

Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på mitt studium i Eiendomsfag ved Institutt for landskapsplanlegging ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Oppgaven har et omfang på 30 poeng, tilsvarende ett semester. Sett bort fra forberedelser og planlegging, har oppgaven i sin helhet blitt produsert våren 2015.

En stor takk til førsteamanuensis Øystein Bjerva som har vært min veilederen. Uten hans idéer, tilbakemeldinger samt faglige støtte tror jeg ikke denne oppgaven hadde latt seg gjennomføre.

Jeg vil rette en ekstra takk til Jordskifteretten for enestående hjelp. Først og fremst gjelder dette Nord- og Midhordland Jordskifterett, Marnar Jordskifterett, Akershus og Oslo Jordskifterett og Sør-Trøndelag Jordskifterett som har vært mer enn hjelpsomme og gjestmilde.

En stor og hjertelig takk til familie og venner som har hjulpet og motivert meg gjennom arbeidet. Og til slutt, takk til Martin som alltid stiller opp for meg.

Ås, 13. mai 2015

Susan Bøbel

Sammendrag

Temaet i masteroppgaven omhandler anke over bruksordning og felles tiltak etter jskl. §§ 2c og 2e. Studiet gir et innblikk i hvorfor noen parter velger å anke, overrettens bemerkninger til de fremlagte ankepunktene og hvilke typer endringer anken eventuelt oppnår. Teorier og litteratur om emne er begrenset. Forventingene til hvilke funn som ville bli gjort har av den grunn vært vanskelige å forutse. For å gi oppgaven en håndterbar ramme har det kun blitt sett på anker som omhandlet bruksordning og sams tiltak. Videre ble det kun sett på anker som ble behandlet av jordskifteoverretten.

Valg av metode for å innhente data falt på dokumentstudie av rettsbøker. I og med at det fleste dokumentene ikke ligger digitalt, ble fire jordskifteretter besøkt over en fireukers periode. I alt ble 28 saker tatt med videre for vurdering og bearbeiding. Av dem ble 15 valgt ut og presentert i teksten. Fellesnevneren for de 15 er at alle omhandler eksisterende- eller planlagt veg.

Ut fra de rammene som var lagt for oppgaven, og med de begrensingene som ligger i lovverket, var det mulig å gjøre seg noen tanker hva parter ville anke på, noe som òg til dels ble bekreftet. Anker rettet mot jordskifteoverretten skal som utgangspunkt omhandle de jordskiftefaglige spørsmålene om hvor vidt de materielle vilkårene er oppfylt, er verdsettingen korrekt, eller om bruksordningen er rettferdig og riktig.

En gjenganger i de fremlagte sakene har vært spørsmålet om hvem som skal stå som andelshaver i en felles veg, og hvem som kun skal stå som bruksberettiget. Videre har det blant annet vært anket på tjenligheten, ikke-tapsgarantien og forskjellige sider ved bruksordningen. Av de i alt 15 gjennomgåtte sakene var det kun to som fikk medhold i sine primærpåstander. Syv av de nevnte saken oppnådde ingen form for endring.

Abstract

The thesis addresses the appeal system for cases concerning forced organizing and joint projects after jskl. §§ 2c and 2e. The study tries to give an insight into why some parties decide to appeal, the court's remarks to the submitted objections, and changes the appeal achieved, if any. With limited literature and information it has been difficult to predict possible outcomes. Only appeals on cases concerning forced organizing (jskl. § 2c) and joint projects (jskl. § 2e) are included in the study, in order to define a manageable framework for the thesis. Moreover, only appeals to the Land Consolidation High Court have been included in this study.

The chosen method for obtaining data is a study of court records. Given that the majority of documents are unavailable in a digital format, four Land Consolidation Courts were visited over a four week period. In all, 28 cases were chosen for further review and processing. Of them 15 were selected and presented in the text. The common denominator for the 15 is that they deal with existing or planned road.

Based on the given framework for the study, and the limitations inherent in the legislation, it was possible to predict which parts the parties would appeal. These predictions were mostly confirmed. Appeals targeting the Land Consolidation High Court shall mainly deal with land consolidation academic questions, and whether the material conditions are met, the valuation correct, or whether the forced organizations scheme is fair and correct.

A reoccurring question in the presented cases has been who should stand as shareholder in a joint road, and who shall only stand as usufructuary. Moreover, it has been appealed on adequacy, non-loss guarantee and different sides of the forced organizing. Of the total of 15 cases examined there were only three that was upheld in its primary claims. Seven of the above-mentioned case did not receive any type of change.

Innhold

Kapittel 1 Innledning	1
1.4. Bakgrunn.....	1
1.5. Forskningsspørsmål.....	2
1.6. Avgrensning.....	2
1.7. Oppgavens videre oppbygning.....	3
Kapittel 2 Metode	5
2.1. Valg av metode.....	5
2.1.1. Dokumentstudier.....	5
2.2. Utvelgelse.....	6
2.3. Fremgangsmåte.....	6
2.3.1 Rettsbøkens som eneste kilde.....	7
2.4 Forskningens kvalitet.....	7
Kapittel 3 Litteratur	9
3.1. Jordskifterettens karaktertrekk.....	9
3.2. Vilkår for jordskifte.....	10
3.2.1. Tjenlighet.....	11
3.2.2. Virkemiddel.....	12
3.2.3 Garanti mot tap.....	13
3.3. Jordskifteretten oppgaver.....	14
3.4. Gangen i en jordskiftesak.....	15
3.5. Ordinært rettsmiddel.....	18
3.5.1. Det tosporede rettsmiddelsystemet.....	18
3.6. Kostnadsfordeling.....	19
3.6.1. Kostnadsfordeling ved tvist.....	20
3.7. Ny jordskiftelov.....	21

Kapittel 4 Empiri	23
4.1. Norges jordskifterettene.....	23
4.2. Besøkte jordskifteretter	24
4.1.1. Nord- og Midhordland Jordskifterett	25
4.1.2. Marnar Jordskifterett	26
4.1.3. Akershus og Oslo Jordskifterett.....	27
4.1.4. Sør-Trøndelag Jordskifterett.....	28
4.2. Sammenfattet datamaterialet.....	29
Kapittel 5 Presentasjon av utvalgte ankesaker	31
5.1. Vilkår for jordskifte.....	31
2500-2011-0012 – Mundal Øvre.....	31
2300-2000-0002 – Ljosland	33
2300-2007-0005 – Fidje	34
2100-2012-0011 – Marienlund.....	35
2600-2007-0004 – Litj-Bjørga	36
2600-2008-0001 – Stamnesvik	38
2600-2012-0002 – Øvre Hyllingsdalen.....	40
5.2. Bruksordninger og vedtekter	44
2300-2006-0001 – Hundeland	44
2100-2013-0011 – Jonsbråtavegen	48
2600-2009-0008 – Svartdalsvegen.....	50
5.3. Andels- og kostnadsfordeling.....	54
2500-2009-0009 – Haavik	54
2300-2009-0006 – Hogganvik.....	56
2300-2006-0004 – Berge.....	57
2300-2002-0012 – Breland	58
2600-2012-0003 – Finnøyvegen.....	60
Kapittel 6 Diskusjon.....	63
6.1. Partenes anførsler og rettens bemerkninger.....	63
6.1.1. Materielle vilkår for jordskifte.....	63

6.1.2. Andre ankepunkter	69
6.2. Hvilke utfall fikk ankene?.....	70
6.2.1. Monalege endringer	70
6.2.2. Mindre endring.....	73
6.2.3. Ingen endringer	74
6.3. Oppsummering	75
Kapittel 7 Refleksjoner.....	77
Referanseliste.....	79

Tabeller

Tabell 1 - Saksmengde for Nord- og Midhordland jordskifterett.....	25
Tabell 2 - Undersøkte saksnr. fra Nord- og Midhordland jordskifterett.....	25
Tabell 3 -Antall bruksordnings og felles tiltakssaker krevd og anket per år	26
Tabell 4 - Saksmengde for Marnar jordskifterett.	26
Tabell 5 - Undersøkte saksnr. fra Marnar jordskifterett.....	26
Tabell 6 - Oversikt over saksmengde for Akershus og Oslo jordskifterett.	27
Tabell 7 - Undersøkte saksnr. fra Akershus og Oslo jordskifterett.....	27
Tabell 8 – Antall bruksordnings- og felles tiltakssaker krevd og anket per år.....	28
Tabell 9 - Saksmengde for Sør-Trøndelag jordskifterett.....	28
Tabell 10 - Undersøkte saksnr. fra Sør- Trøndelag jordskifterett.....	28
Tabell 11 – Oversikt over utfall av undersøkte saker.....	29
Tabell 12 – Anke til andre instanser enn jordskifteoverretten.	29
Tabell 13 – Bruk av dommere.	29
Tabell 14 – Bruk av juridisk bistand.....	30
Tabell 15 – Saksomkostninger	30

Illustrasjoner

Illustrasjon 1 - Flytdiagram over sak krevd etter jskl. §2.	17
Illustrasjon 2 – Flytdiagram for anke over jordskifte.....	18
Illustrasjon 3 - Grått areal viser utvalgte retters virkeområde.	24
Illustrasjon 4 – Stiplet linje angir ny trasé.	31
Illustrasjon 5 - Beige veg symboliserer planlagt veg.....	34
Illustrasjon 6 – Skisse over vegtraseer.....	36
Illustrasjon 7 – Eiendomsgrenser og vegtrasé.....	39
Illustrasjon 8 – Vegtrasé, eiendomsgrenser og parkeringsplass.	44
Illustrasjon 9 – Vegtrasé og eiendomsgrenser.	48
Illustrasjon 10 – Vegtraséer.	50
Illustrasjon 11 – Rød, tynn strek indikerer ny vegtrasé.	54
Illustrasjon 12 – Gammel veg svart, ny veg rød. Skravur tilhører ankende part	56
Illustrasjon 13 – Stiplet linje viser ny parkeringsplass og ny gangtrasé.	57

Kapittel 1 Innledning

Tema for denne masteroppgaven er bruk av ordinære rettsmidler for jordskifteoverretten. Innledningsvis i dette kapittelet blir bakgrunn for valg av tema presentert. Videre vil forskningsspørsmålene sammen med en gjennomgang av de avgrensninger som ligger til grunn for oppgaven redegjort for, og til slutt forklares oppgavens videre oppbygning.

1.4. Bakgrunn

Oppgavens tema bygger på et ønske om å utforske bruken av det ordinære rettsmiddelet for jordskifteoverretten. Ideen til temaet er gitt av konstituert jordskifterettsleder Harald S. Haraldstad, Akershus og Oslo jordskifterett, og som først ble presentert gjennom Domstoladministrasjonens informasjonssider for studenter.

Anke er en viktig rettsikkerhet for den enkelte borger. Gjennom å anke vil en part få mulighet til legge frem nye bevis og meninger, samt at en ny kyndig person vil kunne vurdere ankepåstandene. Mange parter vil nok i etterkant av en rettssak komme på argumenter de skulle ha lagt frem, eller dokumenter de hadde glemt, men som de føler kunne ha bidratt til et annet resultat, dersom de hadde tenkt på det i tide. For en del vil kanskje resultatet fra første instans føles så feil, at de velger å hente inn juridisk hjelp i andre instans.

Parters ulike ønsker om å anke skaper så et grunnlag for å undersøke hva det er med saken som partene anker på. Hva mener de ble gjort feil, og hvor mange ganger partene oppnår endringer i ny instans. At det alltid vil være noen som er uenige i sakens utfall og derfor ønsker en omkamp er en naturlig følge av vår sans for rettferdighet. Det å undersøke forholdene for å se om noen situasjoner utpeker seg eller gjentar seg, kan gi en pekepinn på tendenser blant aktørene som bruker systemet, samt rettssystemet i seg selv.

Interessen for anke omfatter også et overordnet ønske om å se på spørsmålene i et samfunnsperspektiv. Selv om partene må betale gebyrer for å benytte seg av det norske rettssystemet i den enkelte sak, er rettssystemet en statlig institusjon som driftes via

offentlig økonomi. Gjennom tvisteloven er det lagt føringer for hva slags type saker som kan kreves inn for de ulike instansene, og noen saker kommer aldri lengre enn til forliksrådet. På denne måten reguleres samfunnets ressursbruk. Denne oppgaven har fokus på de helt nære problemstillingene i den enkelte sak, fremfor det store samfunnsperspektivet.

Kan det være noe i selve saksbehandlingen som villeder partene og gir dem grunn for å anke? Eller utgjør de fleste ankene en kombinasjon av disse spørsmålene og som på den måten gjenspeiler at vi alle er menneskelige og vurdere situasjonene forskjellig.

1.5. Forskningsspørsmål

I forsøk på å belyse temaet *anke til jordskifteoverretten*, har det blitt utarbeidet tre spørsmål. På denne måten blir de mest vesentlige sidene ved ankesakene behandlet og besvart:

- Hvorfor anker partene i de undersøkte ankene?
- Hva bemerket dommerne om de fremsatte ankepostene?
- Hvilket utfallet fikk de undersøkte ankene?

Problemstillingene tar utgangspunkt i bruksordnings- og felles tiltakssaker hvor fellesnevneren er allerede eksisterende veg eller nydannelse av veg. I diskusjonskapittelet er de tre spørsmålene inndelt i avgrensede temaer som et resultat av dokumentundersøkelsene.

1.6. Avgrensning

Ettersom oppgavens produksjon har hatt et tidsbegrensning, har konkrete avgrensninger vært nødvendig. Ettersom oppgaven handler om hva den enkelte part anket på, har det vært viktig å sette av nok tid til å gjennomgå den enkelte saks dokumentmappe. Mye av datamaterialet er ikke digitalisert, og det har derfor vært nødvendig å personlig besøke den enkelte jordskifteretts arkiv. Fire jordskifteretter ble valgt ut, og det ble lagt vekt på geografisk spredning. På den måten ville man være sikret at en studerte ankesaker som igjen har blitt behandlet av fire ulike jordskifteoverretter.

I samsvar med veileders anbefalinger, ble oppgaven videre avgrenset til å kun gjelde saker om bruksordninger og felles tiltak etter jskl. §§ 2c- og 2e, i stedet for å ta for seg alle rettens virkemidler. På den måten vil man få mer ensartede saker og datamaterialet vil være lettere å sammenligne.

Basert på egne antagelser om hvor mange ankesaker den enkelte rett kunne ha, ble det på forhånd gjort en tidsavgrensning for hvilke perioder som skulle undersøkes. Det ble vektlagt at den nye tvisteloven trådte i kraft 1.1.2008, og at det ville skape et naturlig skille for hvilke saker som skulle tas med. Før avreise falt derfor valget på saker anket inn fra 2008 til og med 2010. På den måten ville man ha tre år å undersøke, og sannsynligvis ville alle sakene være ferdig behandlet i alle eventuelle instanser.

1.7. Oppgavens videre oppbygning

Oppgaven er inndelt i syv kapitler. Første kapittel inneholder et innledning som gir et raskt innblikk i oppgavens bakgrunn. Forskningsspørsmålene blir presentert sammen en videre avgrensning for oppgaven.

Kapittel to omhandler metode og tar for seg valg av fremgangsmåten som har blitt benyttet. Videre belyses hvilke valg som har blitt tatt og hvordan de har påvirket oppgaven som helhet.

Kapittel tre behandler litteratur og gjeldende lovverk som danner bakteppet for forståelsen av jordskifte- og ankeprosessen.

Presentasjonen av empirien er fordelt på to kapitler. Kapittel fire er en kort introduksjon til landets jordskifteretter, fulgt opp med nærmere info om de fire rettene som ble besøkt under innsamlingen av data. Det blir og gitt en introduksjon til hvilke funn som ble gjort i de 28 gjennomgåtte sakene, presenter gjennom enkle tallmodeller.

Kapittel fem er alene viet til kortfattede fremstillinger av ulike saker hvor partenes påstander og dommernes begrunnelser er vektlagt.

Det sjette kapitlet er en drøftelse av de funnene som ble gjort i de utvalgte sakene. Kapitlet er delt i to, ankende parts anførsler og utfallet av overrettens vurderinger.

Kapittel syv runder av oppgaven. Her vil de store linjene fra diskusjonen trekkes frem og oppsummeres. Tanker om videre arbeid med temaet vil og bli oppsummert.

Kapittel 2 Metode

Det vil her redegjøres for den fremgangsmetoden som ble valgt for å på best mulig måte besvare oppgavens spørsmål. Valg av metode for å gjennomføre et studie skal først og fremst ta hensyn til hva man ønske å finne ut, og hvordan man på best mulig måte kan oppnå det (Tjora, 2012). Oppgaven baserer seg på et kvalitativt studie av rettsbøker, og bygger således kun på dommerens gjengivelse av partenes anførsler og rettens begrunnelse og konklusjon.

2.1. Valg av metode

I ønske om å undersøke anker falt valget på å gjøre et rent dokumentstudiet av de rettsbøkene som produseres i etterkant av rettsmøtene. Arbeidsmetoden har gått ut på å danne seg en oversikt over hvem som mente hva, dommerens argumentasjoner for sine avgjørelser samt utfallet av anken.

2.1.1. Dokumentstudier

For å samle inn nok data har det blitt studert dokumenter, og da i all hovedsak rettsbøker. En rettsbok er det avsluttende dokumentet for saken. En rettsbok skal være det dokumentet som for ettertiden skal, blant annet, redegjøre for hvem som var til stede under de ulike rettsmøtene, hva de ulike partene la frem av argumenter og bevis samt dommerens begrunnelse og konklusjon. Selv om en rettsbok gir et viktig innblikk i den enkelte sak, vil den fortsatt kun være en sekundær kilde til informasjon. Den vil ikke kunne gi det samme bilde av situasjonen som om man hadde observert prosessen selv, eller om man hadde intervjuet de ulike aktørene som hadde påvirket i prosessen.

Når man studerer rettsbøker er det viktig å være tydelig på når man vurderer partenes argumentasjon, og når man jobber med andre deler av rettsboken. Partene vil alltid trekke frem fordelaktig argumentasjon til beste for sin egen sak, og gir dermed ikke et balansert bilde av situasjonen. Dommerens argumentasjon skal være nyansert og objektiv, men som leser må man likevel være nødt til å ta hensyn til at teksten ikke nødvendigvis gjenspeiler alle av sakens aspekter like godt (Tuseh & Winge, 2014).

2.2. Utvelgelse

Ikke alle rettsbøker ligger tilgjengelig digitalt. For å kunne danne et helhetlig inntrykk av den enkelte saken ble utvalgte jordskiftedomstoler besøkt for å undersøke deres arkiver. Alle dokumenter, også rettsbøker og lignende fra høyere instanser samles i en perm hos den retten som først behandlet saken. En del av sakene ville muligens ha blitt bedre belyst dersom partenes prosesskriv og fremlagte dokumenter hadde blitt tatt med i oppgaven. Men med hensyn til tidsbesparelse ble denne muligheten nedprioritert.

Av de 28 sakene som ble gjennomgått og jobbet med, ble 15 av sakene tatt med videre i presentasjonen og drøftelsen. Det ble lagt vekt på saker som omhandlet bruksordning etter jskl. § 2c og/eller saker om sams tiltak for veg etter jskl. § 2e. Fellesnevneren for de 15 sakene er at de alle omhandler veg. For å oppnå en bedre forståelse for den enkelte sak, ble også jordskifterettens rettsbok lest under utferden, men i empirien vil kun rettsbøkene fra jordskifteoverretten bli presentert.

Fem av de 13 sakene som ikke ble tatt med videre, ble trukket. De åtte resterende sakene omhandlet blant annet bruksordning for naustområde, fellesbeite og jaktlag, spørsmål om parkeringsrettigheter gjennom bruksordning, samt andre spørsmål som ikke var relatert til hovedvirkemidlene i jordskiftesaken.

2.3. Fremgangsmåte

De utvalgte jordskifterettene var Nord- og Midhordland, Marnar, Akershus og Oslo og Sør-Trøndelag. Geografisk spredning var ønskelig for å unngå at flere av jordskifterettene sokna til samme jordskifteoverrett. Det ble satt av fem dager til hver rett i førstnevnte rekkefølge. Det ble på forhånd ikke gjort noen undersøkelser for å avkrefte hvor mange ankesaker innenfor jskl. §§ 2c og 2e den enkelte rett hadde. Det ble antatt at de fleste jordskifteretter ville sitte inne med et respektivt utvalg. Under besøkene ble sakene valgt ut via utskrifter fra rettens digitale oversikt av saker.

I starten av utferden var ikke forskningsaspektene i problemstillingen klart definert. Usikkerhet rundt utvelgelse av saker og vektlegging av partenes prosesskriv påvirket

startfasen og den første uken ble av den grunn mindre effektiv. Det tok og lengre tid å lese og sette seg inn i den enkelte saks mappe enn forventet, ettersom noen av sakene var innom alle rettsinstansen fra jordskifteretten til høyesterett.

Datainnsamlingen på de fire ulike jordskiftekontorene ble gjennomført på 4 uker. 28 saker fra jordskifteoverretten ble utvalgt for videre behandling. I kapittel 5 presenteres et utvalg av disse sakene og deres innhold og de har blitt kategorisert etter ulike temaer.

2.3.1 Rettsbøkenes som eneste kilde

Rettsbøker blir i utgangspunktet ikke produsert med tanke på forskning på et senere stadium. De er ment som et avsluttende dokument for partene og som en kilde til informasjon for andre rettsinstanser dersom saken skal behandles ytterligere.

Det har vært mange parter, meninger og materielle forhold som skulle vektlegges. Dette medførte at rettsbøkene har vært svært tidkrevende, og vanskelige å sette seg inn i. Det må og påpekes at noen dommere har en bedre penn og et skarpere øye for å skape gode og oversiktlige tekster.

Denne ulikheten i bøkens lesbarhet kan skyldes mange faktorer, og en nærliggende antagelse er at nær og god dialog i rettsmøtene har gitt partene den innsikten de trenger for å forstå utfallet av saken. Dersom den ankende part har vært representert av en fullmektig har fremstillingen av argumenter og påstander ofte vært mer ryddig presentert i rettsboken. Parter som har vært selvprosederende har ikke den samme forutsetningen for å legge frem sine argumenter på en like ryddig og «korrekt» måte som en jurister, og dommeren som forfatter av rettsboken kan heller ikke «pynte på» partenes presentasjon av ankegrunner.

2.4 Forskningens kvalitet

Tre kriterier benyttes ofte for å vurdere kvaliteten av et forskningsprosjekt, og det man vurderer da er pålitelighet/reliabilitet, gyldighet/validitet og hvor vidt funnene er overførbare/generaliserbare (Tjora, 2012).

Reliabilitet kan påvirkes på flere måter. Engasjement for temaet kan være med på å farge resultatene av og påliteligheten til forskningen. Som forsker i sitt egen prosjekt er det viktig med en nøytral og objektiv tilnærming til de problemstillingene og funnene som blir gjort. Det er viktig å ta stilling til hvilket ståsted og utgangspunkt en har som forsker, for å være bevisst hvordan dette kan spille inn på forskningsarbeidet når det kommer til tilgang på data, utvalg, analyse og drøftelse (Tjora, 2012).

Som forsker innenfor dette temaet ble det tidlig erfart at det ikke eksisterte mange teorier rundt emne. Mye kunnskap om temaet ville ha skapt bedre muligheter for å stille presise spørsmål samt en tydeligere ramme for oppgaven på et tidligere tidspunkt, men kunne også ha hatt en negativ innvirkning ved å skape en forutinntatt tankegang. Som den eneste som har lest og vurdert rettsbøkene må en og være åpent for at en har feiltolket eller misforstått deler av teksten. Ens egne forutsetninger og selvinnsikt vil derfor være en viktig indikator på forskningens pålitelighet.

For å skape en oppgave som kunne generere validitet har det blitt vektlagt å hele tiden se til problemstillingene. Ved å være sikker på at ens spørsmål blir besvart på en god og tilfredsstillende måte skaper man gyldighet for funnene. Videre vil det å redegjøre for de metodene en har benytte seg av skape en transparent setting, som gjør det mulig for andre å etterprøve de valgene en selv har tatt. Det viktigste valget for å skape validitet er valget av en treffsikker metode med utgangspunkt i en egne forskningsspørsmål (Tjora, 2012).

Grunnet begrenset mengde data og ettersom hver enkelt sak har hatt sine egne, unike problemstillinger, har det vært vanskelig å skape generaliserbare teorier om de funnene som har blitt gjort. *Konseptuell generalisering* vil si at man utvikler teorier om at det er likhetstrekk ved resultatene en selv har kommet frem til og overfører dem til lignende saker (Tjora, 2012). I dette prosjektet vil en slik tilnærming være den mest nærliggende, for selv om det ikke kan trekkes noen vidtgående konklusjoner, kan enn en se et mønster mellom noen av de utvalgte sakene.

Kapittel 3 Litteratur

I dette kapittelet vil det redegjøres for den litteratur og praksis som ligger til grunn for jordskifterettens og overrettens praksis. Ettersom det gjennom studiet ikke har blitt funnet noen direkte teorier som omhandler oppgavens forskningsspørsmål, har det blitt lagt vekt på litteratur som belyser systemet rundt ankeordningen.

Kapittelet gir først innblikk i hva det er som gjør at jordskifteretten skiller seg ut som domstol og hvilke vilkår jordskifteretten må forholde seg til når de behandler en sak. I en del av de behandlede jordskiftesakene har ankende part hevdet at det å måtte avstå grunn eller rettigheter er ekspropriasjon, og ikke jordskifte, og med mindre de får en form for kompensasjon er ikke jskl. § 3 a oppfylt for deres eiendom. Av den grunn har det blitt tatt med et avsnitt som belyser temaet. Videre blir gangen i en jordskiftesak gjennomgått og jordskifterettens ankeordning blir presentert. Til slutt vil det gis en kort introduksjon til hvilke endringer som kan forventes for ankeprosessen gjennom den nye jordskifteloven.

3.1. Jordskifterettens karaktertrekk

Jordskifteretten er en særdomstol etter domstollova § 2 nr.1. Til tross for at jordskifteretten har mange likehetstrekk med andre forvaltningsorgan, er den organisert som en domstol. Det ansees som prosessøkonomisk lønnsomt ettersom det i gjennomsnitt blir avsagt en dom eller inngått et rettsforlik per sak som avsluttes (Selvik et al., 2009). Formålet med jordskifte er å skape mer tjenlige eiendommer for eiere og brukere gjennom ulike virkemidler som bytte av arealer, avgjørelser i tvister og opprydding i uklare og utjenlige eiendomsforhold (Prop. 101 L). En særdomstol kan ikke behandle en sak med mindre de har positiv hjemmel og et slikt krav har ikke de ordinære domstolene. En annen særegenhet ved saksbehandling i jordskifteretten er at det ofte er mange parter, og at man i utgangspunktet ikke får vinnere og tapere, som i det ordinære rettssystemet. Jskl. § 3a, også kalt *ikke-tapsgarantien*, skal påse at ingen eiendommer kommer dårligere ut enn før jordskifterettens behandling.

Ettersom et jordskifte ofte fører til nye utforminger av eiendommer, tilbyr også jordskifteretten oppmerking av de nye eiendommene både i marka og på kartet samt at de tinglyser endringene.

Underveis i prosessen har jordskifteretten hjemmel til å stadfeste dommer, rettsforlik og rettsfastsettende vedtak, noe som ofte kan være nødvendig underveis i behandlingen for å komme frem til en tjenlig løsning. En vanlig problemstilling vil være å avgjøre hvem som har vegrett med dom, før en kommer frem til et vedtak om bruksordning. En grunnleggende forskjell mellom de ordinære domstolene og jordskifteretten er at for å kreve sak for jordskifteretten må det ikke foreligge en tvist som det må for de ordinære domstolene, dersom rettssituasjonen er uavklart kan jordskifteretten klarlegge situasjonen i et rettsfastsettende vedtak etter jskl. § 17a. Den største forskjellen mellom domstolene er at jordskifteretten har kompetanse til å endre eiendoms- og bruksforhold, jf. jskl. § 2, innenfor rammene av jskl. § 3a (Langback, 2009). Dette kommer klart til uttrykk gjennom bytte av arealer for å skape mer tjenlige eiendommer eller hvor bruksberettigede får andelsrettigheter til en veg gjennom en bruksordning.

For å unngå at noen eiendommer lider tap av prosessen og ettersom det ofte er flere eiendommer involvert hvor arealer, rettigheter og verdier må klarlegges før behandling, kreves det gjerne flere rettsmøter. Er en eiendom ansett som utjenlig, kan mange parter ufrivillig bli dratt inn i et jordskifte. Selv om de økonomiske kostnadene som påløper ved bruk av juridisk bistand normalt sett ikke blir hensyntatt i vurderingen av ikke-tapsgarantien, er det fra lovgivers side ikke ønskelig at parene skal pådra seg større økonomiske utgifter i forbindelse med skifte, enn nødvendig. Av den grunn er det lagt opp til at parter kan være selvprosederende noe som dermed øker kravet til dommerens evne i å ivareta de ulike parters interesser. (Prop. 101 L)

3.2. Vilkår for jordskifte

Uttrykket jordskifte skriver seg til jskl. §2a a - i. De rettsfastsettende sakene, grensegang og rettsutgreiing etter jskl. §§ 88 og 88a, ansees ikke som jordskifte, ei heller skjønn etter jskl. §

6. Jordskifte etter lovens forstand omhandler således kun endring eller regulering av eiendomsrett og bruksrett. (Reiten, 2013)

Hovedvilkårene for å holde jordskifte ligger i jskl. §§ 1,2 og 3. De tre hovedvilkårene krever at det må være utjenlige eiendomsforhold, et eller flere av virkemidlene i §2 må kunne anvendes for å forbedre situasjonen og til slutt, dersom omkostninger og ulemper er større enn nytten for eiendommen, skal saken avvises, jf. ikke-tapsgarantien (Reiten, 2013). Videre gjelder kun de nevnte vilkårene for rene jordskiftesaker og for jordskiftedelen i saker hvor jordskifte kombineres med et skjønn (NOU 2002: 09).

3.2.1. Tjenlighet

Kravet til tjenlighet etter tiden og forholdene skriver seg til jskl. § 1 «*Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på en teneleg måte etter tid og tilhøva, kan leggjast under jordskifte etter denne loven.*» Paragrafen er utgangspunktet for hele jordskifteprosessen. Dersom en eller flere eiendommer vanskelig kan la seg utnytte etter tiden og forholdene, kan en be jordskifteretten om hjelp. Det er vanligvis nok at bare en eiendom opplever utjenlige forhold (RG 1993 s. 864) for at de resterende eiendommene kan blir dratt med inn i jordskifte, så lenge ingen lider tap. Det at loven bruker «eiendom» og ikke «eier» i paragrafteksten betyr at det er den objektive bruken av eiendommen som skal legges til grunn, ikke eierens subjektive opplevelse av situasjonen. Uttrykket «tida og tilhøva» gjør loven dynamisk og gir den mulighet til å følge skiftende samfunnsutvikling. På den måten trenger ikke retten å kun ta hensyn til tradisjonell drift og bruk av arealene, men kan og ta høyde for fremtidige, påregnelige situasjoner.

Eiendom i denne sammenhengen betyr «en enhet som godt kan bestå av ett eller flere bruksnummer, men bruksnumrene må være på samme eierhand» (NOU s.8) Videre ble det ved endring i lov av 12.mai2006 nr.15 ble ny §1a innført hvor det ble fastslått at jordskifteloven gjelder alle eiendommer, og at det nå ikke eksisterer noen skille mellom tettbygde strøk og landbrukseiendommer. (Reiten, 2013)

3.2.2. Virkemiddel

Ved fremming av et jordskifte må jordskifteretten vise til hvilket virkemiddel som skal benyttes. Gjennom jskl. § 2 a –i har retten fått verktøy som kan brukes for å bøte på utjenlige eiendomssituasjoner. For at partene skal ha mulighet til å vurdere sin eiendom i forhold til valgte virkemidler er jordskifteretten pålagt å konkret vise til hvilken lov som blir brukt jf. jskl. § 17b bokstav c. (Reiten, 2009)

Bruksordning etter jskl. §2c innebærer at i områder hvor det er mest tjenlig med felles bruk og utnytting av rettigheter, kan jordskifteretten vedta retningslinjer for hvordan rettighetshaverne skal utøve rettighetene sine. Bruksordning kan gis dersom et areal drives i fellesskap av flere eiendommer, jf. jskl. § 2c nr.1, og dersom det foreligger særlige grunner kan også jordskifteretten fastsette bruksordning for arealer som ikke drives i fellesskap jf. jskl. §2c nr.2. Etter jskl. §34 står jordskifteretten fritt i forhold til omfanget av bruksordningen og hvordan den skal gjennomføres. Kravet er at ordningen må være tjenlig. Jskl. § 35 gir en ikke uttømmende liste over hva bruksordning kan brukes til som blant annet fellesbeite, drift av skog, jakt og fiskerettigheter, drift og vedlikehold av veger, parkeringsplasser, grøntområder, drift av grustak, vannkraftverk osv.

Skiping av sams tiltak etter jskl. §2e omhandler det å få i stand nye, felles tiltak samt det å endre på omfang og utforming av allerede eksisterende tiltak. Et vanlig tiltak er nybygging av veg, eller utbedring av allerede eksisterende veg.

Ved bruk av jskl. §2e, vil ofte jskl. §2c følge etter. Jordskifteretten kan da utforme bruks- og vedlikeholds regler for det nye tiltaket samt fordele andeler for eierskap, kostnader og senere vedlikehold (Prop. 101 L).

Gjennom jskl. § 2c nr.1 kan jordskifte gå ut på å gi regler for et område hvor flere enn kun en eiendom har bruksrett, omtales også som rettslig hjemlet sambruk i området. (prp. s. 74). Slike regler munner som oftest ut i bruksordninger. Det vil si et sett med regler som er ment å regulere bruken på en demokratisk måte etter størrelsen på rettighetene man har i området.

Jskl. § 2c nr.2 er ment som et virkemiddel som trer inn når det foreligger særlige grunner for det, og det må være en klar overvekt av fordel for eiendommene før en kan benytte seg av den.

3.2.3 Garanti mot tap

Jskl. § 3a «Jordskifte kan ikkje fremmast dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.» Paragrafen omtales som «ikke-tapsgarantien» og med det legger en til grunn at verken enkeltstående eiendommer eller jordskiftefeltet under ett skal lide tap. Dette er en skjønnsmessig vurdering retten må forholde seg til gjennom hele prosessen, ikke kun under vurderingen av fremmingsspørsmålet. Et annet viktig punkt er at en ikke kan kreve positiv nytte for den enkelte eiendom, enn kan kun kreve at eiendommen ikke skal lide tap. Det er ingen klare holdepunkter i loven for å hevde at nytten må kunne omregnes i pengeverdier (Reiten, 2013)

Forskjellen mellom jordskifte og ekspropriasjon

For den enkelte eier kan det være vanskelig å se forskjellen mellom jordskifte og ekspropriasjon. Mange føler de må avstå arealer, uten å få noen kompensasjon. I en avgjørelse fra JOFR-2003-1, sier overretten at: «Den grunnleggende forskjell ligger likevel i det at et jordskifte totalt sett skal skape nytte for eiendommen, mens en ved ekspropriasjon tar ut av eiendommen et areal eller en ressurs som vedkommende eiendom må avstå til et samfunnsnyttig formål. (...) Ved framføring av veg, særlig offentlig veg, men delvis også private veger, er det en rettslig tradisjon for å definere dette som ekspropriasjon. Ved innføring av sakstypen sams tiltak i jordskifteloven av 1979, kan alle som har positiv nytte av å anlegge en privat veg pålegges å delta i anleggs- og vedlikeholdskostnader, inklusiv grunnavståing uten at en må gå vegen om ekspropriasjon. For en part som ikke ønsker et slikt felles tiltak, og som opplever dyrka mark eller andre deler av eiendommen nedbygd av veg, kan det være særlig vanskelig å se forskjellen på jordskifte og ekspropriasjon.» Frostating lagmannsrett betrakter jordskifteoverrettens utsagn som korrekt lovforståelse. Ved å legge objektive kriterier til grunn, kan retten til en viss grad se bort fra eiers syn, men dersom en part ikke kan holdes skadesløs etter jskl. § 3a, skal parten holdes utenfor jordskifte (Sky, 2009).

Et jordskifte skal oppnå en netto formuesøkning, netto årlig inntekt eller eventuelt en reduksjon i årlige utgifter, gjennom f.eks. reduserte vedlikeholdsutgifter på privat veg. Inntektsøkning kan f.eks. være et resultat av veg som gjør det mulig å hente ut tømmer. Hensikten med ekspropriasjon derimot er ikke å økte partenes netto formue og årlige inntekt. I motsetning til jordskifte bygger ekspropriasjon på et offentligrettslige tiltak, som påfører partene et økonomisk tap som skal erstattes i samsvar med Grunnlovens § 105 (Ot.prp. nr. 78).

3.3. Jordskifteretten oppgaver

Jordskifteretten har kompetanse til å holde tre ulike sakstyper. Variantene inndeles i *rettsfastsettende saker, rettsendrende saker og skjønn/ kombinerte saker*.

Rettsendrende saker omtales og som jordskifte. Disse sakene reguleres gjennom jskl. § 2 a - i. Listen er uttømmende. For å kunne fremme et jordskifte må som tidligere nevnt de materielle vilkårene i jskl. §§ 1 og 3 a være oppfylt. De rettsendrende sakene kan blant annet omhandle oppløsning av sameie, eiendomsdeling og ny utforming av arealene, fellestiltak, bruksordninger m.m.

Rettsfastsettende saker omhandler grensegangssaker og rettsutgreiing etter jskl. §§ 88 og 88 a. I en rettsfastsettende sak krever eier av fast eiendom eller innehaver av en alltidvarende bruksrett, sak for jordskifteretten med ønske om å få merket av, klarlagt sin grense for fast eiendom og/eller alltidvarende bruksrett. Formålet med rettsutgreiing er å få klarlagt hvem som har eiendomsrett eller eventuelt bruksrett innenfor et større eller mindre avgrenset område. Det er ikke krav om at det må foreligge en tvist for å fremme et slikt krav. Dersom det oppstår eller foreligger en tvist kan den bli avgjort ved dom etter § 17 eller rettsfastsettende vedtak. Rettsfastsettende vedtak er rettskraftig på lik linje som en dom (NOU 2002: 9).

Kombinerte saker er jordskifte i kombinasjon med skjønn, jf. jskl. §§ 6, 6 a og 6 b. Eksempelvis er det da snakk om ekspropriasjonsskjønn eller erstatningsskjønn.

3.4. Gangen i en jordskiftesak

Saksgangen vil varieres avhengig av sakstypen. I forskjell til de ordinære domstolene er det ofte mange parter som skal ivaretas. Se s. 17 for flytskjema over sak krevd etter jskl. §2. Prosessreglene for jordskifteoverretten er lik som for jordskifteretten. Jf. jskl. § 97, gjelder en rekke av tvisteloven sine regler «så langt det passer» også for jordskiftesaker. Ved utforming av jordskiftereglene har det blitt vektlagt at partene, dersom de ønsker det, skal kunne være selvprosederende (Selvik et al., 2009).

Etter jskl. § 5 kan grunneiere og innehavere av alltidvarende bruksrettigheter kreve jordskifte. Krav om jordskifte skal sette frem for den jordskifteretten som eiendommen sokner til, jf. jskl. § 12. Kravet skal være skriftlig. Videre er det nok at en part krever sak, foruten saker etter jskl. § 2h og i. For disse sakene kreves det at alle grunneiere er enige, eventuelt 2/3 flertall. Krav om jordskifte skal først prøves av retten for å vurdere om alle prosessforutsetningene er til stede: er reist for riktig jordskifterett, om saken allerede har blitt behandlet i en annen domstol osv. Dersom det er mangler ved kravet skal rekvirenten få mulighet til å rette det, om ikke blir kravet avvist (Prop. 101 L).

I det første rettsmøte tar retten stilling til om saken skal fremmes etter jskl. § 14. Videre skal skiftetfeltet klarlegges, jordskifteretten skal utarbeide nye kart om det ikke foreligger brukbare kart og retten skal verdsette det som skal byttes av arealer, rettigheter, standskog osv. Verdsettingen skal skje med grunnlag i den arealbruken som finner sted på skiftetidspunktet. Når alt forarbeidet er gjort skal jordskifteretten legge frem et forslag som partene skal få mulighet til å drøfte og komme med innspill til, jf. jskl. § 20. Retten skal så grunngi de avgjørelsene som tas samt redegjøre for det rettslige grunnlaget, de faktisk omstendigheter og andre forhold som har hatt betydning for vedtaket. Når saken er ferdig er hovedregelen at partene skal møtes i et siste rettsmøte, og at partene skal motta en kopi av rettsboka så fort som mulig. Når saken er rettskraftig skal det tinglyses et utdrag av rettsboka, sammen med melding til kommunen i samsvar med lov om eiendomsregistrering (Prop. 101 L).

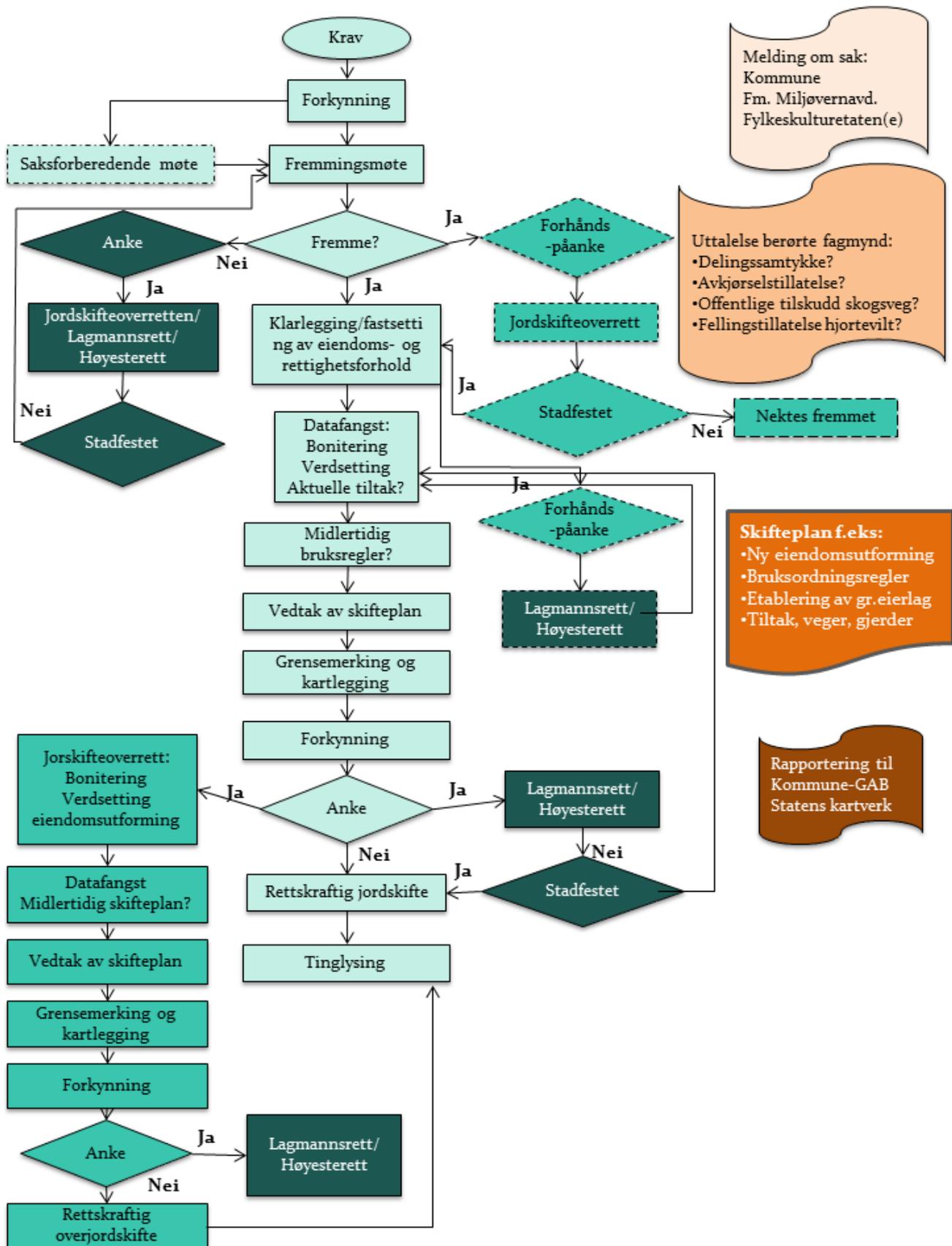
Som en ser av skjemaet på neste side kan anke benyttes flere steder i prosessen. Det første punktet som kan bli anket er fremmingsspørsmålet som kan være både krevende og komplisert (Reiten, 2009). Dersom retten kommer frem til at saken ikke kan fremmes for videre behandling, kan partene anke saken inn for lagmannsretten eller jordskifteoverretten avhengig av om avslaget bunner i materielle grunner eller ei, jf. jskl. § 61. Tidligere ble denne formen for anke inndelt i to: kjæremål og anke. Kjæremål var en variant av anke over kjennelser og beslutninger, og skulle rettes mot lagmannsretten. Uttrykket kjæremål ble ikke videreført i den nye tvisteloven, og nå kalles kjæremål og anke kun for anke (Robberstad, 2010).

Dersom saken blir fremmet, men man er uenig i den lovanvendelsen fremmingsvedtaket bygger på, må vedtaket påankes til lagmannsretten straks, jf. jskl. § 61 a. Dersom man venter med å anke fremmingsspørsmålet til saken er endelig vedtatt, mister man denne muligheten.

Videre er hovedregelen at partene ikke har anledning til å angripe fremmingsvedtaket før hele saken er ferdigbehandlet, dersom spørsmålet omhandler de materielle sidene ved fremmingsspørsmålet. For å unngå å bruke betydelig med ressurser på en sak som kan bli opphevet gjennom en anke, har jordskiftedommeren mulighet til å sette fremmingsvedtaket til forhånds påanke for jordskifteoverretten etter jskl. § 62 (5). På den måten får partene mulighet til å overprøve fremmingsspørsmålet før saken behandles videre (Reiten, 2009).

Underveis i en jordskiftesak kan det bli behov for å avklare eiendoms- og rettighetsforhold mellom partene, dette gjøres ved dom eller rettsfastsettende vedtak av jordskifteretten, og som igjen kan ankes til lagmannsretten. Saken blir da satt på vent til spørsmålet er ferdig behandlet.

Når saken er ferdig behandlet og forkynt kan partene anke saken til jordskifteoverretten eller lagmannsretten. Dette blir nærmere behandlet i neste avsnitt.



Illustrasjon 1 - Flytdiagram over sak krevd etter jskl. §2. (NOU 2002: 09).

3.5. Ordinært rettsmiddel

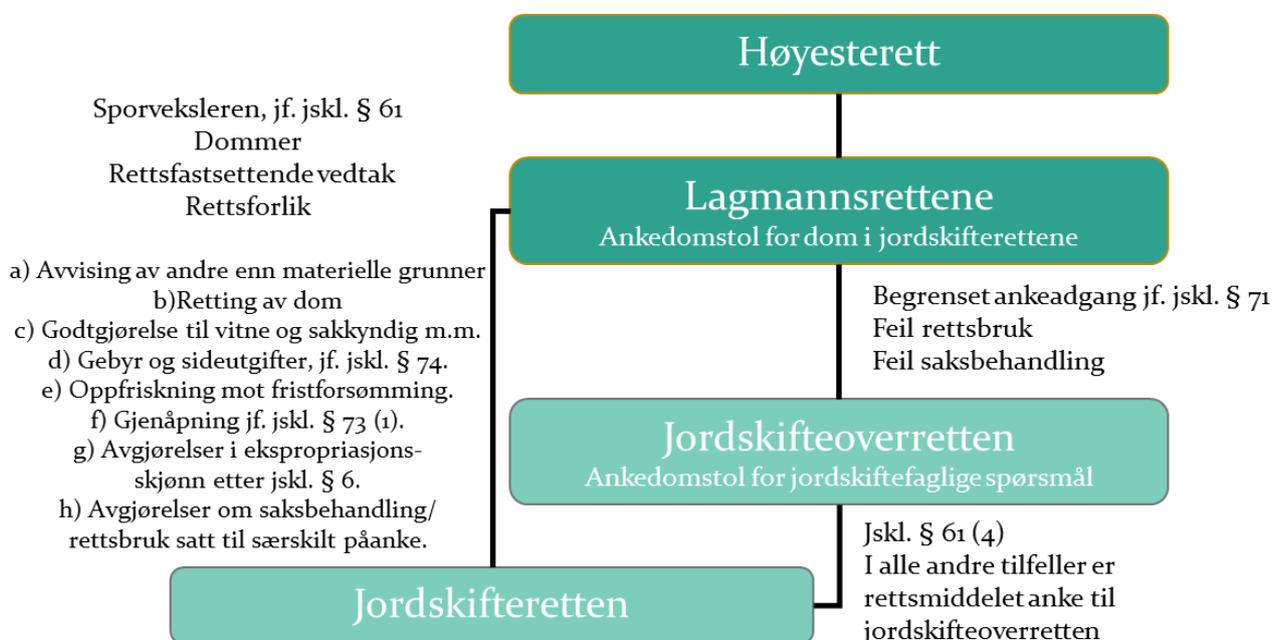
«Rettsmidler er en fellesbetegnelse for de midler som partene i sivile saker og straffesaker har til rådighet for å få prøvd på nytt en dom, kjennelse eller beslutning av en domstol.»

Gisle, J. 2012.

Det er vanlig å dele rettsmidler inn i ordinære- og ekstraordinære rettsmidler. Det ordinære rettsmidlet sikter til anke som muliggjør å angripe en sak før den er rettskraftig avgjort. Før ny tvistelov trådte i kraft var kjæremål et av de to ordinære rettsmidlene. Ekstraordinære rettsmidler er ment for å bruke når en sak er rettskraftig avgjort, og de vanligste rettsmiddelene er gjenåpning og oppfriskning (Norges domstoler, u.å.).

3.5.1. Det tosporede rettsmiddelsystemet

Saker behandlet av jordskifteretten kan bli anket til både jordskifteoverretten og lagmannsretten. Jskl. § 61 fungerer som en «spurveksler» og avgjør hvilken domstol anken skal rettes til. Utgangspunkter er at dommer, rettsfastsettende vedtak, tiltaksjordskifte og anke over kjennelse skal til lagmannsretten. Alle andre anker skal til jordskifteoverretten.



Illustrasjon 2 – Flyttdiagram for anke over jordskifte. (Norges domstoler, 2014a).

Saker som skal til jordskifteoverretten er hovedsakelig disse (Sky, 2013):

- Spørsmål om fremme av jordskiftesak av materielle grunner
- Verdsetting
- Skifteplan
- Bruksordningsregler

Fristen for å anke til jordskifteoverretten er en måned, jf. jskl § 63 (1), anken skal da sendes til den jordskifteretten som behandlet saken først. For anke til lagmannsretten gjelder tvisteloven kapittel 29 så langt det passer. For lagmannsretten gjelder det blant annet krav om samtykke til behandling fra domstolen, jf. tvl. §29-13 (1), dersom ankegjensstandens verdi er under 125 000kr. Er ankegjensstandens verdi for lav skal det tas hensyn til sakens karakter, om partene har behov for overprøving og om det ser ut til å være svakheter ved den avgjørelsen som er anket eller ved behandling av saken. Jordskifteretten er ikke pålagt slike hensyn, men reglene for jordskifte gjelder så langt de det passer også for jordskifteoverretten, jf. jskl. § 69.

Sendes det anke til lagmannsretten og jordskifteoverretten samtidig, skal jordskifteoverretten vente med å behandle anken til lagmannsretten er ferdig med å behandle sin anke jf. jskl. § 65. Feil gjort av jordskifteoverretten angående rettsbruk eller saksbehandling kan ankes til lagmannsretten jf. jskl. § 72.

Den tosporede ankeordningen har vært mye diskutert (Prop. 101 L). Selv om loven fremstår som tydelig, har det vist seg at det ikke alltid er klart om ankespørsmålet skal behandles av lagmannsretten eller jordskifteoverretten. Dersom anken sendes til feil instans, vil den ankende part mest sannsynlig ikke få beskjed om at anken nektes fremmet i tide til å sende anken på ny til rett instans. Muligheten til å anke er dermed, i utgangspunktet, tapt.

3.6. Kostnadsfordeling

For de ordinære domstolene er hovedregelen at dersom man vinner en sak, skal motparten dekke ens egne kostnader, det være seg sakskostnader som kostnader til juridisk hjelp jf. tvl. kapittel 20. Kostnadene knyttet til et jordskifte fordeler seg annerledes. I en sak for

jordskifteretten må partene dekke sine egne utgifter til juridisk hjelp, med mindre saken omhandler en tvist. Den som vinner en tvist kan få sine utgifter til juridisk hjelp dekket av motparten jf. jskl. § 81. Dersom jordskifte blir fremmet, vil sakskostnadene bli fordelt på partene etter den nytten de har av vedtaket.

Hvem som skal dekke sakskostnadene ved behandling i jordskifteoverretten blir regulert av jskl. § 75 (2): «Den som krev overjordskifte, må bere kostnadene med det dersom overjordskiftet ikke fører med seg ei monaleg endring i jordskiftet.» Med andre ord, er anken grunnløs, eller ikke fører til vesentlige endringer, skal den ankende part bære jordskiftekostnadene.

Monalege endringer, som på bokmål betyr vesentlig endringer, omfatter ikke bare de anførsler som anken inneholder, men er ment for hele jordskifte. Om endringen ansees som monaleg, skal sakskostnadene fordeles etter nytte jf. jskl. § 76. I jordskiftelovens kommentarer på Rettsdata.no forklarer Reiten hvordan monalege endringer skal avgrenses «Hva som er grensen for «monaleg endring», er et klart skjønnspreget tema. I enkelte tilfeller vil selv fullt medhold i anken ikke kunne føre til at jordskiftet blir vesentlig endret, dersom anken omfatter et tema som er ubetydelig for jordskiftet som helhet» (2013).

3.6.1. Kostnadsfordeling ved tvist

Ved tvistesporsmål for de ordinære domstolene, er hovedregelen at den part som har vunnet saken, har krav på full erstatning for sine saksomkostninger, jf. tvl. § 20-2 (1). Som nevnt over, må partene i en jordskiftesak dekke sine egne utgifter til sakkyndig hjelp, med mindre spørsmålet har omhandlet en tvist, jf. jskl. § 81 (1). Jordskifteloven §17 legger til grunn at hvor jordskifteretten ved dom avgjør grenser, eiendomsrett, bruksrett eller annet, ansees som en tvist (Reiten, 2013). Austenå og Øvstedal (1994) forklarer at med tvist menes det når en part hevder å ha en rett eller en rettsposisjon som alle eller noen er uenige i. «Rettstvist» foreligger ikke hvor det bare dreier seg om å fastlegge et faktisk forhold (Rt. 1981 s.908).

Dersom en blir tilkjent saksomkostningene i en tvistesak for jordskifteretten, gjelder dette kun for utgifter til sakkyndig hjelp, jf. jskl. § 81 (1). Andre kostnader parten kan ha hatt, som f.eks. reiseutgifter o.l. vil ikke bli dekket (Finnanger, 2009).

De aller fleste anker som omhandler tvistes spørsmål blir anket til lagmannsretten jf. jskl. § 61. I de tilfeller en part mener at jordskifteretten har vurdert vilkårene for jordskifte basert på feil materielt grunnlag, skal anken rettes til jordskifteoverretten. Dersom det samme spørsmålet gjelder for fremmingsvedtaket ansees og saken for å omhandle en tvist og partene kan få tilkjent sine saksomkostninger etter reglene i tvl. kapittel 20 (Reiten, 2013).

3.7. Ny jordskiftelov

Ny lov om jordskifte trer i kraft den 01. 01. 2016, og ble kunngjort den 21. 06. 2013. Den nye loven vil ikke endre jordskifterettens virkemidler eller karakteristiske særtrekk som domstol, men legger til rette for en enklere og mer moderne loven. Språket er gjort mer allment og oppbygningen av lovenes rekkefølge mer naturlig.

Den største og tydeligste endringen er at jordskifteoverretten og lagmannsretten vil gjennomgå en fusjon. Jordskifteoverretten vil bli nedlagt, og fra nå av skal alle anker sendes til lagmannsretten. For å gi lagmannsretten den nødvendige fagkompetanse skal retten forsterkes med en jordskiftedommer og teknisk personal (Regjeringen, 2013). Gjennom ny jordskiftelov § 8-7, er det fortsatt lagmannsrettens dommere som skal overprøve dommer, kjennelser og vedtak, mens jordskifteoverdommeren skal vurdere de mer skjønsmessige sakene. Forskjellen i fra dagens system ligger dermed i at det gjennom den nye ordningen vil være lagmannsretten som bestemmer hvem som skal behandle anken, og den ankende part vil ikke lengre ha mulighet til å rette anken til feil instans.

Kapittel 4 Empiri

I dette kapittelet og neste vil de funnene som har blitt gjort, bli presentert. Empirien har blitt fordelt på to kapitler for å gi en bedre leseropplevelse. I dette kapittelet vil det bli gitt en kort presentasjon av Norges jordskifteretter samt de fire jordskifterettene som ble besøkt for å hente inn data. Det vil så bli presentert tallmateriale fra de 28 sakene som ble undersøkt i prosessen.

4.1. Norges jordskifteretter

Per i dag finnes det 35 jordskifteretter, fem jordskifteoverretter og det arbeider ca.260 ansatte i rettssystemet. Det kom 1412 nye krav i 2014, mot 1291 i 2013, noe som blir ansett som en sterk økning. I 2014 ble det avsluttet 1571 saker, noe som er 15% flere saker enn i 2013, og det antas at nedgangen skyldes redusert arbeidsmengde for hver enkelt sak. Ettersom ny jordskiftelov og nytt saksbehandlingssystem skal innføres i 2016, forventes det at saksbehandlingstiden vil gå opp igjen (Domstoladministrasjonen, 2014. *Heretter omtalt som DA*).

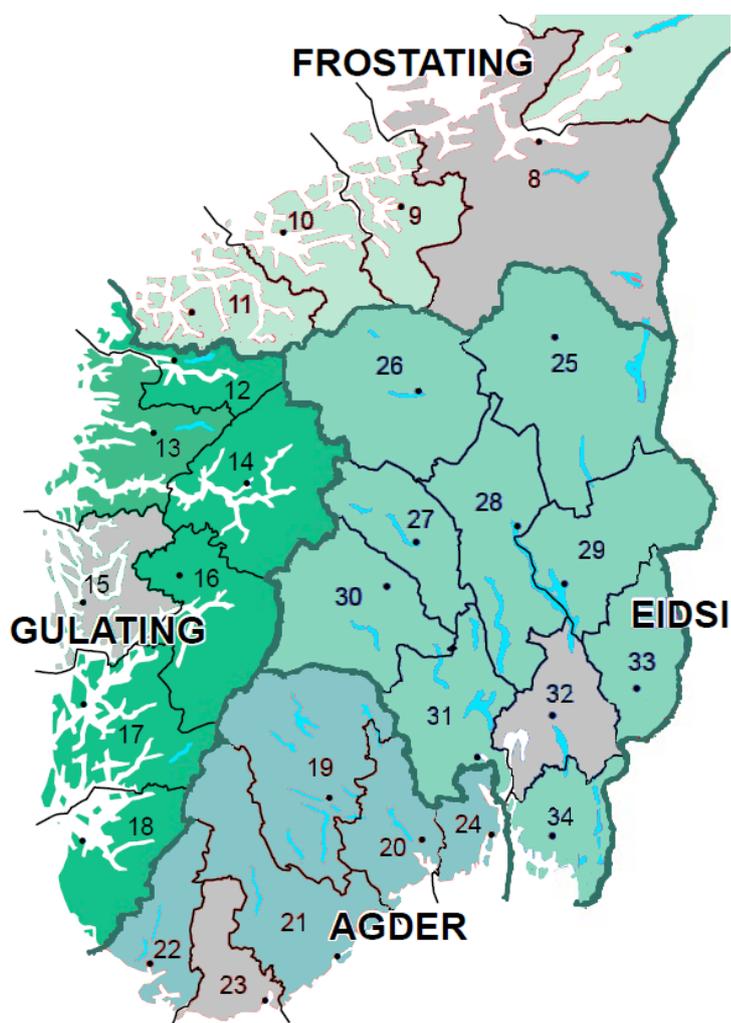
I 2014 mottok jordskifteoverretten 62 nye ankesaker, noe som er det høyeste tallet på svært lenge, Gjennomsnittsalderen for avsluttede saker i 2013 for jordskifteoverretten var på 10 måneder, mot jordskifteretten på ca. 18 måneder. (DA, 2014)

Som en ser ut fra tallene over er arbeidsmengden for overretten vesentlig mindre enn for jordskifteretten. Om man måler antall innkomne saker for overretten mot jordskifterettens innkomne saker i samme år, er overrettens saksmengde på 4.4% av jordskifterettens. Ser en i forhold til landets tingretter hvor det i 2014 ble krevd 16 955 nye, sivile tvistesaker og 2121 nye, sivile tvistesaker for lagmannsretten, blir det til sammenligning 12.5% (DA, 2014). Gjennom Domstoladministrasjonens årsrapport kommer det ikke frem hvor mange av ankene til lagmannsretten som er saker fra jordskifteretten. En kan av den grunn kun anta at parter flest er fornøyd med jordskifterettens materielle vurderinger, og at det derfor er svært få saker som ankes videre til jordskifteoverretten.

4.2. Besøkte jordskifteretter

I løpet av en fireukers periode ble fire jordskifteretter besøkt. Kartet under viser de besøkte jordskifterettens beliggenhet samt de fire jordskifteoverrettene virkeområde som underrettene sokner til.

Med de rammene som var lagt for oppgaven, ble utvalget av saker tildels homogent. Det viste seg likevel at noen situasjoner så ut til å være mer stedstypiske enn andre. F.eks. kan det se ut som bruksordnings- og fellestilltakssaker fra Sør-Trøndelag oftere omhandler skogsbilveger enn i Oslo og Akershus, og at det i Oslo og Akershus var flere saker om bruksordninger for boligfelt enn i Midhordland. Fra Marnar sitt område ser det ut til at det var flere saker rundt kysthytter enn for de andre jordskifterettene.



I tabellen under gis en oversikt over den enkelte retts innkommende- og behandlede saker samt en oversikt over beholdning for de fem siste årene. For de av rettene hvor tallene var tilgjengelige er det og laget en fremstilling over hvor mange saker som ble krevd etter virkemidlene jskl. §§ 2c og 2e og hvor mange av disse sakene som ble ankede videre til overretten. For hver rett vil det og bli ført en liste med saksnr. fra jordskifteretten og jordskifteretten. På den måten vil leseren få et inntrykk av hva slags saker som har blitt behandlet underveis i prosessen.

Illustrasjon 3 - Grått areal viser utvalgte retters virkeområde. (DA, 2014)

4.1.1. Nord- og Midhordland Jordskifterett

Nord- og Midhordland jordskifterett sokner til Gulating jordskifterett som ligger i Bergen. Jordskifterettens virkeområde er merket med nr.15 i illustrasjon 3.

Første retten som ble besøkt ligger i Bergen by. Retten har ti ansatte, tre dommere, en dommerfullmektig, tre ingeniører og tre konsulenter. Rettens virkeområde omfatter kommunene² Askøy, Austevoll, Austrheim, Bergen, Fedje, Fjell, Fusa, Kvam, Lindås, Masfjorden, Meland, Modalen, Os, Osterøy, Radøy, Samnanger, Sund, Vaksdal og Øygarden. Nord- og Midhordland jordskifterett sokner til Hålogaland jordskifteoverrett som ligger Molde (Norges domstoler, 2015).

Som første besøkte jordskifterett ble mye tid brukt til å finne en god fremgangsmåte for å velge ut saker. Denne jordskifteretten bruker ikke det samme søkeverktøyet i det digitale arkivet, og det ble derfor brukt litt mer tid på å finne de sakene som omhandlet de virkemidlene denne oppgaven omhandler. Fire saker fra 2009 til 2012 ble tatt med videre.

	2010	2011	2012	2013	2014
Innkommende saker	29	46	52	53	53
Behandlede saker	41	48	48	43	41
Beholdning	65	64	69	78	89
Gjennomsnittlig innkommende saker i året:	47				

Tabell 1 - Saksmengde for Nord- og Midhordland jordskifterett. (Norges domstoler, 2014b)

Overrettens saksnr.	Stikkord
2500 - 2012 - 0004	Bruksordning for naustområde
2500 - 2011 - 0008	Anken trukket
2500 - 2011 - 0012	Mundal Øvre – Behandlet på s. 31
2500 - 2009 - 0009	Haavik – Behandlet på s.54

Tabell 2 - Undersøkte saksnr. fra Nord- og Midhordland jordskifterett.

4.1.2. Marnar Jordskifterett

Marnar jordskifterett sokner til Agder jordskifterett som ligger i Skien. Jordskifterettens virkeområde er merket som nr. 23 i illustrasjon 3. Marnar jordskifterett hadde et stort utvalg. Her ble ni saker tatt med videre fra 2000 til 2014.

Jordskifteretten ligger i Kristiansand og behandler saker fra kommunene Kristiansand, Vennesla, Søgne Mandal, Marnardal, Songdalen, Åseral, Hægebostad, Audnedal og Lindesnes. Retten har syv ansatte, med tre dommere, to ingeniører og to konsulenter (Norges domstoler, 2015b).

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saker krevd	7	9	5	16	18	6	9	8	12
Saker anket		3	1		1			1	

Tabell 3 - Antall bruksordnings og felles tiltakssaker krevd og anket per år. (Marnar jordskifterett, 2015).

	2010	2011	2012	2013	2014
Innkommende saker	45	36	61	62	47
Behandlede saker	66	63	70	68	54
Beholdning	43	35	46	39	29
Gjennomsnittlig innkommende saker i året:	50				

Tabell 4 - Saksmengde for Marnar jordskifterett. (Norges domstoler, 2014b)

Overrettens saksnr.	Stikkord
2300 - 2014 - 0001	Bruksordning jaktlag
2300 - 2012 - 0007	Anken trukket
2300 - 2009 - 0006	Hogganvik - Se s.56
2300 - 2007 - 0005	Fidje - Se s.34
2300 - 2006 - 0001	Hundeland - Se s.44
2300 - 2006 - 0004	Berge - Se s.57
2300 - 2003 - 0002	Eiendoms- og gangrett
2300 - 2002 - 0012	Breland - Se s.58
2300 - 2000 - 0002	Ljosland - Se s.33

Tabell 5 - Undersøkte saksnr. fra Marnar jordskifterett.

4.1.3. Akershus og Oslo Jordskifterett

Akershus og Oslo jordskifterett søker til Eidsivating jordskifterett, og er merket som nr. 32 i illustrasjon 3. Retten ligger i sentrum av Lillestrøm og dekker Oslo- og Akershus fylke. Retten har ti ansatte fordelt på tre dommere, en dommerfullmektig, tre ingeniører og tre konsulenter (Akershus og Oslo jordskifterett, 2014).

Dette var den domstolen det ble funnet færrest anker. Kun fire saker over en tiårsperiode om omhandlet de utvalgte virkemidlene i henhold til det digitale arkivet. Sakene som ble tatt med videre var fra 2010 til 2013.

	2010	2011	2012	2013	2014
Innkommende saker	59	47	53	51	64
Behandlede saker	49	52	46	54	55
Beholdning	63	58	66	63	72
Gjennomsnittlig innkommende saker i året:	53				

Tabell 6 - Oversikt over saksmengde for Akershus og Oslo jordskifterett. (Norges domstoler, 2014b)

Overrettens saksnr.	Stikkord
2100 – 2013 - 0011	Jonsbråtavegen – Se s.48
2100 – 2012 - 0011	Marienlund – Se s.35
2100 – 2011 - 0001	Tap av parkeringsplass
2100 – 2010 - 0004	Innpåkjøpspris

Tabell 7 - Undersøkte saksnr. fra Akershus og Oslo jordskifterett.

4.1.4. Sør-Trøndelag Jordskifterett

Sør-Trøndelag jordskifterett sokner til Frostating jordskifteoverrett i Molde, og er merket som nr.8 i illustrasjon 3. Jordskifteretten holder til i Trondheim by, og er i denne sammenhengen den retten med flest saker og flest ansatte. Virkeområdet omfatter hele Sør-Trøndelag i tillegg til Meråker- og Stjørdal kommune i Nord-Trøndelag. Retten har 16 ansatte hvor de er fordelt på fem dommere, en dommerfullmektig, fem ingeniører og fem konsulenter (Sør-Trøndelag jordskifterett, 2014). Denne retten hadde et stor antall interessante saker, og 11 av dem ble tatt med videre. Sakene strekker seg fra 2007 til 2012.

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Saker krevd	6	16	8	11	13	12	7	9	2
Saker anket	2	4	3	2	1	3	4	3	

Tabell 8 – Antall bruksordnings- og felles tiltakssaker krevd og anket per år. (Sør-Trøndelag jordskifterett, 2015)

	2010	2011	2012	2013	2014
Innkommende saker	53	59	80	60	72
Behandlede saker	75	66	70	65	85
Beholdning	98	92	102	99	88
Gjennomsnittlig innkommende saker i året:	65				

Tabell 9 - Saksmengde for Sør-Trøndelag jordskifterett. (Norges domstoler, 2014b)

Overrettens saksnr.	Stikkord
2600 – 2012 - 0009	Anken trukket
2600 – 2012 - 0003	Finnøyvegen – Se s.59
2600 – 0012 - 0002	Øvre Hyllingsdal Se s.40
2600 – 2011 - 0004	Bruksordning for beite
2600 – 2011 - 0002	Parkeringsplass
2600 – 2010 - 0008	Bruksordning fiskeelv
2600 – 2009 - 0008	Svartdalsvegen – Se s.50
2600 – 2008 - 0007	Anken trukket
2600 – 2008 - 0001	Stamnesvik – Se s.38
2600 – 2007 - 0006	Anken trukket
2600 – 2007 - 0004	Litj – Bjørga – Se s. 36

Tabell 10 - Undersøkte saksnr. fra Sør-Trøndelag jordskifterett.

4.2. Sammenfattet datamaterialet

Av de i alt 28 sakene som ble gjennomgått, ble fem av de trukket før de kom til realitetsbehandling. Noen av disse sakene ble trukket ettersom ankende part gikk bort, andre for det partene oppnådde utenomrettslige forlik. Syv av sakene oppnådde monalege endringer, og av dem igjen oppnådde fire endringer, men som ikke ble ansett som monalege. Hele 12 saker oppnådde ingen endringer.

Anker trukket	5
Monalege endringer	7
Mindre endringer	4
Ingen endringer	12
Totalt antall saker	28

Tabell 11 – Oversikt over utfall av undersøkte saker.

Noen av sakene har og blitt anket til lagmannsretten og noen ytterst få til høyesterett. Utav 28 saker ble seks saker anket videre til lagmannsretten, av dem igjen oppnådde kun to av sakene medhold.

Hvor mange saker ble anket videre fra overretten	
Lagmannsretten	6
Høyesterett	2
Oppnådde endringer	
Lagmannsretten	2
Høyesterett	0

Tabell 12 – Anke til andre instanser enn jordskifteoverretten.

Tallene som blir presentert videre her er kun basert på de 15 sakene som ble valgt ut for nærmere ettersyn. Som vist i tabellen under ble det i 15 av sakene brukt fem dommere ved 11 av sakene. For de resterende ankesakene ble det kun brukt tre dommere. Uavhengig om det ble brukt fem eller tre dommere er det vanlig at det er en jordskifteoverdommer, hvor de resterende meddommerne er lekdommere.

Hvor mange dommere ble brukt i jordskifteoverrettens behandling	
5 dommere	11
3 dommere	4

Tabell 13 – Bruk av dommere.

Jordskifterettens prosessregler er lagt opp slik at partene i en jordskiftesak ikke skal trenge å benytte seg av juridisk hjelp. Likevel kan det se ut som mange ønsker å benytte seg av ekstra hjelp når saken ankes inn for jordskifteoverretten. Gjennom rettsbøkene kommer det ikke frem hva salæret for juridisk hjelp ligger på.

Hvor mange brukte advokat eller benyttet seg av juridisk hjelp	
Juridisk bistand	11
Ingen juridisk bistand	4

Tabell 14 – Bruk av juridisk bistand.

Saksomkostningene ved en sak for jordskifteoverretten varierer i pris med blant annet hvor mange meddommere som brukes, hvor mange rettsmøter det trengs osv. Som en ser av tabellen under kan prisen variere veldig. Minsteprisen her er fra Ljosland-saken som ble holdt for 15 år siden i 2000. En kan anta at prisen for et «billig» overjordskifte har gått opp noe i pris. Høyeste summen er fra Marienlund-saken, en av de få sakene som fikk fullt ut medhold i sin påstand om at saken måtte fremmes. Jordskifteoverretten tok etterpå selv jobben å behandle saken, i stedet for å sende tilbake til jordskifteretten for videre behandling. Gjennomsnittlig ligger prisen blant de 15 utvalgte sakene på 18 500kr. Til sammenligning ligger minsteprisen for en sak hos lagmannsretten på ca 20 600kr (Norges domstoler, 2015c).

Saksomkostnader	
Gjennomsnittlig	18 500 kr
Minste sum	5800 kr
Høyeste sum	30 066 kr

Tabell 15 – Saksomkostninger

Som man ser fra tallene over, er muligheten stor for at en benytter advokat og at man blir sittende igjen med hele saksomkostningssummen. Dersom jordskifteretten ikke anser de endringene som eventuelt oppnås gjennom jordskiftesaken som monalege, må ankende part selv bære kostnadene for jordskiftesaken sammen med eventuelle utgifter til juridisk hjelp. Som nevnt tidligere må en og bære utgiftene til juridisk hjelp selv, med mindre saken omhandler tvist.

Kapittel 5 Presentasjon av utvalgte ankesaker

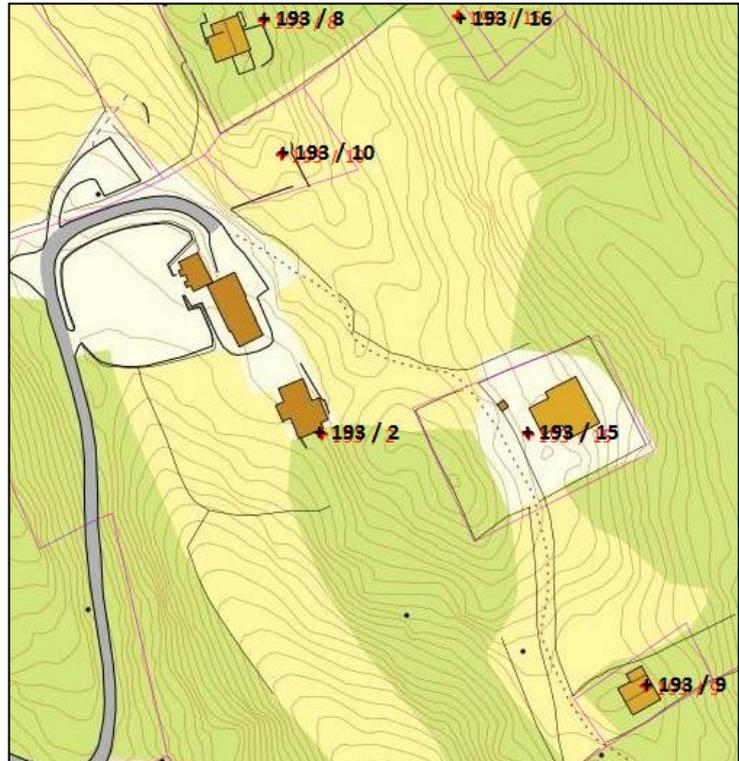
I dette kapittelet blir del to av empirien presentert. 15 av de i alt 28 sakene som ble tatt med videre for undersøkelse er her gjengitt i kortform hvor det har blitt lagt vekt på situasjonen og utfall, ankende parts anførsler og til slutt dommerens svar på ankende parts anførsler. For en del av sakene har ankene vært omfattende med mange punkter og argumenter. Ikke alle har blitt tillagt like stor vekt i den kommende presentasjonen. Sakene har videre blitt inndelt etter temaene *vilkår for jordskifte, bruksordning og vedtekter samt kostnad- og andelsfordeling*.

5.1. Vilkår for jordskifte

I dette avsnittet presenteres de sakene hvor ankene i hovedsak omhandler vilkår for jordskifte, og hvorvidt de ansees som oppfylt.

2500-2011-0012 – Mundal Øvre

Saken ble krevd for underretten av rekvirent med ønske om å føre kjøreveg helt frem til to hytteeiendommer med gnr. 193/15 og 193/9. Fra et tidligere jordskifte var det opparbeidet en felles parkeringsplass for alle fritidseiendommene, og fra parkeringsplassen var det 200 meter å gå for den hytteeiendommen som lå lengst bort. Ankende part, som også er grunneier av gnr. 198/2, hadde krevd saken avvist i underinstansen.



Illustrasjon 4 – Stiplet linje angir ny trasé. (Kartverket, 2015)
Ettersom fremmingsvedtaket ikke ble satt til forhånds påanke, fikk ikke parten mulighet til å anke vedtaket før etter at saken var

ferdig behandlet i jordskifteretten. Ankende part anket til både jordskifteoverretten, lagmannsretten eller høyesterett, men oppnådde ingen endringer.

Ankende part anfører:

Parten mener at verken jskl. § 1 for utjenlig situasjon eller jskl. § 3a om ikke-tap er oppfylt. Personen driver småbruk med rekreasjon for hest. Det hevdes at vegen vil komme tett inntil driftsbygningen og vil skape uro for hestene. Ankende part mener at det ikke kan anses som utjenlig å ikke ha bilveg helt frem til hytten. Parten er ikke imot at stien kan gruses og gresset holdes nede for å lette fremkommeligheten. Videre er parten uenig i underrettens bemerkning om at stien allerede deler eiendommen i to. Videre vises det til at stallen må bygges om dersom veien blir lagt slik underretten foreslår. Det er og hentet inn faguttalelser angående stressfaktorene som bilene vil bidra til for hestene. Selv om det enda ikke kan vises til avkastning fra bedriften, hevder den ankende parten at det kommer av at det har tatt tid å istandsette eiendommen. Parten viser og til andre dommer som vektlegger å unngå trafikk gjennom eller inntil tunet. Til slutt hevdes det at dersom vegen blir ført frem som planlagt, må ankende part bygge om loven.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten avklarer at det ikke er reist tvil om at hytteeierne har vegrett. Videre mener retten at ettersom det er skilt ut hyttetomter med vegrett er det påregnelig at disse eiendommene vil ha veg helt frem til hytten en gang i tiden, og dette må den ankende part ha vært klar over. Når det gjelder jskl. § 1 sier overretten dette: *"(...) retten mener at et mindre tiltak, slik som foreslått av ankende part, ikke vil gjøre det nevneverdig enklere enn dagens atkomst til hyttene. Det er ikke uvanlig at en må gå noen hundre meter frem til hytte, jf. også den rettspraksis som ankende part har lagt frem, men samfunnet utvikler seg slik at det blir stadig stilt større krav om veg frem til fritidseiendommer. Hyttene i denne saken har relativt høy standard og det har vært en forventning fra partenes side om veg helt frem, med utgangspunkt i de tinglyste rettighetene. Jordskifteoverretten har vurdert det slik at det er en eiendomsmessig utjenlig situasjon ikke å ha veg frem til disse fritidseiendommene".*

Når det gjelder jskl. § 3a er overretten enig i underrettens vurderinger. I tillegg sier retten dette om de nye bevisene som har blitt lagt frem: *" (...) vurdering vil en eventuell veg ikke*

sperre eiendommen (...) eller føre til vesentlige nye arronderingsulemper som ikke blir kompensert eller som allerede er der i dag (...)”.

Overretten er enig i ankende part at eiendommen ikke har nytte av vegen, men mener at ankende part heller ikke blir påført noen tap ettersom eiendommen ikke er pålagt utgifter med underrettens sak. Videre hevder retten at om driften på eiendommen blir lagt om til mer tradisjonelt landbruk vil eiendommen kunne ha nytte av vegen. Videre påpeker retten at alle som ferdes på den nye vegen må ta hensyn til dyrene, men anser det ikke som et stort problem ettersom det ikke er forventet stor trafikk til de to fritidseiendommene. Til slutt mener overretten at det ikke er hytteeiernes ansvar dersom grunneier vil endre på stallen for å bedre forholdene, med henvisning til de rettigheter som ble ervervet ved tomtefraskilling.

2300-2000-0002 – Ljosland

I forbindelse med en omfattende veisak som skulle tjene både hytteutbygging, tradisjonelt skog- og landbruksdrift samt et skianlegg, ble krevd anke til overretten. Den ankende parten ønsket ikke å ta del i vegen. Ankende part hadde ingen vegrett over naboens grunn, og kunne dermed ikke nyttiggjøre seg av den nye vegen. Partene kom frem til en omforent løsning under rettsbefaringen. Overretten anså dermed endringen som monaleg ettersom partene kom frem til en løsning som jordskifteretten ikke hadde kommet frem til.

Ankende part anfører:

Parten eier tre teiger på heia. Ankende parten mener at to av teigene ikke vil få noen nytte av vegen, og ønsker derfor ikke å belastes med 2660 kr. Videre peker parten på at én av teigene ikke har adkomst til vegen, ettersom ankende part i så tilfelle må krysse annen manns eiendom. Til slutt hevdes det at den siste eiendommen har god nok adkomst via en eldre veg.

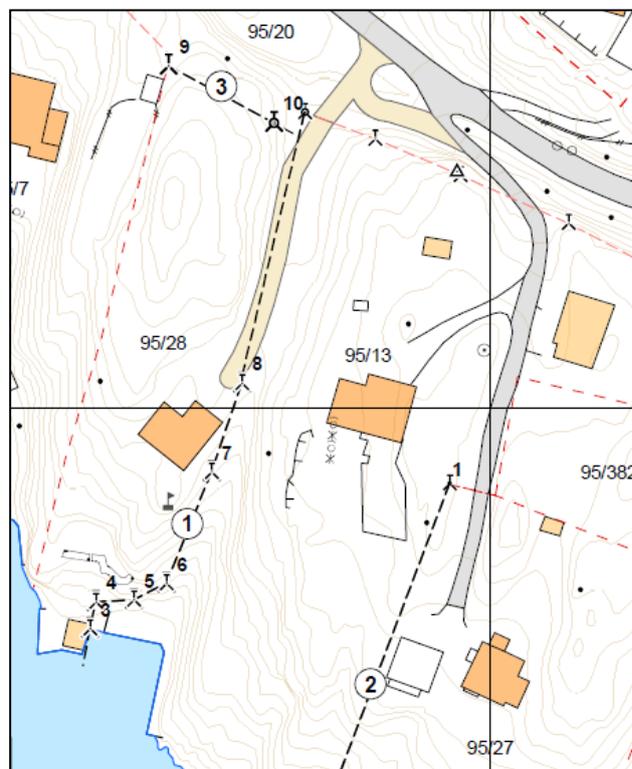
Jordskifteoverretten bemerker:

Partene kom frem til en enighet under befaring. Det ble dermed tilrettelagt for at ankende part kunne ta seg frem over naboens grunn for å komme til den nye veien. På den måten fikk ankende part mulighet til å ta seg frem til den ene teigen. Utover det stadfestes

jordskifterettens bestemmelser så langt de er påanket. Ankende part fikk altså ikke medhold i prisreduksjon for den siste, vegløse teigen.

2300-2007-0005 – Fidje

For underretten omhandlet saken behov for en tidsmessig adkomst over annen mans grunn, frem til egen eiendom. Eier, gnr. 95/28, hadde søkt om å få endre hytten fra fritidsbolig til helårsbolig. Statens vegvesen ville ikke tillate det med mindre det kom på plass en bedre adkomst for alle boenhetene som benyttet vegen. Tidligere parkerte hytteeieren på ankende part, gnr. 95/13, sin eiendom får så å gå over til sin egen eiendom. Ankende part oppnådde ingen endringer.



Illustrasjon 5 - Beige veg symboliserer planlagt veg. (Marnar jordskifterett)

Ankende part anfører:

Ankende part ønsker ikke veien ettersom det gjør at han må avstå noe av sin egen eiendom, og at den nye veien vil ta av hans hage. Parten hevder at terrenginngrepet vil bli betydelig og ødelegge kulturlandskapet i hans hage. Videre påstås det at hytteeiendommen ikke trenger egen adkomst da de allerede har gangrett over ankende parts eiendom.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten påpeker at fritidseiendommen har fått tillatelse til endre status til helårsbolig. Det kombinert med den allerede eksisterende, men lite heldige adkomsten for naboeiendommene som er bratt og munner ut i en sving på en bakketopp, gjør at retten anser vilkårene til jskl. §1 som oppfylt.

Overretten mener videre at dersom det skal være grunnlaget for å nekte fremming, må det etter overrettens oppfatning være fordi retten ikke kunne finne løsninger for eiendommen, som ville tilfredsstillende kravene i jskl. §3a. Overretten peker og på at ny og bedre adkomst for de resterende eiendommene, avvikling av gangrett og parkeringsplass på ankende parts eiendom, sammen med krav til hensyn om at ny veg skal bygges skånsomt, gjør at eiendommen ikke lider tap.

2100-2012-0011 – Marienlund

Saken omhandlet en bynær, bolig- og forretningseiendom. Eier ønsket å tilrettelegge for bolig og hageareal sør og vest for huset, men for å oppnå det, måtte trafikken som omringet eiendommen omdirigeres. Eier ønsket å samle trafikken på nordsiden av eiendommen. Underretten nektet saken fremmet, og det er fremmingsvedtaket som ble påanket. Nye premisene satte saken i et annet lys, og overretten valgte dermed å oppheve underrettens avvisningsvedtak for så å behandle saken selv. Ankende part oppnådde monalege endringer.

Ankende part anfører:

Parten mener at underrettens materielle ulempevurdering ikke er riktig, og at ikke alle forhold ble tilstrekkelig belyst i førsteinstans. Parten påpeker: *«Mitt poeng er at ikke alle ulemper medfører tap. Det kan vær en ulempe å bo sentralt f.eks. på grunn av omregulering av området, nye bygg settes opp osv., men det er ikke en ulempe å flytte avkjøringen. Saken kan fremmes selv om man ikke er enig i løsningen, og det må være en tålegrense her»*. Det trekkes og frem en ny situasjon. Bygget i nord har fått brannskader, og det kan medføre at bygget må rives. Dersom det blir revet ville det åpne for en bredere vegløsning.

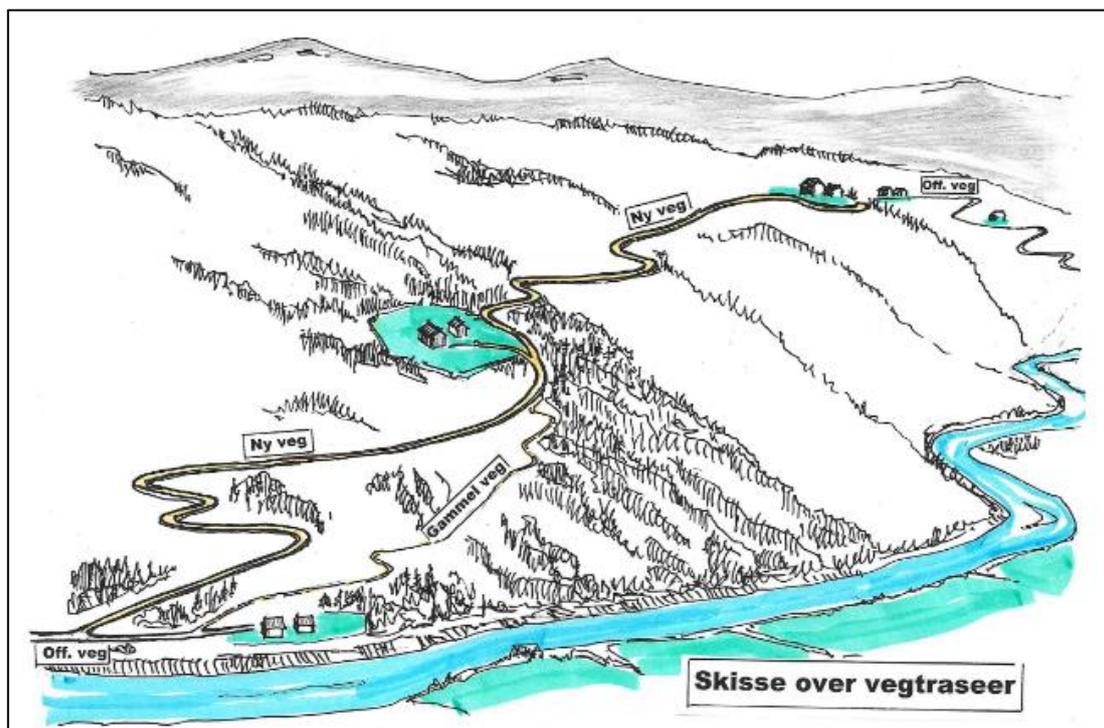
Jordskifteoverretten bemerker:

Underveis i ankeprosessen kommer det frem at det brannskadde bygget er revet, og overretten mener derfor at saken nå stiller seg annerledes for overretten enn for underretten. Overretten forklarer begrunnelsen for å oppheve vedtaket om heving slik: *«Dersom den nye forutsetningen om rivning av påbygg på bnr 71 ikke hadde latt seg gjennomføre, ville saken framstå for overretten slik den framsto for jordskifteretten. Lagt til grunn de samme forutsetninger som ved jordskifterettens behandling kom overretten til at*

jordskiftekravet ikke kunne fremmes. Med den kunnskap overretten nå har om at bygget på bnr 71 er revet fremstår saken på en annen måte for overretten enn for jordskifteretten. (...) sterkt i tvil om saken kunne fremmes, men kom likevel til at det under de gitte forutsetninger kunne være grunnlag for en løsning innenfor jordskiftelovens vilkår, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a.» (S.11). Kommunen har og stilt arealer til disposisjon som kan bedre situasjonen. Overretten kom derfor til at underrettens avvisningskjennelse kan oppheves.

2600-2007-0004 – Litj-Bjørnga

Sakne ble krevd for underretten for å få til en vegløsning til den vegløse, helårsbeboede eiendommen, Litj-Bjørnga. Saken ble utvidet til å omfatte en skogsbilveg for tilgrensede skogsarealer og som helårsadkomst for andre boligeiendommer i området. Den valgte traseen var på ca. 5.5 km og kalkulert til ca. 6.22 mill. Ankende parter ønsket saken hjemvist for videre behandling, da de hovedsakelig var uenig jordskifterettens utelatelse av to eiendommer i skifteområdet, mangelfull vurdering av trasevalg og grunnlaget for jordskifte, vurdering av boligandel og skogsandel og finansiering av ekstrakostnader - manglende kost-/nytte vurderinger. Overretten kom frem til, etter en grundig vurdering, at saken skulle hjemvises for ikke å frata rekvirenten muligheten til å få en tjenlig adkomst til sin vegløse eiendom.



Illustrasjon 6 – Skisse over vegtraseer. (Solheim, T., u.å.)

Ankende part anfører:

Hovedpunktene i anken omhandler utelatelse av to eiendommer i skifteområdet, mangelfull vurdering av trasevalg og grunnlaget for jordskifte, vurdering av boligandel og skogsandel og finansiering av ekstrakostnader - manglende kost-/nytte vurderinger. Ankende parten hevder at de har en fullt ut funksjonell adkomst via den eksisterende fylkesvegen, og av den grunn ikke trenger den nye veggen. De hevder videre at retten ikke har vært konsekvent i hvem som skal være med i veglaget, ettersom ubebodde boligeiendommer ikke var tatt med i skifte. Det var heller ikke tatt med hjemmel som skulle inkludere disse eiendommene dersom de ble bebodd igjen. Videre påstår parten at valgte skogtrase var det dårligste valget ettersom den ikke var billigst og ikke best egnet for å ta ut tømmer, videre mener ankende part at den kun ble valgt slik at veggen kunne få støtte på 300 000 kr fra kommunen.

De ankende partene påpeker at argumentet om at ny veg vil gi kortere veg for de ankende parter ikke er relevant ettersom bruksordningen gjelder gårdsveg/skogsveg til Litj-Bjørnga. De peker videre på at vurderingen av innsparte kroner er for enkel i tillegg til at de påpeker at det ikke kreves vedlikeholdsavgift for bruk av fylkesvegen. Tilslutt vises det til at stor bekymring angående kostnadene ved veggen. Veggen står i fare for å bli dyrere, og det hevdes at denne risikoen må tas inn i tjenlighetsvurderingen.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten stadfester først at situasjonen for Litj-Bjørnga og de omkringliggende arealene er utjenlig. De erkjenner videre at situasjonen ikke er lik for de ankende parter som for rekvirent, men at også deres adkomst har sine begrensninger og kan forbedres.

Overretten sier videre: «*Jordskifteoverretten skal i første omgang vurdere de ankende parter eiendommer, i forhold til de framsatte ankeposter, jf. jordskifteloven § 67. Det blir derfor i første omgang nødvendig for jordskifteoverretten å prøve om noen av de ankende parter sine eiendommer er blitt påført tap som en følge av det pålagte tiltaket (ny veg). Etter dette gir retten en vurdering av de ulike ankepostene, og gir en vurdering av vegkostnadene først for så kunne vurdere de ulike nytte-elementene som veggen skaper opp mot kostnaden.*»

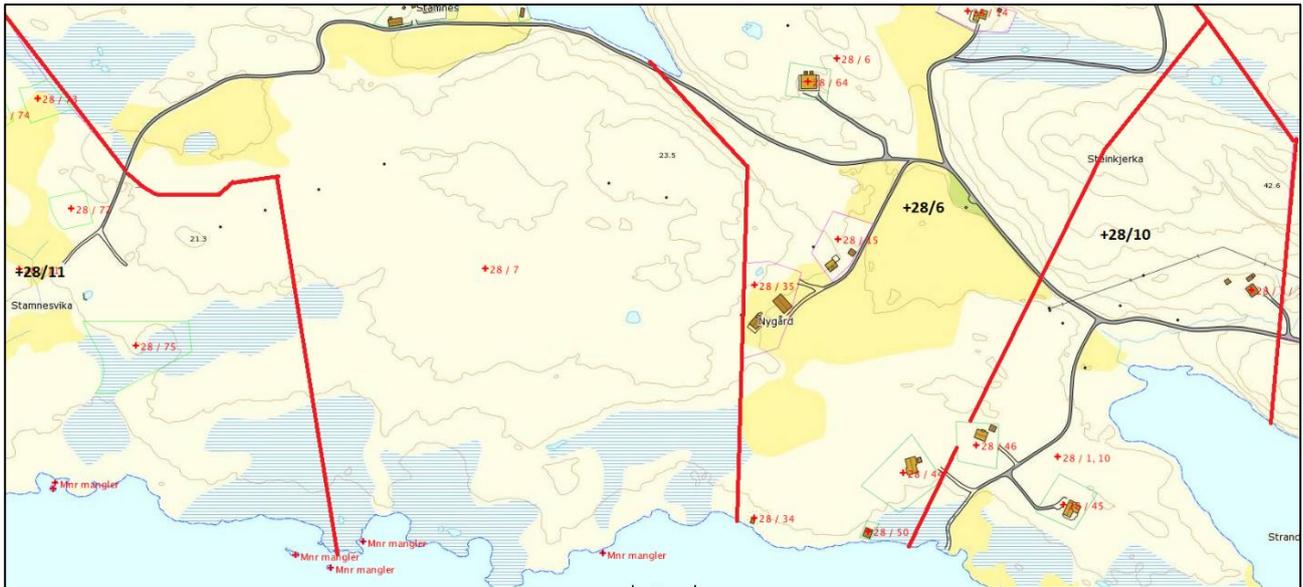
Overretten redegjør for den prisen retten anser som påregnelig, for så å påpeke at de ankende parter står for 56% (1 936 000kr eks. mva.) av andelen i anleggskostnaden. Overretten anser derfor de ankende parter for å ha en ikke ubetydelig del av interessene i vegen. I tillegg kommer andelen på 54.5% for vedlikeholdet. Etter å ha vurdert en del momenter som underretten har brukt, konkluderer overretten med at underretten har lagt for stor vekt på nyttefaktoren for boligene.

Skogsnyttan er og omstridt og overretten påpeker at mye av tømmeret kan tas ut via fylkesvegen. Fylkesvegen er ikke optimal for uttak, og det kan være at tømmerkjøpere etter hvert vil motsette seg å hente ut tømmer via denne vegen i fremtiden. Dette mener likevel overretten er et problem som i tilfelle må behandles når det blir en realitet.

Overretten konkluderer med at det er totalt sett lagt for stor vekt på nytten, og at de årlige vedlikeholdskostnadene på sikt vil bli betydelige, slik vegen er planlagt som en åpen helårsveg. Om hvorvidt saken skal oppheves eller hjemvises, legger overretten vekt på hva sakens opprinnelige rekvirent ønsket, en vegtilkomst til sin eiendom, Litj-Bjørga. Dersom saken blir opphevet vil rekvirenten være avskåret fra å kreve ny sak i en ti-årsperiode. Overretten valgte derfor å hjemvise saken til ny behandling og oppfordret til å bruke ny dommer i ny vurdering av saken.

2600-2008-0001 – Stamnesvik

Det var krevd sak for underretten angående spørsmål knyttet til utvidet bruk av veg og avklaring av vedlikeholdsansvaret. Rekvirenten ønsket å skille ut hyttetomter, som skulle knyttes til den aktuelle vegen. I underretten ble det avsagt dom i tvist angående omfang og innhold av vegretten. Rekvirent, gnr.28/11, ønsket utvidet bruk, mens motparten, grunneier av 28/6 og 28/10, var ikke enig og ønsket derfor saken opphevet. Ankende part oppnådde ingen endringer. Dommen ble anket videre til lagmannsretten og høyesterett, som begge avviste anken.



Illustrasjon 7 – Eiendomsgrenser og vegtrasé. (Kartverket, 2015)

Ankende part anfører:

Ankende part, gnr. 28/6 og 28/20, driver gårdsbruk på sine arealer og er i utgangspunktet bekymret over at brukergrupper med andre interesser enn landbruket vil kunne styre vegen. Han vektlegger at bruksordningen fratår han retten til å kreve tilknytningsavgifter og at han får ulemper og kostnader som overskrider den nytten han får av bruket. I tillegg hevder parten at situasjonen ikke er utjenlig for han sin eiendom. Videre anføres det at av de 25 partene i saken er det kun to som er grunneiere og det er kun disse to som bør være med i veglaget. Øvrige brukere kan være med men uten stemmerett.

Ankende part hevder at noen av partene har holdt tilbake viktig informasjon angående utparsellering av fritidseiendommer på egne arealer og at dette vil føre til at et stort antall brukere vil knytte seg til vegen i fremtiden. Ankende part påpeker videre at veien, gjennom bruksordningen, kan nå utvides uten kompensasjon, og at det gjennomflertallsvedtak kan bestemmes at sideveger tilhørende ankende part kan innlemmes i bruksordningen. Dette anser han som ekspropriasjon.

Jordskifteoverretten bemerker:

Ankende part har selv skilt ut hyttetomter og har på den måten bidratt til et økt antall brukere av vegen. Overretten anser situasjonen som utjenlig ettersom brukerne ikke har

klare samarbeidsregler for vegen. Overretten legger underretten sin vurdering til grunn når det gjelder spørsmålet om §3a er oppfylt og mener at ankende part sin eiendom objektivt sett har stor nytte av den rettslige avklaringen av vegen. Videre fastslår overretten at dommen som alt er avgjort i underretten fastslår at ankemotparten har vegrett over ankende part sin grunn og hvor ankemotparten har rett til å utvide bruken for nye fraskilte tomter uten kompensasjon til grunneier.

Overretten påpeker at ankende part aldri har vært i en situasjon hvor han kan kreve tilknytningsavgift for tilknytning til den felles vegen. Det å avgi arealer til grøfterensk og oppjustering av vegbredden ikke kan, etter overrettens syn, ansees som ulempe ettersom han vil nyte godt av oppjustert vegstandard. Overretten forklarer videre at det ikke nødvendigvis er slik at eier av grunnen som veglegemet går over også eier veilegemet. Det vanlige er vegen driftes sammen med de andre brukerne og at ulikt ansvar, stemmetall osv. skriver seg til brukernes ulike bruk av vegen. Videre mener retten at den beste løsningen i dette tilfelle er å gi alle brukerne ansvar og medbestemmelse på driften av vegen. Til slutt påpeker overretten at veglaget ikke kan overta ankende parts stikkveger ettersom det vil stride imot vilkåret om at flertallsvedtak ikke skal påføre noen medeiere større kostnader enn nytte.

2600-2012-0002 – Øvre Hyllingsdalen

I 1975 ble det hold jordskifte for det samme området, men vegen ble ikke bygd slik jordskifteretten forutsatte det og som dermed resulterte i at ikke alle grunneierne fikk vegadkomst. I 1998 ble det stiftet en vegforening for Hyllingsdalsveien med bare fire av de originalt seks grunneierne. Hyllingsdalen velforening ble etablert noe senere og har hevdet at de har bruksrett til Hyllingsdalsveien. Etter vegforeningens mening omfatter denne bruksretten kun ferdsel til fots, og kjøring kan kun skje etter tillatelse fra vegforeningen. Området ble i 2009 vedtatt som et landskapsvernområde.

Velforeningen krevde sak for underretten og ville ha behandlet spørsmålet om bruksrett og organisering av bruken av vegen. Det ble fastsatt nye vedtekter og alle brukere av vegen ble gjort til andelshavere i det nye veglaget. Veglaget anket saken inn for overretten og ønsket

underrettens vedtak opphevet, subsidiært, vesentlige endringer i bruksordningen. Ankende part oppnådde enkelte endringer i bruksordningen, og overretten anså endringen som monalege.

Ankende part anfører:

Det hevdes at de ankende parter blir påført tap, og at jskl. §3a ikke er oppfylt. Subsidiært at vedtektene må endres. Veglaget med de fire grunneierne tok initiativ til å bygge vegen på 1990 tallet, men kommunen gav ikke tillatelse til å bygge ut hele vegnettet slik den var vedtatt i 1975. Grunneierne hevder og at de har hatt en ikke ubetydelig kostnad ved byggingen. Ved å slippe nye andelshavere inn i veglaget blir grunneierne påført tap og får utvannet sin eierandel som de har nedlagt mye egen arbeidsinnsats i. De anser tiltaket som ekspropriasjon, og at det heller ikke er riktig at hytteeierne får bruksrett uten å måtte betale vederlag, jf. vegloven §53. Ankende part mener og det er feil av underretten å ikke vektlegge risikoen for at de kan komme i mindretall, og dermed bli pålagt medansvar for kostnader som påføre veglaget etter et flertallsvedtak.

Veglaget hevder videre at underretten har misforstått avgjørelsen i fra 1975- jordskifte. Ankende part mener at grunneierne ble gjort til andelshavere i jordskifte fra 1975, og at hytteeierne kun fikk en begrenset rett, som grunneierne kunne legge ned om de ønsket. Veglaget forholder seg til de gamle vedtektene om at det kun er tillatt med næringsmessig kjøring og den type transportmidler som var aktuelt da. Det vises og til at ettersom området er gjort til landskapsvernområdet ligger det strenge begrensninger på motorferdsel. Kjøring til fritidseiendommer er forbudt. Ankende part hevder derfor at jordskifteretten ikke kan legge til grunn en bruk som er forbudt.

Det hevdes at underretten har vurdert kostnadene med saken feil. Det er ikke bare kostnadene til jordskifte det skal legges vekt på, enn må og ta med kostnadene ved rådgiving.

Dersom veglaget ikke oppnår hevelse av vedtektene, ønsker de subsidiær å få bruksordningen endret. De ønsker alle paragrafer som omhandler de nye andelshaverne endret slik at de ikke blir gjort til en del av veglaget. Til slutt ønsker de vedtekt § 15 endret,

slik at det krever et større flertall enn 2/3 for å oppnå vedtektsendringer. De anser det heller ikke som forsvarlig at det ved andre gangs behandling er nok med alminnelig flertall.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten drøftet først hvor vidt jskl. §§ 1 og 2 er oppfylt, noe de konkluderer med at de er. Når det gjelder ikke-tapsgarantien i jskl. §3a, gjør overretten først rede for hvordan 1975-jordskifte skal forstås, og konkluderer med at hytteeierne og eierne av skogteiger har full bruksrett til vegen. 1975 jordskifte delte brukerne opp i ulike kategorier og lot grunneierne stå for hovedansvaret for vegen. Dette ble gjort av praktiske grunner, ettersom de andre kategoriene med eiere ofte bor lengre unna, og ikke vil ha samme interessen i å holde vegen. Når 1975 jordskifte sier at alle kategorier kan betraktes som bruksberettigede i vegen, kan en derfor ikke tolke dette slik at en hytteeier har svakere bruksrett enn en annen grunneier.

Videre sier overretten at selv om landskapsvernet legger begrensninger på området, er det ikke likegyldig for hytteeierne om de er sikret full bruksrett til en veg, eller om bruken er betinget av veglagets tillatelse. Selv om transport til hyttene kun kan utføres for visse formål med tillatelse fra forvaltningsmyndighetene, er det viktig for hver enkelt eiendom å ha det privatrettslige i orden.

Angående vurdering av ikke-tapsgarantien og om den er oppfylt sier overretten: *"(...) må en ta utgangspunkt i at hytteeierne har bruksrett til vegen. Det kan derfor ikke ansees som et tap, at det eksisterende veglaget må akseptere at de bruksberettigede har større bruksrett enn det veglaget selv har lagt til grunn og praksis".*

Overretten går så videre over til å behandle de sekundære påstandene. Retten går gjennom de vedtektene i bruksordningen som de ankende parter ønsker endret, og redegjør for dem. Grunneierne har anført at de ikke ønsker at det skal trekkes inn nye eiere i veganlegget, ettersom det vil føre til en «utvanning» av deres eierandeler. Overretten forklarer at et eierskap kun gjelder for veglegemet og at arealene under vegen fortsatt tilhører grunneierne. Skulle vegen en dag falle bort, vil arealene under anlegget gå tilbake til grunneierne. Videre peker retten på at anlegget kun har en ren støttefunksjon for de omkringliggende eiendommene, og vil ikke kunne omsettes eller på annen måte bidra til fortjeneste. Det

henvises og til at 1975-jordskifte sine fordelinger ikke binder dagens rett og at retten står fritt til å endre hvem som får andeler blant annet etter vegloven og hva som er tjenlig etter tiden og tilhøva. Likevel har grunneierne brukt betydelige ressurser på å ruste opp vegen, noe som har vært til nytte for alle de bruksberettigede og overretten mener det derfor er riktig at alle de nye andelshaverne skal betale en inngangsbillett for å bli andelseiere. Retten setter prisen til 1000kr pr. prosentandel. Overretten gir og de ankende parter medhold i at vanlig flertall ikke er nok ved annengangs behandling om spørsmål om vedtektsendringer, og stryker dette fra vedtekten.

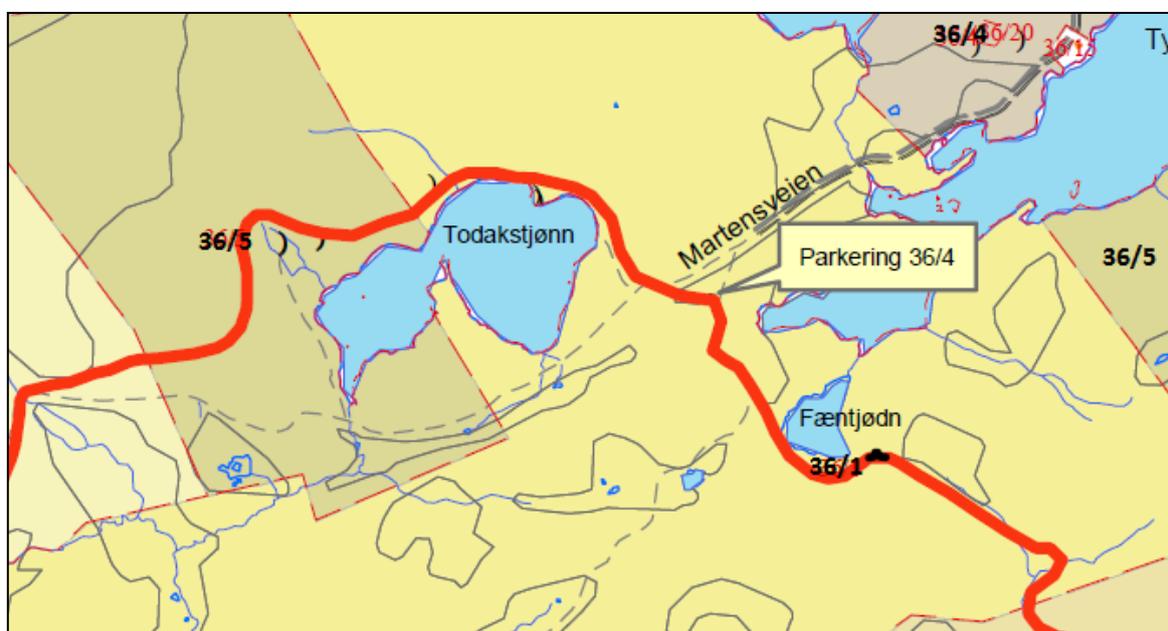
Utover disse to endringene, stadfestes underretten sin bruksordning. Overretten anser at de kommende innbetalingene for andelene til de nye andelshaverne på til sammen 42 000kr samt en innstramming i reglen om vedtektsendring gjør at overretten anser endringene som monalege.

5.2. Bruksordninger og vedtekter

I dette avsnittet presenteres de sakene hvor ankene i hovedsak omhandler bruksordninger og vedtekter.

2300-2006-0001 – Hundeland

Underretten vedtok en bruksordning for en skogsbilveg, der det blant annet ble tildelt to parkeringsplasser. To parter, gnr. 36/1 og gnr.36/5, anket saken inn for overretten. Det ble anket på en rekke forhold som omhandlet punkter i bruksordningen samt ønske om å fjerne den ene parkeringsretten som var tildelt. De ankende parter oppnådde noen endringer, men overretten anså ikke endringene som monalege.



Illustrasjon 8 – Vegtrasé, eiendomsgrenser og parkeringsplass. (Kartverket, 2015)

Ankende part, gnr.36/1, anfører:

Underretten kan ikke tildele parkeringsplasser på ankende part sin eiendom til fordel for gnr. 36/4 og 36/5. Ankende part anser det som i strid med jskl. §3a, ettersom han kun opplever ulemper, og at eiendommen hans bare vil lide tap ved å avstå areal. Videre ansees inngrepet som ekspropriasjon og at vedtaket derfor må oppheves. Det vises til at gnr. 36/4 kan ved å ruste opp en annen veg, få løst parkeringsproblematikken.

Videre er ankende part uenig i erstatningssummen for arealet. Han mener at det i utgangspunktet skulle ha vært byttet areal mot areal, men at man må ta høyde for

verdistigingen på gnr. 36/4 sin eiendom og at erstatningssummen derfor burde være på 10 - 15 000kr i stede for det fastsatte beløpet på 1000kr.

Ankende part er videre uenig i forbudet mot bruk av lassbærer på vegen. Det hevdes at dersom bruk av lassbærer skulle bli et problem, bør det løses gjennom § 13 i bruksordningen som sier at skader på vegen skal rettes opp.

Når det gjelder andelsfordeling mener ankende part at hytteeierne må få en større andel, ettersom det er de som vil trenge en bedre veg, ikke landbrukseiendommene. Påpeker videre at vegen bør ha den standarden den har i dag, og at ved en eventuell opprustning må det fremgå av vedtektene at det kreves 2/3 flertall.

Ankende part, gnr.36/5, anfører:

Ankende part som er eier av gnr. 36/5 ønsker ingen parkeringsplass på gnr. 36/1 sin eiendom. Hun har vegrett, og er svært imot parkeringsretten som hun føler er påtvunget. Videre påpekes det at jordskifteretten ikke har mandat til å omklassifisere vegen fra en traktorveg til en bilveg. Det er det bare Fylkesmannen som kan gjøre. Ei heller at vegen kan trafikkeres med bil og at det skal være et forbud mot lassbærer.

Påpeker videre at det ikke kan stå slik det gjør i vedtektene fra underretten om at det er bruken som er avgjørende for standarden. Dersom vegen skal opprustes til bilveg må det være 100% enighet om det.

Ankende part er videre uenig i prosentfordelingen. Hun mener at hytteeierne burde bli pålagt en årlig avgift samt kjøpe seg en bruksrett, i stedet for å få tildelt andeler og medlemskap i veglaget. Videre at det ikke er hvor mange hytter man har, men hvor mye av vegen man bruker som burde avgjøre andelen. Hun er og uenig i inngangsprisen for å bli medlem i veglaget. I stedet for 10 000kr, burde summen ha vært 25 000kr.

Ønsker punket om flertallsvedtak skal tas ut av vedtektene og det må være opp til årsmøtet å bestemme hvilke summer som skal kreves inn for vedlikehold.

Jordskifteoverretten bemerker for gnr.36/1:

Når det gjelder parkeringsplassen for gnr. 36/4 er overretten enig i underretten sitt vedtak og påpeker at de har hjemmel til å fastsette et slikt vedtak gjennom jskl.§2e. Videre påpeker overretten at forskjellen på ekspropriasjon og parkeringsplass ligger i jskl.§3a om at ingen skal lide tap, og konkluderer dermed at overretten er enig med underretten i at parkeringsareal skal bli utlagt slik som vedtatt.

Når det gjelder spørsmålet om areal i stedet for penger for parkeringsarealet sier overretten at en ikke skal vektlegge hvilken verdiøkning som parkeringsplassen eventuelt medfører, men hvilket tap eier av gnr. 36/1 har for å yte parkeringsareal. Overretten finner 1000kr som en passende sum for to parkeringsplasser, og at det dermed ikke er hensiktsmessig å legge ut en eiendomspart for et slikt beløp, jf. Jskl.§30 annet ledd.

Angående lassbærer sier overretten seg enig i ankende parts anførsler. Som følge av det vil overretten legge til følgende i § 13 om ansvar for skader: *"Den som forvolder skade på vegen utover vanlig slitasje, for eksempel ved bruk av lassbærer, må istandsette vegen på egen kostnad innen rimelig tid."*

Når det gjelder andelsfordeling og opprustning av veg mener overretten at dagens dekke er godt, men om det skulle være ønskelig å heve standarden til bilveg blir det påpekt at slike tiltak må søkes om hos kommunale myndigheter. Det er bestemt at det på årsmøter kan tas opp problemstillinger som standardheving, og overretten vil i § 17 sette inn en bestemmelse om at vedtak om standardheving må ha 2/3 flertall for å bli vedtatt. På den måten mener overretten at man balanserer de forskjellige interessene i området. Overretten kan ikke se at det er kommet frem noen forhold som tilsier at de pålagte vedlikeholdsandelene bør endres.

Jordskifteoverretten bemerker for gnr.36/5:

Når det gjaldt den tildelte parkeringsplassen gav overretten ankende part medhold, og vektla grunn - giver og grunn - mottakers sterke motstand mot opprettelsen av parkeringsplassen. Overretten påpeker at under andre omstendigheter ville de ha vektlagt eiendommenes driftsforhold, og at i denne settingen derfor ville det ha vært hensiktsmessig

med en parkeringsplass. Overretten konkluderer med at gnr. 36/5 har egen teig et stykke vest for eiendommen og kan parkere der.

Når det gjelder definering av vegklasse er overretten enig i ankende part at det ville ha vært det mest ryddige å referere til en spesiell vegklasse. Men ettersom vegen er av noe bedre standard enn traktorveg klasse 7 tilsier, finner overretten det derfor ikke hensiktsmessig å endre på underrettens ordlyd i §2 i vedtektene. Overretten sier videre at de verken kan eller må ta stilling til om hvorvidt det er tillatt å kjøre med personbil på en traktorveg.

Overretten peker videre på at det er nok med 2/3 flertall dersom vegen skal rustes opp, og at 100 % enighet ikke er nødvendig. §8 pkt.2 omhandler flertallsvedtak og ment for å ivareta mindretallets interesser. Retten ser derfor ingen grunn til å ta det ut av vedtektene, og peker på at dette er en vanlig formulering i slike jordskiftesaker.

Ankende part har vært uenig i sin tildelte andel og mener den er for høy ettersom vegen ikke går helt frem til alle hennes tre teiger. Overretten peker på at andelshaverne har rett til å vederlagsfritt anlegge kjøreveg fra vegen og frem til sin egen teig. Dersom det blir gjort, eller partene velger å drive ut tømmer på vinterføre vil det være tilstrekkelig for å la andelen stå. Videre blir det og pekt på at selv om overretten fjerner den tildelte parkeringsplassen vil fortsatt den ankende part benytte parkeringsmulighetene på sin egen teig, og dermed vil biltrafikken fortsatt bli like stor.

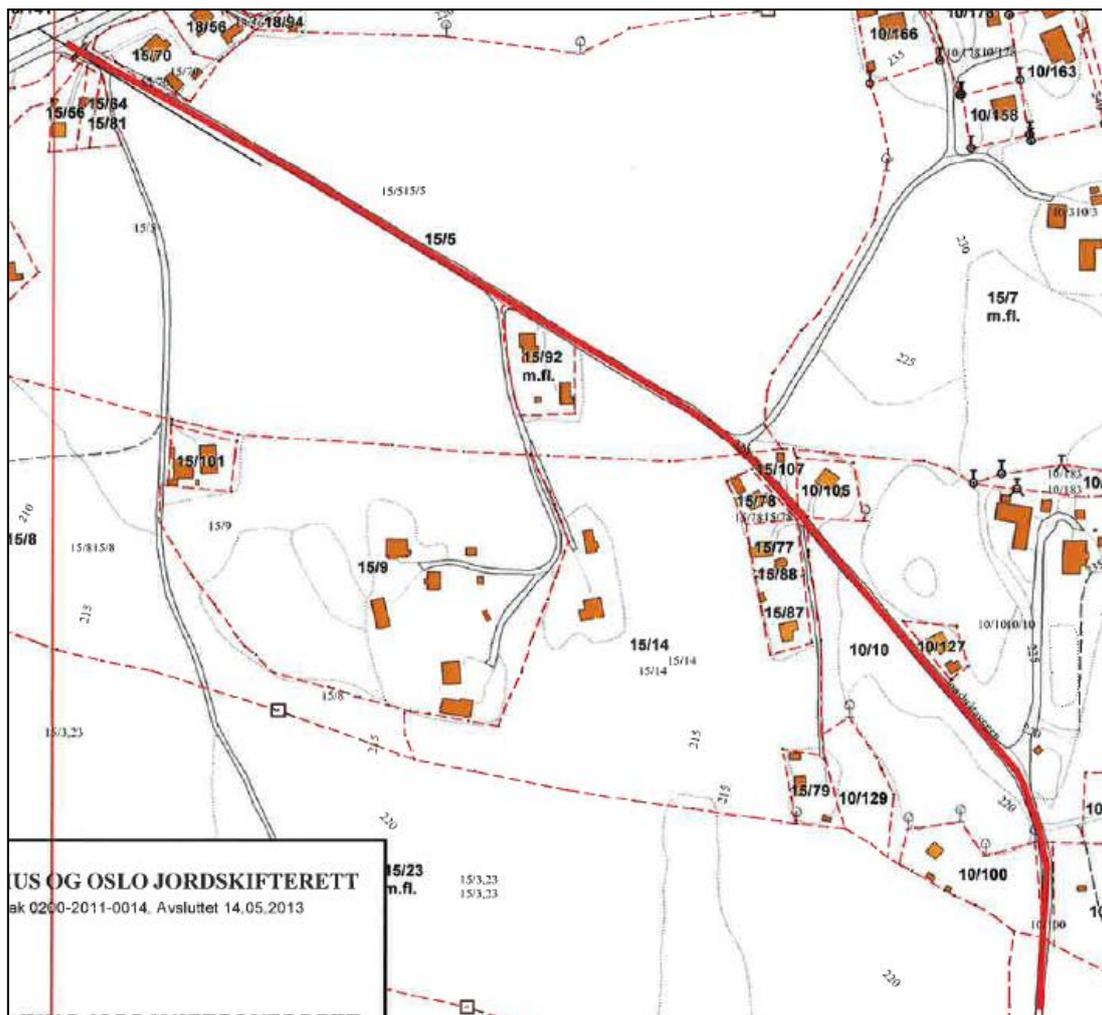
Ankende part gis medhold i at årsmøtet selv bør få bestemme hva som skal være maksimal størrelse på vedlikeholdet. Dette med tanke på at det ikke er lett å vurdere hvilke utgifter en slik veg kan medføre i vedlikehold.

Det gis ikke medhold i å rette formuleringen i vedtektene §14 som lyder slik: Underskudd må dekkes av andelshaverne og utlignes i samsvar med deres andel i laget jfr. §3. Eventuelt overskudd skal gå til drifta av vegen. Retten peker på at årsmøtet kan vedta bruken av disse midlene til vegens beste.

Til slutt gir ikke overretten ankende part medhold i spørsmålet rundt hytteeiernes rett til innpåkjøp, pris og medbestemmelsesrett. Bruken av uttrykte hytteeier er uklar i denne saken, her finnes det mange ulike hytteeiere. Det pekes og på at en av forutsetningene for byggingen av vegen, var at hver enkelt eier i området skulle kunne bygge en hytte uten at vedlikeholdsandelen dermed skulle øke. På bakgrunn av det som har kommet frem i ankebehandlingen finner ikke overretten grunnlag for å gjøre endringer.

2100-2013-0011 – Jonsbråtavegen

Saken ble krevd for underretten av Eidsvoll Allmenning med ønske om en bruksordning for vegstrekningen merket med rødt i kartet. Bomvegen er en del av et større vegnett som driftes av EA. Saken ble anket inn til overretten av rekvirenten da de mente at bruksordningen vedtatt av underretten var mangelfull. Det ble oppnådd flere endringer i bruksordningen, men overretten anså dem ikke som monalege.



Illustrasjon 9 – Vegtrasé og eiendomsgrenser. (Akershus og Oslo jordskifterett)

Ankende part anfører:

Parten anså underrettens bruksordningsregler som til dels mangelfulle, avvikende fra lovens hovedregel og på enkelte områder selvmotsigende. De påpekte at i vedtekten § 2 var det skrevet ” *Eidsvoll Allmenning(...)* har full myndighet over vegen, herunder ansvar for drift, investeringer og vedlikehold” I samme paragraf er det også skrevet inn ” *Partene har delt (proratarisk) ansvar(...)*”. Ankende part mente at utsagnene var motstridene.

I vedtektens § 4 redegjøres det for andelsfordelingen, men vedtekten sier ingenting om hvorvidt andelen også gjelder ved kostnadsfordeling. EA er og uenig i underretten sin kompetanse til å fastsette en utvidet innpåkjøpssum som vil gi vegrettshavere tilgang til å bruke hele EA sitt vegnett. Ankende part mener det er en sak mellom den enkelte vegrettshaver og EA.

I vedtektens § 4, siste ledd omhandles reguleringen av årsavgiften. EA ønsker at indekser som omhandler vegvedlikeholdskostnader er en bedre indeks enn konsumprisindeksen. Videre mener de at prisen skal justeres hvert år. Til slutt mener EA at definisjonen på vegens lengde burde bli satt til 800m i stedet for 1400m. Dette er ikke et ankepunkt for EA, men ment som en oppfordring.

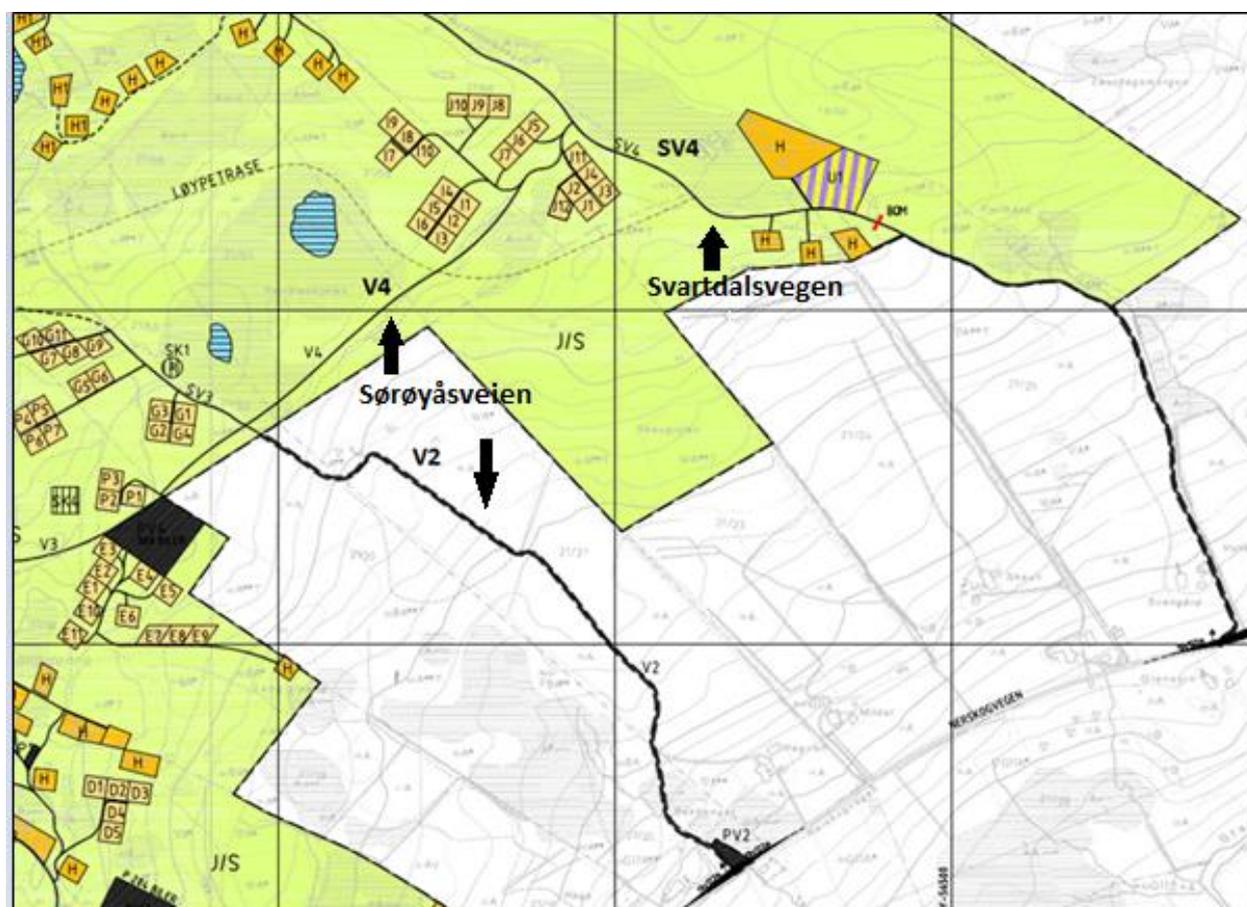
Jordskifteoverretten bemerker:

Under drøftingen i rettsmøte var partene i stor grad enige om forvaltning og kostnadsfordeling. Overretten har drøftet spørsmålet om hvordan vedlikeholdsavgiften skal reguleres. Overretten vektlegger at en byggekostnadsindeks tar hensyn til asfaltering, noe som ikke er aktuelt i denne saken, og som dermed trekker kostnaden opp. Overretten mener at en konsumprisindeks vil gi en mer riktig avgiftsøkning. Videre peker de på at en årlig justering bare vil skape merarbeid. Ved å innføre 10årsbolker vil inntektene komme inn noe forsinket, men totalinntekten vil ikke bli noe mindre.

Flere av den ankende part sine ankepunkter er ikke behandlet i overretten sin vurdering, men er allikevel tatt med i bruksordningen. Overretten avslutter med uttalelsene: ” *Endringene som er gjort ved overretten var nødvendige for å unngå store uklarheter mellom partene i fremtiden*” og videre ” *Overretten vurderer endringen ikke å være ”monaleg”, (...)*”

2600-2009-0008 – Svartdalsvegen

Saken ble først krev for underretten angående bruksordning og rettsutgreiing for å regulere bruken av Svartdalsvegen (SV4) og Sørøyåsveien (V2). Vegene betjener blant annet etablerte hytteområder, noen med planer om fortetting, i tillegg til adkomst for to setereiendommer og for allmenne friluftinteresser. I forbindelse med ny reguleringsplan samt at Svartdalsvegen gikk gjennom et tun rett etter sin avkjørsel, skal ikke lengre Svartdalsvegen brukes som adkomstveg fra riksvegen, men all trafikk skal nå gå over Sørøyåsveien. Svartdalsvegen og Sørøyåsveien har hatt hvert sitt veglag. Underretten vedtok å flytte adkomstretten for Svartdalsvegen og Fjellset-Åsenvegen over til Sørøyåsveien. Det ble videre vedtatt bruksordningsregler med vedtekter for det nye laget, Sørøyås-Svartdalsvegen veglag.



Illustrasjon 10 – Vegtraséer. (Hytteforeningen GP Sørøyåsen, 2003)

Saken ble anket til overretten som stadfestet underretten sitt vedtak men med en mindre endring. Saken ble så anket videre til lagmannsretten. Lagmannsretten opphevet overretten sitt vedtak med dom, og begrunnet det slik: "Lagmannsretten kan etter dette ikke se at jordskifteoverretten har foretatt en fyllestgjørende vurdering av tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a. Jordskifteoverrettens vedtak må da oppheves".

Saken ble tilbakeført til jordskifteoverretten for ny behandling, og framsto likt som ved forrige behandling. Partene var hovedsakelig uenige om hvordan veganlegget skulle organiseres og driftes. Ankende part som hovedsakelig besto av grunneiere fra Sørøyåsveien, oppnådde monalege endringer ettersom retten anså endring i andelstall som vesentlig endring etter jskl. § 75 annet ledd.

Ankende part anførte:

De ankende parter besto av grunneierne i område for Sørøyåsveien og utgjorde veilaget Sørøyåsveien BA. De var i hovedsak imot at det skal dannes et nytt veglag hvor alle hytteeierne skulle gjøres til medeiere i veien. De ønsker å beholde ordningen som den var med to separate veglag, alternativt en ordning hvor kun grunneierne var medlemmer og hytteeierne var bruksberettiget.

Grunneierne var bekymret for at de skulle bli fratatt styringsretten for sine eiendommer. De pekte videre på at jordskifte etter deres syn ikke oppfylte hovedvilkårene i jskl. §§1 og 3a. De ankende parter oppnådde ikke en mer tjenlig løsning, og resultatet blir dårligere enn det de hadde før jordskifte.

Jordskifteoverretten bemerker:

Ved kost/nyttevurdering påpeker overretten at de ikke kan vurdere de ankende parter sine anførsler isolert, hele virkningen av jordskifterettens vedtak må trekkes inn. For å vurdere jskl. §3a er det tilstrekkelig å gruppere eiendommene i likeartede grupper, men ettersom dette var en ankesak må en i førsteomgang legge særlig vekt på de ankende parters eiendommer og deres ankegrunner.

Før overretten prøvde om den nåværende bruksordningen, hvor begge veilagene var slått sammen, diskuterer overretten andre alternative løsninger. Overretten vektla at to veglag som skal drive hver sin del av et sammenkoblet vegnett, hvor det finnes bruksberettigede til begge veggene i begge lagene vil kreve et bomsystem som kan bli dyrt. Dersom samtlige brukere var knyttet opp til en veg, vil de i felleskap kunne holde utgiftene nede, samtidig som de ville unngå et komplisert bomsystem. I tillegg påpeker overretten at ved å sende alle brukerne via Sørøyåsveien, vil Svartdalsvegen sine brukere få tilgang til

vinterparkeringsplassen og vinteradkomst, ettersom Svartdalsvegen normalt sett ikke ble vinterbrøytet. Dette vil skape ryddige forhold. Overretten konkluderer etter en totalvurdering det ikke finnes en bedre totalløsning for dette området enn det underretten hadde valgt.

Angående spørsmålet om hvem som skal være medlem i veglaget, og grunneiernes påstand om at kun grunneierne skal ha medlemskap, mens hytteeierne kan få en eller to representanter i styre, og videre at Sørøyåsveien BA kan overta driften for hele vegnettet, inkludert Svartdalsvegen, så overretten det slik: Veglovens § 55 bygger på et prinsipp om at alle som bruker en veg, utgjør et veglag, videre når brukere har kjøpt seg en rett, eller ved å nedlegge arbeid i vegen gjennom årene, så taler det sterkt for at de skal få være medlemmer i et veglag. Overretten vektla fordelene ved åpenhet og medbestemmelse for alle brukerne av vegen, og mente at dette ville gi større tillitt og legitimitet til veglaget, dersom alle var medlemmer.

Overretten fremhever videre at vegen er en ren støttefunksjon til partenes eiendommer. Det er ikke verdien på vegen som er det sentrale, men den verdiøkningen vegen gir på de eiendommer den betjener. En veg er altså ikke et investeringsobjekt som skal gi avkastning, men et anlegg som skal tjene som tilkomst til eiendommene. I denne situasjonen blir 80 brukere av Svartdalsvegen overført til Sørøyåsveien, i tillegg til at 2 km med Svartdalsveg blir slått sammen med tilsvarende strekning i Sørøyåsveien. Overretten mener derfor at Sørøyåsveien BA ikke mister råderett over sin veg, men at veger og to lag blir slått sammen til et.

Overretten er enig i den vurderingen underretten har gjort om at hytteeierne skal være medlemmer i veglaget, og legger følgende til grunn: *"En stor del av de bruksberettigede til denne felles vegstrekningen har vært medlemmer av veglaget for Svartdalsvegen. (...). Når disse bruksrettighetene nå samlet blir overført til Sørøyåsveien, delvis for å løse problemer som skapes ved at grunneierne koblet sammen vegsystemene for å gi tilkomst til flere nye hyttetomter, gir det et urimelig resultat samtidig å sette strek over brukerne av Svartdalsvegen sine bruksretter og sitt veglag. For å skape en felles organisering av vegene, må det til en*

sammenslåing av de to vegforeningene. Dersom grunneierne skulle gis medhold her, ville det heller være snakk om ensidig overtakelse av Svartdalsvegen og vegforeningen der.”

Overretten la så frem en utfyllende vurdering for grupperingen *setereiere, grunneiere og hytteeiere* og hvorvidt § 3a var oppfylt for dem i henhold til overnevnte konklusjon. For grunneierne sier overretten: *”Grunneierne har her bygd vegnettet, inkludert påkobling til tilgrensende lag uten nærmere avtale med for eksempel veglaget for Svartdalsvegen. Grunneierne har bidratt til å skape en situasjon der det ble behov for en opprydning i organiseringen. Dette må samtlige grunneiere ta ansvar for, og følgende av. Kostnadene med jordskifte for å få til en ryddig organisering av hele vegsystemet i området er derfor, slik jordskifteoverretten ser det fullt forsvarlig, og innenfor den nytte hver enkelt part har av å få bruksordningsregler ved jordskifte.”*

Når det gjelder andelstall sier overretten seg enig med den ankende part at andelstallet for det enkelte medlem bør differensieres mellom *hytteeiere, grunneiere og setereiere*. Overretten var dermed uenig i underrettens sitt vedtak om at hvert medlem kun skulle få en andel hver.

Når det gjelder argumentasjonen for økte andeler til grunneierne viser overretten til *”... at grunneierne har en vesentlig større interesse i hvordan vegnettet i utmarka drives, og de vil også ha adskillig større bruk av vegen enn en hytteeier. Grunneierne har store restarealer som ikke er utbygd, og som de har behov for tilkomst til. Det vil videre være slik at innenfor disse restarealene kan det være aktuelt å fortette eksisterende hyttefelt (...). Med bakgrunn i at grunneierne hver for seg har større bruk og større interesse av vegen enn hver enkelt hytteeier har, vil jordskifteoverretten foreslå at andelstallet i vedtektene § 3 differensieres mellom hytteeiere, grunneiere og setereiere.”*

Overretten peker på det faktum at det ikke er riktig å se på partene i denne saken som tredelt, mange hytteeiere vil stemme sammen med grunneiere i viktige saker, og det vil derfor ikke være riktig å anta at partene alltid vil stemme i flokk. For å sikre balanse kom overretten frem til at setereierens og grunneierens andeler skal oppjusteres ettersom det kommer flere medlemmer inni laget, mens hytteeierne får ha en andel hver. Til slutt ble vektlagt at man kun kan stille med en fullmakt på årsmøtet, og at man dermed ikke kan

representerer mer enn to stemmer. På den måten ville ingen få adgang til å "kuppe" årsmøtet, og for at ens stemme skulle bli hørt, ble man dermed oppfordret til å møte opp på årsmøtene.

5.3. Andels- og kostnadsfordeling

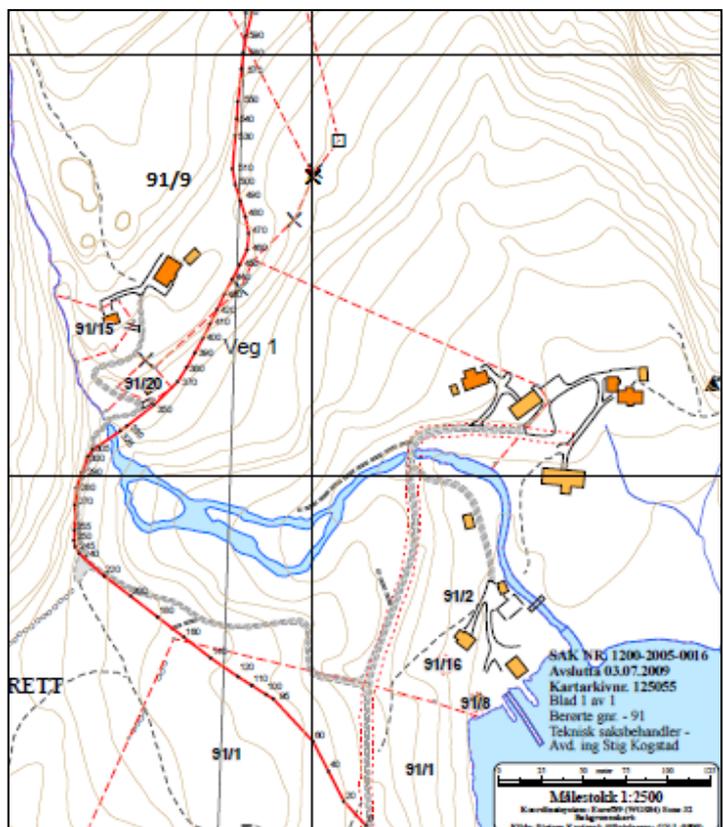
I dette avsnittet presenteres de sakene hvor anken i hovedsak omhandler andels- og kostnadsfordeling.

2500-2009-0009 – Haavik

Sak ble krevd for underretten med ønske om føre frem en skogsbilveg for å kunne løse ut de ressursene som lå innover i dalen. For overretten omhandlet ankesaken andelsfordeling og valg av vegtrasé. Anken førte ikke frem, og ble avvist av lagmannsretten.

Ankende part anfører:

Veien som underretten kom frem til ville ødelegge store deler av ankende parts eiendom, gnr. 91/9. I tillegg ble kostnadene ansett som mye større enn nytten for han sin eiendom. Ankende part foreslo at vegen kunne legges etter en gammel vegtrasé beskrevet i et



Illustrasjon 11 – Rød, tynn strek indikerer ny vegtrasé. (Marnar jordskifterett)

tidligere overretten. Denne vegen vil tjene alle parter like bra, foruten det planlagte boligfeltet som da må bygge egen veg. Når det gjelder kostnadsfordelingen mener ankende part at han sitt ressursgrunnlag ikke står i forhold til de kostnadene den nye vegen vil påføre han. Videre peker han på at han allerede har en fullgod veg, og at en ny veg vil skape store står i naturen, og det vil være ødeleggende for hans bedrift hvor han tilbyr overnatting til tyske turister som vil se urørt natur.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten slutter seg til underretten sin vurdering når det kommer til kost/nytte spørsmålet. Underretten redegjorde for kost/nytte for gnr. 91/9 slik: *”Bnr 9 vil etter retten sitt syn få stor nytte av ein betre tilkost opp til sin eigedom. Om denne eigedomen vert nytta som heilårsbustad, feriebustad eller som utleigeobjekt vil det alltid vere behov for ein god og trygg tilkomst. Eigar av bnr 9 vil også få auka nytte av at vedlikehaldskostnadene vil minke som følge av betre trase og fleire brukarar av vegen. Verdien på eigedomen vil også auke som følge av betre veg fram til eigedomen. Bnr 9 vil vidare ha stor nytte av at dagens veg gjennom tunet vert omlagt utanfor tunet. Den planlagde vegen vil gå over det austlege hjørna av bnr 9. Ette retten sitt syn representerer dette ei mykje mindre ulempe enn dagens trase. Om partane krev det er det også mogeleg å gjennomføre eit makebyte slik at den nye vegen vert ny grense i området. Dette vil i så fall redusere dei arronderingsmessige ulempene med den planlagde vegen.”*

Angeåndede alternative traseene uttalte underretten som følgende: *”Eigar av bnr 9 har synt til at vegen bør gå frå enden av den kommunale vegen og opp til der den planlagde vegen kryssar bnr 9. Retten såg på denne traseen under synfaringa. Etter retten sitt syn vil ein slik trase bli både dyrare og medføre større ulemper i form av fleire svingar oppetter innmarka på bnr 30g eller 2. Ein slik veg vil også missa fleire høgdemeter ved at den kommunale vegen fell frå den planlagde avkjøringa ig ned mot tuna til bnr 2 og bnr 2.”* Overretten var enig i underretten sin vurderingene etter selv å ha vært på befaring. I tillegg påpekte overretten at den alternative traseen som gnr. 91/9 ønsket seg ville bli vanskelig å få til innenfor de krav som vegklasse 4 stiller i Normaler for landbruksveger med byggebeskrivelse, utgitt av Landbruksdepartementet i 1997.

Når det gjelder ressursgrunnlaget er overretten enig at ankende part er blant de grunneierne med minst tømmer, 333m³, men dersom den skal tas ut vil det være naturlig å ta den ut via den nye vegtraseen. Veien vil i tillegg bidra til verdiøkning på eiendommen og samlet sett gi lavere vedlikeholdskostnader. Overretten mener derfor at en kostnadsandel på 13% som er en engangsinvestering, ikke er en urimelig høy investering i en veg som vil lette adkomsten til hele eiendommen.

Til slutt redegjør overretten for hvordan retten skal vurdere tjenelighet, og at dette skal gjøres på objektivt og med eiendommens beste for øye. Av den grunn blir ikke argumentet om uberørt natur tatt hensyn til.

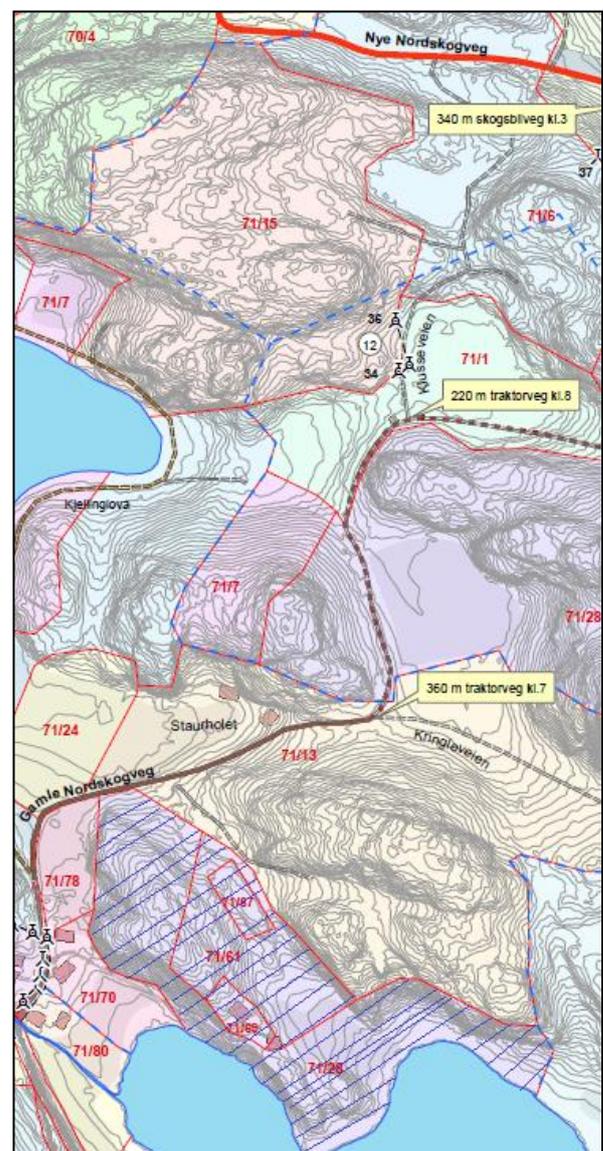
Etter en oppsummering av underrettens fremgangsmåte for å sikre at ingen eiendommer lider tap, konkluderer overretten med at underretten har gjort en grundig og relevant vurdering og at jordskiftesaken blir stadfestet.

2300-2009-0006 – Hogganvik

For et skogsområde eksisterte det en gammel veg inn til området fra den ene siden i tillegg til at det gjennom førsteinstans nå skulle opparbeides en ny veg fra den andre siden. Ankende part mente de ble påført tap ved å måtte delta i opprustning i den eldste vegen, i tillegg til at de hadde fått for store andeler. De fikk ikke medhold. (Det skraverte området på kartet symboliserer de ankende parter sine eiendommer).

Ankende part anfører:

De ønsker ikke å ruste opp den gamle vegen. De mener den er god nok for deres bruk og at en opprustning vil ødelegge naturopplevelsen. Videre hevder de at de har fått for stor andel i vegen og at andelsvurderingen er gjort på feil grunnlag (Hedemarksmetoden). Alle parter bør tildeles like store andeler, uavhengig av bruken. Dersom et mindretall skulle ønske å ruste opp vegen, er det greit for de ankende parter, men de ønsker ikke å bli tvunget med på en opprustning.



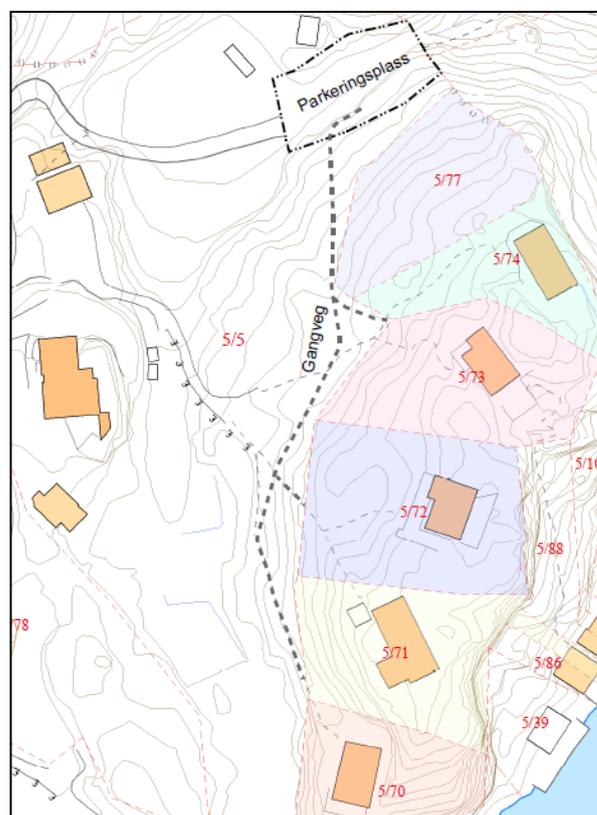
Illustrasjon 12 – Gammel veg svart, ny veg rød. Skravur tilhører ankende part. (Marnar jordskifterett)

Jordskifteoverretten bemerker:

Slik området ligger vil det være arealer som naturlig tilfaller den gamle vegen og det vil derfor være fornuftig å ruste opp vegen. Retten anser den som for smal for dagens utstyr. Videre viser de til underrettens forklaring om prinsippet ved kostnadsfordeling for veg, og stadfester de andeler som underretten har kommet frem til. Underretten redegjorde for fordelingen etter hvor mye skog de ulike partene har og mener at den hogstmodne skogen med mulighet for mer uttak senere er god. Kostnadene på 67 000kr for opprustning av den gamle vegen er heller ikke stor og lar seg dekke av inntekten fra skogen.

2300-2006-0004 – Berge

Grunneier hadde tidligere skilt fra fem hyttetomter, og disse hyttetomtene hadde biloppstillingsplass på - og gangrett over, grunneiers eiendom. Ettersom årene gikk og bruken samt biltrafikk økte, opplevde grunneier trafikken som såpass sjenerende at han på eget initiativ hadde opparbeidet ny og større parkeringsplass et annet sted på eiendommen for hytteeierne. Utgangspunktet for jordskifte var kostnadsfordelingen ved opparbeidelsen av det nye arealet. Ankende part oppnådde endringer i kostnadsfordelingen og hytteeierne ble pålagt å betale til sammen 105 000kr av overretten, mot 50 000kr i underretten. Overretten anså ikke endringen som monaleg.



Illustrasjon 13 – Stiplet linje viser ny parkeringsplass og ny gangtrasé. (Marnar jordskifterett)

Ankende part anfører:

Parten anket på flere punkter, men her presenteres kun problemstillingen rundt kostnadsfordelingen. Parten påpeker at hytteeierne aldri har måtte betale for vedlikehold, og at det vil fortsette å være tilfelle. Parten henviser til servituttloven, og hevder at siden

hytteeierne nå har fått bedre parkeringsmuligheter og gangveg, og kan derfor pålegges kostnader. Den ankende part ønsket at hytteeierne skulle dekke rundt 150 000kr av de totalt 283 000kr opparbeidelsen hadde kostet, mot 50 000kr som underretten påla hytteeierne.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten henviser først til underrettens uttalelse: De beløp jordskifteretten maksimalt kan pålegge hytteeierne er begrenset til den nytten som retten mener at hver enkelt hytteeier har av omleggingen, jf. jskl. § 3a. Nytten er her en sammensatt størrelse hvor kvaliteten på parkeringsplassene og adkomsten til og fra denne er de viktigste parameterne. Det er i saken ikke innhentet noen sakkyndige vurderinger av hvilken betydning omleggingen for eksempel kunne antas å ha på verdien av hyttene, og retten har derfor kun sitt eget skjønn å bygge på.

Overretten er enig med underretten og påpeker at det er grunneier som får den største nytten i tillegg til at hytteeierne får en dårligere gangadkomst. For å fastslå hva partene skal betale sier overretten: *"(...) retten finner at det ikke er nødvendig nøyaktig å fastslå hva det nye parkeringsområdet burde ha kostet. Grensen for hva jordskifteoverretten kan pålegge hytteeierne å betale, ligger i den netto nytten de har av tiltaket, jf. jskl. § 3 bokstav a."* Overretten kom dermed til at netto nytten for hytteeierne var noe større enn hva underretten hadde kommet frem til. Det ble vektlagt at bilene nå kunne parkere side om side, og ikke etter hverandre som de måtte før, og det ville bli plass til å snu på en grei måte. Overretten mente at dette ville føre til verdistigning på hyttene.

2300-2002-0012 – Breland

Ankesaken omhandlet endringer i vedtektene for et veilag. Veien var originalt anlagt av Agder Energi Produksjon AS frem til deres damanlegg. Mot at de fikk legge vegen der, betalte AEP for opparbeidelsen av veglegemet og gjorde grunneiere og andre brukere av området til bruksberettigede av vegen. Den ankende part oppnådde endring i nesten alle av sine anførsler, og retten fant derfor endringene monalege.

Ankende part anfører:

Parten anket på flere punkter, deriblant tidsfrist for ferdigstillelse av parkeringsareal, årlig avgift for parkeringsarealet i stedet for en engangssum, at eier av vegen betalte for bedre ferister, høyere andel ved vedtektsendringer og andelsfordelingen i styre. Akende part påpeker at 80% av vegen ligger på deres eiendom, og videre at 26 av vegens medlemmer ikke har eiendom som grenser til vegen. Ankende part driver husdyrhold på arealene inntil vegen, mens de øvrige brukerne hovedsakelig bruker vegen for å komme frem til dammen.

Parten ønsket vedtekten endret slik at deres eiendom ikke kunne ende opp uten en plass i styret. De ønsket at minimum to av plassene skulle være forbeholdt deres gnr. Det ble og påpekt at 2/3 flertall ved vedtektsendringer ikke var nok for å sikre gnr. 6 sine interesser, og ønsket derfor tallet oppjustert til 3/4 flertall.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten er enig med den ankende part i at eierne av bruk under gnr. 6 har en spesiell interesse i vegen, da det er de som eier eiendommene langs vegen opp til Åstøl - damanlegget. Det er også eierne av bruk under gnr. 6 som har inngått avtale med Agder Energi Produksjon AS om vegen. Jordskifteoverretten finner av den grunn det riktig å sette føringer på hvordan styret skal settes sammen. Retten mener det skal være to i styret fra eiendommer under gnr. 6. Denne bestemmelsen kan fravikes dersom det blant de frammøtte på årsmøtet er enighet om en annen fordeling. Overretten anså forholdene rundt vegen slik at her burde settes krav om 3/4 -flertall for vedtektsendringer. Retten fastsatte og en tidsfrist for opparbeidelse av parkeringsareal. Retten gir ikke medhold i å endre erstatningen for parkeringsarealet og begrunner det slik: «*Jordskifteoverretten er enig med jordskifteretten i det som er fastsatt. For en slik rett som dette er det vanlig og mest hensiktsmessig å betale ut grunnerstatningen som en engangssum. Jordskifteoverretten finner heller ikke noen grunn til å endre det fastsatte beløpet.*» Når det gjaldt feristene mente overretten at de feristene som allerede var lagt ned på 2m tilsvarte standarden og at det måtte ansees som tilfredsstillende.

2600-2012-0003 – Finnøyvegen

Saken ble brakt inn for underretten med ønske om å avklare fordeling av drift- og vedlikeholdskostnader, status for det etablerte vegnettet, i tillegg til at rekvirenten ønsket at de kun de opprinnelige åtte grunneierne skulle utgjøre veglaget. Vegen er på ca 6km og ender på en setervoll. Den ble originalt bygget for å betjene setereiendommer, men tjener i dag blant annet et hyttefelt med rundt 40 hytter. Underretten bestemte at alle brukere av vegen også skulle være medlemmer av veglaget. Rekvirenten krevde saken inn for overretten og anket på, blant annet, hvem som skulle være medlem i veglaget. Ankende part oppnådde ingen endringer.

Ankende part anfører:

Ønsker kun at de åtte opprinnelige grunneierne skal være medlemmer i veglaget. Disse partene utgjorde det gamle veglaget fra 1930 og brukte vegen som nytte- og transportveg samt adkomst for ankende parts boligeiendom. Ankende part peker videre på at en slik organisering av veglaget vil gi en mye enklere og oversiktlig administrasjon av veglaget, i tillegg til at det er grunneierne som står for jord-, skog- og utmarksnæringen i område.

Det hevdes videre at hytteeierne skal få bruksrett, men ikke eierskap eller medlemskap i laget. Tilknytningsavgift kan oppheves og at de i stede betaler en årlig fastlagt avgift. De av hytteeierne som ønsker opprustning av vegen må da bidra til det.

Jordskifteoverretten bemerker:

Overretten viser til vegloven §§54 og 55 og sier videre: *"Vegloven sine regler går ut på at brukerne av en felles veg har plikt til å delta i vedlikeholdet, og at alle med slik plikt utgjør et veglag. Vegloven skiller ikke mellom brukere av vegen eller grunneierne."*

Overretten er og enig i de vurderingene som underretten har gjort: *"(...) alle som sokner til veien blir medlemmer av veiforeningen. For det første er det kun en fast oppsitter knyttet til veien. For det andre vil hytteeierne være minst like interessert i en tidmessig standard på veien som de som er grunneiere i området. Og for det tredje har utviklingen vist at veien har endret karakter fra tidligere å være en ren gårds- og seterveg til i dag å betjene et betydelig antall fritidshus. (...)Den tjenende eiendom, dvs. den eiendom veien ligger på, vil uansett måtte*

forholde seg til at andre har bruksrett til veien over hans eiendom. Det vanlige for private veger er at det er vedkommende grunneier som eier grunnen under veglegemet. Den praktiske konsekvensen va dette er imidlertid avgrensa til at eiendomsretten til grunnen under veien vil falle tilbake til ham, dersom veien av eller annen grunn skulle bli nedlagt eller omlagt.”

Underretten kommenterer og bakgrunnen for tidligere praksis ved organisering av veglag: *”Tidligere var regelen å bygge opp veilaget med grunneierne som medlemmer i veilaget og med bruksrett for øvrige brukere. Bakgrunnen for dette var at det var grunneierne som disponerte egent utstyr for å utføre vedlikehold ved deltakelse i dugnader og lignende, Dette gar mistet noe av isn aktualitet i dag. Det er blitt mer vanlig å utføre vedlikehold bed innleid hjelp. Der er dessuten ingenting i veien for at medlemmer som stiller maskinelt utstyr til disposisjon ved dugnad kan godtgjøres særskilt for dette.”*

Overretten konkluderer med at selv om det var de opprinnelige grunneierne som bygde vegen, er ikke de lengre den brukergruppen som har størst interesse i å holde vegen i god stand, med unntak av ankende part som er den eneste som er bosatt fast langs veien. Eierne av fritidshusene langs veien vil ha minst like stor interesse av å holde vegen i god stand. Ut fra dette hensynet gir ikke overretten ankende part medhold i anførselen.

Kapittel 6 Diskusjon

I dette kapitlet vil oppgavens forskningsspørsmål drøftes og besvares ut fra tidligere presentert empiri og teori. Diskusjonen er delt i to hoveddeler. Den første delen utforsker ankende parts anførsler som så besvares med overrettens bemerkninger. Del to av diskusjonen vil omhandle utfallet av sakene, og er inndelt etter *monalege endringer*, *mindre endringer* og *ingen endringer*. Ettersom mange av sakene har få sammenfallende, og dermed sammenlignbare, ankeanførsler, vil det til slutt bli pekt på trekk som ikke har vært mulig å direkte koble sammen i diskusjonens første del.

6.1. Partenes anførsler og rettens bemerkninger

Ettersom overrettens bemerkninger naturlig følger den ankende parts anførsler, vil de her bli presenter sammen. Videre har teksten blitt inndelt etter de temaene som har utpekt seg gjennom empirien. I hovedsak gjelder dette *materielle vilkår* hvor undertemaene *tjenlighet* og *ikke-tapsgarantien* blir gjennomgått.

En del av ankespørsmålene i de aktuelle sakene har vært unike for sin setting til tross for at alle ankene omhandler veg. Av den grunn har ikke alle ankepunktene fra empirien blitt behandlet her. Det har blitt lagt vekt på å trekke frem de sakene med mer generaliserbare momenter som lettere kan overføres til andre saker.

6.1.1. Materielle vilkår for jordskifte

Med materielle vilkår menes de tre grunnleggende kravene i jskl. §§ 1, 2 og 3a. Det var ingen parter som direkte anket på hvor vidt jordskifteretten hadde kompetanse til å behandle saken etter jskl. § 2, og av den grunn er kun spørsmål om tjenlighet og ikke-tapsgarantien behandlet her.

Tjenlighet

I sakene fra Mundal Øvre og Fidje hevdet partene at rekvirenten ikke hadde en utjenlig adkomst, og at jskl. § 1 derfor ikke var oppfylt. Hva som er en utjenlig situasjon vil alltid være et skjønnsspørsmål, og det vil være naturlig for den som er imot tiltaket å stille større

krav til hva som ansees som utjenlig enn for den som ønsker tiltaket velkommen. For saken i fra Fidje ville myndighetene gi tillatelse til å omregulere en fritidsbolig til helårsbolig, dersom av/påkjørselen ble utbedret, noe som ville gagne alle som benyttet seg av vegen. Ankende part mente at den parkerings- og gangretten rekvirenten hadde over ankende part sin eiendom var god nok adkomst for naboen. I en slik situasjon kan det være vanskelig å argumentere for at det ikke er å anse som en utjenlig situasjon å ha en helårsbolig uten egen vei inn på eiendommen.

For Mundal Øvre var situasjonen annerledes. Fritidseiendommene var utparsellert fra hovedeiendommen, og de hadde tinglyst vegrett frem til sine eiendommer. Jordskifteoverretten uttaler seg slik om hvorvidt situasjonen er utjenlig: *«Det er ikke uvanlig at en må gå noen hundre meter frem til hytte, jf. også den rettspraksis den ankende part har lagt frem, men samfunnet utvikler seg slik at det blir stadig stilt større krav om veg frem til fritidseiendommer. Hyttene i denne saken har relativt høy standard og det har vært en forventning fra partenes side om veg helt frem, med utgangspunkt i de tinglyste rettighetene.»* Her kan en tolke det dithen at det er ingen selvfølge at man skal få veg helt frem til fritidsboligen sin basert på utjenlighet, men her lå det en allerede eksisterende vegrett. Ved det forrige jordskifte i 1982 omhandlet kravet det samme, men mangel på kjøreveg helt frem ble ikke ansett som utjenlig den gang. I 2006, 24 år senere anså altså retten situasjonen som utjenlig med henvisning til hva en kan forvente av hytter med høy standard og det at det allerede eksisterte en vegrett.

I saken fra Hogganvik mente de ankende parter at vegen ikke trengte å rustes opp. De forklarer det med at vegen var av god nok standard for å ferdes med traktor og at den urørte traseen gav en god naturopplevelse. De mente videre at når den nye vegen ble bygd, ville den gi god nok tilgang for å ta ut tømmer, for de som ønsket det. Partene har ikke brukt uttrykket tjenlighet om sine anførsler, men påstandene kan tolkes dithen at det er det anførselen omhandler.

Overretten svarer slik på disse anførselene: *«(...) Det er områder på Hogganvik som driftsmessig klart sogner til den gamle vegen. Den nye vegen ligger slik i terrenget at den ikke praktisk betjener deler av skogen på Hogganvik. Ved et jordskifte skal retten foreta en objektiv*

vurdering av de eiendommer som er parter i saken. Retten må derfor til dels se bort fra hva den aktuelle eier oppfatter som sitt behov. Ser en objektivt på eiendommen i denne saken, er det uten tvil hensiktsmessig å ruste opp den gamle Nordskogvegen slik jordskifteretten har vedtatt. Dette til tross for at det her er flere grunneiere som har underskrevet på en liste om at vegen ikke må utbedres. Slik vegen ligger i dag, er den for smal for kjøring med dagens utstyr.»

Her er overretten klart uenig med de ankende parter, og påpeker tydelig at det er eiendommenes driftsmessige forhold som skal legges til grunn. Også i saken fra Haavik påpekt ankende part at nybygging av veg ville føre til stygge sår i naturen, og ville skremme vekk ankende parts turister. Heller ikke her oppnår de ankende part medhold og overretten svarer slik på anførselen: «(...) har forståelse for at enkelte vil ønske at et område ligger urørt eller at en veg skal legges utenfor eiendommen, Det er den enkelte eiers subjektive rett. I vurderingen som jordskifteretten skal gjøre, om hvor tjenlig en eiendom er etter dagens forhold så skal den være objektiv ikke subjektiv. Aktuelle eier har ikke krav på å få lagt til grunn sitt syn på hvordan en tjenlig eiendom er eller skal være. Det jordskifteretten må vurdere er hva en normalisert eier av en slik eiendom objektivt sett vill se på som tjenlig eiendomsforhold. Videre ser vi at loven bruker «eiendom» og ikke «eier», Vurderingene skal være objektive og knyttes til eiendommene som driftsenheter og ikke til den som eier eiendommen. Det er objektiv og normert nytte som skal legges til grunn, og jordskifteretten kan et stykke på vei se bort fra aktuell eier. (...)»

Som en her ser legger altså retten vekt på at «sår i naturen» ansees som en subjektiv opplevelse og blir ikke hensyntatt. Dersom en kan vise til omfattende skade på turistnæringen i området, ville kanskje argumentene blitt tillagt mer vekt, men i begge disse tilfelle er det snakk om nærmiljø med småskala turistnæring. Vegtraséer er noe som gror til igjen i løpet av relativt kort tid, noe også overretten fra Hogganvik bemerker: «(...) når arbeidet er gjort og vegetasjonen har kommet igjen langs traseen, vil naturopplevelsen ved å bruke denne vegen som turveg ikke være forringet i forhold til nåværende situasjon.»

Ikke-tapsgarantien

I sakene fra Øvre Hyllingsdal, Svartdalsvegen, Stamnesvik, Hundeland, og Finnøyvegen var problematikken om hvem som skal stå som andelshavere og hvem som skal stå som

bruksberettigede uten stemmerett blitt behandlet. Situasjonen er i hovedsak at en av andelshaverne i det gamle veglaget, eller en av grunneierne som opptrer som ankende part. Parten har gjerne heller ikke vært rekvirent. Den ankende part opplever at ved å slippe inn nye andelshavere i veglaget blir deres eiendomsrett «tynnet ut». Mange hevder at denne formen for overføring av eiendomsrett kan sammenlignes med ekspropriasjon. For sakene fra Hundeland og Finnøyvegen, ble ikke dette punktet fremmet som punkt om tap, men situasjonen var likevel den samme: de ønsker ikke å la andre enn grunneiere være med i veilaget.

I det kommende utdraget oppsummeres de fleste augmentene som ofte trekkes frem når det hevdes at flere andelshavere vil påføre det originale veglaget tap etter jskl. §3a. De ankende parter i Øvre Hyllingsdal veglag hevder: *«Jordskifteretten legger videre til grunn at når vegen allerede ligger der, vil det ikke være tap å få nye andelshavere inn i vegen. Den veg som de fire andelshaverne har opprustet for betydelige beløp, og lagt mye egen arbeidsinnsats i, blir overført til nye andelshavere. Dermed har jordskifteretten kommet i skade for å ta en verdi fra de eksisterende andelshaverne og overføre denne til de nye. Grunneierne har ved denne nye ordningen fått utvannet sin eierandel så mye at de har mistet råderett over egen eiendom. Det å ta andeler fra noen og overføre de til andre, er i rettslig forstand ekspropriasjon som betinger full erstatning.»*

At grunneierne føler det slik, kan være forståelig. De anser vegen som sin egen, den går ofte over deres grunn og kanskje har de selv vært med på å bygge og vedlikehold den. Kampen om eierandelen i et veglag handler i grunn om makt, og ingen ønsker å komme i en situasjon hvor de mister eller må dele råderetten. I de vegsakene hvor det kreves en bruksordningssak, eksisterer det ofte et variert utvalg av brukere som f.eks. hytteeiere, skogseiere, setereiere, større grunneiere (med utbyggingsplaner), landbrukseiere, eier av helårsboliger osv. Ved å ordne bruken mellom de som allerede bruker vegen og som har interesse av å vedlikeholde den vil en danne en demokratisk arena hvor ingen føler seg ekskludert. I tillegg vil en kunne dele på kostnadene for vedlikeholdet. En vil kunne si seg enig i rettens bemerkninger om at det å få ned kostnadene, og sammen drifte en veg som bare eksisterer som en tilleggsfunksjon, klart må ansees som nytte for den enkelte eiendom.

Hvor omfattende svar dommeren formulerer er varierende. Som utgangspunkt bør dommeren som minimum besvare den ankende parts konkrete anførsler. Punkter som jordskifteoverretten ofte trekker frem i slike diskusjoner er: *«Det sentrale for en vegstrekning er hvem som har rett til å bruke vegen og hvilke vilkår som gjelder for bruken. Hyllingsdalsveien er en ren støttefunksjon til de bruksberettigede sin hoved-eiendom, og kan ikke tenkes å tjene noe annet formål slik situasjonen er her. Denne veien kan ikke være et potensiale for netto inntekt gjennom f.eks. bompenger. Veglegemet kan heller ikke omsettes. Verdien som vegen har som støttefunksjon for grunneierne skapes ved at bruksretten til vegen er grunnlaget for å kunne utnytte eiendommene i området. Dette gjelder enten det gjelder skogteiger, eller om eiendommene brukes som hytte-eiendommer eller til seter. Slik jordskifteoverretten ser det er det derfor ikke riktig å sette likhetstegn mellom å være andelshaver i Hyllingsdalsveien, og det å være sameier i en eiendom eller eie aksjer i et selskap. De ankende parter sitt utgangspunkt, om at andelstallet til de fire medlemmene i veglaget ikke kan endres uten etter ekspropriasjon, ville vært riktig om de var sameiere om en eiendom. I dette tilfellet, der andelstallet gjenspeiler bruksutøvelsen for en privat veg, blir et slikt utgangspunkt ikke riktig.»* (Hyllingsdalsvegen)

I saken fra Svartdalsvegen hvor samme problemstilling blir behandlet sier overretten: *«Slik jordskifteoverretten ser det er vegen en ren støttefunksjon til partenes eiendommer. Med at vegen er en støttefunksjon til eiendommen, mener overretten at det er retten til å bruke vegen som er den sentrale. Gjennom denne bruksretten kan grunneier eller hytteeier utnytte eiendommen sin, og det er her grunneieren har sin verdi. Det er ikke verdien på vegen som er det sentrale, men den verdiøkning vegen gir på de eiendommer den betjener. En veg er ikke et investeringsobjekt som skal gi avkastning, men et anlegg som skal tjene som tilkomst til eiendommene. Veglova § 53 tredje ledd fastsetter for eksempel en rett til å kjøpe seg inn i et eksisterende veganlegg mot å betale en forholdsmessig del av utgiftene til anlegg og vedlikehold av vegen.»*

Overrettens henviser også til vegloven som gir indikasjon på hvordan spørsmålet skal besvares: *«Vegloven fastsetter at alle de bruksberettigede samlet skal utgjøre et veglag, jf. vegloven § 55.»* (Hyllingsdalsvegen)

I de gjennomgåtte sakene har også noen punkter blitt ansett som nytte for ankende part: « *Dette vil gi den fordel for de opprinnelige andelshaverne at deres framtidige vedlikeholdsforpliktelser blir utsatt, og de må ikke delta i ytterligere vedlikehold før de innbetalte tilknytningsavgifter er brukt opp. De får på denne måten godtgjort den investering de gjennomførte tidlig på 2000-tallet, men dette er ikke et salg av eierandeler.*» (Hyllingsdalsvegen)

Videre påpeker overretten i Hyllingsdals-saken hvorfor nye andelshavere bør betale i innkjøpspris: « *Størrelsen på en slik betalingsforpliktelse skal for nye bruksberettigede fastsettes som en forholdsmessig del av utgiftene til anlegg og vedlikehold av veggen, jf. vegloven § 53. Bestemmelsen er ikke direkte anvendbar her, siden de nye andelshaverne allerede har bruksrett til veggen. Det er likevel et rimelig utgangspunkt at den samlede innbetaling til veglaget bør utgjøre en forholdsmessig del av påkostninger og vedlikehold, nedskrevet for den tiden som er gått etter aktuell påkostning.*»

Overretten summerer også opp hvorfor denne løsningen er mest hensiktsmessig: «*(...) at alle bruksberettigede blir fullverdige medlemmer av veglaget. I motsetning til situasjonen, slik den var ved jordskiftet over Brekken sameie, er det nå vanskelig å peke på en bruksutøvelse eller en brukergruppe som vil ha større interesse i å holde veggen vedlike enn en annen. Den mest hensiktsmessige ordningen er derfor, slik jordskifteretten har vedtatt, at alle bruksberettigede inngår i veglaget og deltar i de beslutninger som der skal tas.*»

Den største gjengangeren blant de ankende parters anførsler har vært ønske om å holde andre brukere av veggen utenfor veglaget. De ankende parter har påberope seg tap, dersom andelene blir spredd utover flere medlemmer, selv når situasjonen er slik at det allerede eksisterer en krets av ulike brukere. I de fleste sakene som har blitt tatt opp her, har situasjonen vært at hytteeierne og andre brukere av veggen allerede er aktive brukere og vil ha like stor interesse av å vedlikeholde veggen som grunneierne. Videre får ingen av partene medhold i disse ankene. Ved å henvise til den aktuelle situasjonen (det var allerede en etablert krets av brukere med rettigheter til å bruke veggen), aktuelle lover (deriblant vegloven), og ikke minst hva som tjener eiendommene på en fornuftig måte, konkluderer

overretten i alle disse sakene at det mest fornuftige er å la alle brukerne stå som medlemmer med full stemmerett.

Diskusjonen om hvordan veglaget på best mulig måte skal settes sammen er interessant, men ikke nødvendigvis noe som trenger en ekstra vurdering av jordskifteoverretten. Som gjennomgangen viser har ingen fått medhold i slike ønsker og en kan videre påstå at i slike vegsituasjoner som nevnt over, er sjansene små for å få medhold i sine anførsler.

6.1.2. Andre ankepunkter

Etter flere gjennomganger av alle de 15 sakene, viste det seg at enkelte saker ikke hadde nok fellesnevner til å skape en god diskusjon. Dersom en ser tilbake i teorikapittelet om den todelte ankeordningen ble fire punkter nevnt som vanlige å anke på til jordskifteoverretten. Disse fire punktene omhandlet anke over de materielle vilkårene, verdsetting, skifteplan og bruksordningsregler. I de presenterte sakene i empirien går disse fire punktene igjen.

For å tydeliggjøre hva som menes med unike ankepunkter har det her blitt tatt med noen eksempler på situasjoner og anførsler som ikke har latt seg sammenligne. Eksempelvis er det kun saken fra Haavik som ønsker den planlagte vegtraseen avvist, samt ny vurdering av sine naturressurser som utgjør grunnlaget for andelen i den planlagte vegen. Videre er saken fra Fidje unik da grunneier mener han ikke kan nyttiggjøre seg den nye vegen. Hans teiger grenser ikke til den, og han har ikke vegrett over naboens grunn. Saken fra Marienlund er den eneste saken hvor ankende part ønsker vedtaket om nekt av fremming opphevet. Saken i fra Breland er den eneste som tar opp problematikken om hvem som skal sitte i veglagets styre.

Problematikken i Litj-Bjørnga går igjen i flere av sakene. Hovedpunktene i anken omhandlet utelatelse av to eiendommer i skifteområdet, mangelfull vurdering av trasevalg og grunnlaget for jordskifte, vurdering av boligandel og skogsandel, finansiering av ekstrakostnader, samt manglende kost-/nytte vurderinger. Det som gjør denne saken spesiell i forhold til de andre sakene som inneholder lignende punkter, er at den planlagte vegen var på hele 5.5 km og til en pris på 6.22 millioner. Ingen av de andre ankene

omhandler like kostbare produksjoner. Saken er i tillegg den eneste som har fått en helt ny, gjennomgående verditakst og vurdering, som igjen førte til at saken i praksis ble opphevet og tilbakevist for ny behandling i jordskifteretten.

6.2. Hvilke utfall fikk ankene?

Her vil det siste forskningsspørsmålet behandles. Diskusjonen har blitt delt inn i tre følgende underkategoriene - *monalege endringer*, *mindre endringer* og *ingen endringer*. I jordskiftesaker har man i utgangspunktet ikke vinnere og tapere, jf. ikke-tapsgarantien. Av den grunn bruker jordskifteretten i utgangspunktet ikke uttrykkene *helt* eller *delvis medhold*, slik de ordinære domstolene gjør. I stedet brukes uttrykket *monaleg*, nynorsk for uttrykket vesentlig. Monaleg sier ikke noe om man får medhold fullt ut, men avgjør om den ankende part har oppnådd viktige endringer som rettferdiggjør en fordeling av sakskostnadene utover de involverte, etter den nytten de har av saken, jf. jskl. § 75.

6.2.1. Monalege endringer

Av de 15 sakene som ble presentert oppnådde seks av sakene monaleg endringer etter overrettens syn. Dersom anken omfatter et tema som er ubetydelig for jordskifte som helhet, vil selv fullt ut medhold ikke føre til benevnelsen monalege endring (Reiten, 2013). Det er derfor interessant å se på hva slags endringer jordskifteoverretten mener er nødvendig for å oppnå monaleg endring.

Sakene fra Marienlund og Litje-Bjørnga er de eneste to som oppnådde fullt medhold i sine anførsler. Litje-Bjørnga-saken fikk opphevet jordskifterettens vedtak, og saken ble tilbakevist til underretten. Marienlund-saken fikk også opphevet vedtaket om avvisning.

For Litje-Bjørnga sin del ønsket de ankende part at nytte/kost-situasjonen skulle vurderes på ny. Jordskifteoverretten gav saken en ny, helhetlig vurdering, og gav de ankende parter medhold. Kost/nytte-vurderingen gjort av underretten ble ikke ansett som forsvarlig, og saken ble opphevet og tilbakevist, slik at rekvirent ikke mistet muligheten til å anskaffe seg en veg frem til sin vegløse helårsbolig.

For Marienlund var situasjonen motsatt. Jordskifteoverretten uttalte: «*Dersom den nye forutsetningen om rivning av påbygg på bnr 71 ikke hadde latt seg gjennomføre, ville saken framstå for overretten slik den framsto for jordskifteretten. Lagt til grunn de samme forutsetninger som ved jordskifterettens behandling kom overretten til at jordskiftekravet ikke kunne fremmes. Med den kunnskapen overretten nå har om at bygget på bnr 71 er revet fremstår saken på en annen måte for overretten enn for jordskifteretten.*» Endringer i den materielle situasjonen gjorde at overretten valgte å oppheve avvisningsvedtaket fra jordskifteretten, for så å fremme saken og behandle den selv.

Øvre Hyllingsdalen- og Svartdalsvegsaken var to krevende saker med mange parter og argumenter som skulle hensynstas. I begge tilfelle omhandlet sakene bruksordning for allerede eksisterende veg. Svartdalsvegen ble behandlet i overretten to ganger. Første gangen ble den anket til lagmannsretten med begrunnelse om at overretten ikke hadde behandlet og begrunnet spørsmålet om tap/nytte situasjonen for alle partene godt nok. Lagmannsretten gav partene medhold, og saken ble tilbakevist til jordskifteoverretten for ny behandling. I andre omgang for overretten ble tap/nyttesituasjonen gitt en brede vurdering. Det ble gjort endringer i andelstall og reglene for årsmøter. Endringen i andelstall ble gjort for å ivareta de grunneierne og setereiere som hadde flere interesser i vegen enn kun som adkomst til fritidsbolig. Likevel oppnådde ikke de ankende parter det de ønsket, nemlig å holde andre brukere enn grunneiere utenfor veglaget. Overretten begrunner bruk av jskl. § 74 (2) slik: «*Anken har medført en vesentlig endring i jordskiftet. Endring i andelstall er så omfattende at endringene oppfyller kravet til vesentlig endring i jordskifteloven § 75, annet ledd.*»

Samme situasjonen gjaldt for Øvre Hyllingsdalen. Anken deres handlet primært om at jordskifterettens vedtak skulle oppheves, sekundært at andre brukere av vegen enn de som originalt var med i veglaget, ikke skulle få være med nå heller. Overretten stadfestet underrettens vedtak, men tok med endringer om vederlag for nye andelshavere og endret forholdstallene ved vedtektsendringer. Ingen av de ankende partene oppnådde endringer i samsvar med anken. Likevel oppnådde de endringer som kan ansees som mer tjenlige for deres eiendommer, og som påvirker alle partene i laget.

Sakene i Ljosland og Breland er svært ulike hverandre og de overnevnte. I Breland-saken ønsket ankende part større andel i veglagets styre, og i Breland saken avsto en grunneier vegrett til den ankende part. I begge tilfeller oppnådde partene en endring som gav dem rettigheter de ikke hadde fra før.

Fellesnevneren for fem av sakene er at overrettens vedtak fører til endringen som påvirker alle de involverte aktørene. For Ljosland var situasjonen annerledes. Opprettelse av en ny rettighet i overretten, ble ansett som monaleg. I denne sammenhengen er det likevel sakene fra Øvre Hyllingsdal og Svartdalsvegen som skiller seg ut. De ankende parter oppnådde ikke medhold i noen av sine ankepunkter, og likevel må motpartene være med på å betale saksomkostninger. I begge sakene må en også kunne anse endringene for å være i de ankende parters favør, selv om de påvirker alle medlemmene av veglagene.

Hva utgjør en monaleg endring?

To saker har skilt seg ut i spørsmålet om hva som er en monaleg endring. I Berger-saken fikk ankende part medhold i å øke hytteeierne opparbeidelseskostnader til 105 000kr i stedet for 50 000kr. I Øvre Hyllingsdal-saken fikk ikke de ankende part medhold i noen av sine anførsler, men overretten valgte å endre innpåkøps-prisen av egent initiativ. Som allerede beskrevet oppnådde ikke Berger-saken noen monalege endringer, mens Øvre Hyllingsdal-saken gjorde.

Overretten i Øvre Hyllingsdal begrunnet valget slik: *«(...) I dette tilfellet har de ankende parter oppnådd et objektivt sett forbedret resultat ved at laget får innbetalt medlemsandeler tilsvarende 42.000 kroner og regelen for vedtektsendringer er adskillig innstrammet. De ankende parter mener nok, ifølge deres egen merknad, at innbetaling av medlemsandeler ikke gjorde saken særlig bedre for dem. Jordskifteoverretten mener likevel dette er en vesentlig endring, særlig sett sammen med innstramningen i reglene for vedtektsendring. (...)».*

Overretten i Berger-saken begrunnet ikke valget noe utover dette sitatet: *«Jordskifteoverretten er kommet til at de endringer som er gjort ved overjordskiftet i denne saken, ikke er ”monaleg”, og den ankende part må derfor selv dekke jordskifteomkostningene».*

I dette konkrete tilfellet kan en det stilles spørsmål ved om det er riktig å ikke anse Berger-saken dithen at den har oppnådd monalege endringer. Ankende part fikk dekket 55 000kr mer enn i førsteinstans, og endringen kan ansees som vesentlig både for grunneieren som får mer av sine utgifter dekt og for hytteeierne hvor alle må betale en større andel av kostnadene ettersom hytteeiendommene ble antatt å øke i verdi grunnet investeringen. I motsetning til Øvre Hyllingsdal saken var dette i tillegg et av hovedankepunktene.

6.2.2. Mindre endring

I tre av saken oppnådde den ankende part medhold i noen av sine anførsler uten at overretten anså disse endringene som monalege etter lovens forstand. Disse tre sakene er svært ulike, og det er vanskelig å trekke noen paralleller mellom de. Det kan ansees som et felles trekk at endringene hovedsakelig kom den ankende part til gode, og at noen av endringene må ansees som svært små.

I Hundeland-saken ble en parkeringsrett, gitt av jordskifteretten, trukket tilbake etter sterke protester i fra grunneier og mottaker av parkeringsretten. Overretten uttalte: *«I dette tilfellet er både den som får rettighetene, og eieren av den tjenende eiendom imot tiltaket. Jordskifteoverretten skal først og fremst vurdere eiendommenes driftsforhold. Vurdert ut fra driften av eiendommen gnr. 36/5, mener jordskifteoverretten at det hadde vært hensiktsmessig med en slik parkeringsplass. Men siden det er en slik massiv motstand fra begge parter mot tiltaket, er retten under noe tvil kommet til at den vil endre det som jordskifteretten har vedtatt.»* Her lot overretten partenes subjektive meninger gå foran det som eiendommen objektivt ville ha vært mest tjent med. Begge parter var imot rettigheten, og da var det lite formålstjenlig at retten skulle sette deres hensynet til side. Grunneier hadde anket angående flere parkeringsrettigheter som jordskifteretten hadde gitt, men det var kun denne ene som overretten gav medhold i. En rekke mindre ankepunkter ble behandlet, men ble ikke tatt til følge. I denne saken var det altså kun de ankende partene som tjente på endringen.

I Berger-saken fikk ankende part medhold ang. kostnadsfordelingen. Overretten mente at den nye parkeringsplassen ville gi hytteeierne en høyere verdiøkning på hyttene sine enn hva jordskifteretten mente. Hytteeierne ble derfor pålagt å ta større del i

opparbeidelseskostnadene. Ankende part hadde anket på flere punkter, men fikk kun medhold i dette ene spørsmålet. Lavere utbyggingskostnader sammen med opphørt parkeringsrett nær hovedbygning må ansees som svært tjenlig for den ankende part.

I Jonsbråtavegen oppnådde partene enighet seg imellom under rettsmøte, men ankende part oppnådde ikke medhold for noen av sine anførsler. I rettsboken samsvarer ikke ankende parts anførsler med rettens bemerkninger, og det er derfor noe vanskelig å se hvorfor sakens utfall ble som den ble.

6.2.3. Ingen endringer

For seks av sakene ble det ikke oppnådd noen form for endring. Overretten prøvde sakene på ny og stadfestet alle av jordskifterettens vedtak. Det som binder disse sakene sammen er ankende parts argumenter om tjenlighet og tap. Overretten prøver dem, men gir ingen av partene noen form for medhold. I en del av sakene kommer det klart frem at den ankende part opplevelse av tap ikke samsvarer med rettens oppfattelse av hva et tap skal innebære etter jskl. § 3 a.

For sakene fra Haavik og Hogganvik, ønsket ikke partene å ta del i skogsvegen, ei heller at den skulle rustes opp/bygges. I begge tilfeller så overretten på de resursberegninger som jordskifteretten hadde gjort, konkluderte med at partene ikke ville lide tap, og at veggen alt i alt ville være positiv for alle parter. Det kan være verdt å merke seg at de ankende parter fremla ingen nye bevis som kunne sannsynliggjøre at jordskifterettens beregninger og vurderinger var feil.

Ankende parter i sakene fra Stamnesvik og Finnøyvegen, var også grunneiere i sakene, og ønsket i hovedsak ikke å gi brukerne av veggen, eierrett og medlemskap i veglaget. Overretten vurderte alle argumentene som ble lagt frem, og kom likevel frem til det samme som jordskifteretten. Alle var best tjent med at veilaget besto av alle brukerne i området.

I sakene fra Mundal Øvre og Fidje ønsket ikke de ankende parter at ny adkomstveg skulle føres frem over deres eiendommer. Det ble hevdet at de vegløse eiendommene ikke trengte noen veg og at deres egen eiendom ville oppleve tap dersom de måtte avstå grunn til veggen.

I begge sakene hadde rekvirentene av det opprinnelige kravet for jordskifteretten situasjoner som etter dagens forhold gjorde deres eiendommer utjenlige til sine formål sett i lys av hva som ansees som dagens standard. På bakgrunn av dette mente jordskifteoverretten at veg var nødvendige og at ingen av de ankende parters eiendommer ble påført tap.

6.3. Oppsummering

Det første som kan trekkes frem som en generell gjenganger, og som påpekt tidligere, er at alle sakene som har blitt gjennomgått har vært unike, selv om sakene har omhandlet de samme formene for tema. Med uttrykket unik vektlegges det at de materielle forholdene som ligger til grunn for sakene alltid har vært forskjellige, og hva man har hatt mulighet til å anke på har vært tilsvarende mangfoldig.

Ved nærmere ettersyn har flere av sakene omhandlet konkrete situasjoner hvor grunneier ikke ønsker en bruksordning som gir hytteeiere og andre bruksberettigede andeler og medbestemmelsesrett i veglaget. En kan si at det koker ned til «en kamp om makt» over rettigheter. Selv om denne situasjonen i høyeste grad oppleves som et reelt tap for den grunneier dette måtte gjelde, kommer en ikke forbi at hva som ansees som objektiv vurdering for eiendommene er svært ulik for grunneier og jordskifteoverdommeren. I saken fra Øvre Hyllingsdal og Svartdalsvegen tilbakeviser retten de ankende parters argumenter om tap. Likevel kan det se ut som retten prøver å tilrettelegge, med mindre justeringer, slik at de ankende parter komme litt mer tilfreds ut av situasjonen.

I noen av sakene har den ankende part subsidiært hevdet at dersom de ikke fikk medhold i å heve jordskifterettens vedtak om bruksordning for felles veg, vil de ha endringer i bruksordningen som tilsvarer det primære ankepunktet. Andre ankepunkter som har omhandlet bruksordningen har angrepet mindre og mer konkrete punkter som ordlyden i en spesiell paragraf osv.

Nye bevis

I nesten ingen av sakene har det blitt lagt frem nye dokumenter eller bevis som har kunne kaste nytt lys over saken og dermed styrke ankende parts argumentasjon. Marienlund-saken

er den eneste som var gjennom en realitetsforandring, et bygg brant ned, noe som gjorde at saken kunne fremmes likevel. I saken fra Mundal Øvre hentet ankende part inn ekspertuttalelser på hesteadferd. Ankende part ønsket med det å tydeliggjøre hvilken skade biltrafikk ville ha for hester som var under rehabilitering. Foruten disse to, har altså ingen lagt frem nye bevis, bare sine egne, spissede argumenter.

Oppnådde endringer

Av de 15 sakene som ble presentert i empirien oppnådde seks av sakene ingen endring, tre saker oppnådde endringer, men de ble ikke ansett som monalege. De seks resterende oppnådde endringer ble ansett som monalege. Det må likevel fremheves at det kun er to saker som oppnådde endringer i samsvar med sin anke. Dersom man tar hensyn til at 13 av sakene ble det kun krevd ny realitetsvurdering, uten å kunne vise til noen faktiske endringer i situasjonen må det kunne legges til grunn at jordskifteoverretten i de fleste tilfeller vurderer virkeligheten likt som jordskifteretten.

Kapittel 7 Refleksjoner

Etter nærmere fem måneder med idemyldring, innsanking av datamateriale og produksjon av oppgaven er tiden inne for å runde av oppgaven. Underveis ble det erfart at det var mer krevende å enn forventet å lese, forstå og tolke rettsbøkene. Mot forventning eksisterte det lite litteratur om temaet og datamaterialet gav ikke et like entydig svar som det var håpet på. Likevel har noen paralleller blitt trukket og en større forståelse for tema har blitt oppnådd.

Med ny jordskiftelov på veg, og sammen med den en fusjon mellom jordskifteoverretten og lagmannsretten, er det trolig at denne oppgaven ikke ville blitt helt identisk noen år frem i tid. I denne oppgaven ble kun en av de 28 sakene som ble gjennomgått nektet fremmet, med henvisning til at heller ikke jordskifteoverretten kunne se at de kunne gjøre situasjonen mer tjenlig. Ingen av sakene ble nektet fremmet med bakgrunn i jskl. § 67 (1). Det vil kunne være en mulighet for at lagmannsrettens «streng» praksis om krav til samtykke etter tvl. § 29-13 (1), kan føre til en strengere vurdering også for jordskifteanker. Jordskiftedommere og lagsmannsdommere skal nå samhandle mer. Det er trolig at forskjellig tankegodt og verdier vil smitte over på hverandre. Ettersom jordskifteloven med dens virkemidler og vilkår fortsatt vil være ganske lik, er det nærliggende å tro at ankende parter vil anke på de samme forholdene som i dag, også etter at ny jordskiftelov er innført.

Videre vil innføringen av den nye jordskifteloven kunne skape nye, interessante problemstillinger å undersøke. Den nye ankeordningen vil føre til at det ikke lengre blir en separasjon av de materielle og de prosessuelle spørsmålene, og at de avhengig av sakstypen, skal behandles samtidig av jordskifteoverdommere og lagmannsdommere. Hvordan denne sammenslåingen vil påvirke anken, rettens bemerkninger og ankens utfall ville ha spennende å se utviklingen i.

Referanseliste

Litteratur

- Akershus og Oslo jordskifterett (2014). *Årsmelding 2013*. Lillestrøm.
- Austenå, T. & Øvstedal, S. (1994). *Jordskifteloven. Kommentaarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.
- Domstoladministrasjonen (2014). *Domstolene i Norge. Årsrapport 2014*. Trondheim: DA.
- Finnanger, R. (2009). *Tilkjenning av kostnader ved fremme av jordskifte. I: Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS
- Langback, L. (2009). *Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene – likheter og ulikheter. I: Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS
- Marnar jordskifterett (2015). *Utlånt fra rettens arkiv.*(30.01.15).
- Reiten, M. (2009). *Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I: Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS
- Robberstad, A. (2010). *Sivilprosess*. Oslo: Fagbokforlaget.
- Selvik, K., Aasen, I., Bachke, A., Konstali, A., Langaker, F., Saugnes, T. (2009). *Høringsnotat om ny jordskiftelov*. Oslo: Landbruks- og matdepartementet.
- Sky, P.K. (2009). *Jordskiftes ulike effekter. I: Perspektiver på jordskifte*. Oslo: Gyldendal Norsk Forlag AS
- Solheim, T. (u.å). *Skisse over vegtrasé*.
- Sør-Trøndelag jordskifterett (2015). *Utlånt fra rettens arkiv.* (12.02.15).
- Sør-Trøndelag jordskifterett (2014). *Årsmelding 2014*. Trondheim.
- Tjora, A. H. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. Oslo: Gyldendal akademisk.
- Tuseth, B. S. & Winge, N.K. (2014). *Masteroppgave i juss: kort forklart*. Oslo: Universitetsforlaget.

Nettsider

- Gisle, J. (2012). *Rettsmidler*. Hentet 12.03.15 fra:
<https://snl.no/rettsmidler>
- Hytteforeningen GP Sørøyåsen (2003). *Kart i reguleringsplan*. Hentet 05.03.15 fra:
<https://sites.google.com/site/hytteforeningengpsoeroeyaasen/reguleringsplan>
- Kartverket (2015). *Se eiendom*. Hentet 10.04.15 fra:
<http://www.seeiendom.no/>
- Regjeringen (2013). *Ny jordskiftelov*. Hentet 15.03.15 fra:
<https://www.regjeringen.no/nb/aktuelt/ny-jordskiftelov/id720599/>
- Reiten, M. (2013). *L21.12.1979 nr. 77 Lov om jordskifte o.a.* Hentet 03.02.15 fra:
http://abo.rettsdata.no/browse.aspx?grid=51945&terms_and=nou%202002
- Norges domstoler (2015a). *Om Nord- og Midhordland jordskifterett*. Hentet 03.04.15 fra: <http://www.domstol.no/no/Jordskifte-enkelt-domstol/Nord--og-Midhordland-jordskifterett/Om-Nord--og-Midhordland-jordskifterett/>
- Norges domstoler (2015b). *Årsmelding 2014 – Marnar jordskifterett*. Hentet 04.04.15 fra: <http://www.domstol.no/no/Jordskifte-enkelt-domstol/Marnar-jordskifterett/Om-oss/Om-Marnar-jordskifterett/Arsmelding-2012/>
- Norges domstoler (2015c). *Rettsgebyr*. Hentet 29.04.15 fra:
<http://www.domstol.no/no/Sivil-sak/Sakskostnader/Rettsgebyr/#lagmannsrett>
- Norges domstoler (2014a). *Om jordskiftedomstolene*. Hentet 10.03.15 fra:
<https://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene/>
- Norges domstoler (2014b). *Utforsk statistikk*. Hentet 01.04.15 fra:
<http://aarsmelding.domstol.no/#!/utforsk/jordskifte>
- Norges domstoler (u.å.). *Rettsmidler*. Hentet fra 15.03.15 fra:
<http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/kristiansand-tingrett/Juridisk-ordliste1/R/Rettsmidler/>
- Sky, P.K. (2013). *Ankeordning for saker behandlet i jordskifteretten*. Hentet 20.03.15 fra:
<https://www.domstol.no/upload/JORDSKIFTE/JEID/Fagdagar%202013/Seminar%20med%20kommuner%20i%20Nordfjord%20april%202013.pdf>

Norske Lover

LOV-1814-05-17	Kongeriket Norges Grunnlov
LOV-1979-12-21-77	Lov om jordskifte
LOV-2013-05-31-25	Lov om mekling og rettergang i sivile tvister
LOV-2012-06-22-59	Lov om vegar
LOV-2013-06-21-100	Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (Ny jordskiftelov)

Forarbeider

NOU 2002: 09	Jordskifterettens stilling og funksjoner
Ot.prp. nr. 78 (2004-2005)	Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.
Prop. 101 L (2012 – 2013)	Lov om fastsetjing og endring av eigedoms og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)

Avgjørelser

Rt. 1981 s.908	Høyesteretts kjæremålsutvalg
RG 1993 s. 864	Eidsivating
JOFR-2003-1	Frostating jordskifteoverrett

Personlig kommunikasjon

Bjerva, Ø.J. (2015). *Samtale med førsteamanuensis, Øystein Jacob Bjerva, ILP – Eiendomsfag og juss.* (04.04.15)

Rettsbøker

<i>Gulating jordskifteoverrett</i>	2300-2009-0006	<i>Frostating</i>
2500-2011-0012	2300-2006-0004	<i>jordskifteoverrett</i>
2500-2009-0009	2300-2002-0012	2600-2007-0004
<i>Agder jordskifteoverrett</i>	<i>Eidsivating</i>	2600-2008-0001
2300-2000-0002	<i>jordskifteoverrett</i>	2600-2012-0002
2300-2007-0005	2100-2012-0011	2600-2009-0008
2300-2006-0001	2100-2013-0011	2600-2012-0003



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

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