt 3.3.2.3 om forholdet til jordskifteloven av 1979.

En tidsmessig god adkomst er essensielt for de fleste typer eiendommer. Det er åpenbart en utjenlig situasjon når vegen er i dårlig stand og adkomsten vanskeliggjøres. I JOGU-2015-5 ble det anført at en veg til en innmarksteig ikke var utjenlig så lenge man unngikk å bruke den i regnværsperioder. Jordskifteoverretten var klart uenig i dette da «transportbehovet til eit innmarksstykkje i dag ikkje kan la seg styra av veret». Adkomsten var ikke «tilfredstillande» i denne saken. Det foreligger åpenbart utilstrekkelig felles infrastruktur når man ikke kan nå sine arealer på en brukbar måte. I JOGU-2007-8 var dette tilfellet der parten verken kom fram med traktor eller egen bil til innmark eller skogsområdet sitt. I tillegg var passasjen mellom noen hus for knapt forhold til utstyret i det moderne landbruk og adkomsten var klart utjenlig.

Bratte adkomstveger og den risikoen dette innebærer, spesielt på vinterstid, er også betydelig vektlagt i flere rettsavgjørelser. Dette er særlig tatt opp i JOFR-2003-1. I denne saken hindret dagens adkomst i stor grad vanlige biler å kjøre opp til tunet til eiendommene i vinterperioden. Hvis adkomsten skulle gjøres noenlunde trygg så krevde dette mye arbeid med brøyting, skraping og strøing. Jordskifteoverretten vektlegger i utjenlighetsvurderingen særlig at den bratte vegen på glatt føre vil være en sterk belastning på vedkomne som ferdes der og at det innebærer «betydelig sikkerhetsrisiko». Videre vektlegger de også at en tidsmessig god adkomst må være tilgjengelig hele året også med tanke på brannbil, sykebil eller hjemmehjelpstjenester.

Hva som kan ansees som «bratt» er blant annet omtalt i JOFR-2004-3 og JOEI-2010-5. I JOFR-2004-3 var det i likhet med ovenstående avsnitt snakk om en så sterk stigning at brukerne av vegen ikke kunne regne med å benytte den som helårsveg, uten at det måtte legges store ressurser i brøyting og strøing. Jordskifteoverretten uttaler konkret at denne

sterke stigningen var et strekke på 1 kilometer som varierte mellom 14% og opp mot 17% stigning. JOEI-2010-5 gjaldt etablering av ny felles adkomst til to boligeiendommer i forbindelse med at daværende adkomst var trafikkfarlig forhold til offentlig veg. Adkomsten opp til disse boligeiendommene var beskrevet som meget bratt de første 10 meterne fra offentlig veg med en stigning på 1:5. I tillegg til stigningsforholdene mot offentlig veg var vegen også meget trang og lite oversiktlig adkomst. Overretten går så langt med å si at forholdene var «svært farlig. Spesielt er denne adkomsten vanskelig og farlig på vinterstid». Ankende part tilbød flere løsninger for å unngå nye felles adkomst slik som varmekabler, men overretten mente dette ville skape en «falsk trygghet» og «uforutsette farer».

Det kan også være utjenlig med en «flaskehals»-sving som illustrert i LG-2019-160484. I denne saken var hovedvegen en brukende traktorveg, men med en knapp sving som ble beskrevet som en «unødvendig flaskehals» og retten konkluderte med at svingen gjorde det vanskelig å utnytte tilknyttede eiendommer.

Utilstrekkelig felles infrastruktur kan som sagt også gjelde manglende vanntilgang. En avgjørelse som illustrerer dette i forbindelse med hytteområde er LH-2019-53360. Saken omhandlet en hytte som ønsket å koble seg på eksisterende privat vann- og avløpsanlegg. Lagmannsretten sluttet seg til jordskifterettens syn om at utjenlighetsvilkåret var oppfylt. Jordskifteretten vektla blant annet at innlagt vann er vanlig på hytter og at, selv om hytter kan brukes uten vanntilgang, så vil dette medføre en tungvint bruk, spesielt i tilfeller der man oppholder seg på hytta i lengre sammenhengende perioder. I tillegg var «tilhøva» slik at flere av de omkringliggende hyttene allerede var koblet til spredningsnett. Hytta var derfor utjenlig etter tiden og forholdene.

Grunnen til at jeg har kalt det for utilstrekkelig «felles» infrastruktur er nettopp fordi utjenligheten må omfatte en eiendom i et fellesskap og ikke en eiendom isolert sett. Et eksempel som illustrerer dette, er JOHA-2006-4. I denne saken ville en landbrukseiendom endre traseen og øke veibredden slik at større kjøretøy kunne komme til tunet i forbindelse med å levere livdyr, hente slaktedyr, kraftforleveranser o.l. Det vesentlige i denne saken var at landbrukseiendommen hadde to adkomster ut mot offentlig veg, og den ene var i sin helhet på egen grunn. Jordskifteoverretten kom til at en alminnelig objektiv eier ville utbedret vegen han allerede hadde på egen grunn slik at tungtransport kunne gå der. Dette alternativet var også økonomisk mer tjenlig enn å utbedre den andre vegen. Det forelå derfor ingen utilstrekkelig «felles» infrastruktur og ei heller en utjenlighet etter jordskiftelovens forstand.

Et mer rett fram eksempel er JOFR-2003-7 der jordskifteoverretten opphevet jordskifterettens vedtak fordi det ikke var «et fellestiltak siden ansvaret ensidig var lagt på Statens Vegvesen».

5 Avslutning

Avhandlingen har undersøkt hvordan utjenlighetsvilkåret skal forstås i henhold til gjeldende rett og hva retten vektlegger i vurderingen om eiendom eller bruksrett er utjenlig.

Gjennomgangen av gjeldende rett viser at begrepet «utjenlig» må tolkes snevrere enn en alminnelig språkforståelse. Både formålet til loven og virkemidlene avgrensner rekkevidden til utjenlighetsbegrepet. Samlet taler det for at utjenlighet dreier seg om utnyttelse av eksisterende kvaliteter og ikke rene mangler. Objektet for jordskifte er eiendommer og bruksretter og leiejord faller utenfor. Leiejord er likevel relevant betydning i selve utjenlighetsvurderingen forhold til virksomhetsbehov som skyldes innsatsfaktorer utover den selveide jorden. Videre skal utjenlighetsvurderingen være objektiv og ta utgangspunkt i en alminnelig objektiv eier. Utjenlighetsvilkåret er et nødvendighetskriterium som har til hensikt å hindre marginale eller meningsløse saker. Til motsetning er § 3-18 en forholdsmessighetsvurdering.

Høyesterett har i HR-2020-1910-A oppsummert lovens ordlyd og forarbeider til et krav om at det etter «tida og tilhøva» må påvises et reelt behov for å utnytte eiendommen på en måte som vanskeliggjøres uten jordskifte. Det tilsier at det ikke er en høy terskel, og det kan ikke forstås dithen at det først er utjenlig når det ikke er regningsvarende lenger. I tillegg kan det på bakgrunn av forarbeidende utledes at utjenlighet kan innebære konflikter som *går ut over bruken av eiendommen*. Dette er særlig relevant i forbindelse med uegnet sameie og manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter.

I analysearbeidet har jeg avdekket fire hovedformer for utjenlighet: uhensiktsmessig arrondering, uegnet sameieform, manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter og utilstrekkelig felles infrastruktur. Ved uhensiktsmessig arrondering vektlegges teigens form, størrelse, innbyrdes beliggenhet, terrengforskjeller og avstand til drittsenter. Sammenhengen mellom disse er også viktig da formen på en større teig har mindre å si for arrondering ulemper. Spørsmålet om uhensiktsmessig arrondering kommer også ofte opp i forbindelse med reguleringsplaner og at eiendom ikke samsvarer med reguleringsplanen. Likevel er det ikke alltid utjenlig hvis for eksempel en boligeiendom mangler areal til å kunne utformes i tråd med planen. Det er også flere saker som omhandler ulovlige tiltak og man skal etter rettspraksis i hovedsak se bort fra ulovligheten når man vurderer utjenlighet. I så måte kan dette føre til at jordskifte indirekte retter opp i ulovligheter.

I forbindelse med uegnet sameieform vektlegger retten at sameieformen og dets regler i sameieloven kan føre til konflikter som går ut over bruken av eiendommen i forbindelse med nye drift- og utnyttelsesformer. Siden det er forskjellige regler knyttet til realsameie og personlig sameie i sameieloven blir også utjenlighetsvurderingen annerledes. Personlig sameie har blant annet regler i sameieloven § 15 om oppløsning og tvangssalg. Bare i tilfeller der sameielovens regler om oppløsning er vanskelig eller gir et åpenbart uheldig resultat er utjenlighetsvilkåret oppfylt.

Ved manglende organisering eller mangelfulle bruksregler/vedtekter varierer vektleggingen forhold til om det er snakk om veg, parkering, jakt, beite, fallretter eller annet. I vegsaker er det naturligvis ofte drift og spesielt vedlikehold som blir vektlagt, mens i fallrettssaker blir lønnsomheten i prosjektet sentralt vurderingsmoment. I forbindelse med utilstrekkelig felles infrastruktur vektlegger retten i hovedsak at fremkommelighet med kjøretøy er vanskelig eller risikofylt. Det kan også omhandle annen infrastruktur slik som mangel på vanntilgang. Infrastrukturen må for øvrig være «felles» for å bli ansett som utjenlig.

Hensikten med oppgaven var å få en dypere forståelse av utjenlighetsvilkåret.

Underrettspraksis som argumentbærer har etter mitt syn vært veldig nyttig for å illustrere hvordan gjeldende rett kan brukes i et bredt spekter av scenarier. Argumentene som blir brukt kan definitivt være til praktisk nytte, selv om verdien kan være diskutabel.

6 Kilder

6.1 Litteratur

Aasmundtveit, J.E. (2002). *Tapsgarantien ved jordskifte: jordskifteloven § 3 bokstav a*. Ås: Norges Landbrukshøgskole.

Austenå, T. (1997). Vilkår for å kreve jordskifte. I: Aarbakke, M., Hagstrøm, V., & Lødrup, P. (red.) *Ånd og rett: Festskrift til Birger Stuevold Lassen*, s. 69-78. Oslo: Universitetsforlaget.

Bell, E., Bryman, A., & Harley, B. (2019). *Business research methods*. 5. Utgave. Oxford: Oxford university press.

Birkeland, M., & Sandvold, N. (2018). *En studie av nyttefordeling i jordskifteloven*. Ås: NMBU.

Bjørnstad, J.L. (2018). *Nyttefordeling i jordskifteretten i saker etter jordskifteloven § 3-4*. Ås: NMBU.

Boe, E.M. (2012). *Grunnleggende juridisk metode: en introduksjon til rett og rettstenkning*. 3. utgave. Oslo: Universitetsforlaget.

Eckhoff, T. (1971). *Rettskildelære*. Oslo: Tanum – Norli.

Eckhoff, T. (1993). *Rettskildelære*. 3. Utgave. Oslo: Tano.

Falkanger, A.T. (1999). *God tro: en studie av kravet til god tro som vilkår for å erverve eller opprettholde privatrettslige rettigheter*. Oslo: Universitetsforlaget.

Grendahl, T., & Solberg, G. (1959). *Jordskiftelovene gjennom 100 år (1859-1958)*. I: Grendahl, T. (red.) *Jordskifteverket gjennom 100 år: 1859-1958*. Oslo: Det kgl. Landbruksdepartement.

Grønmo, S. (2020). *Innholdsanalyse*. Hentet 01.04.2021 fra <https://snl.no/innholdsanalyse>.

Jacobsen, S. (2004). *Samtaler med jordskiftedommere om jordskifteloven §3 bokstav a*. Ås: Norges Landbrukshøgskole.

Lincoln, Y. S., & Guba, E. (1985). *Naturalistic Inquiry*. Beverly Hills, CA: sage.

Lund, T.R. (2013). *Analyse av tapsgarantien i jordskifteloven: et bidrag til forståelse av jordskifteloven § 3 bokstav a sin funksjon*. Oslo: NMBU.

Noss, N. C., & Sky, P. K. (2017). *Rettens kontroll av om de materielle vilkårene for jordskiftesak og/eller skjønn er til stede*. Tidsskrift for eiendomsrett, Vol. 13 (1), s. 71-88.

Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 235-259. Oslo: Gyldendal akademisk.

Reiten, M. (2009). *Frå utskiftingsvesen til jordskifterett – jordskifterettane si historie frå 1800-talet og fram til i dag*. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 93-137. Oslo: Gyldendal akademisk.

Reiten, M., Ranum, O., Flø, O. & Kvalvåg, U.I. (2004). *Organisering og registrering av lag stiftet ved jordskifte: Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruks- og matdepartementet 2. august 1999*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet.

Roalkvam, O. (2003). *Jordskiftelova § 3 a og «nyten for kvar einskild eigedom»*. Ås: Norges Landbrukshøgskole.

Sinnathurai, A., & Urset A.M. (2020). *Partenes oppfatning av jordskifterettens nyttevurdering etter jordskifteloven § 3-8*. Ås: NMBU.

6.2 Lovregister

Lov 17. mai 1814 Kongeriket Norges Grunnlov

Lov 17. august 1821 ang. Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab

Lov 12. oktober 1857 nr. 6 om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab

Lov 13. Mars 1882 nr. 2 om Udskiftning m. V.

Lov 22. Desember 1950 nr. 2 om jordskifte o. a.

Lov 23. oktober 1959 nr. 3 om oreigning av fast eigedom (oreigningslova)

Lov 5. mai 1961 om grannegjerde (grannegjerdelova)

Lov 16. Juni 1961 nr. 15 om rettshøve mellom grannar (grannelova)

Lov 16. Juni 1961 nr. 12 om ymse beitespørsmål (beitelova)

Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova)

Lov 18. Juni 1965 nr. 6 om sameige (sameigelova)

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

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

Lov 21. mai 1999 nr. 30 om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett (menneskerettsloven)

Lov 17. juni 2005 nr. 101 om eigedomsregistrering (matrikkellova)

Lov 15. juni 2007 nr. 40 om reindrift (reindriftsloven)

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

Lov 21. Juni 2013 nr. 100 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

Lov 19. Juni 2009 nr. 100 om forvaltning av naturens mangfold (naturmangfoldloven)

6.3 Forarbeider

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

Ot.prp.nr.31 (1950) Om lov om jordskifte o.a.

Ot.prp.nr.56 (1978–1979) Om lov om jordskifte o.a.

Ot.prp.nr.28 (1994–1995) Om lov om endringer i reindriftsloven, jordskifteloven og viltloven

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

6.4 Rettsavgjørelser

Høyesterett

HR-2019-2102-A

HR-2020-1910-A

Rt-1934-330 (solemskogen)

Rt-1975-603 (Swingball-dommen)
Rt-1987-595
Rt-1995-1427 (naturfredning)
Rt-1998-1795 (utvisningsdom 2)
Rt-2000-1119 (høyesteretts kjæremålsutvalg)

Lagmannsrettsavgjørelser

LA-2011-188344
LA-2019-130958
LB-2020-124808
LE-2017-84923
LF-2015-170059
LF-2016-39487
LF-2019-33576
LF-2019-43264
LG-2014-126101
LG-2016-111385
LG-2016-2166
LG-2017-63824
LG-2017-86794
LG-2019-160484
LH-2003-14370
LH-2017-191936
LH-2019-53360

Jordskifteoverrettsavgjørelser

JOAG-2002-11
JOAG-2005-6
JOAG-2014-1
JOEI-1996-2
JOEI-2005-3
JOEI-2010-5
JOEI-2010-8
JOEI-2013-9
JOFR-2003-1
JOFR-2003-7
JOFR-2004-3
JOFR-2009-6

JOFR-2011-3
JOFR-2013-4
JOGU-2007-8
JOGU-2010-14
JOGU-2010-2
JOGU-2010-9
JOGU-2015-5
JOHA-2002-5
JOHA-2006-4
JOHA-2007-6
JOHA-2009-6
JOHA-2011-3
JOHA-2011-7
JOHA-2011-8
JOHA-2013-3
JOHA-2014-5

Jordskifteavgjørelser

JARD-2018-189339
JARD-2019-187257
JARD-2019-4704
JARD-2019-67149
JBER-2006-15
JBER-2010-24
JBER-2011-33
JBER-2012-25
JBER-2012-46
JBER-2012-46
JBER-2014-35
JBER-2017-162901
JBOD-2009-16
JBOD-2012-32
JBOD-2014-10
JBOD-2014-19
JBOD-2015-15
JDRA-2013-61
JDRA-2015-203482

JFLE-2013-2
JFLE-2013-31
JFLE-2015-198319-1
JFOR-2017-190410
JHAM-2016-160480
JKON-2017-137783
JKON-2017-188522
JKON-2019-123208
JKVI-2014-5
JLHM-2014-18
JLST-2013-45
JLST-2015-200440
JLST-2016-170686
JLST-2016-18229
JLST-2017-149394
JLST-2017-15178
JMOL-2019-288
JSAR-2016-184401
JSAR-2019-81671
JSKI-2007-68
JSKI-2017-13690
JSOR-2007-1
JSTA-2010-16
JSTA-2018-172235
JSTE-2015-8
JSTO-2013-54
JSTO-2013-7
JSTO-2014-59
JTON-2007-14
JTRD-2017-153534
JTRO-2009-12
JTRO-2011-2
JTRO-2012-31
JTRO-2013-11
JTYN-2006-24



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

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway