

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP



Forord

Denne masteroppgaven markerer slutten på mitt femårige studieløp. Det har inkludert en bachelor i Landmåling og Eiendomsdesign ved Høgskolen i Bergen, mens de to siste årene har jeg studert Eiendomsfag, Institutt for landskapsplanlegging, ved Universitetet for miljø- og biovitenskap.

Oppgaven er skrevet på Ås våren 2010. Jeg vil gjerne takke alle som har vært til hjelp både til å skaffe informasjon og komme med ulike synspunkter. Dette inkluderer særlig de jordskifterettene som jeg har vært i kontakt med, og Fræna kommune ved representant Ragnar Johansen.

Jeg vil også komme med en stor takk til mine veiledere Einar Hegstad og Hans Sevatdal for innspill og konstruktiv kritikk under arbeidet.

Ås, 18. mai 2010

Annbjørg Kvalevåg

Sammendrag

Formålet med oppgaven har vært å undersøke hvordan grenser i salt sjø går og hvordan man håndterer rettigheter i salt sjø, slik som strandretten, i forbindelse med en utfylling. Utgangspunktet for besvarelsen har vært følgende problemstillinger:

- Hvilke ulike materielle prosesser kan benyttes for å komme fram til kommunens ønske om salgbare tomter?
- Hvordan går grenser ut i salt sjø og hvor langt utover strekker grenser og rettigheter seg?
- Hva har, historisk sett, blitt gjort for å løse disse uklarhetene, og hvordan dette kan bli løst i Harøysund Hamn i Fræna kommune?
- Hvilket syn og hvilke prosedyrer har jordskifterettene og kommuner på denne type saker?

Oppgaven er knyttet til en konkret case fra Harøysund Hamn i Fræna kommune i Møre og Romsdal. Det foreligger en reguleringsplan over dette området som regulerer det aktuelle havneområdet til industri, dette innebærer at kommunen skal overta området og fylle ut deler av havnebassenget. I forbindelse med dette arbeidet er det blant annet aktuelt å fastsette mellomgrenser og yttergrenser. Det er gjennomført samtaler med Fræna kommune og ni ulike jordskifteretter. Jeg har også hatt kontakt med noen kommuner og Statens kartverk.

Ulike prinsipper og teorier for hvordan grenseforløpet kan gå utover i sjøen, både for mellomgrenser og yttergrenser, er redegjort for i kapittel 2, som i størst grad bygget på Erik Neergaard sin prosjektrapport om ”Eiendomsgrenser i sjø” (1985). For å få et mer bredere perspektiv rundt temaet har flere jordskifteretter vært behjelpelige. Dette blir gjennomgått i kapittel 3 og inkluderer jordskifterettens syn på grenser i sjø, typiske saker som jordskifterettene tar for seg mv. Disse to kapitlene er bakgrunn for å kunne komme med ulike løsningsforslag for grenseforløpene i Harøysund Hamn.

Fordi det stadig blir større verdier knyttet til arealer ned til salt sjø og til bruken av sjøarealer, er det stadig konflikter knyttet til det faktum at grenseforløp i salt sjø, i de fleste tilfeller, er uklare.

Jeg har skissert ulike løsningsalternativer for Harøysund Hamn for et framtidig grenseforløp i havnebassenget i kapittel 4. Alternativene, som jeg tar for meg, er bruk av midtlinjeprinsippet,

Sivillovbokutvalgets 30 meters grense, rettvinkelmetoden og det geometriske prinsipp. Disse er markert i kart over området (vedlegg 1 og 2)

For å løse konflikter angående grenser i salt sjø og bruken av sjøarealer er det flere muligheter. Partene kan komme fram til en avtale seg i mellom, noe som er løsningen i de fleste sakene. Ellers er det en mulighet å få domstolene til å avgjøre spørsmålet om hvor grensene går. Det er for Harøysund Hamn i Fræna kommune nå krevd grensegangssak etter Lov om jordskifte o.a. (jordskifteloven) av 21.12.1979 nr 77 § 88. Dette er gjort etter positiv erfaring fra et tilsvarende område sør for Harøysund Hamn i samme kommune. En siste mulighet som kan være aktuell, slik jeg ser det, er å kreve tiltaksjordskifte. Fordelen med dette vil da være at hele prosessen, eller prosessene med eiendomsomforming mv. vil bli gjennomført under ett. Dette gjennomgås i kapittel 5.

Innhold

Forord	1
Sammendrag	2
1. Innledning	7
1.1 Tema	7
1.2 Problemstilling.....	9
1.3 Metode og framgangsmåte.....	10
2. Grenser i salt sjø og strandrett	13
2.1 Innledning	13
2.2 Historisk	13
2.3 Eiendomsrett og disposisjonsrett.....	16
2.4 Generelt om grenser.....	17
2.4.1 Avtale, skylddeling, delingsforretning mv.	18
2.4.2 Grenser oppover, nedover og utover	19
2.5 Mellomgrenser.....	20
2.5.1 Følge samme grenseretningen som på land.....	21
2.5.2 Rettvinkelmetoden	23
2.5.3 Vinkelhalvering.....	24
2.5.4 Senterpunktprinsippet/ kakeprinsippet.....	24
2.5.5 Basislinje	25
2.5.6 Grenser i overgangen mellom vassdrag og sjø.....	26
2.5.7 Det geometriske prinsipp og midtlinjepri 2.5.7.1 Det geometriske prinsipp	26 27
2.5.7.2 Midtlinjepri 2.5.7.2 Midtlinjepri	31
2.5.8 Retten til holmer og skjær	34
2.6 Yttergrenser.....	35
2.6.1 Marbakken eller tilvarende to meters dybde	36
2.6.2 Siviltbokutvalgets 30 meter ut fra land	37
2.7 Strandrett.....	39
2.7.1 Hva er strandrett?	39

2.7.2 Eiendomsrett eller strandrett?	39
2.7.3 Strandrettens innhold	40
2.7.4 Utbyggings- og utfyllingsrett.....	41
3. Grenser i salt sjø i praksis	42
3.1 Innledning	42
3.2 Grenser og eiendom i sjø	43
3.3 Partenes oppfatninger	45
3.4 Når fastlegges grenser?	46
3.5 Hvordan blir grenser beskrevet?	47
3.6 Ufordringer og problemer med uklare grenseforløp	49
3.7 Strandretten og bevisstheten rundt denne.....	49
3.8 Noen refleksjoner	50
4. Grenser og eiendomsforhold i Harøysund Hamn, Fræna kommune	51
4.1 Innledning	51
4.2 Fræna kommune.....	51
4.3 Harøysund Hamn.....	52
4.4 Eiendomsstruktur i Harøysund Hamn	53
4.5 Løsningsalternativer.....	54
4.5.1 Forutsetninger for løsningsalternativene	54
4.5.2 Sivillovbokutvalgets 30 meters grense	57
4.5.3 Midtlinjeprinsippet.....	58
4.5.4 Rettvinkelmetoden	59
4.5.5 Det geometriske prinsipp	59
4.5.6 Oppsummering.....	59
4.6 Romsdal jordskifterett og Vestavika.....	61
5. Oppsummerende drøfting.....	63
5.1 Innledning	63
5.2 Grenser og rettigheter i salt sjø.....	63
5.3 Materielle prosesser for å komme fram til Fræna kommunes ønske.....	64
Referanser.....	67

Figurliste

Figur 1: Forlengelse av grensene på land.....	22
Figur 2: Forlengelse av grensene på land i kombinasjon med midtlinjeprinsippet.....	22
Figur 3: Forlengelse av grenser utover i sjøen hvor grensene møtes i et kryss i sjøen.	22
Figur 4: Forlengelse av grenser utover i sjøen hvor grensene møtes i et kryss.....	23
Figur 5: Utjevning av strandlinje og bruk av rettvinkelmetoden	24
Figur 6: Vinkelhalvering av utjevne strandlinjer.....	24
Figur 7: Senterpunktprinsippet.....	25
Figur 8: Basislinjemetoden.....	25
Figur 9: Det geometriske prinsipp brukt for gresedragning mellom flere eiendommer	27
Figur 10: Midtlinje etter det geometriske prinsipp.....	27
Figur 11: Forenkling av det geometriske prinsipp	28
Figur 12: Konstruksjon av midtlinje etter det geometriske prinsippet.....	29
Figur 13: Det geometriske prinsipp brukt mellom eiendommer i ei bukt	29
Figur 14: Det geometriske prinsipp konstruert etter en mer objektiv og matematisk metode .	30
Figur 15: Det geometriske prinsipp kan føre til at eiendomsretten ikke strekker seg lenger enn fjære sjø.	31
Figur 16: Senterpunktprinsippet som fortsetter med midtlinjeprinsippet	32
Figur 17: Konstruksjon av midtlinje etter aksemetoden	33
Figur 18: Konstruksjon av midtlinje etter skjønn.....	33
Figur 19: Midtlinjeprinsippet kan i noen tilfeller føre til ulagelige eiendomsforhold.	34

Vedlegg (10)

- 1: Løsningalternativ nr 1. Bruk av midtlinjeprinsippet, Sivillovbokutvalgets 30 meters grense, og rettvinkelmetoden
- 2: Løsningalternativ nr2. Bruk midtlinjeprinsippet, Sivillovbokutvalgets 30 meters grense og det geometriske prinsipp
- 3: Romsdal jordskifterett, Rettsbok Sak nr: 1500-2006-0014 (Vestavika)
- 4: Romsdal jordskifterett, jordskiftekart Sak nr: 1500-2006-0014 (Vestavika)
- 5: Skylddelinger over eiendommene gnr. 4 bnr. 3, 8, 9 og 11
- 6: Utskrift av jordskifterettsbok nr 12, Romsdal jordskiftesokn, Lamholmen gnr. 47 i Bud
- 7: Reguleringsplan over Harøysund Hamn
- 8: Kart over Harøysund Hamn
- 9: Spørsmål sendt ut til jordskifterettene
- 10: Oversikt over grunneiere i Harøysund Hamn

1. Innledning

1.1 Tema

Tema for denne oppgaven er, i konkret forstand, eiendomsgrenser, eiendomsrett, strandrett og utfylling i salt sjø. Temaet inngår likevel i et noe bredere perspektiv; I hele det problemkomplekset som gjelder ”tilpasning” eller ”omforming” av eiendomsforhold, som gjennomføring av ”planer” eller ”utbyggingsprosjektet” krever. Det spesielle med utfylling i salt sjø er i så måte det ”uklare” ved eiendomsforholdene. Grenser i sjø er i de fleste tilfeller ikke fastlagt, noe som medfører at grensene i en viss forstand ikke eksisterer. I tillegg til at det er et relativt ”lovtomt” område med hensyn til hvordan grenser skal trekkes. Det er ofte Lov om vassdragene av 15.03.1940 nr 3 (Vassdragsloven 1940) § 4 som blir brukt analogisk i disse tilfellene. Denne sier at ethvert punkt på bunnen skal ligge til den eiendommen som er nærmest ved lav vannstand.

Utgangspunktet for oppgaven er et konkret tilfelle i Harøysund Hamn i Fræna kommune i Møre og Romsdal. Reguleringsplanen for det aktuelle området legger opp til at havnebassenget i Harøysund Hamn skal utfylles og at det skal etableres industritomter på området. I denne sammenheng skal grenser og rettigheter, både på land og sjø, klarlegges. I et nærliggende område, Vestavika, er disse grensene fastsatt ved Romsdal jordskifterett. Per dags dato ønsker Fræna kommune at jordskifteretten skal gjennomføre det samme for grensene i Harøysund Hamn. Det vil si at kommunen har krevd grensegangssak etter Lov om jordskifte o.a. av 21.12.1979 nr 77 (Jordskifteloven 1979) § 88.

Tema og problemstillingene er dermed knyttet til et spesialtilfelle av det mer generelle problemet, det at utbyggingsprosjekter blir fastlagt gjennom reguleringsplanen eller et lignende vedtak i den offentligrettslige sfære. Den nødvendige eiendomsmessige omformingen har vi egentlig ikke veletablerte rutiner for å gjennomføre. I dette tilfellet er det altså en utfylling som er prosjektet, men som også fører til endringer i den eiendomsrettslige sfære; Hvordan få til de eiendomsmessige omforminger som kreves ved gjennomføringen av planen? Dette er lite institusjonalisert gjennom Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) av 27.06.2008 nr 71 (PBL 2008) i Norge.

For å tydeliggjøre temaet ytterligere kan jeg vise til ordninger i noen andre land; Mest eksplisitt er dette i Sverige og Tyskland. Tyskland har et navn på denne eiendomsomformingen: ”Umlegungsverfahren”. I Sverige heter dette: ”Fastighetsplan”. Min

oppgave er en studie av hvordan omdanningen i et utfyllingsprosjekt kan eller bør gjennomføres.

Formålet med oppgaven er altså å undersøke hvordan eiendomssegmentet i en utfyllingssak kan eller bør behandles. Spesielt gjelder dette grensespørsmålene. For meg blir det da nødvendig å undersøke ulike prinsipper og metoder som kan benyttes for å fastlegge grenser i salt sjø på et mer teoretisk grunnlag. Videre å undersøke hvordan dette blir håndtert i praksis, både for kommuner, ved oppmåling, deling med videre, og for jordskifteretter. Til slutt blir dette knyttet opp til hvordan grenser og rettighetene i tilfellet fra Harøysund Hamn i Fræna kommune, etter min mening, bør håndteres.

Konkret dreier det seg om å gjennomgå hvilken retning grensene kan ha, og hvor langt ut grenser og rettigheter strekker seg i salt sjø. Mer generelt er dette også interessant, blant annet fordi det er en konkurranse om ressursene i strandsonen, samt at denne konkurransen øker. Tidligere var disse områdene særlig brukt av primærnæringer, mens det nå i tillegg er konkurranse mellom å bruke områdene i standsonen til industri, service eller turistanlegg, samt allmennhetens frie ferdsel. Noen av bruksmåtene kan benyttes om hverandre, de er komplementære mens andre er ekskluderende. Når det gjelder tilfellet fra Harøysund Hamn i Fræna kommune er dagens situasjon ”kjent” i den forstand at det råder uklarhet. Det ønskede framtidige resultatet er også kjent, i den forstand at kommunens hensikt er å overta eiendomsretten til området, danne nye eiendommer og ha salgbare tomter klare for salg til industriformål. Dette forutsetter blant annet at grensene i havnebassenget må avklares. Problemet knytter seg til prosessen mellom disse de to situasjonene, og hvordan man skal komme fram til det ønskede resultatet på den enkleste måten. Det er gitt at det er kommunen som skal utføre utfyllingen.

Når det kommer til retten til stranda og de nære sjøområdene er det to ulike prinsipper eller ”systemer”. Det kontinentale systemet går ut på at det nære sjøområdet og havstranda er ”fri”, og kan benyttes av alle. Dette systemet finnes i flere versjoner og former i Europa, blant annet i Storbritannia, Frankrike og Tyskland. Også i Danmark er det slik at eiendomsgrensen går ved ”havstokken”. Dette er der hav og land møtes ved vanlig daglig vannhøyde, og sjøterritoriet vil her være fritt, og kan dermed bli brukt av alle. Prinsipp nummer to blir kalt det nordiske. Dette systemet går ut på at landeiendommen også inneholder stranda, samt at eiendomsretten går et stykke ut i sjøen. Fra gammelt av er det spor i lovene for at man skulle verne om den tidas levesett. Dette ble da knyttet særlig de nærliggende lunnene i innmarken

som hørte til eiendommen. Begrepet ”lunner” vil jeg komme nærmere innpå. Dermed ble også retter i utmark, vann, sjø og allmenningsrett på ulikt vis inkorporert i eiendomsretten, noe som igjen fører med seg at disposisjonsretten til eieren går et stykke ut i sjøen. I Sverige går denne grensen minst 300 meter fra land, i Finland er den 500m fra 2 meters koten og på Island er grensen satt ved 60 favner ved stor fjære (Austernå 1984).

I Norge er dette annerledes. I 1988 kom det ut en NOU (Sivillovbokutvalet 1988) som tok for seg eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser. I dette utvalget satt blant annet Torgeir Austenå. Han skrev i 1984 om eiendomsrett og disposisjonsrett over land og vann i strandsonen (Austernå 1984). NOU 1988:16 og rapporten til Erik Neergaard om eiendomsgrenser i sjø (Neergaard 1985) tar blant annet for seg hvordan grenser i sjø blir fastlagt og hvor langt disse kan strekke seg. Den rettspraksisen som foreligger på området er først og fremst fra slutten av 1800-tallet og begynnelsen av 1900-tallet, men det finnes fremdeles uklarheter. Det er dessuten regionale forskjeller når det kommer til hvordan grenser i sjø blir fastsatt.

1.2 Problemstilling

Det å komme fra en temabeskrivelse til en problemstilling, og derfra til en framgangsmåte, har ikke vært enkelt. Problemstillingen er knyttet til en konkret situasjon i Fræna, og det er spørsmålene slik de fortone seg fra kommunens synsvinkel som er utgangspunktet for denne oppgaven. Strukturen på problemstillingen og fremgangsmåten er todelt. En del av problemstillingen er knyttet spesielt til tilfellet fra Fræna, en annen del er derimot mer generell om grenser, retter og utfylling.

I Fræna er kommunens syn på saken at det dreier seg om å fastlegge grensene, i den forstand at man skal finne ut hvor de eksisterende grenser går. Dette gjelder både grensene fra strandlinjen og utover i sjøen og for hvor langt utover grensene strekker seg. Det siste dreier seg altså om yttergrenser. Dette var også utgangspunktet til Romsdal jordskifterett da de fastsatte grensene i Vestavika (vedlegg 3 og 4), som er et noenlunde tilsvarende tilfelle sør for Harøysund Hamn. Jordskifteretten har da brukt vassdragsloven § 4.

Jeg vil først gå gjennom problemstillingen som spesielt er knyttet opp mot det konkrete tilfellet. Med bakgrunn fra Harøysund Hamn vil jeg beskrive henholdsvis dagens situasjon og den framtidige situasjonen som kommunen ser for seg, og utforske hvordan man kan komme

fram til et resultat på enklest mulig måte, med andre ord en eiendomsmessig prosess som prosjektet er betinget av. Resultatet av prosessen er for så vidt gitt ved at kommunen vil at grenser og rettigheter skal klarlegges, slik at kommunen etter erverv kan utforme salgbare tomter til industriformål. Det er en premiss for prosjektet i Harøysund Hamn at utfyllingen skal skje av kommunen. Jeg skal dermed undersøke følgende: Hvilke ulike materielle prosesser kan benyttes for å komme fram til kommunens ønske om salgbare tomter? Det vil dermed være slik at kommunen skal skaffe seg eiendomskontroll, ved kjøp eller ved ekspropriasjon, over området, og fylle ut i havnebassenget. Når utfyllingen er utført vil det være kommunen som har eierskap til området. Det skal så skje en eiendomsdannelse og videresalg til industriformål.

En nødvendig bakgrunn for å kunne svare på problemstillingen som knytter seg til Fræna er å undersøke de mer generelle spørsmål om eiendomsforhold i sjø. Det vil da være interessant å undersøke den rettslige situasjonen med henhold til rettigheter, og hvordan grenser går ut i sjø og hvor langt ut i sjøen disse strekker seg. I tillegg vil jeg se på hva som, historisk sett, har blitt gjort for å løse disse uklarhetene, og hvordan dette kan bli løst i Harøysund Hamn i Fræna kommune. Det vil også være interessant å se hvilket syn og hvilke prosedyrer jordskifterettene og kommuner har på denne type saker. Ser jordskifterettene på dette som en klarlegging av allerede eksisterende grenser, eller oppfatter de det som deling av et felles, udelt areal?

1.3 Metode og framgangsmåte

Vilhelm Aubert (1972) referert i Everett og Furseth (2004) definerer metode som ”en framgangsmåte, et middel til å løse problemer og komme frem til ny kunnskap. Et hvilket som helst middel som tjener dette formålet, hører til med i arsenalet av metoder.” Metoder deles inn i kvalitative og kvantitative.

Fremgangsmåten må nødvendigvis ta utgangspunkt i problemstillingen. Denne masteroppgaven er knyttet opp til et konkret tilfelle, Harøysund Hamn, fra Fræna kommune i Møre og Romsdal. Ønsket her er å fastsette grensene i sjøen i forbindelse med en utfylling av havnebassenget. Kommunen skal skaffe seg eiendomshjemmel over området. Det er også kommunen som skal foreta utfyllingen for siden å selge tomter til industriformål. Jeg vil kategorisere framgangsmåten som en kvalitativ metode ved at jeg ikke tar i utgangspunkt i statistikk eller lignende data.

Meningen med casen er å utforske hvilke prinsipper og metoder for grenser i salt sjø som kan brukes i praksis, og hvilke utfordringer man kan støte på ved bruken av disse. Ved hjelp av litteratur vil metodene og prinsippene bli gjennomgått og knyttet til det konkrete tilfellet. Fordi jeg fant denne overgangen, fra det generelle til det konkrete, å være vanskelig, har jeg kontaktet flere av landets jordskifteretter samt noen kommuner langs Oslofjorden for å høre hvordan de blant annet håndterer saker som omhandler grenser i salt sjø og utfylling. Utvalget av jordskifterettene langs sørøstkysten av Norge og langs Oslofjorden er begrunnet i den store utbyggingen som foretas i disse strandområdene, det samme gjelder for valget av kommuner. I tillegg har jeg vært i kontakt med jordskifterettene på nordvestlandet for å kunne fange opp eventuelle regionale forskjeller som måtte finnes, for eksempel gjelder sedvane. Jeg har også vært i kontakt med Statens kartverk for å bli oppmerksom på deres erfaringer.

Tema for oppgaven ble avklart mai 2009 og samme høst var jeg i Fræna to ganger i denne sammenheng. Ved det første besøket ble det gjort en presentasjon av kommunen, Harøysund Hamn, en befaring til området, i tillegg til at jeg ble presentert for Romsdal jordskifterett og den saken som de hadde gjennomført for det tilsvarende område sør for Harøysund Hamn. Senere var jeg med på et grunneiermøte mellom kommunen og grunneierne i området. På dette møtet ble det informert om de planene som kommunen har for området, og ønsket til kommunen om å få fastlagt hvor grensene går mellom eiendommene både på land og i sjøen. Jeg har siden vært i kontakt med Fræna kommune, ved Ragnar Johansen, pr mail og telefon. I tillegg har jeg studert dokumenter som foreligger i saken slik som skylddelingsdokumenter (vedlegg 5), utskiftningsdokument (vedlegg 6), reguleringsplan (vedlegg 7) og kart over området (vedlegg 8).

Intervjuene jeg har hatt med jordskifterettene har foregått pr telefon i løpet av mars 2010. Dette gjelder ikke for Østfold jordskifterett, hvor jeg dro til kontoret deres i Sarpsborg og hadde en samtale med samtlige dommere. Spørsmålene ble sendt ut et par dager på forhånd, før jeg tok kontakt. For de fleste jordskifterettene var det jordskifterettslederen jeg hadde en samtale med. På grunn av at det ikke var store sprik i svarene på spørsmålene mine, har jeg valgt å presentere informasjonen fra jordskifterettene som en samlet tekst, og ikke presentere jordskifterettene hver for seg. Det vil dermed ikke være mulig å skille de ulike domstolene fra hverandre i teksten, men etter mitt synspunkt er ikke dette særlig viktig i denne sammenheng. Kontakten med kommunene langs Oslofjorden har bare vært pr mail. Dette vil si at de ble sendt en mail med spørsmål om hvordan de hadde løst saker som omhandlet grense i salt sjø og utfylling. Jeg har også vært i kontakt med Statens kartverk, også denne

kontakten har vært pr mail. I de tilfellene der jordskifterettene og kommunene har hatt saker som har omhandlet grenser i salt sjø, strandrett og/ eller utfylling har jeg fått tilsendt disse.

Arbeidet ellers har vært organisert som en dialog mellom meg og mine veiledere, og mellom meg og Fræna kommune. Det har, som tidligere nevnt, ikke vært en enkel prosess å komme fram til verken problemstilling eller fremgangsmåte for denne oppgaven. Til slutt er det blitt en delt struktur både for problemstillingen og fremgangsmåten. Problemstillingen går fra det spesielle til det generelle, i den forstand at utgangspunktet er Harøysund, mens fremgangsmåten i arbeidet vil ha hatt en omvendt rekkefølge. Dette vil si at jeg vil starte med en generell gjennomgang av metoder og prinsipper for grenser i salt sjø. Mot slutten av oppgaven vil denne teorien bli tatt fram igjen, da med hensikt om å finne løsningsalternativer for det spesielle tilfellet fra Fræna kommune.

Oppsummert har fremgangsmåten vært litteraturstudier, dokumentstudier, intervjuer og dialog med veiledere og med kommunene. Dessuten har jeg tenkt en god del.

2. Grenser i salt sjø og strandrett

2.1 Innledning

Dette kapittelet tar for seg den generelle delen av min problemstilling, og er referanse for kapittel 4 når det konkrete tilfellet fra Harøysund Hamn i Fræna kommune gjennomgås. For å kunne forklare dagens situasjon, med blant annet dårlig identifiserbare grenser, vil jeg først ta for meg litt eiendomshistorie for så å komme inn på hvordan det er i dag. Etter hvert vil jeg ta for meg eiendomsrett og disposisjonsrett, før jeg går videre over på grenser. Her vil det bli presentert ulike prinsipper og metoder for å fastsette grenser i salt sjø. Helt til slutt i dette kapittelet vil jeg ta for meg strandretten, og da i særlig grad utbyggings- og utfyllingsretten.

2.2 Historisk

Historisk sett har det i Norge trolig vært slik at grunneieren eller bygda har hatt førsterett til resursene som er nærmest stranda. Dette har dels praktiske årsaker, og dels prinsipielle. Dette vil da gjelde retter oppover i lufta, nedover i undergrunnen samt utover i sjøen. I tillegg har prinsippet om ”førsteretten” hatt betydning for eiendomsretten og disposisjonsretten og for hvor langt utover disse strekker seg. Grensene mellom eiendommene på overflaten er etter hvert basert på regler, men fastsatt gjennom disposisjoner og avtaler. Når det kommer til vertikalplanet, både oppover i lufta og nedover i undergrunnen, er utgangspunktet at grunneieren har enerett til å utnytte eiendommen slik som han selv vil, dette inkluderer at han kan i prinsippet, blant annet, bygge så høyt opp i lufta som han selv ønsker. Dette forholdet blir regulert av ulike lover, både privatrettslige og offentlighetsrettslige.

Alt landareal i Norge er i prinsippet registrert, men identifiseringen er det annerledes med. En eiendomsenhet identifiseres med matrikkelenhet, mens jordsameier ikke er så lett identifiserbare. Jordsameie er dermed ikke en egen eiendomsenhet, men kan nå etableres som egen matrikkulærenhet. Akkurat dette er det en del usikkerhet knyttet til. Matrikkelenhetene er grunneiendom, anleggseiendom, eierseksjon, jordsameie og festgrunn, jf Lov om egedomsregistrering av 17.06.2005 nr. 101 (Matrikkelloven 2005) § 5. Eiendommene kan også bestå av elementer utenfor grensene slik som andel i et sameie, ha servitutter, det vil si rettigheter på annen manns eiendom, som for eksempel veirett, ha strandrett og at det mer generelt er knyttet ”lunnende”/ ”herligheter” til eiendommen.

Fra gammelt av hadde en bonde, eier og/eller leier, retter som gjorde at han kunne hente ut trevirke, nytte seter, beite i utmark i tillegg til andre retter. Retten til disse næringsaktivitetene, som man har regnet for å være en naturlig og nødvendig del av gårdsdriften, har fått betegnelsen "lunnende" eller "herligheter". Lunnende kan da i en viss grad oppfattes som bruksretter som et bruk enten har på en annen eiendom, eller mer generelt utenfor det "egentlige" gårdsområdet. For sjøområder har opptak av sand, grus, tang og tare vært knyttet til eiendomsretten, men selv om disse rettene i utgangspunktet har vært eksklusive har det også vært tilfeller av tålt bruk. Denne utnyttelsen kan ha hatt grunnlag i en avtale med grunneiere, men kan også være gjort uten nærmere avtale (Myklebust 1993).

I NOU 1981:5 (ifølge NOU 1988:16) (Sivillovbokutvalet 1988) definerer man en eiendom, eller en eiendomsenhet, som *"den fysiske avgrensede enhet som i grunnbok eller annet eiendomsregister er gitt eget gårds- og bruksnummer, eventuelt annen registerbetegnelse"*. Ved bruk av denne definisjonen vil det kunne stilles spørsmål om hvordan man skal håndtere de tilfellene der grunnareal ikke er registrert, blant annet når det er uenighet mellom partene for hvor en aktuell grense går, men også i forhold til sameie. Spørsmål angående grenser kan med dette også oppstå i de tilfellene der det ikke er selvstendige eller registrerte eiendommer (Sivillovbokutvalet 1988).

I Norge har vi mange tvister som knytter seg til eiendom. For mange konflikter er det servitutter og grenser som er utgangspunktet. Forklaringen på dette kan i mange tilfeller være eiendomshistorisk. Det har historisk ført til at eiendomssystemet ofte ikke gir eksakte og riktige opplysninger, for eksempel når det gjelder beskrivelser av grenser. Fram til Lov om kartlegging, deling og registrering av grunneiendom av 23.06.1978 nr. 70 (Delingsloven) tredje i kraft i 1980 ble skylddeling (i dag eiendomsdeling) foretatt av skylddelingsmenn. Disse var lekmenn, oppnevnt av sorenskriveren, med oppgave om å dele skyld, samt beskrive og merke grenser. Skyld var i begynnelsen en leie som leilendingen betalte til jordeier, men utviklet seg videre til å bli et objekt for leieretten ved at leilendingen betalte etter hvor stor skyld han leide. For Staten var skylden, som noen leide og eide, et utgangspunkt for skatten man betalte. Etter hvert som leilendingene ble selveiende bønder ble skylda også et objekt for eiendomsretten, såkalt skylddeie. Dette fordi det var avkastningen som hadde interesse for eiendommene, og transaksjonene av eiendommene ble basert på skyld. Systemet med skyld som skattegrunnlag ble beholdt. Interessen til Staten var taksten til hver eiendom, og ikke arealet til eiendommen. Årsaken var at det fremdeles var taksten som var grunnlaget for fastsettelsen av skatten, og man kan da si at kartlegging og oppmåling av eiendommer ikke

ble sett på som et behov i denne sammenhengen. Utviklingen videre var at man rundt 1900-tallet gikk over til å bruke inntekt og formue som grunnlag for skatt, noe som heller ikke gjorde det nødvendig å kartlegge og måle opp eiendommer, og det offentliges interesser vedrørende Matrikkelen falt mer eller mindre bort. Kart har dermed ikke blitt sett på som et viktig verktøy angående skattleggingen, og grenser har vært mer interessante i forbindelse med bruksgrenser mellom ulike gårder. Dette har hindret utviklingen av eiendomslandmålere som profesjon, i tillegg til at det heller ikke har blitt en utvikling der landmåleren kan ta beslutninger som er rettsfastsettende. Dette er kompetanse som landmålere blant annet i Danmark og Sverige har gjennom at de kan avgjøre grenseforløp i de tilfellene der dette er tvist mellom partene. I Norge kan en landmåler i en oppmålingsforretning ikke ta avgjørelser for omtvistet grenseforløp, men skal måle inn påstandene til partene og opplyse om, i et eventuelt målebrev, at den aktuelle grensen er omtvistet. Grenser som er fastlagte under en oppmålingsforretning er ikke rettskraftige, men dokumentene, da i særlig grad baksiden av rekvisisjonsdokumentet som er et kart eller en tegning over aktuell eiendom der blant annet nye grenseforløp markers, vil ha betydning ved en eventuell rettssak. Et annet moment er at eiendomsdeling i Norge blir sett på som fradeling, og ikke som en eiendomsdanning. Dette gjør at ved en fradeling vil bare den fradelte parsellen bli målt opp og merket, mens det som er igjen av avgivereiendommen ikke vil bli det. Til eiendommen vil derimot bli knyttet opplysninger om denne fradelingen i Grunnboka. Dette gjør at man, for å finne grensene til avgivereiendommen, må via målebrevet til fradelt eiendom (Sevatdal 2010).

Kommunene har i dag ansvaret for oppmåling og registrering av nye eiendommer. Ved at eiendommer blir identifiserte som egne enheter blir det mulig å registrere andre rettsforhold som knytter seg til den aktuelle eiendommen. Dette vil si at tinglysingsregisteret bygger på opplysningene fra eiendomsregisteret Matrikkelen, og det kan være interessant å bruke registerenhetene når man skal definere hva som er en eiendom. Tinglysingsregisteret er Grunnboka hvor man finner all tinglyst informasjon som er knyttet til fast eiendom, dette vil både være juridisk og økonomisk informasjon. Eiendomsregisteret Matrikkelen inneholder teknisk informasjon. Dette er informasjon om grunneiendom, bygninger, adresse og eiendomskart over alle eiendommer i Norge. Det er kommunene som oppdaterer Matrikkelen ved fradelinger, byggemeldinger og adresseendringer, mens det er Statens kartverk som har det forvaltningsmessige ansvaret (*Eiendomsregister*).

2.3 Eiendomsrett og disposisjonsrett

Eiendomsrett vil i denne sammenhengen gjelde faktisk og rettslig råderett over det relevante objektet. Objektet vil her være fast eiendom. Man kan med dette si at en eiendomsrett består av en sum funksjoner ved at både den faktiske og den juridiske råderett kan være positiv og negativ. Den positive siden av den faktiske råderetten går ut på at eieren har rett til å gjøre en faktisk utnyttelse av eiendommen. Dette kan være å dyrke, høste og annet forbruk som eieren kan gjøre på eiendommen. Med den negative siden av den faktiske råderetten menes at eieren kan nekte andre å ha fysisk råderett over det samme arealet. Dette vil si at eieren kan nekte andre i å dyrke, høste fra eiendommen hans. Retten strekker seg også over nabogrensene, ved at en nabo ikke kan drive med virksomhet som er særlig støyfrembringende eller på annen måte krenker eiendomsretten til naboeiendommene. Den juridiske råderettens positive side er at en eier står fritt til å selge, pantsette eller stifte servitutter på egen eiendom, mens den negative siden gjør at eieren kan forhindre andre å disponere over dennes eiendom. Her ligger det allikevel begrensninger knyttet til kreditors beslagsrett, som kreditor kan få gjennom å bruke namsmyndighetene til å få utleggspant i debtors formuesgode (Falkanger 2005). De eiendomsberettigede til fast eiendom kan være enkeltpersoner, men også ulike sammenslutninger som aksjeselskap, samvirkelag, foreninger og lignende. Det kan også være en eller flere eiere, et sameie, til en eiendom. Kommune og stat kan stå som eier selv, eller stå som eiere gjennom et offentlig selskap.

Når det kommer til eiendomsrett utover i sjø har ikke denne vært knyttet til konkrete regler, men heller til bruken av ulike ressurser som man finner i sjøen. Romerretten stod sterkt i Europa utover på 1800-tallet og den har i sterkt grad påvirket Norge. Allikevel er det slik at utgangspunktet i romerretten var at strand og hav var eierløst, mens man i Norge har enighet om at en strandeier også har retter utover i sjøen. Ett eksempel er i Gulatingsloven bok V avsnitt 95 der regelen gir strandeieren rett til sel og fisk ovenfor marbakken. Etter hvert har det etablert seg en enighet om at strandeieren har eiendomsrett ut til marbakken (Myklebust 2009). Området innenfor marbakken blir da definert som *”det største Dyp, hvor det er tænkelig, at en Mand kan naa Bund”* (Myklebust 2009, sitat Helland 1891). For grenselinjer mellom eiendommer er det ulik praksis, som til dels er avhengig av strandprofilen eller av lokal sedvane. Fastsettelse av disse grensene vil jeg komme nærmere innpå senere.

I noen tilfeller vil det ligge begrensninger til en eiendom. Disse kan være privatrettslige eller offentlighetsrettslige. En eier kan legge heftelser på sin eiendom slik han selv ønsker, og en kan med dette lage heftelser som går utover sin egen eiendomsrett over eiendommen. Dette fordi en

eventuelt ny eier må respektere de heftelsene som tidligere har blitt lagt på eiendommen. Andre begrensninger kommer fra den naboettslige lovgivningen, som innebærer at man ikke kan utnytte sin egen eiendom fritt, fordi man må ta hensyn til om det medfører urimelig ulemper for naboene. Den siste typen begrensning, den offentligrettslige, gir det offentlige mulighet til å gripe inn i den private eiendomsretten med formål om å disponere eller råde over fast eiendom. På denne måten kan oppgaver løses som er pålagt det offentlige, slik som å bygge skole, barnehage og lignende. Dette kan i mange tilfeller føre til at kommunen bruker ekspropriasjon som virkemiddel for å få gjennomført planer. Med ekspropriasjon menes at man fratrar eiendomsretten fra grunneieren, med begrunnelse i at man ikke kom fram til en minnelig løsning om kjøp av det samme arealet ved forhandling. En annen mulighet som det offentlige kan bruke, om det ikke er planer om et klart offentlig formål for det bestemte arealet, slik som å bygge sykehus eller skole, er å legge begrensninger på bruken av arealet. Dette gjelder særlig bruk av areal ned mot vassdrag eller vern av strandsonen. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven(2008)) av 27.06.2008 nr 71 er en lov som på flere områder setter grenser for den private eiendomsretten. Det er blant annet reguleringsplanen som uttrykker hvordan kommunen vil at eiendommer skal utnyttes. For sjøområder er det blant annet offentlig styring av arealbruk ved at man må søke om utfylling, i tillegg til at det er et 100-metersbelte med byggeforbud ned til sjøen som man må søke disposisjon fra det skal oppføres naust eller lignende, jf plan- og bygningsloven (2008) § 1-8.

En kan med dette oppsummere at eiendomsrett til fast eiendom innebærer at grunneieren kan råde fritt over alle de ressursene som eiendommen gir, gitt de begrensninger som legges av lover og regler. Når det kommer til eiendomsrett i sjø vil ikke eiendomsretten her være knyttet til et geografisk bestemt område utover i sjøen. Man kan i stedet si at eiendomsretten i sjø varierer, da med tanke på de ulike funksjonene som eiendomsretten er satt sammen av. Dette kan være retter knyttet til sand, grus, tang og tare, østers, laksefiske og lignende (Austernå 1984).

2.4 Generelt om grenser

Grenser mellom eiendommer kan konstrueres som linjer på et kart, og som hovedregel skal disse markeres ute i terrenget. Hovedregelen mellom beskrivelsen av grensene og merkene i terrenget, er at det er de merkede grensene i terrenget som vil være det avgjørende ved en eventuell grensetvist. Dette er fordi man har sett på merkingen i terrenget som den egentlige

grensefastsettingen, i tillegg til at denne ofte er utført i samarbeid med partene. En beskrivelse vil da ofte være en redegjørelse for hvor man finner grensemerkene, og er gjerne nedskrevet i ettertid.

Grunnlaget som brukes for å kunne komme fra til et grenseforløp vil i de fleste tilfeller være kart. Dette gjør at man må være sikker på at den strandlinjen som er på kartet er den originale, og at det ikke har blitt utført utfyllinger eller annet arbeid som har forandret utformingen. For å undersøke om det er den originale som er avtegnet på kartet kan man sammenligne kartet med økonomisk kartverk, andre eldre kart, flyfoto, samt fotografier og beskrivelser av strandlinjen. Dette vil si at man ikke skal ta hensyn til eventuelle utfyllinger som har blitt foretatt. Om den opprinnelige strandlinje ikke er kjent, skal man bruke den eldste strandlinjen som er tegnet på kart som skal brukes som utgangspunkt.

Det avgjørende for hvor grenser mellom eiendommer går er hvilket rettsgrunnlag man bruker, og hvordan man tolker dette. Det kan blant annet være nedtegnet en beskrivelse som står i strid med grensemerkene i terrenget. Vekten man tillegger disse kildene vil ha noe å si for grensefastsettingen; Om grensene er etablert med bakgrunn i gammel rett, vil dette være noe man må ta hensyn til. Selv med disse momentene vil det være rettstiftelsen som gir fastsettelsen på hvor grensen går. I hver sak som omhandler grenser må man undersøke hvordan og når grensen ble fastsatt. Om sjøgrunnen ikke skal ligge til den nærliggende eiendommen skal dette være uttrykkelig sagt i skylddelingen eller andre dokumenter som tar for seg fradelingen og grensebeskrivelsen. Dette kan være avtale eller andre dokumenter som tar for seg den aktuelle grensen, men også hevd, alders tids bruk og sedvane kan ha betydning. De mest aktuelle formene for grensefastsettelse er avtale, skylddeling og delingsforretning (Sivillovbokutvalet 1988).

2.4.1 Avtale, skylddeling, delingsforretning mv.

Avtale vil ofte være utgangspunktet for en eiendomsgrense. Når det blir fradelt og opprettet en ny fast eiendom, eller når det overføres areal fra en eiendom til naboeiendommen, vil dette som regel skje ved avtale mellom partene. Avtale gjennom forlik kan også løse spørsmål om hvor en uklar grense går, eller at man har avtalt nytt grenseforløp ved å bedre arronderingen (Sivillovbokutvalet 1988).

Ved skylddeling, og andre tidligere regler, fastsatte man også et bindende grenseforløp. Disse bygget i utgangspunktet på en avtale mellom partene, men som skylddelingsmennene

allikevel gikk opp for å undersøke hvordan eiendommene ble blant annet etter en deling. Dette ble gjort for å påse at utformingen av eiendommene ikke ble uhensiktsmessig (Sivillovbokutvalet 1988). Delingsloven regulerte siden disse forholdene, før Lov om eigedomsregistrering (Matrikkelloven 2005) av 17.06.2005 nr. 101 ble gjeldende fra 01.01.2009. Ved delingsloven fikk kommunene ansvaret for deling og registrering av eiendommer og grensene ville da i utgangspunktet fremkomme ved kartforretning. Dette er videreført i Matrikkelloven gjennom oppmålingsforretning.

Et annet alternativ er at grenser kan ha blitt fastsatt ved jordskifte, tidligere kalt utskifting. Dette vil da innebære at det er jordskifteretten som har bestemt grenseforløpet, og eldre rettsgrunnlag vil med dette være opphevet. Etter 1936 har jordskifteretten også fått kompetanse til å avgjøre tvister som gjelder eksisterende grenser eller grenser til evigvarende bruksrett, og da som egen sak (Sivillovbokutvalet 1988).

Grenser kan også bygge på bruk fra eldre tider. I mange tilfeller kan bruken mellom eiendommer være med på å klarlegge hvor en eventuell grense går, og det standpunktet som partene har tatt i forhold til det aktuelle arealet. Om det er enighet mellom partene kan man bygge på den fastede rettstilstanden til tidligere eiere for hvordan disse har innrettet seg til en grense, som man da har ment har vært bindende. Hevd og alders tids bruk kan også brukes til å vinne eiendomsrett til et område, jf Lov om hevd (Hevdsloven 1966) av 19.12.1966 nr. 1. Ved hevd av områder som ligger ned til sjø vil dette også omfatte rett til sjøgrunnen, gitt at det ikke foreligger spesielle forhold. Hevd i forhold til et vassdrag vil også gjelde retten til grunnen i vassdraget, da ut til allmenne eiendomsgrenser i vassdrag om det ikke foreligger spesiell hjemmel (Sivillovbokutvalet 1988).

2.4.2 Grenser oppover, nedover og utover

Når det kommer til grensene oppe i luften og nede i undergrunnen er det annerledes enn for grensene i horisontalplanet. Her er forståelsen at man eier så langt ned i grunnen og opp i luften, som man har rimelig interesse av. Grenser i sjø, mellomgrenser og yttergrenser, er det ikke like klar enighet om hvor går, verken når det kommer til retning ut fra strandlinje eller hvor langt ut grensene strekker seg. Disse grensene er som regel ikke tegnet inn på kart, verken i matrikkelkartet og skylddelingskart/ målebrevskart. En av årsakene til dette er at området ned til sjø tidligere ikke hadde særlig verdi, da det var innmark og utmark som ble

sett på det som det verdifulle. Et annet moment er at de digitale kartene ikke håndterer løse linjer, såkalte løse noder, og bare lukkede polygoner (L. Elsrud, pers. med, 29 januar 2010).

I de tilfeller der en eiendom grenser til sjø, elv eller vann kan det komme spørsmål om grensen følger strandlinjen eller vannkanten. Videre vil spørsmålet også bli om sjøgrunnen eller grunnen under vassdraget ligger under eiendommen. Rettspraksisen på området tilsier at sjøgrunnen følger med når en eiendom ligger ned til sjøen. I saker der det er fraskilt en eiendom ned til sjøen, kan det være konflikt mellom eier til avgivereiendom og eier til den fraskilte eiendommen om sjøgrunnen følger med. Som nevnt over vil det da være slik at om dette ikke er spesifisert i skylddelingen eller målebrevet, vil grensene til den fradelte eiendommen fortsette utover i sjøen. Grensen til eiendommen vil da gå utover i sjøen så langt alminnelig eiendomsrett strekker seg (Sivillovbokutvalet 1988).

Eiendommer som går ned til salt sjø og som er plassert på samme strandside vil grensene følge de samme reglene som reglene for grenser i vassdrag. I NOU 1988:16 (Sivillovbokutvalet 1988) er det fastslått at areal som blir oversvømt av sjø to ganger i døgnet er å regne som sjø, mens areal som blir bare oversvømt vår og høst blir å regne som land. For grenser i salt sjø vil utgangspunktet være strandprofilen ved vanlig høy vannstand. Dette er et uttrykk for middelverdien for samtlige maksimum og minimumsregistreringer. Før år 1900 var det ni målestasjoner i de største byene og andre steder i Norge. I ettertid er det kommet flere stasjoner. Målestasjonene beregner vannstands nivåene på grunnlag av flere års målinger (Neergaard 1985).

Grenser deles inn i nabogrenser/ mellomgrenser og yttergrenser. Nabogrenser er grenser mellom eiendommer innenfor den private eiendomsretten, og kan også kalles for mellomgrenser. Jeg vil etter dette bruke den siste betegnelsen for denne type grenser. Mot områder som ikke er underlagt privateiendomsrett vil grensene få betegnelsen yttergrenser. Områder som dette gjelder er opp i luften, ned i undergrunnen og utover i sjø.

2.5 Mellomgrenser

Mellomgrenser i sjø vil være der to eiendommer ligger ved siden av hverandre langs den samme strandlinjen, og der vik, våg, eller sund er lagt under den private eiendomsretten. Grensen mellom disse eiendommene utover i sjøen vil ha betegnelsen mellomgrense. Et annet tilfelle vil være der eiendommene er lokalisert på hver sin side av en vik, våg eller sund. Det

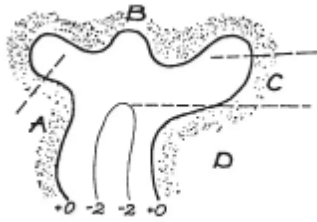
kan da i noen tilfeller bli et definisjonsspørsmål om grensen skal ha betegnelsen mellomgrense eller yttergrense.

Det er, som tidligere nevnt, ikke lovfestede regler for hvordan mellomgrenser eller yttergrenser i sjø skal trekkes. I Lov om vassdragene (Vassdragsloven 1940) av 15.03.1940 nr. 3 §§ 2-4 er grenser i sammenheng med vassdrag lovfestet, mens man for sjøområder benytter denne reguleringen analogisk, i tillegg til andre ulovfestede regler (Sivillovbokutvalet 1988). Det finnes mange forskjellige løsningsalternativer både for hvilken retning en grense skal ha ut fra strandlinjen og hvor langt utover grensene strekker seg. Når en grense mellom to eiendommer med samme strandlinje skal fastsettes må det bestemmes hvilket punkt på strandlinjen som skal være utgangspunkt, og som grensen dermed skal gå ut fra. I tillegg må det bestemmes hvilken retning grensen skal ha. Der grensen går mellom eiendommer på hver sin side av en vik, våg eller sund vil grensen gå ved å fastslå hvor langt ut hver av dem eier (Sivillovbokutvalet 1988).

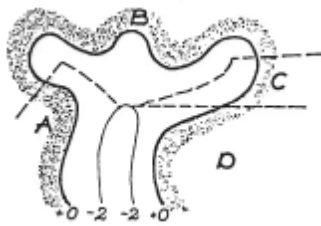
I det følgende vil jeg gå gjennom ulike måter som man kan fastsette mellomgrenser på. Dette vil si hvilken retning grensen skal ha utover fra strandlinjen. De fleste metodene og prinsippene vil bli beskrevet med figurer. Metodene og prinsippene som jeg vil gå gjennom i det følgende er: Forlengelse av grenseforløpet på land, rettvinkelmetoden, vinkelhalvering, senterpunktprinsippet, bruk av basislinje, gresedragning i overgangen vassdrag og sjø, det geometriske prinsipp, midtlinjeprinsippet før det avsluttes med retten til holmer og skjær.

2.5.1 Følge samme grenseretningen som på land

At grenser i sjø blir fastsatt som en forlengelse av grensene på land er svært utbredt. Det er en lite komplisert måte, gitt at grensene på land er fastslått. Dette kan være et prinsipp som kan være hensiktsmessig når strandlinjen er relativt regelmessig og grensene går noenlunde vinkelrett på strandlinjen (Neergaard 1985). Prinsippet vil dermed ikke være særlig hensiktsmessig i de tilfellene der eiendommene er lokalisert i grunne og trange fjorder, eller der strandlinjen er uregelmessig og fjordbunnen er grunn. Dette kan illustreres med figur 1 med grensen mellom eiendommene A og B, og grensen mellom eiendommene B og C. Allikevel mener Neergaard (1985) at prinsippet kan nyttes i disse tilfellene om man ser det i sammenheng med andre, da for eksempel midtlinjeprinsippet, jf figur 2. Midtlinjeprinsippet vil bli gjennomgått senere.



Figur 1 Forlengelse av grensene på land (Neergaard 1985)

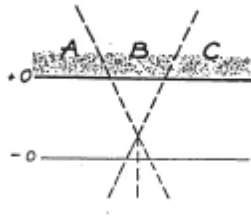


Figur 2 Forlengelse av grensene på land i kombinasjon med midtlinjeprinsippet (Neergaard 1985)

Andre tilfellene der dette prinsippet ikke vil være hensiktsmessig, vil være der grensene på land kommer skrå ned til strandlinjen. Størst utslag vil dette gi om en eiendom har kort strandlinje i tillegg til at det er langgrunnt utover. Dette kan føre til at eiendommen ikke vil gå ned til sjøen når det er fjære sjø, jf figur 3. Andre problemer er knyttet til når grenser møtes i et krysningpunkt ute i sjøen. Spørsmålet vil her bli hvilken grense som skal fortsette. I disse tilfellene vil det være slik at en eldre grense har forrang foran en nyere. I tilfelle som figur 3 viser vil det bli slik at om grensen mellom A og B er eldre enn grensen mellom B og C, vil det være den førstnevnte som fortsetter ut fra krysningpunktet. Det kan ellers være hensiktsmessig å halvere den krysningvinkelen som grensene skaper, og at eiendommene med det får en felles grense utover (Neergaard 1985). Se figur 4 for illustrasjon av vinkelhalvering. Vinkelhalvering gjennomgås grundigere senere.



Figur 3 Forlengelse av grenser utover i sjøen hvor grensene møtes i et kryss i sjøen (Neergaard 1985).



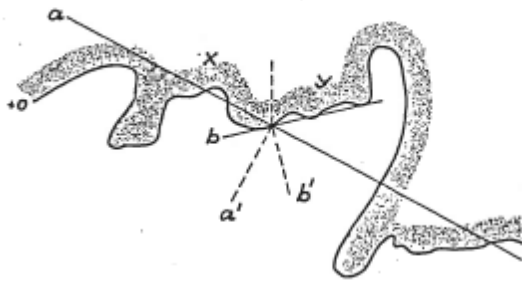
Figur 4 Forlengelse av grenser utover i sjøen hvor grensene møtes i et kryss. Grensen videre fastsettes etter vinkelhalvering (Neergaard 1985).

Avslutningsvis kan det oppsummeres at forlengelse av grenseforløpet på land utover i sjø mange steder er det prinsippet som er mest vanlig. Allikevel er ikke dette et prinsipp som man generelt sett skal legge til grunn. Dette selv om det i mange tilfeller kan sees på som den lokale rettsopfatningen (Neergaard 1985).

2.5.2 Rettvinkelmetoden

Denne metoden kalles også perpendikulær-metoden. Den går ut på at der grensen på land møter flomålet, trekker man en grense videre utover som går rettvisklet på strandlinjen. Det er uenighet om bruken av metoden og om den oppfyller regelen i vassdragsloven § 4. Argumentet for denne metoden er at vassdragsloven § 4 er oppfylt når man trekker en linje vinkelrett på strandlinjen. Neergaard (1985) drar konklusjonen at denne metoden er en modifisering eller en forenkling av vassdragsloven § 4, og at den dermed ikke kan få betegnelsen prinsipp.

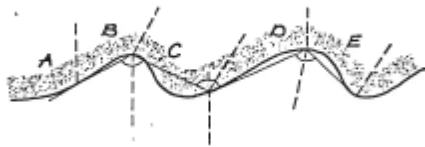
Ved bruk av rettviskkelmetoden må en uregelrett strandlinje utjevnes, og grensen vil da gå vinkelrett på denne. Problemet knytter seg da til hvordan man skal utføre ujevningen, og om man skal ta et lite eller stort område inn i beregningen. Figur 5 viser to utjevninger av strandlinjen. Dette er linje a og linje b. Grensene utover er da a' for linje a og b' for linje b. Linje a vil i dette tilfelle gjøre at et større område tas med i betraktning for grenseforløpet utover enn det linje b gjør. Spørsmålet om hvilken av strandlinjene man skal bruke må besvares ut fra skjønn i hvert tilfelle, og man må ta hensyn til andre elementer slik som andre grenser, dybdeforhold mv. Neergaard (1985) kommer da med spørsmålet om det ikke like greit å bruke en annen metode for å trekke grensene utover, når man allikevel må bruke skjønn og praktiske vurderinger for å komme fram til et resultat.



Figur 5 Utjevning av strandlinje og bruk av rettinkelmetoden (Neergaard 1985).

2.5.3 Vinkelhalvering

Dette er en metode for å kunne trekke en normal på strandlinjen. Vinkelhalvering innebærer at man halverer vinkelen mellom utjevnete strandlinjer, jf figur 6. Man kan også bruke vinkelhalvering der to linjer møtes i et kryss ute i sjøen, som vist i figur 4. Metoden egner seg der strandlinjen er relativ regelmessig. Om derimot strandlinjen er særlig uregelmessig vil man kunne få samme problem som ved bruk av rettinkelmetoden vedrørende utjevnete strandlinjer, og man bør da i sterk grad benytte skjønn (Neergaard 1985).



Figur 6 Vinkelhalvering av utjevvende strandlinjer (Neergaard 1985).

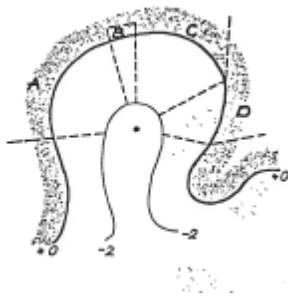
2.5.4 Senterpunktprinsippet/ kakeprinsippet

Dette er et prinsipp som egner seg i en bukt, vik med videre som har en relativt rund form. Grensene på land, fra det punktet de ender ved sjøen, trekkes videre utover mot et felles punkt som vist i figur 7. Her går ikke grensene helt ut til senterpunktet, men stopper ved marbakken som er markert ved linja -2 i figuren.

Senterpunktet kan både være et reelt punkt, som for eksempel en holme eller et skjær, men også være et imaginært. Fordelen ved bruk av dette prinsippet er at grensene utover ikke er avhengig av strandlinjens form, i tillegg til at metoden er enkel å benytte. En annen fordel er

at alle eiendommene vil strekke seg like langt ut. Man unngår da at eiendommer bare får en liten del av sjøgrunnen eller fjæra (Neergaard 1985).

Prinsippet er blitt brukt i praksis, selv om det ikke har basis i verken rettspraksis eller teori. Dette gjelder særlig der en holme, skjær eller stein ligger plassert slik at disse kan bli brukt som et naturlig senterpunkt. Spørsmålene som knytter seg til hvor senterpunktet skal ligge og hvor man eventuelt skal gå over til andre prinsipp, må avgjøres etter skjønn (Neergaard 1985).

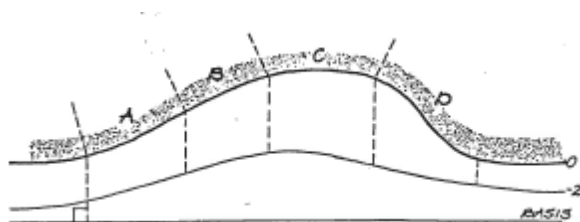


Figur 7 Senterpunktprinsippet (Neergaard 1985).

2.5.5 Basislinje

Denne metoden er best egnet for relativt rette eller svakt buede strandlinjer. Den fungerer slik at man trekker en linje et stykke ut fra land og i samme retning som strandlinjen. Mellomgrensene vil gå vinkelrett på basislinjen, men allikevel være avgrenset av marbakken eller tilsvarende -2 meters kote som vist i figur 8. Det kan være hensiktsmessig å løse grenseforløpet på denne måten for havneområder og andre steder der det er aktuelt med brygger, kaier mv. (Neergaard 1985).

Neergaard skriver at han ikke kjenner til at metoden er brukt, men i en sak (18/1992) fra Østfold jordskifterett er det denne metoden som er nyttet



Figur 8 Basislinjemetoden (Neergaard 1985).

2.5.6 Grenser i overgangen mellom vassdrag og sjø

Det er forskjellige regler når det kommer til hvordan grenser i vassdrag og grenser i sjø trekkes. Dette kan føre til utfordringer der det er en overgang mellom vassdrag og sjø. Eksempel på dette kan blant annet være der ei elv eller en bekk er grense mellom to eiendommer, og denne elva eller bekken renner videre ut i salt sjø. Spørsmålet vil da knytte seg til om grensen skal dras etter djupålen, jf vassdragsloven § 2, eller om man skal bruke andre prinsipp som tar for seg grenser mellom eiendommer på samme strandlinje (Neergaard 1985).

Etter rettspraksis vil grensen følge djupålen, og da så langt ut som den kan angis. I de tilfeller djupålen går så langt ut som eiendomsretten strekker seg, vil djupålen være grensen. Om det er slik at djupålen ikke kan påvises så langt ut, vil det sannsynligvis være slik at det er reglen om midtlinje som vil bli anvendt videre utover. Dette prinsippet vil gjennomgås senere. Neergaard (1985) kommer med to konklusjoner angående djupål. Konklusjon nummer en er at for de tilfellene der en elv er grense mellom to eiendommer, og har et klart og konstant leie utover i fjæren, vil djupålen være det man skal trekke grensen etter, jf vassdragsloven § 2. Konklusjon to går ut på at man skal trekke grensen videre utover etter djupålen, og være en forlengelse av denne, om elveleiet er tydelig videre utover i fjæren. Man skal ta kunne se for seg at elven kan grave seg utover i samme retning. Om dette derimot ikke er tilfelle bør man trekke grensen etter vassdragsloven § 4.

Areal som ligger under vanlig flo sjø vil være å anse som sjøgrunn, og spørsmålet vil knytte seg til hvor elven slutter og hvor sjøen starter. Det kan være utfordrende å bestemme hvor overgangen mellom vassdrag og salt sjø går, men denne overgangen er noe man må ta stilling til. Dette vil blant annet ha betydning når det kommer til eiendomsrett, fiske, jakt mv. (Nordtveit 1990).

2.5.7 Det geometriske prinsipp og midtlinjeprinsippet

I det følgende vil jeg ta for meg prinsippene det geometriske prinsipp og midtlinjeprinsippet. I utgangspunktet er det forskjeller mellom disse, både i teori og i praksis, men prinsippene blir ofte forvekslet med hverandre. En begrunnelse for dette er at prinsippene i mange tilfeller vil gi noenlunde samme resultat. Jeg vil starte med en gjennomgang av det geometriske prinsipp, og siden ta for meg midtlinjeprinsippet.

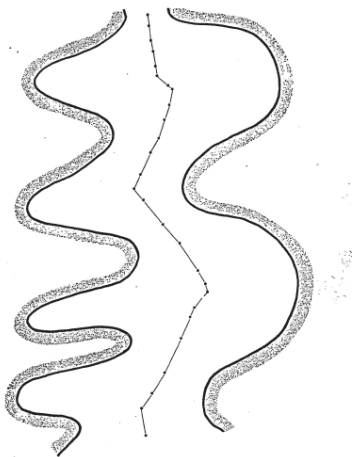
2.5.7.1 Det geometriske prinsipp

Dette prinsippet bygger på vassdragsloven (1940) § 4. Dette medfører at hvert punkt på grensen utover i sjøen skal ligge til den eiendommen den er nærmest. Den første dommen som brukte dette prinsippet var Damsgaardssaken i Bergen, Rt 1878 s 172. Her kom man fram til at det man hadde foreslått i vassdragskommisjonen § 4 om at hvert punkt skulle tilhøre den stranden som den var nærmest, gav rimelige resultat også når det kom grenser ut i sjø. Dette førte til at Høyesterett dro grensen etter et lovutkast som ikke hadde begrunnelse i tidligere rettspraksis. I ettertid har denne dommen blitt etterfulgt av andre høyesterettsavgjørelser.

Prinsippet kan brukes til å finne mellomgrenser mellom eiendommer som deler den samme strandlinjen, se figur 9, men det kan også brukes til å finne grensen mellom eiendommer på motstående strandlinjer i en våg, sund eller fjord, se figur 10.



Figur 9 Det geometriske prinsipp brukt for grensdragning mellom flere eiendommer (Neergaard 1985).

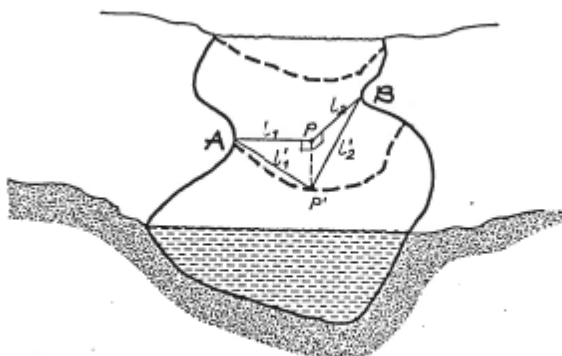


Figur 10 Midtlinje etter det geometriske prinsipp (Neergaard 1985).

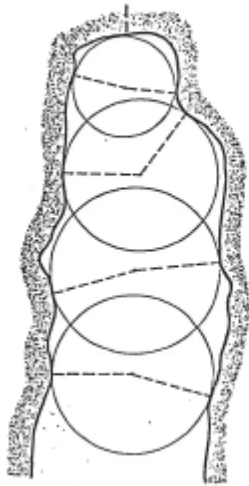
Neergaard (1985) mener dette prinsippet gir to problem når det kommer til målingen av punktene. Det første problemet knytter seg til vanskeligheten det er å gjennomføre

undersjøiske målinger. Problem nummer to er at man ikke kan bruke land og strandlinjen som utgangspunkt for grensen, men at man istedenfor må bruke et punkt ute i sjøen. Løsningen på disse to problemene blir, slik Neergaard (1985) ser det, at for problem nummer en brukes havoverflaten i stedet for å måle den skrå avstanden fra sjøbunnen og opp til strandlinjen. Å gjøre det på denne måten vil det forenkle arbeidet. Dette er vist i figur 11. Her er det slik at linje en (11) og linje to (12) er de korteste avstandene fra punktet P til punktene A og B. Punktet P' er punktet P projisert på havbunnen. Fordi vannoverflaten er rett vil vinklene APP' og BPP' være vinkelrette. Linjen mellom punktene P og P' er felles i de to trekantene. Konklusjonen blir da at trekantene er likeformet med en lik side og en lik vinkel, og linjene 11 og 12 er dermed like lange.

For problem nummer to mener Neergaard at det både er usikkerhet og utfordringer knyttet til å bruke strandlinjen som basis og forutsetning for grensen utover. Dette fordi man ikke vet hvilket punkt på strandlinjen man skal ta utgangspunkt i, noe som fører til at man må bruke det motsatte utgangspunktet og heller arbeide seg inn mot land. Man arbeider seg da inn mot strandlinjen ved at hvert punkt på grenselinja skal ligge like langt fra begge eiendommer eller begge strandlinjer. Metoden man bruker for å komme fram til et resultat, er at man slår sirkler fra hvert punkt på grenselinja. Punktene er sentrum i sirkler som skal tangere begge strandlinjer, se figur 12. Tettheten mellom punktene avhenger av hvor nøyaktig man vil at resultatet skal være. Etter Neergaards syn vil det gi et greit resultat om man bruker skjønn og finner fram til et tilstrekkelig antall punkter, for deretter å trekke rette linjer mellom disse.

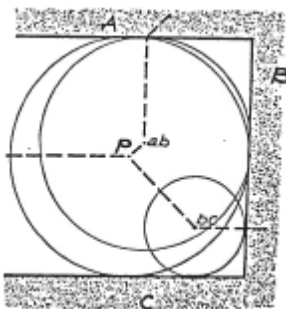


Figur 11 Forenkling av det geometriske prinsipp (Neergaard 1985).



Figur 12 Konstruksjon av midtlinje etter det geometriske prinsippet (Neergaard 1985)

For de tilfellene der strandlinjen er rett, vil grensen utover i sjøen gå vinkelrett på strandlinjen. I en bukt vil det kunne være slik at grensen går vinkelrett ut fra land. Linjen vil da fortsette helt til man kommer så langt ut i bukten at sirkelen vil tangere andre strandlinjer, noe som fører til at grensen kan skifte retning. I figur 13 går grensen mellom A og B vinkelrett ut fra land til punktet *ab*. Dette punktet tangerer strandlinjen for eiendommene A og B. Grensen skifter deretter retning mot punktet P, som er et felles grensepunkt mellom de tre eiendommene.



Figur 13 Det geometriske prinsipp brukt mellom eiendommer i ei bukt (Neergaard 1985).

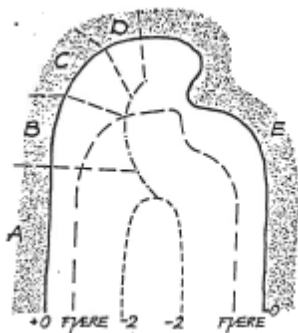
Heller ikke dette prinsippet kan utføres uten et visst innslag av skjønn. Eksempelvis vil man helt inne ved land måtte trekke grensen vinkelrett ut fra strandlinjen ut til et punkt man har

kommet fram til. Denne linjen må da trekkes så langt ut at den avstanden som er til andre deler av strandlinjen er like lang som den er til tangeringspunktet. Dette vil mer eller mindre begrunnes i skjønn. En annen mulighet er å bruke en mer objektiv måte for å komme fram til et resultat. Neergaard skriver at dette kan gjøres ved å ta utgangspunkt i grensepunktet på land mellom to eiendommer på samme strandside. Med utgangspunkt her setter man ut parvise punkter på de to eiendommens strandlinje, som er markert som punktene 1, 2, 3, 4 i figur 14. Den dobbelte avstanden fra disse punktene og til det fellespunktet trekkes så ut i sjøen, punktene 1', 2', 3', 4'. Ved å bruke denne metoden vil man også kunne ta hensyn til formasjonen til strandlinjen



Figur 14 Det geometriske prinsipp konstruert etter en mer objektiv og matematisk metode (Neergaard 1985).

Neergaard mener videre at det geometriske prinsipp ikke alltid vil føre med seg rimelige og gode resultater, eller at dette kan diskuteres. Særlig vil det kunne sette spørsmål med tjeneligheten ved prinsippet der man skal dra grenser ut i en bukt som er langgrunn. Selv om eiendommene på land er relativt store, kan dette føre til at eiendomsretten ut i sjøen ikke vil strekke seg lenger ned enn til fjære sjø, se figur 15. Resultatet vil da ikke være tjenelig for alle eiendommene. Dette kan i mange tilfeller løses ved å bruke senterpunktprinsippet, men det geometriske prinsipp vil allikevel i de fleste situasjoner være hensiktsmessig (Neergaard 1985).



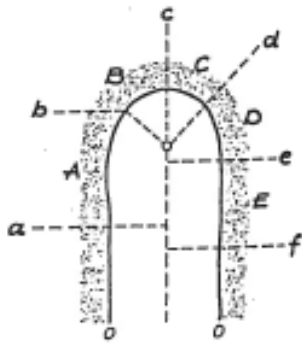
Figur 15 Det geometriske prinsipp kan føre til at eiendomsretten ikke strekker seg lenger enn fjære sjø (Neergaard 1985).

Avslutningsvis kan man si at det geometriske prinsippet kan resultere i buede eller krokete grenser. Der dette er tilfelle blir det ofte tatt en avgjørelse på at grensene allikevel skal være rette linjer. Det blir et spørsmål om rette linjer er mer hensiktsmessig at grensene utover er rette. Et argument for dette er at rette linjer er enklere å forholde seg til, i tillegg til at de er enklere å rekonstruere senere. I motsetning til midtlinjeprinsippet er det geometriske prinsippet like anvendelig om det gjelder grenser mellom eiendommer på samme strandside, eller om det gjelder grenser mellom eiendommer på hver sin side av en bukt (Neergaard 1985).

2.5.7.2 Midtlinjeprinsipp

En grense etter dette prinsippet vil gå midt mellom to landsider, men kan også brukes til å fastsette en grense mellom eiendommer som deler samme strandside. Grensen etter midtlinjeprinsippet vil bestå av rette linjestykker der knekkpunktene som regel vil ligge like langt fra to punkter på land.

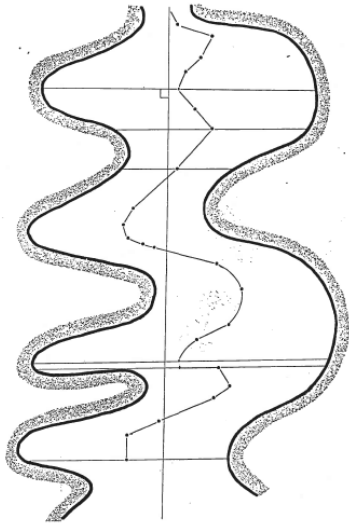
Utfordringene til bruken av prinsippet vil særlig gjelde for buktene og fjordene som ikke er symmetriske, og for mellomgrensene innerst i bukta der strandlinjen krummes. Neergaard (1985) mener at dette kan løses ved å bruke andre prinsipp for å fastsette mellomgrensene, og at man fra et bestemt punkt går over til midtlinjeprinsippet. Forslagene som han kommer med er å fortsette grenselinjene på land utover i sjøen, eller bruke senterpunktprinsippet. I figur 16 demonstreres dette ved at grense c i den symmetriske bukten relativt enkelt kan konstrueres, mens det for grensene b og d vil være mer upraktisk å benytte seg av midtlinjeprinsippet. I samme figuren er det brukt senterpunktprinsippet for grensene b, c og d, for deretter å bruke midtlinjeprinsippet utover.



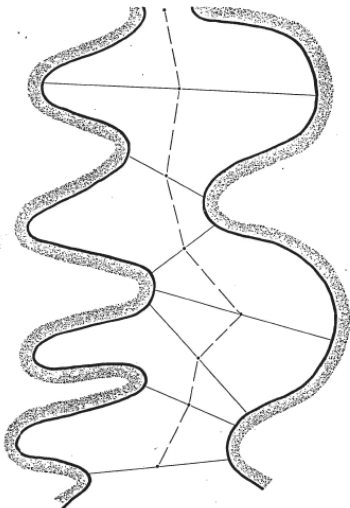
Figur 16 Senterpunktprinsippet som fortsetter med midtlinjeprinsippet (Neergaard 1985).

Andre problemer Neergaard (1985) kommer med er spørsmålet om hvilke punkter man skal måle ut i fra når man skal konstruere en midtlinje mellom to motstående strandlinjer. Løsningen på dette kan være å bruke en halvdeling av den korteste avstanden mellom strandlinjene, bruke en halvaksemetode eller bare bruke skjønn. Ved å bruke en halvakse vil man legge en akse etter hovedretningen til strandlinjen, og ut fra denne trekke linjer vinkelrett til strandlinjene for så å halvere disse, se figur 17. Resultatet vil ved disse metodene vil bli noenlunde det samme, men Neergaard mener at den siste metoden vil være mest rasjonell. Om man bruker skjønn tar man mer vurdering etter hva som er mest rasjonelt, fornuftig og at grensen i størst mulig grad skal gå midt i fjorden, se figur 18 (Neergaard 1985).

Om man skal bruke den løsningen som ligger tettest opp til vassdragsloven § 4 vil skjønnsmetoden være best, etterfulgt av halvaksemetoden. I tillegg konkluderer Neergaard med at midtlinjeprinsippet kan ses på som en forenkling av det geometriske prinsipp.

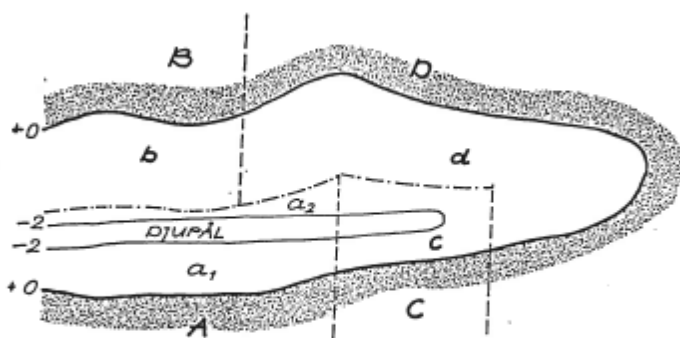


Figur 17 Konstruksjon av midtlinje etter aksemetoden



Figur 18 Konstruksjon av midtlinje etter skjønn

Om midtlinjeprinsippet følges uten noe form for tilpasninger, da med tanke på de lokale forholdene, kan resultatene bli uheldige. Et eksempel kan være der en djupål går langs den ene strandlinjen, og ikke tas med i betraktningen, vil eiendommene som ligger inntil denne strandlinjen få eiendomsrett også på motsatt side av djupålen. Dette kan best vises i figur 19. Spørsmålet blir her om hvem som skal ha eiendomsrett til arealet a2. Om grenseforløpet følger midtlinjeprinsippet vil arealet ligge til eiendom A. Arealet a2 vil ligge til eiendommene B og D om man følger djupålsprinsippet, mens et siste spørsmål er om djupålen skal være eierløst.



Figur 19: Midtlinjeprinsippet kan i noen tilfeller føre til ulagelige eiendomsforhold.

2.5.8 Retten til holmer og skjær

I de fleste tilfellene vil det være slik at retten til holmer og skjær vil følge de allmenne reglene om grenser mellom eiendommer. Om en holme eller et skjær ligger på grunn som er underlagt den private eiendomsretten, og det er klart hvem som eier grunnen, vil det ikke være spørsmål om hvem som har retten til holmen eller skjæret.

Sivillovbokutvalget (1988) kom med et forslag der en holme eller et skjær skulle ligge til den "landsida dei er mest framhald av, eller til næraste land". Dette fører til at i de tilfellene man kan bevise at holmen er en fortsettelse av den ene landsiden, gitt bunnprofilen, vil den aktuelle holmen ligge til denne eiendommen. Hvis det ikke er slik, skal holmen ligge til den eiendommen på land som er nærmest. Denne regelen fører til at holmen og skjæret vil ligge til en bestemt eiendom. I mange tilfeller vil det være uhensiktsmessig å la mindre holmer og skjær være delt mellom eiendommene. For større holmer vil det som regel være fastsatt hvem som er eier, og holmen kan gjerne være delt mellom flere eiere (Nordtveit 1990).

Det vil heller ikke alltid være slik at små holmer og skjær kan danne utgangspunktet for en midtlinje til naboeiendommen, eller grense etter djupålen. En eier av et lite skjær i utkanten av eiendommen sin, da sett etter strandlinjen, kan få et stort areal om dette skjæret skulle bli regnet som utgangspunkt for grensen. Et mothensyn til dette er at det kan være uhensiktsmessig for eier av det samme skjæret om eiendomsgrensen går tett inntil holmen. Sivillovbokutvalget (1988) kom videre med forslag om at reglene burde tilpasses slik at det på utsiden av holmen eller skjæret ville følge med et passelig stykke av vann- eller sjøområdet. Dette vil være preget av skjønn der elementer slik som størrelsen av holmen eller skjæret, aktuell utnyttelse og avstand til naboeiendom vil ha betydning (Nordtveit 1990).

2.6 Yttergrenser

Yttergrenser er grenser som går mellom den private eiendomsretten, og det området som ikke er lagt under den private eiendomsretten. Disse grensene bygger på et annet grunnlag enn mellomgrenser ved at det blant annet er allmenne rettsregler som avgjør hvor langt utover eiendomsretten strekker seg. I noen tilfeller vil det også ha noe å si om det er en annen eier på den motsatte siden av en bukt, fjord mv. Dette vil ha betydning i forhold til den utnyttingen eieren kan gjøre på eiendommen sin, som for eksempel utfylling. Det er heller ikke klare og entydige regler for hvor yttergrenser og det har vært usikkerhet knyttet til hvor langt ut eiendomsretten strekker seg.

For yttergrenser ut i salt sjø er det teori og rettspraksis fra siste halvdel av 1800- tallet og fram til i dag som utgjør grunnlaget. Fra gammelnorsk rett var det slik at den som eide stranden også hadde mer omfattende retter i sjøområdet. Eksempler på dette er at grunneieren blant annet hadde enerett til å fange hval i våger, men også eneretten til å fiske med faste fiskeredskaper utenfor sin eiendom og til å fiske med kastenot. Noen steder hadde gårder eller bygdelag såkalte fiskemarket. Grensene mellom de ulike fiskeplassene ble fastsatt ut fra siktelinjer på land. Dette tyder på at sjøområder og fiskeplasser ble sett på som "lunnene" til gårdsbruket, på lik linje som utmark og tilgang til høyfjellet. Det kan begrunnes i at man langs kysten var avhengig av de ressursene som havet kunne gi for å ha et næringsgrunnlag. I dag er dette systemet mer eller mindre frafalt ved innføring av mer moderne fiskemetoder (Sivillovbokutvalet 1988). Man kan allikevel si at enn strandeier har, som regel, rett til sjøområde utenfor sin strandlinje. Spørsmålet retter seg mot hvilken karakter denne retten har, om man skal fastsette denne retten med eiendomsgrenser, eller om man skal sette grenser for ulike utnyttelsesmåter, eksempelvis for retten til å hente tang, tare, grus mv. (Nordtveit 1990). Det viktige kan kanskje tenkes å være at området innenfor yttergrensen i utgangspunktet ikke kan være ekspropriert uten at grunneier får erstatning. Samme gjelder det for der sjøområdet blir brukt til langvarig og permanent uten avtale med strandeieren, slik som oppdrettsanlegg (Myklebust 2009).

I NOU 1988:16 (Sivillovbokutvalet 1988) kategoriserer man yttergrenser som grenser mellom areal som er underlagt alminnelig eiendomsrett og mellom areal som ikke er underlagt alminnelig eiendomsrett, men som heller er underlagt andre rettsregler. I utgangspunktet er dette regulert av allmenne rettsregler, og er da ikke avhengig av bestemte rettsopprettelser. Det grunnlaget som brukes for å komme fram til grenseforløpet mellom eiendommer på land

vil med dette da bli annerledes, enn der man skal ta for seg eiendommenes yttergrense i sjø og i større innsjøer.

Jeg vil i det følgende presentere noen metoder og prinsipper for å fastsette yttergrenser i sjø. Dette er bruk av marbakken eller tilsvarende to meters dybde og Sivillovbokutvalgets 30 meters grense.

2.6.1 Marbakken eller tilsvarende to meters dybde

Hovedregelen er at eiendomsretten strekker seg til marbakken og eiendomsretten vil i disse tilfeller stoppe ved toppen av denne. Marbakken er der det blir brådypt og i Rt 1915 s 704 kom man fram til at en skråning med forholdstallene 1:2,5 var å regne som en marbakke. Det er ikke alltid en marbakke er like klar som dette, men for disse tilfelle har man i mange tilfeller falt tilbake på en regel der grensen går ved to meters dyp. Denne koten vil bli målt fra middel høy vannstand (Sivillovbokutvalet 1988).

Marbakkegrense har altså utviklet seg til å gjelde ved to meters dyp for de steder der det ikke kan påvises en marbakke, og eiendomsgrensen har også blitt forklart med uttrykket ”så langt ut en hest kan vasse” (Neergaard 1985). Hovedregelen for yttergrensen er med dette at grensen går ved marbakken, og om det ikke er fastsatt en marbakke at grensen går ved to meters dybde. Myklebust (2009) skriver at den eiendomsgrensen som marbakken var grunnlag for, var etter Professorene Brandt og Achehoug (referert i Myklebust 2009) sitt syn, en generell eiendomsgrense og at blant annet burde ha mulighet til å ta opp sand og grus også utenfor denne grensen. Et annet syn er Helland (referert i Myklebust 2009) som mente at det ikke var hensiktsmessig og begrepsstridig og ha forskjellige grenser med utgangspunkt i forskjellige utnyttelsesmåter. Det har ikke kommet en klar regel i Norge som sier at marbakken er yttergrensen for alle rettighetene som en strandeier har. Det har heller vært en oppfatning om at en strandeier både har eiendomsrett utover et stykke i sjøen, i tillegg til å ha strandrett (Myklebust 2009).

For de tilfellene der det ikke kan konstanteres er marbakke, vil man delvis legge til grunn at grensen går ved to meters dyp, men dette er ingen allmenn regel. Disse dommene gjaldt spørsmålet om eier av strand hadde rett til erstatning ved grunnerverv av grunn i byhavner. Nordtveit (1990) mener at disse dommene kan tolkes til hvor langt ut strandeierne hadde vern mot ekspropriasjon for utfyllingsretten, og kan dermed ikke knyttes direkte til eiendomsretten. Det begrunnes blant annet i at den allmenne eiendomsretten ikke er avgjørende for hvor langt

ut man som grunneier kan fylle ut. Tap av en rett, da utfylling, gis det ikke erstatning for når det må gis løyve fra det offentlige for å utnytte den samme retten. Det er med dette etter Nordtveits syn tvilsomt at man kan begrunne de nevnte dommene ovenfor som grunnlag for hvor langt ut den allmenne eiendomsretten strekker seg. I andre tilfeller har man kommet fram til at grensen går lenger ut enn to meter, da begrunnet i de lokale forholdene (Nordtveit 1990).

Allikevel kan det igjen være slik at to meters regelen ikke er tilpasset de faktiske og praktiske forholdene på stedet, som skjær og lignende. I de tilfellene der det ikke er en marbakke i forhold til dybde og avstand til land kan man ta større hensyn til bunnformasjoner, dybde og hvor langt ut fra strandlinjen det kan være naturlig å utnytte sjøområde. I andre tilfeller vil verken regelen om marbakke eller to metersregelen kunne brukes. Dette gjelder der det er brådypt fra land. Allikevel vil strandeieren ha eiendomsrett et stykke ut fra land. Eiendomsretten i disse tilfellene kan være verdifullt fordi det kan være mulighet for dypvannskai og med et mulighet for større skip å legge til kai. Bunnformasjonene kan også være slik at det er brådypt noen steder, og grunt andre. Man kan da ikke skifte mellom de ulike prinsippene for å fastsette grensen (Nordtveit 1990).

Det kan også være slik at grensene går etter naturlige forandringer eller skiller i terrenget. Eksempler på dette kan være at grensen går etter ”berglag”, fjellfot og lignende. Dette er beskrivelser som er relativt upresise, og i praksis har man måttet ta standpunkt til hva som ligger i disse uttrykkene. For å avgjøre hva som ligger i disse beskrivelsene må man ta for seg hva som gir en fornuftig og rimelig utnytting av eiendommene, og det vil være forholdene på det tidspunktet da grensene ble beskrevet som vil være utslagsgivende. Selv om forholdene senere forandrer seg vil dette da, i utgangspunktet, ikke ha noe å si for grenselinja, den vil fortsatt være den samme (Sivillovbokutvalet 1988).

2.6.2 Sivilbokutvalgets 30 meter ut fra land

NOU 1988:16 (Sivillovbokutvalet 1988) går i en annen retning enn det overfor nevnte ved at eiendomsgrensen skal gå etter kriteriet avstand fra land og ikke bunnformasjoner, slik som marbakke. Avstanden er her satt til 30 meter fra land målt ved vanlig lav vannstand. Begrunnelsen for fastsettelse etter avstand er at denne er enklere å praktisere enn om man bruker bunnformasjoner og dybde for å komme fram til en grense. Det vil blant annet være enklere å tegne grense på kart etter avstand, enn å undersøke bunnformasjoner og hvor en

eventuell marbakke befinner seg. Grensen vil også være enkel å rekonstruere ved et senere tidspunkt. I de fleste tilfeller vil denne avstanden gi et rimelig vern for eierens behov for eksempelvis for fortøyning og bading. En avstand på 30 meter vil da gi eiendomsrett til et areal som man kan se på som en tilfredsstillende størrelse for å kunne utøve råderett over området.

Det motsatte synet til dette er at det ikke i alle tilfeller vil være like praktisk med en grense som er satt 30 meter fra land. Dette kan være for områder der det er langgrunt lengre enn 30 meter, dette vil si at man må lengre ut enn 30 meter for å komme til 2 meters dyp eller marbakken. For å ta hensyn til dette, går forslaget til Sivillovbokutvalget ut på at regelen i disse tilfellene bare skal gjelde ved 30 meters avstand fra strandlinje der det er dybde på 2 meter. Dette vil føre til at grensen vil følge marbakken og dermed gå lengre ute enn de 30 meterne der det er langgrunt. Om man helt skulle unngå å forholde seg til marbakken, måtte en avstand fra strandlinje gå enda lenger ut enn 30 meter. Hvor hensiktsmessig dette er stiller Sivillovbokutvalget spørsmål ved, og konkluderer med at en grense 30 meter fra land vil gi eiere rimelig vern i forhold til interesser slik som fortøyning, bading mv. Et annet element som brukes som begrunnelse er at bunnformasjoner og dybde i liten grad har noe å si for utnyttelsen av området. Det som har betydning er knyttet til fortøyning, havner og oppankring av båter, da ved at man gjør dette på utsiden av marbakken. Særlig gjelder dette for litt større båter. Om man bruker avstandsregelen vil det kunne være enklere for eierne å finne fram til denne på egenhånd ved en senere anledning, i tillegg kan det vise seg at det landmålings- og kartteknisk kan være enklere å håndtere en grense som bygger på avstand enn dybdemålinger mv.

2.7 Strandrett

Jeg vil nedenfor ta for meg hva som ligger i begrepet strandrett og hva strandretten inneholder. Av det som ligger i strandretten vil jeg gå dypere inn i utfyllings- og utbyggingsretten.

2.7.1 Hva er strandrett?

Strandretten kan sies å være en eksklusiv rett over sjøressurser og over utnyttelsesmåtene man som strandeier, eller som fester, har til sjøgrunnen. Dette er ressurser og utnyttelsesmåter som ikke direkte følger eiendomsretten. Det vil, selv om man har fastsatt både mellomgrenser og yttergrense for en eiendom, være slik at strandeieren har råderett utenfor disse grensene. Hvilke retter som dermed kommer inn under strandretten er noe uklart ved at noen utnyttelsesmåter er lovfestede, mens andre ikke er det. Eksempler på elementer som regnes for å være en del av strandretten er retten til å komme til og fra eiendom med båt, rett til tang og tare, sand og grus, rett til oppfylling og utbygging, enerett til fiske av laks, fiske av sjørøret med bestemte redskaper. Disse særrettene som strandeieren har, kommer inn under samlebegrepet strandrett. Rettspraksis og juridisk teori har kommet fram til at man kan definere strandretten som den fordelen det er å ha grense ned til havet, og er et samlebegrep for alle strandeieres rettigheter i sjøen (Nordtveit 1990).

2.7.2 Eiendomsrett eller strandrett?

Myklebust (2009) skriver at på grunn av at man bruker samlebegrepet ”strandrett” blir det sjelden tatt standpunkt til om rettighetene er bruksretter eller eiendomsretter. Det har heller ikke vært noe bestemt skille mellom bruksrett og eiendomsrett i Norge. Man har blant annet brukt begrepet eiendomsrett både om totale og delte former for eierskap. Den retten man har hatt i innmarka har man betegnet som en eiendomsrett, mens den retten man hadde i utmarka både har fått betegnelsene eiendomsrett og bruksrett, i tillegg til betegnelsene blandede eiendomsforhold og sameie. Det samme gjelder for de rettene som kommer ved at man har eiendom ned til salt sjø. Retten til laksefiske har både være kategorisert som en eiendomsrett, og som en bruksrett. Dette skillet er kanskje allikevel ikke så viktig fordi det er strandeierens rettigheter som er det avgjørende. Sivillovbokutvalget (1988) kom til at man burde fastsette en eiendomsgrense i sjø, fordi eieren sin råderett over dette området ikke vil skille seg veldig fra hvordan eierens råderett er på land, jf Lov om rettshøve mellom grannar av 16.06.1961 nr 15(Grannelova 1961).

2.7.3 Strandrettens innhold

Det brukes forskjellige beskrivelser for strandretten for å kunne definere hva den inneholder. Fjeld & Solheim (1981) oppsummerer strandretten til å være den praktiske nytten som grunneieren har ved å eie sjøgrunn, mens Myklebust (1993) illustrerer strandretten ved å sammenligne den med allmenningsretten man har på land. Allmenningsretter er retter, som for eksempel, gårdsbruk i tilstøtende bygdelag har til hugst og beite i en statsallmenning eller bygdeallmenning, men retten kan ikke utnyttes i større utstrekning enn hva gårdens drift tilsier (Falkanger 2005). Bakgrunnen for dette er at man også i en allmenning har rett til å utnytte et areal som står fram som kollektivt eid. En annen måte å nærme seg strandretten på, er slik Neergaard (1985) og Nordtveit (1990) gjør det ved å dele strandretten inn i to ulike grupper. Skillet går da mellom de rettene som bare gjelder innenfor en sektor, og retter som ikke er avgrenset til et geografisk område og som man kan karakteriserer som mer generelle, slik som tilflotsretten. At en rett er avgrenset til en sektor er da ment at den kan være avgrenset av mellomgrenser mot eiendommer på samme strandside, eller av midtlinje mot eiendommer på motsatt strandside. Dette gjelder blant annet for retten til jakt, utfylling og utbygging. Ved utnyttelse av strandretten må det tas hensyn til naboeiendommene, som har den samme retten, og kan ved inndeling av soner og sektorer undersøkes. Dette vil allikevel ikke alltid kunne løses på denne måten, eksempelvis med tilflotsretten. Denne kan bli delvis omlagt, men kan ikke fullstendig falle bort slik at man ikke lenger kan bruke sjøveien som adkomst til eiendommen (Myklebust 1993).

Alle rettene vil ha det til felles at de er et vern mot okkupasjon av det arealet som ligger til stranden, og har en verdi for strandeieren. Dette gjelder både for retter som legger opp til en aktiv utnyttelse slik som tilflotsretten, utfyllingsrett, jakt og laksefiske og som kan sammenlignes med positive servitutter, og de mer passive utnyttelsesmåtene slik som usikt, vern mot støy kan sammenlignes med negative servitutter (Myklebust 2009).

Et annet spørsmål knytter seg til sammenhengen mellom strandrett og naborett. Noen utnyttelsesmåter vil være begrenset av naboretten i Lov om rettshøve mellom grannar av 16.06 1961 nr 15 (Grannelova 1961), mens andre vil være avgrenset av strandretten. Man kan for eksempel ikke utnytte sin strandrett på bekostning av naboen. Dette kan best illustreres ved utvinning av grus og mulig utrasning på naboeiendommen. Å sperre av eiendommen etter marbakke og eiendomsrett for eksempel med bøyer eller andre fortøyninger kan hindre andres tilflotsrett, og kan ikke gjennomføres.

2.7.4 Utbyggings- og utfyllingsrett

Utbyggings- og utfyllingsretten er del av strandretten og er muligens noen av de rettene som representerer størst verdi for en grunneier av eiendom ned til sjø. I noen tilfeller kan det være slik utfyllingsretten står for en større verdi enn den verdien som arealet på land representerer. Eksempler på dette er mulighet for dyphavner eller nytt land til bebyggelse. Om man skal utnytte denne retten kreves det godkjennes av lokal planmyndighet, som er den aktuelle kommunen.

Utbygging og utfylling fører altså til at nytt areal blir underlagt den alminnelige eiendomsretten, og fører til at dette arealet for ettertiden ikke kan nyttes til andre formål slik som fiskeoppdrett mv. (Myklebust 2009). Retten kan bare utnyttes innenfor en sektor i sjøområdet og denne er avgrenset av mellomgrensene til de tilstøtende eiendommene. Det vil som regel ikke være problematisk om utfyllingen foretas innenfor eiendommens mellomgrenser. Annerledes vil det være for en molo eller lignende tiltak som bukter seg over til naboeiendommen. Allikevel må ikke andres eiendomsrett eller strandrett forringes.

I de tilfellene der en strandeiers utbyggings- og utfyllingsinteresse er konkurrerende med andre aktørers, vil det være slik at det er den som først får løyve vil få best rett. Selv om en strandeier ikke kan utnytte området utenfor eiendomsgrensene på grunnlag av vedtak gjort av det offentlige, skal det mye til for at strandeier mottar erstatning. Dette fordi det blir sett på som en råderettsavgrensning, og ikke som avståelse av eiendomsrett. For at man skal ha krav på erstatning er det et krav om at utnyttelse av sjøområdet kan regnes som påregnelig (Myklebust 2009).

Ved utfylling vil det føre til at yttergrensene forflytter seg utover. Det er grunneieren som har retten til utfylling, og som med denne erverver nytt landareal. Selv om det ved avtale blir fylt ut av andre enn grunneieren, vil ikke eiendomsretten gå over til noen andre, jf Gulating lagmannsrett 31.mai 1985 (74/1984) (Sivillovbokutvalet 1988).

3. Grenser i salt sjø i praksis

3.1 Innledning

Hensikten med dette kapittelet er å få et grep om hvordan, blant annet, grenser i salt sjø og strandrett håndteres i praksis. Kapittelet har bakgrunn i samtaler jeg har hatt med noen av landets jordskifteretter, i tillegg til kontakt jeg har hatt med noen kommuner langs Oslofjorden og Statens kartverk. Hensikten med å kontakte jordskifterettene og kommunene var å få en mer realistisk tilnærming til de utfordringer som knytter seg til at reglene som omhandler grenser i salt sjø ikke er klare, samt strandrett og utfylling. Spørsmålene, som på forhånd ble sendt ut, var blant annet hvilket prinsipp jordskifteretten benyttet for å fastsette grenser utover i sjøen, om dette ble sett på som en rekonstruksjon eller som en eiendomsdanning. Videre om partenes oppfattelser av sjøarealet og grensene, om jordskifteretten vil fastlegge grenser utover i sjø og hvordan dette i tilfelle vil bli gjort, og til slutt hvilke problemer og utfordringer jordskifteretten ser for seg i forhold til det at grenseforløp ikke er klare, og hvordan bevisstheten er rundt strandretten og utfylling. Kommunene fikk spørsmål om de hadde aktuelle saker, og om hvordan disse hadde blitt løst. Statens kartverk ble spurt om deres erfaringer rundt temaet grenser i sjø og utfylling. Kontakten med kommunene og Statens kartverk var pr mail.

Utvalget av jordskifterettene er gjort etter skjønn for hvor det er størst press knyttet til utbygging og utnyttelse av strandlinjen. Dette begrunner valget av jordskifteretter langs sør- og østkysten av Norge. Fordi mitt utgangspunkt er Harøysund Hamn i Fræna kommune, har jeg også vært i samtale med de tre jordskifterettene på Mørekyten. Dette vil da kunne fange opp om det er regionale forskjeller i Norge knyttet til fastsettelse av grenser i salt sjø, og hvordan man forholder seg til strandrett og utfylling. Jordskifterettene som jeg har vært i kontakt med har vært følgende: Marnar, Nedre Telemark, Vestfold, Nordfjord, Østfold, Romsdal, Sunnmøre, Aust-Agder og Akershus og Oslo. Valget av kommunene ble gjort til å gjelde kommuner der jeg visste at disse hadde erfaring med saker angående temaet mitt. Kommunene var som følger: Asker, Bærum og Lier. Kontakten var per mail hvor de forklarte hvordan de hadde håndtert problemene, samt en kort innføring i disse sakene. Kontakten med Statens kartverk var også via mail og var først og fremst rettet til avdelingen på Hønefoss, men jeg fikk også tilbakemelding fra fylkeskartkontoret i Telemark.

Jeg har gjort en tematisk framstilling på bakgrunn av informasjonen jeg har innhentet. Mine egne kommentarer og refleksjoner har jeg flettet inn, men er på en slik måte at det framgår hva som er mitt – håper jeg.

Spørsmålene som var utgangspunkt for samtalene med jordskifterettene var som følger (vedlegg 9):

- Man kan prinsipielt fastlegge grenser i sjø ut fra to ulike tilnærminger: Enten som en rekonstruksjon av grenser, som egentlig er der fra da eiendommene på land ble etablert. Eller man kan se på grensefastleggingen som en eiendomsdanning, altså at det aldri har vært grenser der, og at det da er en deling av sjøområdet man skal foreta. Hvordan er jordskifterettens tilnæringsmåte? Betegner man det som en rekonstruksjon, som en eiendomsdanning, eller er det ingen bestemt tankegang rundt dette?
- Når grenser i sjø skal fastsettes, har partene en slags oppfatning på sjøarealet og mulige grenser som går i sjøen? Da menes både grenser mellom eiendommer og yttergrenser for eiendommene.
- Når det er jordskifte eller grensegangssak for eiendommer, vil jordskifteretten da fastlegge grenseforløpet utover? Og i tilfelle; Hvordan vil dette merkes, beskrives? Og hva med retning og hvor langt ut eiendomsretten strekker seg?
- Hvilke utfordringer og/eller problemer kan jordskifteretten se for seg i forhold til at fastsettelsen av grenseforløp i sjø ikke er klare? Eller er det ikke problematisk i det hele tatt?
- Strandretten er prinsipielt uavhengig av grensene utover. Hvordan er bevisstheten og oppfattelsen rundt denne retten hos de ulike aktørene; Grunneiere, oppmålingsfolk og jordskifteretter i sammenheng med en utfylling?
- Har dere saker om dette, og da gjerne i sammenheng med en utfylling?

3.2 Grenser og eiendom i sjø

Prinsipielt kan man se fastsettelse av grenser i sjø på som en rekonstruksjon av grenser. Disse var der fra da eiendommene på land ble etablert. En annen tilnærming er å se på fastsettelsen som en eiendomsdanning. I det siste tilfellet vil ståstedet være at det aldri tidligere har vært grenser ute i sjøen, og at man nå skal foreta en deling av sjøarealet mellom de tilliggende

eiendommene. Man kan da tenke at sjøarealet er et slags sameie, eller et udelt område mellom de tilliggende eiendommene.

Når jordskifterettene har saker som omhandler grenser i sjø vil tilnæringsmåten og utgangspunktet være at det er en rekonstruksjon av eksisterende grenser. Begrunnelsen for dette er rettspraksis, og at det må være særlig nevnt i avtale eller andre dokumenter om man skal gå ut fra det motsatte. Dette ville i så fall si at en eiendom slutter ved strandlinjen og ikke har eksklusiv eiendomsrett utover i sjøen. Det kunne dermed være slik at sjøarealet var et slags felles område underlagt eiendomsrett, men altså ikke eksklusivt tilhørende den innenforliggende. Det vanlige er likevel at man ser for seg at grensene mellom eiendommene går utover i sjøen og at de finnes der fra før, men at disse aldri eller liten grad tidligere er gått opp eller fastlagt. I tråd med dette har sakene, som går for jordskifterettene, utgangspunkt som grensegangssak og rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88.

Annet vil det være om det var krevet jordskiftesak for et område som lå ned til sjø, da ville også eiendomsretten utover i sjøen bli tatt inn i skiftefeltet, og ville ses på som en eiendomsdanning. Om man bruker denne tilnærmingen vil dette innebære at man ikke ser for seg at det er grenser utover i sjøen fra før. Det vil også bli sett på som eiendomsdanning om sjøarealet var felles mellom flere eiendom, og at man da oppløser et sameie. Hvis denne tilnæringsmåten var tilfelle kunne man ha stilt spørsmål om man måtte trekke inn det offentlige og få et forvaltningsvedtak angående løyve til deling av eiendom. Ser man det som en individualisering av sameie vil ikke løyve være nødvendig. Slike saker kunne også være bruksordninger. Merkelig nok synes ikke det å forekomme.

Et gjennomgangstema for de sakene som jordskifterettene hadde hatt, var at grensene i sjø ikke tidligere var blitt tatt stilling til, og at de dermed ofte heller ikke hadde beskrivelser for grenseforløpet. I noen saker kan grensene i sjø være nevnt og det vil da ofte være beskrevet at grensene i sjøen følger retningen for grenselinjen på land utover. Dette legges da til grunn, selv om dette blir sett på som feil med begrunnelse i vassdragslovens § 4. Ellers vil man også bygge på partenes påstander, sedvane mv. for å fastsette grensene. Fordi det tidligere ikke var knyttet særlige verdier til sjøareal og areal ned til sjøen, har dette blitt et spørsmål med behov for avklaring etter hvert som utnyttelsen av disse områdene har utviklet seg. Dette er særlig gjeldende for de sakene der man har eller skal etablere båt plasser, brygger, naust og lignende.

3.3 Partenes oppfatninger

Partenes oppfatninger angående grenser utover i sjø er av varierende karakter. Det kan virke som at partene har en sterkere bevissthet til eiendom og grenser ut i sjø når disse kan knyttes til holmer og skjær. Dette gjelder særlig om holmer og skjær er fradelt, og fortrinnsvis er det en bevissthet til holmen, som del av eiendom, om man kan vasse over til den fra fastlandet. At partene har et forhold til holmer og skjær og eiendom kan, slik jeg ser det, begrunnes i at holmer og skjær tidligere var knyttet til gårdsbruk og blant annet ble brukt til beite, tørking av fisk, naust mv. Landarealet og bruksmåtene til holmer og skjær har med dette gjort at parter er oppmerksomme angående eiendomsretten her.

Ellers, når det kommer til grenser utover i sjøen, har partene ofte en oppfattelse at, for eksempel, en nausttomt strekker seg utover. Også når det gjelder eiendommer inne i bukter har eierne en formening om grensene. I de tilfeller der partene kommer med påstander begrunnes disse gjerne i tidligere bruk. Eksempler på dette kan være båtstaurer til å fortøye båter i på land, og at det med disse har dannet seg en bruk som videre kan begrunnes i at båtene skal ligge stabilt til land selv ved høy vindstyrke. Andre oppfatninger er at eiendomsgrensen utover går vinkelrett på strandlinjen. Det kommer sjelden fram om partene har en oppfattelse av yttergrensene. Dette fordi dette grenseforløpet svært sjeldent kreves fastsatt, og at det bare er mellomgrensene som er omfattet av saken. Om det er en bevissthet angående yttergrensene er det ofte slik at partene referer til en tometersgrense ved middel lavvann med begrunnelse i at de har hørt om denne, men det blir også ofte referert til hvor langt ut en hest kan vasse. En av årsakene at sakene ikke tar for seg yttergrenser er at de fleste tvistene er mellom grunneiere på samme strandside, og det er da ikke i deres interesse å få fastsatt hvor langt ut grensene strekker seg.

Det er allikevel ikke alltid partene har en oppfatning om grensene, og gjerne tror man ikke at man har eiendomsrett utover i sjøen. Dette fordi målebrevet eller andre dokumenter ikke gir denne informasjonen. Partene er da i den overbevisningen at eiendomsgrensene stopper ved strandlinjen, og det kommer som en overraskelse at eiendomsretten går videre utover. Særlig er det eier av avgivereiendommen som har denne overbevisningen, og som da mener at sjøareal ikke følger med den nye eiendommen.

Generelt kan man si at påstandene til partene ofte går ut på at grensene utover i sjøen skal fortsette i samme retning som grensene på land, og at grensen forsetter så langt ut som en hest kan vasse på lav vannstand. Dette forteller at kunnskapsnivået til partene, når det kommer til

grenser utover i sjø, er begrenset. En av årsakene til dette, slik som jeg ser det, kan være at det tidligere ikke har vært særlig økonomisk verdi knyttet til strandareal eller til selve sjøarealet. Dette gjelder spesielt i de sakene der partene ikke er representert med en prosessfullmektig. I de sakene der partene er representert ved prosessfullmektig, har vedkommende som regel kunnskap om reglene for grenser i sjø, og bruker dermed prinsippene i vassdragsloven som begrunnelse for påstand.

3.4 Når fastlegges grenser?

I de sakene som jordskifterettene og kommunene hadde erfaring med var det slik at spørsmål og tvister om mellomgrenser først kom til overflaten når det blir lagt opp til bruk på en eiendom som kan utelukke annen bruk på naboeiendommer. Et annet tilfelle vil være når arealene får en økonomisk verdi. Eksempler kan være plassering av marina og kaianlegg, nausttomter og grenser for disse eiendommene utover i sjøen, eller der man på andre måter vil utnytte muligheten som kommer av at eiendommen ligger til salt sjø. Det kan både være hjemmelshaver og eventuell fester som står for utnyttelse eiendommen som kommer i konflikt med naboeiendom.

I mange tilfeller vil det være slik at det er grensene på land som det knytter seg usikkerhet til, og som jordskifteretten skal fastsette. Om eiendommen ligger til salt sjø er det ulik praksis om man også vil ta for seg grensene utover. Etter disposisjonsprinsippet kan ikke jordskifteretten gå utenfor kravet til partene. Man kan kort si at det er partene som bestemmer om det skal anlegges sak, om det skal brukes rettsmidler eller om saken skal frafalles (Mæland 2006). Noen jordskifteretter vil dermed, med denne begrunnelsen, ikke ta grensene utover i sjøen med inn i saken. Andre retter bruker skjønn for å avgjøre dette ved at man ser på om det legges opp til en mer intensiv bruk av arealene i nærmeste framtid, eller om det foreligger andre forhold som tilsier at grenser ut i sjø kan bli en konflikt ved et senere tidspunkt. Om det er slik etter rettens vurdering, vil man da ta med grensene ut i sjøen inn i fastleggingen.

For noen av jordskifterettene var det naust og båtplasser som var de typiske sakene, mens for andre retter var disse sakene oftere knyttet til næring og industri. I så tilfelle er fastleggingen av grensene i Harøysund Hamn en typisk sak for jordskifteretten.

Etter informasjon fra Statens kartverk om forholdene i Telemark var det ved registrering og inventering av eiendomsgrenser i Økonomisk kartverk (ØK) nærmest et ikke-tema å registrere disse. Det var også slik at mange grunneiere ikke var veldig nøye med å påvise disse

grensene. Dette kan ha sammenheng med at arealene ned til sjøen ikke ble ansett for å ha særlig verdi. Det som var interessant var å ha areal med hensyn til jordbruksaktivitet, og dette arealet kan i mange tilfeller ikke brukes til beite eller til andre lignende formål. Kartleggingen av ØK langs kysten av Telemark foregikk ved hjelp av flyfotografering i perioden 1964 og 1965, mens digitaliseringen av eiendomskartverket begynte rundt 1995. I kartleggingen har det vært slik at kommunene har hatt ansvaret for tettbygde strøk hvor utgangspunktet har vært målebrev, mens fylkeskartkontoret har hatt ansvaret for de mer rurale områder og digitaliserte fra ØK, i tillegg til at det ble supplert fra jordskiftekart. Når det gjelder kystkonturen for Telemark ble denne først konstruert fra ØK, og senere skannet fra ØK og konstruert på nytt. Det er kommunene som også her har hatt hovedansvaret og som har holdt eiendomskartet à jour ved kart- og delingsforretninger. I noen tilfeller er det opplyst at kommunene har registrert retningspunkt for grensen ut i sjøen, eller i andre tilfeller grensepunkter i sjø, ved kartforretninger. Når disse opplysningene har blitt konvertert til Matrikkelen er disse opplysningene ofte blitt utelatt på grunn av at Matrikkelen sin datamodell ikke kunne håndtere såkalte ”løse linjer”. For å løse dette problemet måtte kommunene dermed arbeide ekstra for å få disse opplysningene med inn i Matrikkelen, noe som av mange kommuner er blitt nedprioritert.

3.5 Hvordan blir grenser beskrevet?

I skylddelinger er det ikke alltid slik at grensene utover i sjøen er beskrevet. Etter prinsipp fra rettspraksis vil disse eiendommene allikevel ha eiendomsrett ut i sjøen. Hvordan grensene da blir fastsatt av jordskifterettene er ulik, men man vil i de fleste tilfelle bruke vassdragsloven analogisk. Ved bruken av det geometriske prinsipp vil en grense kunne bli krokete, og med begrunnelse i at dette for de fleste tilfellene er lite hensiktsmessig blir grensen ofte rettet ut til å bli en rett linje ut fra land. Man kan sette spørsmål om dette er en rekonstruksjon av grensen eller om det er en regulering. Etter mine betraktninger vil det nærmest kunne være å vurderes som en regulering.

Andre muligheter er at man ser på grensene ut i sjøen som en forlengelse av grensene på land, eller man setter en retning på grensen utover fra strandlinjen. Da kan retningen beskrives med kompassretning, gjerne i gon eller grader, eller man har et kjennemerke, slik som en varde eller lignende, som man sikter mot fra strandlinjen. En annen mulighet, som også blir brukt, er å lage en imaginær strandlinje, en såkalt basislinje. Denne vil da bli markert på kartet som en rett linje, og mellomgrensene vil da gå rettvinklet på denne. Etter mine betraktninger er det

problematisk at det brukes så vidt forskjellige metoder til å fastsette grenseforløpet for mellomgrensene. Dette selv om strandlinjer og andre forhold ikke er ensartete langs kysten og at dermed bør være rom for å tilpasse grensene etter skjønn i det enkelte tilfelle.

Gjennom de sakene som jeg fikk fra jordskifterettene, og gjennom samtalene jeg hadde med jordskifterettene, var det få saker som omhandlet grenseforløpet til yttergrenser. De sakene der man tok for seg en yttergrense kunne denne også sammenlignes med en mellomgrense til eiendommene på andre side av et sund eller en våg. Generelt ble eiendomsgrensene beskrevet at de ”går så langt ut som vanlig eiendomsrett strekker seg, jf vassdragsloven § 7”.

Det kan også virke som om landmålere i kommuner har veldig varierende kunnskaper når det kommer til grenser utover i sjø og andre retter. Gjennom min kontakt med jordskifterettene kom det fram flere eksempler på dette. Et av eksemplene var en kommune som hadde som praksis å gjennomføre oppmålingsforretninger ute med partene tilstede, men for de eiendommene som lå ned til sjøen ville kommunenes folk i ettertid fastsette grensene utover i sjøen, uten at partene ble informert om dette. Slik jeg forstod det ble ikke partene opplyst eller spurt verken om hvordan grenseforløpet utover i sjøen kom til å bli, eller informert om at dette var en praksis som kommunen utførte i ettertid. Denne måten å fastsette grense på hadde den aktuelle kommunen praktisert siden 1970-tallet. I andre kommuner har det ikke vært praktisert noen form for avklaring av grenseforløp utover, og at man først i det siste i disse kommunene har begynt å beskrive disse grensene ved oppmålingsforretninger.

For å demonstrere det varierende kunnskapsnivået vil jeg ta med en sak fra en av de kommunene jeg har vært i kontakt med. Her gjaldt saken grensedracting utover i sjøen mellom to eiendommer, der den ene eieren hadde drevet med utfylling gjennom flere år. Her brukte man da gamle kart og trekantmålinger for å finne fram til strandlinje som var noenlunde lik den originale, og det ble brukt en ”loddlinje” (basislinje) som utgangspunkt for grensene. For grenseforløpet utover ble rettvinkelmetoden brukt, da begrunnet i vassdragsloven § 4. Punktene ble videre satt ut i terrenget og partene ble presentert for alle elementer, i en kartforretning, som førte til det grenseforløpet som kommunen la frem. Partene godtok dette og signerte protokollen.

3.6 Ufordringer og problemer med uklare grenseforløp

Det faktum at grenseforløp utover i sjø ikke er avklart kan føre til at det oppstår tvister, men tvistene oppstår først når man trenger en oppklaring av grensene i forhold til bruken av området. Etter opplysninger fra jordskifterettene er de typiske tvistene knyttet til eiendomsrett til holmer og skjær, men også til nausttomter, moloer og brygger, da særlig flytebrygger, og hvordan grensene går utover. Tvistene kommer da til syne når bruken endres og blir mer ekspansiv, for eksempel ved å utvide og bygge på brygge og molo. Dette gjelder særlig grenseforløp i trange bukter. Bruken som den ene av partene ønsker kan være lite hensiktsmessig for naboeiendommen ved at den begrenser dennes bruk. I saker som omhandler nausttomter vil det i mange tilfeller både være i partenes interesse å fastsette både grensene på land og utover i sjø. I mange saker er det ikke tidligere tatt stilling til eiendomsgrensene, og det er gjerne foretatt utfylling eller anlagt moloer eller brygger som hindrer andres tilflotsrett.

Jordskifterettene vil fastsette mest mulig av det som partene har behov for. For de områdene der det ikke foreligger en plan over framtidig bruk, er det ikke nødvendigvis et behov for fastlegging av eiendomsgrenser og rettigheter. Annet er det for de områdene der det er en bestemt bruk og plan over området. Her kan man mene at det foreligger et konkret behov for å få grenser og rettigheter fastlagt, og jordskifteretten vil da oppklare dette. En utfordring er at det til stadighet kommer nye utnyttelsesmåter for arealer ned til sjø og for sjøarealer. Man kan si at det er bruken av området, eller den framtidige bruken, som er bestemmende om det blir problemer og konflikt angående eiendomsrett og grenser.

3.7 Strandretten og bevisstheten rundt denne

Som tidligere skrevet i kapittel 2 er det slik at man som eier av en eiendom ned til salt sjø også vil være innehaver av andre rettigheter. Dette er blant annet de knipper av rettigheter som kommer inn under betegnelsen strandretten.

Bevisstheten rundt strandretten er tilsynelatende liten. Tidligere var bruk av sjø og dens resurser viktig; Bevisstheten rundt rettighetene rundt denne bruken, og rundt hva det ville innebære å være eier av grunn ned til sjøen, var større enn det som er tilfelle i dag. Det virker dermed som grunneiere ikke har et spesielt forhold til strandretten, eller at de har liten forståelse av hvilke retter som inngår i betegnelsen strandrett. Om det finnes en bevissthet rundt disse, er den som regel knyttet opp mot den retten man har til å komme til og fra

eiendommen sin via sjøen. Andre eksempler er viten om at man har rett til å oppføre brygger eller bøyer. Da er det liten forståelse at denne retten kan begrenses på grunn av hva andre eiere har gjort tidligere, og at dette i noen tilfeller altså kan begrense ens egen rett. Eksempler på dette kan være at brygger eller andre anlegg på hver sin side av et smalt sund kan hindre og, blant annet, krenke tilflotsretten til de innenforliggende eiendommene. Resultatet vil i disse tilfellene være at det er den som først etablerer bryggen vil kunne ha denne videre, mens retten til å bygge brygge for de andre eiere vil begrense seg.

Selv om man som eier av eiendom ned til sjø har utfyllingsrett, kreves det søknad og godkjenning fra kommunen for å fylle ut. Jordskifterettene vil dermed ikke i utgangspunktet ha noe med utfyllingssaker å gjøre, og ser på disse som forvaltningssaker. Om det er gjort en utfylling vil den typiske konflikten komme etterpå og være knyttet opp til spørsmålet om hvor grensene nå går.

3.8 Noen refleksjoner

I ettertid ser jeg at spørsmål om rettsutgreiing og bruksordning kanskje burde vært tatt opp. Den komplekse situasjonen i strandområdene burde kanskje aktualisere en problemløsning gjennom den typen jordskiftemessige virkemidler. Kompleksiteten består i tvilsomt grunnlag for å rekonstruere grenser, tvilsomt grunnlag for å dele området – særlig med hensyn til skiftegrunnlaget – servitutter av ymse slag, og ikke minst dette med strandretten. Rettsutgreiing med eventuelle etterfølgende bruksordning burde vel være noe å tenke på, spesielt når det gjelder utnyttingsmåter som angår og berører flere ”innenforliggende” eiendommer. Men som en roper får en svar; Jeg spurte ikke om dette – og ingen berørte det.

4. Grenser og eiendomsforhold i Harøysund Hamn, Fræna kommune

4.1 Innledning

Jeg har gjort rede for problemstillingene i kapittel 1. I kapitlene 2 og 3 ovenfor har jeg forsøkt å besvare deler av disse problemstillingene. I dette kapittelet skal jeg spesielt ta for meg tilfellet fra Fræna kommune og Harøysund Hamn. Temaet og problemstillingen er her knyttet til et spesialtilfelle angående utfylling, men som spesielt gjelder endringer i den eiendomsrettslige sfære; Hvordan gjennomføre eiendomsmessige omforminger som kreves av planer. I Norge er dette lite institusjonalisert gjennom plan- og bygningsloven (PBL 2008). I innledningen refererte jeg til hvordan dette er løst i Sverige og Tyskland. Jeg nevner dette for å plassere mitt eksempel i den kontekst det hører hjemme. Vi har prinsipielt de samme problemene til gjennomføring av utbyggingsprosjekter i, for eksempel, vanlig urban setting. Forskjellen er egentlig at i tilfellene med utfylling i sjøen er dette med grenser og rettigheter noe mer uklart, og man kan kanskje si det er mer utflytende. Det er derfor en bearbeiding av disse spørsmålene en nødvendig forutsetning, så å si, for å kunne analysere et bestemt tilfelle.

For å komme fram til løsningsalternativer for Harøysund Hamn vil jeg bruke de mer teoretiske refleksjonene, som ble presenteret i kapittel 2, og de mer praktiske fra kapittel 3 som utgangspunkt. Det er en forutsetning for å presentere løsningsalternativer. Noe gjentakelse av det som allerede er blitt gjennomgått vil derfor ikke være til å unngå. Før jeg går gjennom noen av løsningsalternativene for Harøysund Hamn vil jeg først presentere Fræna kommune, deretter Harøysund Hamn. Kapittelet avsluttes med en gjennomgang av hvordan Romsdal jordskifterett har løst en lignende sak for Vestavika, som er et nærliggende område til Harøysund Hamn.

4.2 Fræna kommune

Fræna kommune ligger mot Atlanterhavet og grenser til kommunene Aukra, Molde, Eide og Gjemnes. Kommunen er den største jordbrukskommunen i Møre og Romsdal, har i overkant av 9.300 innbyggere. Elnesvågen er kommunesenter og det største tettstedet. Det finnes en stor forekomst av kalk i Fræna, noe som den største industribedriften i kommunen, Hustadmarmor AS, har nyttiggjorde seg av i oppbyggingsfasen, mens nå kommer mesteparten av kalken fra nabokommunen Eide og Brønnøy kommune i Nordland fylke. Det produseres et stoff av kalken, hydrocarb slurry, som brukes i papir av finere kvalitet. Rundt 96 % av

produksjonen til Hustadmarmor AS blir fraktet på skip og eksportert. Andre bedrifter som holder til i kommunen er Tine Midt-Norge, med produksjon av Jarlsberg- og fløtemysost, samt Moxy Trucks AS. Dette selskapet produserer dumpere og er den eneste "bilfabrikken" i Norge. Det meste av produksjonen går til eksport (*Fræna kommune*).

4.3 Harøysund Hamn

I 1999 ble arbeidet med en ny reguleringsplan for Indre Harøy og Harøysund Hamn startet. Det ble lagt vekt på ønsket om en dypvannskai på Indre Harøy, i tillegg til at man skulle legge til rette for fiskerinæringen i kommunen. I dag er det blant annet fiskemottak, fiskeforedlingsbedrifter, liggekaier og landanlegg for fiskebåter lokalisert i Harøysund Hamn.

I konsekvensutgreiingen for Indre Harøy og Harøysund Hamn ble det lagt opp til fiskeriforvaltning, samt mulighetene for at større skip å kunne legge til kai ved Harøysund Hamn. I konsekvensutgreiingen er det presisert at dette vil innebære både å fylle ut, men også å sprengte bort skjær og grunner i skipsleden inn til havna. Kommunen mener at Harøysund Hamn har et potensial for utfylling, og at kommunen på den måten kan skaffe nytt land med formål om å utvikle næringsområdet videre (Vestad 2008). For Harøysund Hamn og Indre Harøy ble det 16.12.2002 vedtatt reguleringsplaner, og det er lagt opp til industri (Vestad 2007). Planen over Harøysund Hamn dekker et areal på rundt 300 daa.

I ettertid er den påtenkte bruken blitt forandret. Dette skyldes blant annet nedgangen som har vært i fiskerinæringen, samtidig som andre muligheter for utnyttelse har dukket opp. Ved byggingen av Ormen Lange-feltet blir gass ført til land gjennom rørledninger til Nyhamna i Aukra kommune. Dette er nabokommunen til Fræna, og Fræna kommune ser i dag for seg en industri i sammenheng med dette for Harøysund Hamn. Harøysund Hamn er også siste stopp for nordgående skip før de kommer til Hustadvika. Dette er et åpent havstykke utenfor Fræna kommune og ligger i skipsleia mellom Molde og Kristiansund, og er regnet for å være et av de farligste langs norskekysten (*Fræna kommune*).

I dag ligger det tre reguleringsplaner for tre områder i Fræna, som alle fastsetter bruken av areal til industriformål. Disse planene gjelder samme type areal, det vil si strand og sjø. Disse er for områdene Vestavika, Indre Harøy og Harøysund Hamn. For Vestavika har Romsdal jordskifterett hatt en grensegangssak både for arealet på land og i sjø (vedlegg 3 og 4). Denne

saken ble startet 20.12.2006 og avsluttet 16.05.2008 og vil, som tidligere nevnt, bli presentert mot slutten av dette kapittelet.

4.4 Eiendomsstruktur i Harøysund Hamn

I forbindelse med reguleringsplanen og kommunens ønske om salgbare tomter til industriformål skal grensene i Harøysund Hamn fastsettes. Dette gjelder både grensene på land og grensene i havnebassenget mellom de tilliggende eiendommene. Det er nå krevd grensegangssak for Harøysund Hamn fra kommunenes side etter positiv erfaring fra grensegangssaken i Vestavika. ”Under” det regulerede området i Harøysund Hamn er det 28 forskjellige parseller med egne gårdsnummer og bruksnummer. I det samme arealet er det 21 forskjellige hjemmelshavere. Kommunen er en av grunneierne (se vedlegg 10). Jeg vil i det neste beskrive området, og det refereres til et kart over området med påskrevne stedsnavn (vedlegg 8).

Det er flere skyldelingsforretninger for eiendommene i Harøysund Hamn (vedlegg 5). To av disse skylddelingene gjelder holmer, skjær og tilliggende sjøareal. Den ene skylddelingen, gnr.7 bnr.11, gjelder for to holmer som er kalt Jensholmene og ble holdt i 1951. Dagens situasjon for Jensholmene er at det er utfylt mellom holmene, slik at dette nå fremstår som ett sammenhengende landområde. I tillegg er det bygget en vei som knytter både Jensholmene og Indre Harøy til fastlandet. For Tretskjærfluene, gnr. 4 bnr. 9, står det i grensebeskrivelsen at eiendommen også omfatter sjøgrunnen som støter til. Hva mer dette innebærer er det ikke opplysninger om i skylddelingen.

For to av eiendommene er grensene i sjøen fastlagt tidligere. For den ene av disse er dette gjort av jordskifteretten. Dette gjelder eiendommene gnr. 4 bnr. 2 og gnr. 7 bnr. 11. For eiendommen gnr. 4 bnr. 2 er det mellomgrensene mot eiendommene som deler samme strandlinje som er fastsatt, dette er mot eiendommene gnr. 4 bnr. 14 og gnr. 4 bnr. 15. Eiendommen gnr. 7 bnr. 11 omfatter hele Jensholmen, men det er bare sjøarealet mellom Jensholmen og halvøya nærmere fastlandet som er fastsatt av Romsdal jordskifterett i en tidligere grensegangssak. Disse grensene går mot eiendommene gnr. 4 bnr. 9, 15 og 21, som er lokalisert på motsatt strandlinje, og er fastsatt etter midtlinjeprinsippet for grensen mellom Jensholmen og halvøya, mens det geometriske prinsipp for grensene som går inn mot strandlinjen.

Lengst ute i havnebassenget til Harøysund Hamn er det en holme, Lamholmen, som det ble holdt en utskiftning over ved Romsdal Jordskiftesokn 19.mai 1913 (vedlegg 6). I utgangspunktet var Lamholmen et sameie mellom fire hovedbruk, der hvert av brukene hadde sin fjerdedel. Lamholmen var i utgangspunktet brukt som slåtteland ved at det var årsbytte mellom tre hovedbruk på Vestad. Ved utskiftningsretten sin befaring av holmen kom retten til den konklusjon at man skulle anse holmen som skikket til sjøhustomter og oppslagsplass for fiskeribedrift. Dette innebærer at man ved utskiftningen gjorde de jordbruksmessige synspunktene underordnet og man ikke brukte takster i forhold til bonitering av jord i verdsettingen. Senere ved at holmen ble brukt som sauebeite, da med årsbytte mellom fire bruk. Etter utskiftningen ble holmen videre delt i 10 teiger mellom syv eiere, jf jordskifterettsbok nr 12 for Romsdal Jordskiftesokn. 19.mai 1913.

Kommunens formål med å klarlegge grensene er å avklare hvem som eier hva i området der sluttproduktet er salgbare tomter. Planen er at det er kommunen som skal kjøpe eiendommene og fylle ut i sjøen, før et eventuelt selskap etablerer seg. Dette er et møysommelig arbeid fordi det finnes få målebrev på de aktuelle eiendommene. Det finnes, som nevnt over, flere skylddelinger, men heller ikke her er det entydig beskrevet hvordan grensene går ut i sjøen eller hvor langt ut de strekker seg.

4.5 Løsningsalternativer

Jeg vil i det følgende drøfte ulike alternativer for hvordan man kan løse de uklare grenseforløpene i Harøysund Hamn i Fræna kommune. Noe gjentakelse fra det som er gjennomgått tidligere vil ikke være til å unngå. Jeg vil i det følgende si noe om typografien og hvordan de ulike løsningsalternativene vil bli i Harøysund Hamn. Løsningsalternativene jeg tar for meg her er bare de som jeg vurderer som egnede i dette tilfelle. Disse grensene er skissert inn i to kart over området (vedlegg 1 og 2).

4.5.1 Forutsetninger for løsningsalternativene

Jeg har brukt strandlinjen og grensene som er markert på kartet som utgangspunkt for de løsningsalternativene som jeg nå skal ta for meg. Jeg har ikke undersøkt nøyaktigheten eller målemetode for verken grensene eller strandlinjen i Harøysund Hamn. Jeg har heller ikke gått opp grensene i terrenget. For Lamholmen har jeg brukt kartet fra utskiftningen (vedlegg 6) til å skissere grensene for hånd Det hadde vært en mulighet og konvertert disse koordinatene til

dagens EUREF-koordinater, i tillegg til å undersøke grensemerkene på holmen, da med følgende begrunnelse; Få et mer nøyaktig grenseforløp å ta utgangspunkt i. Etter mine betraktninger burde jeg da også gått opp alle grensene i terrenget i tillegg til å ha målt disse opp. Jeg burde da også ha gjort målinger av strandlinjen, med begrunnelse i at det ble gjort konsekvent for hele Harøysund Hamn. Det som derimot har vært viktig for meg har vært å vise noen av prinsipper og metodene som kan brukes til å fastsette grenser, og hvordan resultatet her vil kunne bli seende ut. Dette har jeg gjort ved å skissere de på et kart over området. Til slutt har det også vært viktig å vurdere hvordan man kan få et ”best mulig” resultat for eiendommene. Med best mulig resultat mener jeg en mest mulig ”rettferdig” og lik fordeling av sjøareal mellom eiendommene sett i forhold til eiendommenes strandlinje og konturen til strandlinjen.

Hovedreglen for fastsettelse av yttergrense er at den følger toppen av marbakken der slik finnes. I de tilfellene der det ikke kan konstanteres en marbakke, vil en grense gå ved tilsvarende to meters dyp ved middel lavvann. Eksempel kan være der det er langgrunt. For å bruke disse reglene bør man ha dybdemålinger, eller annen forståelse for hvordan bunnformasjonene er i området. Harøysund Hamn blir i dag brukt som havn, men har en del begrensninger på grunn av ujevne dybdeforhold. Blant annet er det nord i havneområdet, fra fastlandet og ut mot Kjerringholmen, veldig grunt ved at området blir tørt ved fjære sjø. Uten at det er foretatt målinger av sjøgrunn, da i forhold til anvendelse av marbakkegrense for eiendommene, er det vanskelig å si noe om hvor langt ut yttergrensene da vil gå for hver eiendom. Andre steder kan det være så dypt at deler av havneområdet ikke ligger til bestemte eiendommer, ved at for eksempel at yttergrensene går ved en marbakke lenger inne ved land. En annen løsning kan være å benytte 30 meters grensen som Sivillovbokutvalget (1988) foreslo, mens en tredje måte kan være å bruke midtlinjepsippet eller det geometriske prinsipp. Et siste alternativ går ut på å bruke det dypeste punktet, djupålen, mellom to strandsider. Det er det siste alternativet som brukes for å komme fram til grenser i innsjøer (Nordtveit 1990). Sivillovbokutvalget (1988) gjorde et framlegg om at grensen skal gå etter det dypeste punktet mellom eiendommene med begrunnelse i at dette samsvarer med gjeldende rett.

På grunn av dybdeforskjellene i havnebassenget, som jeg vet er der på grunn av egne observasjoner av området, beskrivelser fra kommunen og kart, i tillegg til at det ikke er utført dybdemåling, mener jeg at jeg ikke kan si noe om dypeste punkt, marbakken eller en tilsvarende to meters regel. Jeg vil derfor ikke ta dette inn som løsningsalternativer. Dette tatt

i betraktning vil det være igjen to aktuelle måter å fastsette yttergrensene for eiendommene i Harøysund Hamn, dette er da å bruke midtlinjeprinsippet eller Sivillovbokutvalgets (1988) 30 meters grense.

For å fastsette mellomgrensene for eiendommene i Harøysund Hamn vil jeg se bort fra metoden der man forlenger grenselinjen på land. Dette fordi det ikke blir ansett som en god framgangsmåte, den savner helt enkelt en logisk begrunnelse. Metoden vil heller ikke gi et rettferdig resultat når det kommer til fordelingen av sjøarealet, dette gjelder særlig for eiendommen gnr. 4 bnr 14 sør i Harøysund Hamn. Det er tre metoder som bruker vinkel med utgangspunkt i strandlinjen for å fastsette grensen utover. Dette er rettvinkelmetoden, vinkelhalveringsmetoden og bruk av basislinje. Av disse tre metodene vil jeg bare ta for meg rettvinkelmetoden. Begrunnelsen for dette er at rettvinkelmetoden kan ses på som en forenkling av vassdragsloven § 4 i tillegg til dels å være utgangspunkt for vinkelhalvering og bruk av basislinje.

Jeg har ellers vurdert bruken av senterpunkt som utgangspunkt for grensedragningen. Da jeg plasserte et senterpunkt mellom ”Skjeret” og ”Kjerringholmen”, noenlunde midt i havnebassenget, kom jeg til at dette ikke ville gi et ”tilfredsstillende” resultat. Bruken av senterpunkt egner seg best for bukter og vikar, jf kapittel 2, og konklusjonen min angående dette prinsippet ble at jeg ikke kunne bruke det for Harøysund Hamn.

De siste prinsippene som jeg har vurdert for å finne grenseforløpet mellom eiendommene er midtlinjeprinsippet og det geometriske prinsipp. Disse prinsippene oppfattes som de nærmestliggende til vassdragsloven § 4 og vil i mange tilfeller gi det samme resultatet. Allikevel er den en forskjell mellom prinsippene ved at det geometriske prinsipp bruker bunnformasjonene som utgangspunkt for grenseforløpet. Som tidligere nevnt har jeg ikke denne informasjonen, men i kapittel 2 er det framstilt hvordan man kan forenkle prinsippet ved å projisere punkter på vannoverflaten og den måten å måle den rette linja istedenfor den skrå avstanden ned fra punktet på sjøbunnen. Etter mine betraktninger fungerer det geometriske prinsippet best for å fastsette mellomgrenser for eiendommer på samme strandside, mens midtlinjeprinsippet egner seg best for grenser mellom to motstående strandsider. Av disse to metodene vil jeg derfor bruke det geometriske prinsipp for mellomgrenser mellom eiendommer på samme strandside.

I det følgende vil jeg gå gjennom Sivillovbokutvalgets 30 meters grense for etablering av yttergrense, midtlinjeprinsippet for mellomgrenser mellom eiendommer på motsatte

strandlinjer, i tillegg til bruken av rettveinkelmetoden og det geometriske prinsipp for mellomgrensene mellom eiendommer som deler strandlinje i Harøysund Hamn. Alle grensene er skissert inn i to kart over Harøysund Hamn. I begge kartene er midtlinjeprinsippet (grønn stiplet linje) og Sivillovbokutvalgets 30 meters grense (blå stiplet linje) skissert inn. Rettveinkelmetoden (oransje stiplet linje) er skissert i vedlegg 1 og det geometriske prinsipp (rød heltrukket linje) er skissert i vedlegg 2. De grensene som er fastsatt i sjøen tidligere er markert med brun stiplet linje, det samme gjelder for grensene på Lamholmen.

4.5.2 Sivillovbokutvalgets 30 meters grense

Ved bruk av en 30 meters grense fra land, etter forslag fra Sivillovbokutvalget (1988), vil det meste av arealet som etter reguleringsplanen skal utfylles, falle utenfor yttergrensene og dermed utenfor eiendomsretten. Dette gjelder for de fleste eiendommene, og særlig for eiendommene som ligger nord i området. Det er her det største inngrepet skal foregå. Hvis det er slik at marbakken finnes lenger ute enn 30 meter fra land, vil det være toppen av denne som skal fungere som yttergrense.

I området nord i havnebassenget, fra Vestad på fastlandet til Kjerringholmen ute i havnebassenget, er det veldig grunt, slik at mye av sjøarealet er tørt ved fjære sjø. Dette må ha betydning for grenseforløpet ved at marbakken sannsynligvis vil bli lokalisert utenfor avstanden 30 meter fra land. Marbakken må dermed allikevel stedfestes i området. Det er også markert en grunne på kartet lenger sør i havnebassenget. Dette kan også være en indikator på at grensen også her skal følge marbakken.

Ved bruk av denne metoden vil det føre til at deler av sjøområdet mellom to landsider som vil være eierløst. Det gjelder for sjøområdene på vestsiden av Jensholmen. Det samme ville vært tilfelle om ikke grensene for gnr 7 bnr 11 var fastsatt tidligere. Ved å følge en 30 meters grense uten bruk av skjønn kan det da oppstå eierløse "hull" innerst i våger og fjorder i de tilfeller der vågen eller fjordarmen er trangere lenger ute. Det kan stilles spørsmål om dette har betydning for bruken av metoden. Siden det skal foretas en utfylling i Harøysund Hamn vil yttergrensene flytte seg utover etter hvert som utfyllingen finner sted. Det vil dermed, etter mine betraktninger, være det mest optimale å ha den fremtidige utviklingen i tankene når grensene fastsettes, og med det unngå slike eierløse "hull". Særlig om disse områdene har slik beliggenhet i nærheten av fastlandet og skal fylles ut. Utfyllings- og utbyggingspotensiale til eiendommene bør også ha noe å si for den erstatning som skal gis.

4.5.3 Midtlinjeprinsippet

Midtlinjeprinsippet vil muligens være det mest praktiske løsningsalternativet for området, særlig for det overnevnte området rundt Jensholmen som er lokalisert helt sør i havna. Fra Romsdal jordskifterett sin sak fra Vestavika (sak nr 1500-2006-0014) (se vedlegg 3 og 4) er det vist på jordskiftekartet hvordan grensen går videre inn i området til Harøysund Hamn. Den aktuelle grensen følger midtlinjeprinsippet og går ut fra grensepunktet K32 i jordskiftekartet, videre vinkelrett på strandlinjen for deretter å skifte retning ca 100 gon i nordvest videre utover i havna. Denne grensen var ikke omfattet av den aktuelle saken fra Vestavika, men etter opplysning fra Fræna kommune er denne grensen, til gnr 7 bnr 11, fra en tidligere jordskiftesak.

I bukten mellom Jensholmen og Naustaneset vil det også være mest hensiktsmessig å benytte seg av midtlinjeprinsippet. Hele Jensholmen er omfattet av reguleringsplanen til Fræna kommune og er dermed, i likhet med resten av området, regulert til industri. Naustaneset er derimot ikke omfattet av reguleringsplanen, men det er slik jeg ser det, allikevel aktuelt å fastlegge grensene mellom Naustaneset og Jensholmen. Ved bruk av midtlinjeprinsippet her vil hele sjøarealet mellom Naustaneset og Jensholmen være tilknyttet eiendomsretten til en av eiendommene.

Programmet ArcGis gir mulighet til å generere grenser i sjø og bruker da midtlinjeprinsippet etter vassdragslovens § 4. I notatet "Grenser i sjø" av Terje Mortensen (2007) er det vist hvordan man skal gå fram. For å kunne bruke dette programmet må man opprette to shapefiler, en for punkt og en for flate. Shapefilen med punkter tar for seg strandlinjen, mens den andre tar for seg polygonet som vannflaten representerer. Slik jeg forstår det, vil resultatet være avhengig av den eventuelle utjevningen man foretar på strandlinjen og tettheten av punktene i vannpolygonet. Disse punktene vil da være utgangspunktet for den digitaliseringen som skjer og dermed for hvordan grensene går utover i sjøen. For å komme fram til ulike løsningsalternativer må man dermed ha gjort forskjellige utjevninger.

Jeg har ikke benyttet meg av dette programmet i fastleggingen av grensene, men i stedet brukt en kombinasjon av aksemetoden og skjønnsmetoden for å komme fram til et grenseforløp etter dette prinsippet.

4.5.4 Rettvinkelmetoden

Denne metoden kan tenkes å være en forenkling av vassdragsloven § 4. For grenseforløpet utover fra fastlandet i Harøysund Hamn kan mellomgrensene enkelt konstrueres etter denne metoden. Det som taler mot bruken av denne metoden er hvordan grensene blir når strandlinjen krummer seg kraftig. Dette gjør den som tidligere nevnt sør i området, særlig vil dette gjøre seg gjeldende rundt halvøya "Skjeret". For eiendommen med gnr. 4 bnr. 14 vil dette ha størst betydning ved at eiendommens sjøareal vil begrenses av grenseforløpet utover til eiendommen gnr. 4 bnr. 11.

4.5.5 Det geometriske prinsipp

Å fastsette mellomgrensene etter dette prinsippet er et mer møysommelig arbeid enn rettvinkelmetoden. For å komme fram til grenseforløpene i Harøysund Hamn har jeg brukt metodene som ble vist i kapittel 2 med blant annet bruk av sirkler for at kravet om et hvert punkt skal ligge til den nærmeste strandlinjen ble oppfylt etter det geometriske prinsipp. Det som er karakteristisk ved dette prinsippet er at man ikke bruker strandlinjen som utgangspunkt for grenseforløpet, men heller punkter ute i sjøen for så å arbeide seg inn til strandlinjen.

4.5.6 Oppsummering

På to kart (vedlegg 1 og 2) har jeg skissert inn grensene. I begge kartene er midtlinjepsippet og Sivillovbokutvalgets 30 meters grense fra land skissert. Kartet i vedlegg 1 tar for seg rettvinkelmetoden, mens kartet i vedlegg 2 det geometriske prinsipp.

Utfyllingspotensialet til eiendommene er, som tidligere nevnt, en del av strandretten. Om yttergrensene blir fastsatt etter avstandsmål på 30 meter fra land vil det meste av arealet som skal utfylles og utbygges ligge utenfor eiendomsretten. En yttergrense vil da flytte seg utover etter hvert som utfyllingen gjennomføres. Det er kommunen som skal overta eiendommene. Spørsmålet er da om dagens eiere skal få erstattet den utbyggingsverdien som hver eiendom har inntil 30 meters grensen, eller om man skal se for seg hvordan grensen vil flytte seg utover etter hvert som utfyllingen foretas, og gi erstatning i forhold til det. En tredje mulighet er at det bare gis erstatning inntil de 30 meterne. Metodene og prinsippene som tar utgangspunkt i strandlinjen, slik som 30 meters grensen og rettvinkelmetoden, er enkle og raske å gjennomføre. Det vil også si at kostnadene for disse løsningsalternativene vil være

små i forhold til de metodene og prinsippene der det kreves mer bakgrunnsinformasjon som, for eksempel, når man må undersøke bunnformasjonene ved bruk av det geometriske prinsipp, finne det dypeste punkt eller marbakken. Utfordringene kommer når man allikevel må finne marbakken fordi det er langgrunt og man må se bort fra avstanden på 30 meter, eller at strandlinjen krummer kraftig slik som den gjør sør i dette tilfelle. Det geometriske prinsipp kan allikevel brukes selv uten informasjon om bunnformasjonen, men vil allikevel være en mer tidkrevende enn andre metoder og prinsipper.

Slik jeg ser det vil et grenseforløp etter midtlinjeprinsippet og det geometriske prinsipp være det mest optimale for Harøysund Hamn. Dette blant annet med tanke på bunnformasjonene i havnebassenget, det vil i særlig grad gjelde for det langgrunne området fra Vestad på fastlandet og ut til Kjerringholmen, men også for grunnene som er merket av på kartet lenger sør i havnebassenget. Et annet moment som jeg mener det bør tas hensyn til er den utfyllingen og utbyggingen som reguleringsplanen legger opp til. Dette fordi det er på grunn av reguleringsplanen at eier- og rettighetsforholdene i Harøysund Hamn skal undersøkes, og fordi det kan bli et tilbakevendende spørsmål om hvordan man skal forholde seg til yttergrensene og erstatning etter hvert som utfyllingen skjer om noe areal vil bli liggende utenfor eiendomsretten. Det er, som tidligere nevnt, slik at yttergrensene flytter seg videre utover når det foretas en utfylling.

Kommunen har valgt å kreve grensegangssak etter jordskifteloven (1979) § 88 for Harøysund Hamn etter gode erfaringer fra en jordskiftesak fra Vestavika. Andre muligheter kommunen kunne ha brukt for å løse opp i de eiendomsmessige omformingene var å holde kartforretning og fastsette grensene ved avtale. Kommunen kunne også ha overtatt eiendomsretten til hele området og inngått avtaler med de tilliggende eiendommene som vil bli berørt av utfyllingen, for eksempel til eiendommer som vil få redusert strandrett. Som eneste grunneier i området kunne kommunen da ha gjennomført en sammenføyning, og for deretter selv bestemme hvordan grensene skal gå når industritomtene skal selges. Denne metoden vil, sett at avtaler ble inngått, være den metoden som vil være billigst for kommunen, og det kan også tenkes at denne framgangsmåten ville tatt kortere tid enn andre mulighetene. Kommunen kunne også ha krevet tiltaksjordskifte. Dette vil jeg gå dypere inn i kapittel 5.

4.6 Romsdal jordskifterett og Vestavika

For et tilsvarende område, med beliggende rett sør for Harøysund Hamn, har Romsdal jordskifterett hatt en sak med grensegang og rettsutgreiing etter jordskifteloven (1979). Bakgrunnen for saken var Fræna kommune sin reguleringsplan over Vestavika industriområde. Etter denne planen skal kommunen erverve grunn til industriformål og fylle ut i sjøområdet. Vestavika ligger også i Harøysund i Fræna kommune og regulerer rundt 300 daa til industri (Vestad 2010). I saken (1500-2006-0014 Vestavika) ble både grenser på land og i sjø fastsatt. Grensene på land ble gått opp i samarbeid med partene, mens det for grensene i sjøen ble konstruert av jordskifteretten. Per april 2010 er Vestavika fremdeles et område som består av holmer og skjær, noe som vil si at området ikke er opparbeidet eller utfylt. Dette er arbeid som Fræna kommune skal utføre, men kommunen har ikke overtatt eiendomsretten i området. Det er ikke fastsatt når denne overføringen eventuelt skal skje, men den knytter seg til det tidspunktet når interesse fra potensielle kjøpere melder seg. Det nærliggende er at kommunen, uavhengig av interesserte kjøpere, innløser grunn for den nye vegtraséen.

Romsdal jordskifterett har fastsatt mellomgrensene og kommet med forslag til en yttergrense, men denne er ikke rettskraftig. Yttergrensen har fått benevnelsen "marbakkegrense" på jordskiftekartet (vedlegg 4). Jordskifteretten har kommet fram til denne yttergrensen ved å se på flyfoto over området, i tillegg var det tilgjengelig gamle dybdemålinger utført av tyskerne under 2. verdenskrig. Kombinasjonen av disse samt bruk av skjønn har dermed resultert i marbakkegrensen. For mellomgrensene har Romsdal jordskifterett brukt vassdragsloven § 4 analogisk. Det vil si at et hvert punkt på havbunnen skal ligge til den nærmestliggende eiendommen. Mellomgrensene er rette linjestykker.

Konstruksjon av grenser etter denne sier at hvert punkt på bunnen skal være like langt fra nærmeste land. De samme grensene strekker seg så langt ut som alminnelig eiendomsrett gjelder. I rettsboka blir dette opplyst til å følge sedvane på nordvestlandet, som er marbakken eller ved to meters dyp ved lavvann for de steder der det er langgrunt. Jordskifteretten har i samme sak lagt inn ei linje som er kalt marbakkgrense. Denne fungerer som en yttergrense for den private eiendomsretten. Marbakkgrensen er konstruert ved hjelp av tilgjengelige kart, loddedata fra siste krig og vertikalfoto. Jordskifteretten har da fått kartmateriale fra kommunen som viser grunner, og justert disse ved hjelp av skjønn ved hjelp av dybdemålinger og flyfoto.

Etter erfaring Vestavika er det nå krevet grensegangssak etter jordskifteloven § 88 over området Harøysund Hamn. Romsdal jordskifterett som skal fastsette grensene både på land og i sjø. Andre løsningsalternativer, som kommunene kunne ha brukt, var og selv arbeide fram avtaler med de andre grunneierne i som blir berørte av tiltaket, eller kommunen kunne krevet tiltaksjordskifte. Dette kommer jeg inn på i det følgende kapittel.

5. Oppsummerende drøfting

5.1 Innledning

Formålet har vært å undersøke hvordan grenser i salt sjø går, og hvordan grenser og rettigheter i salt sjø blir behandlet. Videre hvordan grenser og rettigheter kan håndteres i eksempelet fra Harøysund Hamn i Fræna slik at kommunen på enklest mulig måte kommer fram til det ønskelige resultatet om salgbare tomter til industriformål. I løpet av oppgaven har jeg etter beste evne prøvd å følge de problemstillingene som jeg stilte i første kapittel. I avsnittet 5.3, som omhandler materielle prosesser for hvordan kommunene kan få ønsket sitt oppfylt om salgbare tomter, vil jeg drøfte et alternativ som jeg ikke tidligere har sett på. Dette alternativet er tiltaksjordskifte.

5.2 Grenser og rettigheter i salt sjø

Det finnes flere prinsipper og metoder for hvordan grenser i salt sjø skal gå, både når det gjelder mellomgrenser og yttergrenser. Man kan i tilfeller si at noen av prinsippene og metodene utgår fra hverandre. Dette gjelder for eksempel mellom rettinkelmetoden, metoden som bruker vinkelhalvering og bruk av basislinje for å trekke grensene utover. Det vil allikevel, på tross av disse prinsippene og metodene, være slik at uansett om hvor mange metoder og prinsipper som det finnes, står partene fritt til å avtale hvordan grenseforløpet skal gå, også i forhold til hvordan resultatet vil forekomme. For de tilfellene der partene behøver bakgrunnsinformasjon eller argumenter for å bli enige, eller hvis partene lar domstolene avgjøre grenseforløpet, er de fleste prinsippene og metodene som brukes for fastsettelse av grenser i sjø gjennomgått i kapittel 2.

Jordskifterettene fastsetter i de fleste tilfeller bare mellomgrensene i de sakene der kravet gjelder grenser i sjø, og ikke en eventuell yttergrense. Slik sett har man ikke kommet særlig lenger på dette området enn da man refererte til at grensen gikk så langt ut som en hest kunne vasse. Usikkerheten, som muligens er en av årsakene til at denne grensen sjelden blir fastsatt, er kanskje slik som Myklebust (2009) mener; Det er fremdeles usikkerhet til hva som knytter seg til denne eiendomsretten utover i sjøen.

5.3 Materielle prosesser for å komme fram til Fræna kommunes ønske

Jeg har tidligere gjennomgått flere metoder og prinsipper for fastsettelse av grenser, og videre demonstrert hvordan grensene i Harøysund Hamn kan gå ved bruk av midtlinjeprinsippet, det geometriske prinsipp, Sivillovbokutvalgets 30 meters grense og bruk av rettinkelmetoden. I de fleste sakene, som jeg har fått tilgang til gjennom den kontakten jeg har hatt med jordskifterettene, er det bare et fåtall som setter en yttergrense for eiendommene. Derimot vil jordskifterettene, i de fleste saker, si noe vagt om hvor langt ut eiendomsretten strekker seg. Man vil da enten referere til at den strekker seg til marbakken eller ”så langt ut som alminnelig eiendomsrett strekker seg”. For Harøysund Hamn kan det derimot være at man bør komme fram til yttergrenser.

Hvis yttergrensene i Harøysund Hamn skal følge Sivillovbokutvalget sitt forslag om 30 meter fra strandlinjen vil det føre til at ikke alt utfyllingsarealet vil bli underlagt eiendomsretten. Jeg har da stilt spørsmålene om utfyllingen vil føre til at yttergrensene flyttes utover, og hvordan vil dette i tilfelle vil bli håndtert i praksis. Slik jeg ser det vil dette ha særlig betydning for den erstatningen som dagens eiere vil få ved den framtidige avståelsen. Dette fordi yttergrensene i Harøysund Hamn vil indikere hvor stort utfyllingsareal hver av eiendommene har. Det vil derfor, etter mine betraktninger, være naturlig å ta utgangspunkt i den framtidige utfyllingen når yttergrensene skal fastsettes. Ved å bruke midtlinjeprinsippet vil alt utfyllingsareal ligge til en av eiendommene i rundt havnebassenget, og en eventuell erstatning kan da gis etter den utfyllings- og utbyggingsverdi som hver av eiendommene har.

Overføringen av eiendomsretten kan skje ved avtale mellom kommunen og grunneierne. Dette alternativet går ut på at kommunen kan forhandle med grunneierne og rettighetshavere i Harøysund Hamn når det kommer til overføring av areal, kompensasjon av overført areal, grenseforløpet mellom regulert og uregulert område, og kompensasjon for redusert strandrett. Slik vil private avtaler avgjøre grenseforløpet i havnebassenget i tillegg til størrelsen på kompensasjonen for avståelse av landareal, sjøareal og eventuell redusert strandrett. Etter mine betraktninger er dette et løsningsalternativ for Harøysund Hamn som sannsynligvis vil ta kort tid å gjennomføre i forhold til å fastsette grensene gjennom grensegangssak ved Romsdal jordskifterett. I tillegg vil det sannsynligvis være et billigere alternativ for kommunen økonomisk sett. De grensene som da vil være aktuelle å få avklart er grensene mellom det regulerte og uregulerte området både for mellomgrenser og yttergrenser. Grensene som er mellom dagens eiendommer har egentlig bare en historisk verdi. Fordi kommunen senere skal overta eiendomsretten til hele området kan det samme område, gitt at overdragningen er gjort

og hele området har samme hjemmelshaver – det vil si Fræna kommune - sammenføres til å ha ett bruksnummer. Det interessante for kommunen er å skaffe salgbare tomter til industri, og ved å sammenføre for deretter skille ut tomter kan kommunen enkelt bestemme hvordan grensene mellom disse skal bli og med det: hvordan de salgbare tomtene skal bli. De grensene som da må fastlegges er de grensene som går mellom det området som er regulert til industri og det uregulerte området. Dette gjelder for både mellomgrensene og yttergrensene. I tillegg må det avtales eventuell kompensasjon for de eiendommene som blir berørt av tiltaket ved for eksempel at strandretten deres blir redusert

Man kan tenke seg følgende; At sett kommunen og dagens grunneiere ikke kommer fram til enighet vil ekspropriasjon være det neste steget for å få gjennomført reguleringsplanen. Jeg forutsetter at reguleringsplanen får ekspropriasjonshjemmel. Jeg antar videre en eventuell ekspropriasjonserstatning vil bli gitt etter det området er regulert til, nemlig industri. Akkurat det siste er i og for seg ikke noe stort poeng i min sammenheng, det vil i alle tilfelle være slik at dette blir fastlagt ved skjønn. Da vil også den påregnelige utfyllingen og utbyggingen, som planen legger opp til, ha betydning for erstatningen. Dette vil gjelde, slik jeg vurderer det, både for areal på land som blir omfattet av planen, men også sjøarealet. Begrunnelsen for å fastsette yttergrensene kan da være at man ved å fastsette yttergrensene i Harøysund Hamn ser bedre det potensial som hver av eiendommene har i forhold til utfylling. Når det kommer til kompensasjon av arealet, vil dette den utbyggingsverdien, som en eiendom har, ha betydning.

Hvis man i Norge hadde hatt et system der det ble utarbeidet en omformingsplan for ny eiendomsstruktur ved gjennomføringen av en reguleringsplan, slik man har i andre land (jeg har nevnt Tyskland og Sverige tidligere), ville man ha sluppet den usikkerhet som nå er tilstede og som gjelder for grensene i Harøysund Hamn. Dette er et hovedpoeng som har formet seg etter hvert under sluttspurten i arbeidet, og som jeg skal ta opp. Det gjelder følgende:

Utgangspunktet for problemstillingene var kommunens virkelighetsoppfatning om avklaring av eiendomsforholdene som et hovedpoeng. Imidlertid kan det, når en ser prosessen som en tilpasning av eiendomsforhold til reguleringsplan og utbyggingsprosjekt, legge et mer overordnet perspektiv til grunn. En kan så å si se på hele prosessen under ett; Reguleringsplan, klarlegging av eiendomsforhold, endring av eiendomsforhold ved grunnerverv, utfylling, eiendomsdanning (nye tomter) og eventuelt salg. Så kan en stille

spørsmål om hele eller større deler av disse prosessene kunne vært gjennomført samlet, så å si ved et grep?

Det jeg har i tankene er om man i stedet for grensegang ved jordskifte kunne, krevd såkalt tiltaksjordskifte. Tiltaket vil her være utfyllingen. Jeg vil her legge til grunn at reguleringsplanen gir ekspropriasjonshjemmel, det vil si at grunnervervet kan gjennomføres enten minnelig eller ved ekspropriasjon. At kravet i § 1 i jordskifteloven er oppfylt synes for meg klart; Eiendomsforholdene vil bli utjenelige som følge av gjennomføringen av et tiltak, og dette tiltaket er det ekspropriasjonshjemmel for å gjennomføre. Her vil da selve grunnervervet kunne foregå i jordskifterettens regi; Enten som minnelig overdragelse, eller ved ekspropriasjon med fastsetting av vederlag ved jordskifterettens skjønn på vanlig måte, jf jordskifteloven §§ 1, 5 og 6. Videre kan jordskifteretten gjennomføre eiendomsendringer (bytteprosesser mv.) av innenforliggende og gjenværende landareal av eiendommene, og eventuelt ordning av rettigheter, for eksempel strandretter og så videre.

Ettersom skiftet vil være et tiltaksjordskifte vil tapsgarantien i jordskifteloven § 3 a være enklere å forholde seg til enn ved vanlig jordskifte. Dette fordi at kompensasjon her vil gjøres i penger og eiendomsomforming, og kunne fastsettes ved skjønn. Et annet poeng i denne sammenhengen er bruken av kommunal eiendom i en slik prosess. La oss tenke opp at eiendom som kommunen har, og / eller at kommunen skaffer seg eiendommer, så kan denne så å si legges inn i en pakkøløsning. Ved tiltaksjordskifte i forbindelse med bygging av offentlig veg er dette standardprosedyre; Vegvesenet kjøper eiendom, krever denne utlagt til veigrunn og bruker overskytende grunn som vederlag til parter mv.

En viktig forutsetning for et slikt opplegg er imidlertid at det offentlige – her kommunen – vet hva den vil, og at den så å si ”driver” tiltaket energisk fram. Blant annet at de påtar seg nødvendige kostnader som vil påløpe. En analyse av muligheter gjennom en slik prosess kunne avgjort hatt stor interesse, men som sagt kom dette perspektivet inn i arbeidet helt mot slutten. Verken jeg eller veileder så dette alternativet – vi var så å si fokusert på dette med å klarlegge og fastsette eiendomsgrenser m.v. – slik kommunen vurderte problemet løst. Men: det er ikke for sent. Den grensegangen som er krevd kan gå sin gang, det ville (antakelig) være nødvendig ved et tiltaksjordskifte.

Helt til slutt: Det må uansett lages en ”plan” med prosedyrer for eiendomsprosessen for den eiendomsklarleggende og eiendomsomformende prosessen, eventuelt prosessene. Jordskifte eller ei.

Referanser

Aubert, V. (1972). *Det skjulte samfunn*. Oslo, Universitetsforlaget.

Austernå, T. (1984). Egedomsrett til og disposisjonsrett over land og vatn i strandsona. *Konkurrerende bruk av kystsonen*, 5. Ås, Norsk institutt for vannforskning nivå, Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges Landbrukshøgskole. 21 s.

Eiendomsregister. Tilgjengelig fra:

http://www.infoland.no/wps/infoland/ilprodukter?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/Infoland/Home/Produktinformasjon/Eiendom/Eiendomsregisteret/#top (lest 03.04.2010).

Everett, E. L. & Furseth, I. (2004). *Masteroppgaven. Hvordan begynne- og fullføre*. 3 utg. Oslo, Universitetsforlaget. 176 s.

Falkanger, T. (2005). *Fast eiendoms rettsforhold*. 3 utg. Oslo, Universitetsforlaget.

Fjeld, S. & Solheim, T. (1981). *Eiendoms- og rettsforhold i strandnære sjøområder*. Ås, Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging. 113 s.

Fræna kommune. Tilgjengelig fra:

<http://www.frana.kommune.no/artikkel.aspx?Ald=38&Mid1=21&back=1> (lest 07.01.2010).

Granelova. (1961). *Lov om rettshøve mellom grannar av 16. juni 1961 nr. 15*.

Hevdsloven. (1966). *Lov om hevd av 9. desember 1966 nr. 1*.

Jordskifteloven. (1979). *Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77*

Matrikkeloven. (2005). *Lov om eiendomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101*.

Mortensen, T. (2007). *Grenser i sjø*.

Myklebust, I. E. (2009). *Strandrett og offentlig styring av arealbruk i sjø*. Philosophiae doctor. Bergen, Universitet i Bergen, Det juridiske fakultet. 416 s.

Myklebust, L. (1993). *Strand- og sjøområde*. Oslo, Det Norske Samlaget. 193 s.

Mæland, H. J. (2006). *Kort prosess En innføring i den sivile rettergang etter tvisteloven*. Bergen, Grafisk formidling a.s.

Neergaard, E. (1985). Eiendomsgrenser i sjø. *Konkurrerende bruk av kystsonen*, 6. Ås, Norsk institutt for vannforskning niva, Institutt for jordskifte og arealplanlegging, Norges Landbrukshøgskole. 58 s.

Nordtveit, E. (1990). Grenser for fast eiendom. *Jussens Venner 1990 - 23*.

PBL. (2008). *Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71*.

Sevatdal, H. (2010). *Eiendomstviser og institusjonelle forhold - eit historisk perspektiv*. Ås.

Sivillovbokutvalet. (1988). *Eiendomsgrenser og administrative inndelingsgrenser*.

Forvaltningstjenestene Statens trykningskontor. (Norges offentlige utredninger; NOU 1988:16). 90 s.

Vassdragsloven. (1940). *Lov om vassdragene av 15. mars 1940 nr. 3.*

Vestad, G. T. (2007). *Historikk over planarbeid i Harøysund*. Tilgjengelig fra:
http://innsyn.frana.kommune.no/getfile.aspx/ephdoc/?db%3DEPHORTE%26ParamCount%3D2%26DL_DOKID_DB%3D3183%26DL_JPID_JP%3D1953 (lest 23.01.2010).

Vestad, G. T. (2008). *Harøysund Hamn Idustriområde*. Tilgjengelig fra:
<http://www.frana.kommune.no/artikkel.aspx?MId1=13&MId2=19&AId=506&Back=1&MId3=862>
(lest 23-01.2010).

Vestad, G. T. (2010). *Vestavika*. Tilgjengelig fra:
<http://www.frana.kommune.no/artikkel.aspx?MId1=13&MId2=19&AId=516&Back=1> (lest
12.04.2010).

Aschehoug, T. H (1893). *Norges nuværende Statsforfatning*, 3.bind, Christiania 1893

Brandt, Fr (1870). *Grundstykker af Forelæsninger over norske Retshistorie*, Ugeblad for lovkyndighet, statistikk og statsøkonomi, 1870

Brandt, Fr (1878). *Tingsretten fremstillet efter den norske Lovgivning*. 2. opl., Kristiania 1878

Helland, A (1891). *Om Grændserne for Eiendomsret til Grund*, Rt 1891 s 41-89

Rettsbøker:

Rt 1878 s172

Rt 1915 s704

Borgarting lagmannsrett (2008) Sak nr: 57058/2008

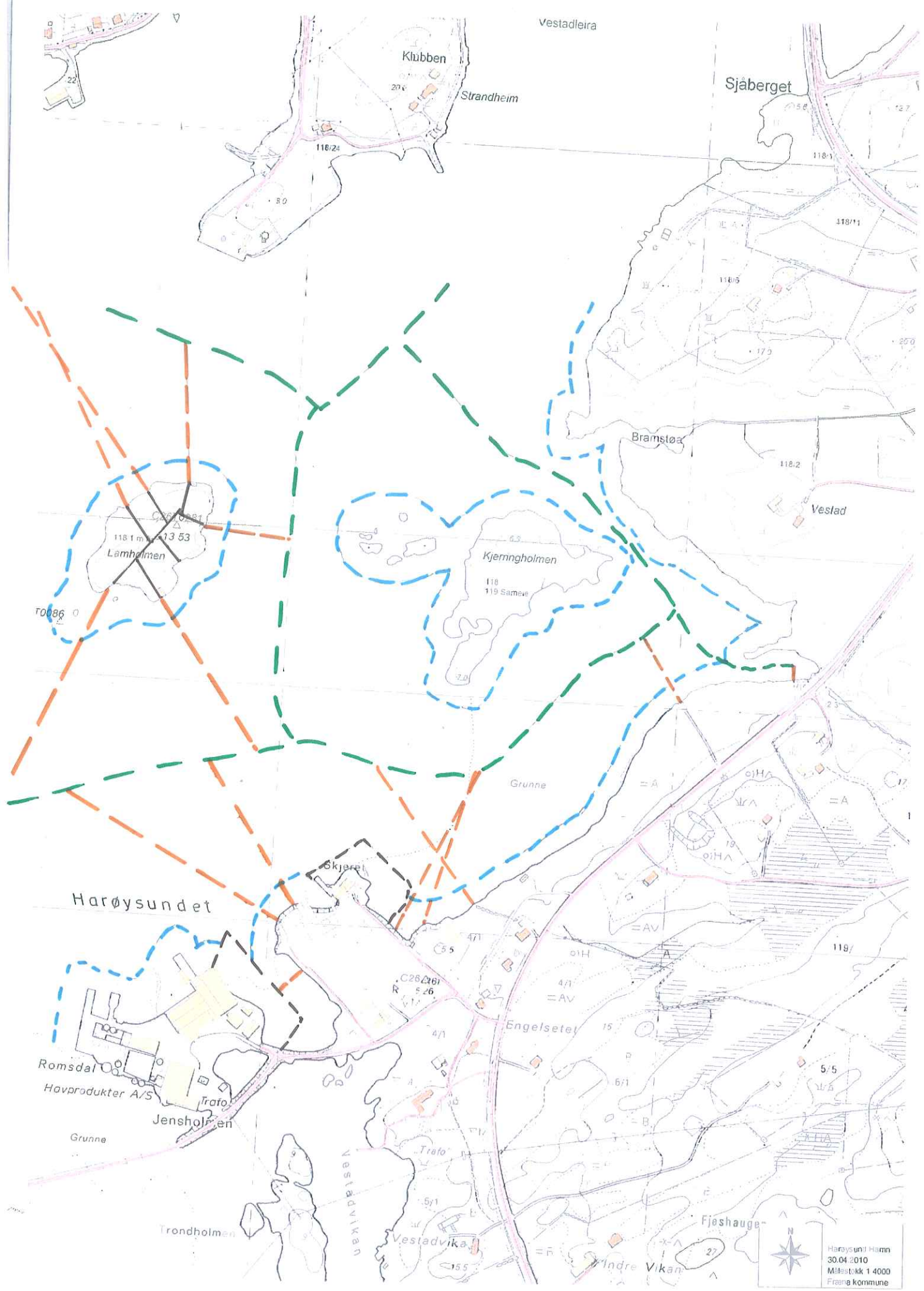
Østfold jordskifterett (2007) Sak nr: 0100-2007-0007 (Møklegaard)

Østfold jordskifterett (2008) Sak nr: 0100-2008-0006 (Lundestad)

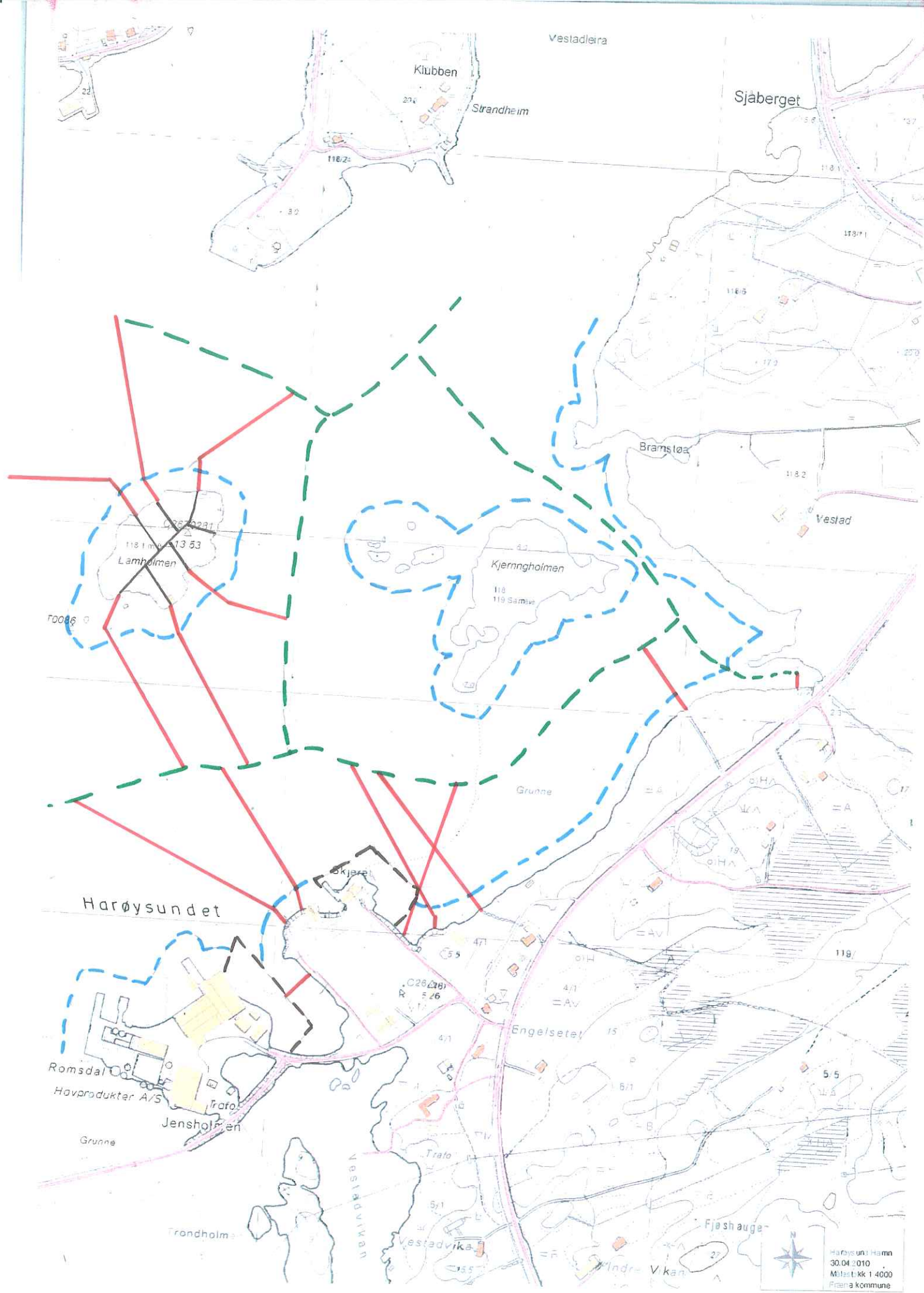
Østfold jordskifterett Sak nr: 18/1992

Personlige meddelelser:

Berentsen, R (2010) jordskiftedommer Marnar jordskifterett
Johansen, R (2010) Sørviskontoret-tekniske saker, Fræna kommune
Vestad, G. T (2010) Næringskonsulent, Fræna kommune
Brandsar, K (2010) Romsdal jordskifterett
Bringslid, S (2010). Jordskifterettsleder, Romsdal jordskifterett
Bryggen, G (2010). Overingeniør m/allment løyve, Østfold jordskifterett
Elsrud, L (2010) Statens karverk
Engjaberg, I (2010). Jordskifterettsleder, Sunnmøre jordskifterett
Estensen, H (2010). Jordskifterettsleder, Vestfold jordskifterett
Flø, O (2010). Jordskiftedommer, Oslo og Akershus jordskifterett
Hansen, R. (2010) Asker kommune
Haugland, A (2010) Statens kartverk
Klovfjell, S (2010). Jordskiftedommer, Aust Agder jordskifterett
Korsmo, K (2010) Bærum kommune
Kynningrod, A. P (2010) Jordskifterettsleder, Østfold jordskifterett
Movik, T. M (2010). Jordskifterettsleder, Nedre Telemark jordskifterett
Pedersen, S (2010). Jordskiftedommer, Østfold jordskifterett
Riseng, P. K (2010). Jordskiftedommer, Østfold jordskifterett
Rud, E (2010) Lier kommune
Tingsnes, A (2010). Konstituert jordskiftedommer, Nordfjord jordskifterett
Usland, M (2010). Jordskiftedommer, Marnar jordskifterett



Harøysundet Hamn
 30.04.2010
 Målestokk 1:4000
 Frøya kommune





Romsdal jordskifterett

Rettsbok

Sak: 1500-2006-0014 Vestavika

Gnr. 4, 5, 6 og 8 i Fræna kommune

Påbegynt: 20.12.2006

Avsluttet: 16.05.2008

SAKSFORBEREDENDE JORDSKIFTERETTSMØTE

Rettsmøtedag: 20.12.2006
Sted: Rådhuset i Fræna i Fræna
Sak nr.: 1500-2006-0014 Vestavika

Saken gjelder: Krav om grensegang og rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Sigmund Bringslid

Protokollfører: Rettsformannen

Saken er krevd av: Anita E. Myklebust m/flere

Til behandling: 1 Gjennomgang av kravet
2 Videre framdrift i saken
3 Ajourføring av partsliste

Parter:

Eigar av gnr. 4/1, Anita Engelseth Myklebust, 6430 BUD
Eigar av gnr. 4/1, Birgit Inderhaug, Hostadmarka 26, 6430 BUD
Eigar av gnr. 5/2, Torfinn Kveum, 6430 BUD
Eigar av gnr. 6/1, Håvard Stavik, 6430 BUD
Eigar av gnr. 8/1, Jermund Vågen, 6443 TORNES I ROMSDAL
Eigar av gnr. 8/2, Bjørg Laila Stavik, 6443 TORNES I ROMSDAL

Eiendommene ligger i Fræna kommune.

Til stede: Anita Engelseth Myklebust sammen med Runar Myklebust, Torfinn Kveum, Håvard Stavik, Jermund Vågen, Kjell Arne Hagerup med forliksfullmakt fra Bjørg Laila Stavik. Fra Fræna kommune møtte Gunstein Eidem og Ragnar Johansen

De andre partene var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren framkom det ingen merknader til innkallingen til møtet eller til rettens sammensetning.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstolloven §§ 106 - 108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre jordskiftedommeren inhabil.

Jordskiftedommeren redegjorde for hensikten med muntlig saksforberedelse som var å avklare partsforholdet og å få oversikt over de problemene som ønskes løst. Dommeren gjorde oppmerksom på at det ikke ville bli fattet realitetsavgjørelser i møtet.

Følgende dokument ble framlagt:

- 1 Krav om sak datert 26.10.2006
- 2 Melding til partene om mottatt sakskrav for jordskifteretten datert 20.11.2006

- 3 Innkalling til saksforberedende rettsmøte datert 28.11.2006
- 4 Forliksfullmakt til Kjell Arne Hagerup fra Bjørg Laila Stavik

Dokumentene ble gjennomgått i nødvendig utstrekning.

Bakgrunnen for kravet om rettsutgreiing og grensegang er Fræna kommune sin reguleringsplan for Vestadvika industriområde i Harøysundet der kommunen skal erverve arealer.

Ragnar Johansen redegjorde for reguleringsplanen som forutsetter utfylling i et grunt sjøområde.

De øvrige partene fikk ordet.

Det ble fort klart at det er flere som blir berørt av grunnvervet enn de som er innkalt til dette møtet. En foreløpig oversikt over nye parter er som følger:

Arve J. Stavik, Skaregrømsvegen 28, 4876 GRIMSTAD

Merkn: Rettighetshaver til gnr 5/2

Lillian og Reidar Løset, Stavik, 6443 TORNES I ROMSDAL

Merkn: Rettighetshavere til gnr 5/1 og 5/2

Lina Statsvold, Marmorvn. 5, 2818 GJØVIK

Merkn: Rettighetshaver til gnr 5/2

Eigar av gnr. 3/1, Elling Henøen, Kongefaret 28, 6440 ELNESVÅGEN

Eigar av gnr. 4/13, Hanna Urne, 6430 BUD

Eigar av gnr. 4/13, Jan Erik Moland, 6430 BUD

Eigar av gnr. 5/1, Edel Marie Vestavik Sørhus, Skjoldavegen 268, 5533 HAUGESUND

Eigar av gnr. 5/3, Svein Sæternes, 6430 BUD

Eigar av gnr. 5/4, 5/6, Per Jan Farstad, Sildaberget 2, 5171 LODDEFJORD

De nye partene vil få jordskiftekravet forkynt sammen med protokollen fra dette møtet.

Jordskiftedommeren gjorde oppmerksom på at det er partenes ansvar å framskaffe dokument og andre bevis. Frist for å sende inn dokument blir satt i neste rettsmøte, jf. jordskifteloven §15.

Videre framdrift av saken ble drøftet. Innkallingen til neste møte sendes i vanlig brev til de som var lovlig innkalt til dette møtet, med minst én ukes varsel, jf. jordskifteloven § 14. Nye parter vil få rekommandert innkalling.

Utskrift av rettsboka sendes til partene i vanlig brev.

Saken utsettes inntil videre.

Retten hevet.
Fræna, 20.12.2006

Sigmund Bringslid
(sign.)

Rettsmøtedag: 15.03.2007
Sted: rådhuset i Fræna
Sak nr.: 1500-2006-0014 Vestavika

Saken gjelder: Krav om grensegang og rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88

Jordskiftedommer: Sigmund Bringslid

Avdelingsingeniør Atle Dahle assisterer retten

Protokollfører: Rettsformannen

Saken er krevd av: Anita E. Myklebust m/flere

Til behandling: Framlegging av dokumenter og partsforklaringer

Parter:

Arve J. Stavik, Skaregrømsvegen 28, 4876 GRIMSTAD

Merkn: Rettighetshaver til gnr 5/2

Lillian og Reidar Løset, Stavik, 6443 TORNES I ROMSDAL

Merkn: Rettighetshavere til gnr 5/1 og 5/2

Lina Statsvold, v/Arve J. Stavik, Skaregrømsvegen 28, 4876
GRIMSTAD

Merkn: Rettighetshaver til gnr 5/2

Thoralv Stavik, v/Arve J. Stavik, Skaregrømsvegen 28, 4876
GRIMSTAD

Merkn: Rettighetshaver til gnr 5/2

Eigar av gnr. 3/1, Elling Henøen, Kongefaret 28, 6440
ELNESVÅGEN

Eigar av gnr. 4/1, Anita Engelsest Myklebust, 6430 BUD

Eigar av gnr. 4/1, Birgit Inderhaug, Hostadmarka 26, 6430 BUD

Eigar av gnr. 4/13, Jan Erik Moland og Hanna Urne, 6430 BUD

Eigar av gnr. 5/1, Edel Marie Vestavik Sørhus, Skjoldavegen 268,
5533 HAUGESUND

Eigar av gnr. 5/2, Torfinn Kveum, 6430 BUD

Eigar av gnr. 5/3, Svein Sæternes, 6430 BUD

Eigar av gnr. 5/4, 5/6, Per Jan Farstad, Sildaberget 2, 5171
LODDEFJORD

Eigar av gnr. 6/1, Håvard Stavik, 6430 BUD

Eigar av gnr. 7/1, Reidar Andresen, 6443 TORNES I ROMSDAL

Eigar av gnr. 7/1, Håkon Almar Løseth, 6443 TORNES I ROMSDAL

Eigar av gnr. 8/1, Jermund Vågen, 6443 TORNES I ROMSDAL

Eigar av gnr. 8/2, Bjørg Laila Stavik, 6443 TORNES I ROMSDAL

Eiendommene ligger i Fræna kommune.

Til stede: Reidar Løset, Elling Henøen, Edel Marie Vestavik Sørhus sammen med Jan Sørhus, Torfinn Kveum, Svein Sæternes, Håvard Stavik, Reidar Andresen, Jermind Vågen, Kjell Arne Hagerup med fullmakt frå Bjørg Laila Stavik. Fra Fræna kommune møter Ragnar Johansen.

Jan Erik Moland møtte på befaring av grensa mellom gnr. 5 bnr. 1 og gnr. 4 bnr. 13.

De andre rettshavere og grunneiere var lovlig innkalt, men møtte ikke.

På forespørsel fra jordskiftedommeren kom det ingen merknader til innkallingen til dette møtet.

Jordskiftedommeren redegjorde for hovedreglene i domstoloven §§ 106-108. Ingen visste om forhold som kunne gjøre dommeren inhabil.

Framlagte dokument:

- 5 Innkalling til dette møtet datert 24.01.2007
- 6 Udatert fullmakt til Kjell Arne Hagerup fra Bjørg Laila Stavik
- 7 Svein Sæternes legg fram Skyldsetningsforretning av 6. oktober 1876 sammen med kjøpekontrakt av 20. november 1875.
- 8 Reidar Andresen legg fram et kartutsnitt som støtte for påstått eierskap i en del av fyllinga mot Jensholmen.
- 9 Reguleringsplan for Vestadvika industriområde-Harøysundet datert 26.10.2004

Skiftefeltet er identisk med det areal som er vist på reguleringsplanen for Vestadvika industriområde, dokument nr. 9. Arealene er vist med forskjellig farge, alt etter reguleringsformålet. Saken omfatter de eiendommer og rettshavere som er nevnt i partslista.

Samtlige av de tilstedeværende fikk ordet etter tur og gjorde rede for sitt syn på eiendomsforholdene. En oversikt over eiendomsforholdene og eventuelle tvister, slik de framstår etter dette møtet, settes opp i et eget dokument. Partene får dokumentet til gjennomsyn og kommentar.

Etter drøfting med partene ble det konkludert med at det blir nødvendig å gå opp eiendomsgrensene på land.

Det ble gjennomført befaring av grensen mellom gnr. 5 bnr. 1, eier Edel Marie Vestavik Sørhus og gnr. 4 bnr. 13, eier Jan Erik Moland. Grensen følger en steingard som er delvis overfylt ved utfylling på 4/13. Begge grunneierne, Sørhus og Moland, er enige om at jordskifteretten skal rekonstruere grensen med grunnlag i opplysninger som kom fram under befaringen. Rekonstruksjonen vil skje uten at partene blir innkalt.

Øvrige eiendomsgrenser på land blir gått opp sammen med partene. Grensene i sjøen blir konstruert på kart av jordskifteretten, så langt ut som privat eiendomsrett gjelder.

For mange av partene er dette første rettsmøte i saken. Frist for innlevering av dokumenter ble satt til 29. mars 2007.

Jordskifteretten vil vurdere om det er nødvendig med nye forhandlinger i de spørsmål der det er meningsforskjell, etter at kommentarer til eiendomsforholdene er kommet inn fra partene.

Frist for kommentarer er satt til 16. mai 2007.

Det er ingen kostnader for partene ved dette møtet.

Retten hevet

Sigmund Bringslid

Den 16. august 2007 er jordskifteretten satt på rådhuset i Fræna.

Sak nr.: 1500-2006-0014 Vestavika

Rettsens leder: Jordskiftedommer Sigmund Bringslid

Protokollfører: Rettens leder

Avdelingsingeniør Atle Dahle assisterer retten

Til behandling: Hovedforhandling i tvist om eiendomsrett

Parter innkalt til dette møtet:

Edel Marie Vestavik Sørhus, gnr. 5 bnr. 1
Torfinn Kveum, gnr. 5 bnr. 2
Svein Sæternes, gnr. 5 bnr. 3
Reidar Andresen, gnr. 7 bnr. 1
Håkon Almar Løseth, gnr. 7 bnr. 1
Jermund Vågen, gnr. 8 bnr. 1
Bjørg Laila Stavik, gnr. 8 bnr. 2
Kjell Kveum, 2668 Lesjaskog
AS Vikomar gnr. 7 bnr. 11

Til Stede: Torfinn kveum, Kjell Arne Hagerup med udatert fullmakt fra Bjørg Laila Stavik.

Det var ingen merknader til innkallingen eller til dommerens habilitet.

Framlagte dokument:

- 10 Innkalling til dette møtet datert 05.06, 08.06 og 19.06.2007
- 11 Udatert fullmakt til Kjell Arne Hagerup fra Bjørg Laila Stavik
- 12 Skriv fra retten til partene angående eiendomsforhold og rettigheter datert 27.04.2007
- 13 Forslag til rettsfastsettende vedtak om grensen mellom gnr. 5 bnr. 1 og gnr. 4 bnr. 13
- 14 Kjøpekontrakt for Trondholmen datert 31. desember 1856
- 15 Skylddeling av gnr. 8 bnr. 2 tinglyst den 28. juni 1865
- 16 Dødsboskifte av gnr. 8 bnr. 2 tinglyst den 16. desember 1865
- 17 Kjøpekontrakt for Knutholmen datert 20. november 1875
- 18 Skjøte til Knut Ellingsen for gnr. 8 bnr. 2 tinglyst 4. juli 1877
- 19 Skjøte til Alf Alfsen Vestavik for halve Knutholmen datert 3. november 1877
- 20 Skylddeling for gnr. 5 bnr. 2 av 6. oktober 1881 tinglyst 3. november 1881
- 21 Skylddeling for gnr. 5 bnr. 3 av 26 mai 1882 tinglyst 8. juli 1882
- 22 Skylddeling for gnr. 5 bnr. 5 av 16. juni 1921 tinglyst 14.10.1921
- 23 Skylddeling for gnr. 5 bnr. 11 av 23 mai 1959 tinglyst 2. juni 1959
- 24 Skjøte til Konrad Kveum av gnr. 5 bnr. 2 datert 26.05.1959, tinglyst 2. juni 1959
- 25 Skylddeling for gnr. 7 bnr. 11, 12 og 19 datert 07.09.1951 og 20.10.1966
- 26 Skjøte for gnr. 5 bnr. 2 til Torfinn Kveum datert 01.07.2001 tinglyst 05.07.2001
- 27 Skriv fra Edel Vestavik Sørhus datert 25.06.2007

Med grunnlag i partsforklaringer i rettsmøte den 15.03.2007 og innkomne dokument, satte jordskifteretten opp en foreløpig oversikt over eiendomsforholdene i Vestavika, dokument nr. 12. Oversikten, datert 27.04.2007 ble sendt partene med frist for kommentarer den 16. mai 2007.

Etter møtet den 15.03.2007 gjensto 2 tvister å løse. Den ene var mellom gnr. 5 bnr. 1 og 2 og angår Tronholmen. Den andre sto mellom gnr. 5 bnr. 3 og gnr. 8 bnr. 2 og angår Knutholmen. Tvisten mellom gnr. 5 bnr. 1 og 2 er løst gjennom den skriftlige saksbehandling, dokument nr. 27.

Det gjenstår tvist om eiendomsretten til halve Knutholmen som står mellom Bjørg Laila Stavik og Svein Sæternes.

Edel Vestavik Sørhus viser til kjøpekontrakt av 31. desember 1856, dok nr. 14, og mener i skriv av 25.06.2007, dok. nr. 27, å være medeier i Lillian og Reidar Løset sin sjøhustomt på Trondholmen .

Torfinn Kveum påstår i dagens møte at han er eneeier av to små holmer, Langfleå og Kråka som ligger øst og syd for Knutholmen.

Tvist i rettsutgreiing skal avgjøres ved dom, jvf, jordskifteloven § 17 andre ledd.

Kjell Arne Hagerup, på vegne av Bjørg Laila Stavik, legger ned følgende påstand:

Halvparten av Knutholmen og Knutholmsflea med omliggende holmer og skjær ligger til gnr. 8 bnr. 2, eid av Bjørg Laila Stavik.

Svein Sæternes er innkalt men møter ikke. Han blir kontaktet pr. telefon under rettsmøtet, og opplyser at han ikke ser noen grunn til å møte da han ikke har mer å tilføye. Edel Vestavik Sørhus møter heller ikke. Det har således ikke vært mulig å gjennomføre hovedforhandling i tvistesporsmålene. Bortsett fra eiendomsretten til halve Knutholmen er det små verdier det er uenighet om. Retten vil vurdere om tvistene kan pådømmes med grunnlag i partsforklaringene i møte 15.03.2007 og framlagte dokument.

Eiendomsforholdene for øvrig vil bli avgjort i rettsfastsettende vedtak etter jordskifteloven § 17 a. tredje ledd.

De møtende parter opplyser at Trond Vestavik, 6443 Tornes bør innkalles da han muligens har en nausttomt på gnr. 5 bnr. 1.

Det er ingen kostnader for partene ved dette møtet.

Retten hevet

Sigmund Bringslid

Den 7. april 2008 er jordskifteretten satt på retten sine kontor på fylkeshuset i Molde.

Sak nr.: 1500-2006-0014 Vestavika

Rettsformann: Jordskiftedommer Sigmund Bringslid

Protokollfører: Rettsformannen

Avdelingsingeniør Atle Dahle assisterer retten

Til behandling: Domsavsigelse

Partene er ikke innkalt til dette møtet.

Dokument i saken:

- 28 Skriv fra retten til partene datert 24.08.2007
- 29 Skriv med vedlegg fra Svein Sæternes til retten, datert 11.09.2007
- 30 Skriv fra retten til Trond Vestavik datert 06.11.2007
- 31 Skriv fra retten til Edel Marie Vestavik Sørhus datert 27.02.2008

I rettsmøte den 16. august 2007 ble det summert opp hvilke rettsvister som gjenstår i rettsutgreiingen i Vestavika.

I ettertid har Trond Vestavik meldt seg med påstand om å eie en nausttomt på gnr. 5 bnr. 1. Han har hatt frist til 16. november 2007 til å underbygge denne påstanden. Retten har ikke mottatt videre innspill fra Trond Vestavik og anser påstanden som bortfalt. Det vises til skriv til Vestavik datert 06.11.2007, dokument nr. 30.

Påstand fra Edel Marie Vestavik om medeierskap i sjøhustomt på Trondholmen er avklart i etterfølgende kontakt med retten, og senest ved skriv av 27.02.2008, dokument nr. 31. Sjøhustomten er merket og målt i samarbeid med partene.

Det gjenstår da to tvister:

1. Eiendomsretten til Knutholmen
2. Eiendomsretten til Langflea og Kråka, øst og syd for Knutholmen

Med bakgrunn i partsforklaringer i rettsmøte den 15.03.2007 og etterfølgende skriftlig saksbehandling avsier jordskifteretten slik:

DOM

Knutholmen med tilhørende skjær og rettigheter, heretter kalt Knutholmen, ble i følge kjøpekontrakt av 20. november 1875, solgt av Arne Ingebrigtsen Stavik, gnr. 8 bnr. 1, og Mathias Andreassen Stavik, gnr. 8 bnr. 2, til Alf Alfson Vestavik og Ole Andreassen Vestavik.

Alf Alfson Vestavik er på dette tidspunkt eier av gnr. 5 bnr. 1. Ole Andreassen Vestavik er så vidt retten forstår ikke eier av særskilt matrikulert eiendom på dette tidspunkt, men blir hjemmelshaver til gnr. 5 bnr. 3 da dette bruket blir utskilt fra bnr. 1 i 1882.

Gnr. 5 bnr. 1 blir i 1881 delt i bnr. 1 og 2. Den halvpart av Knutholmen som tilligger bnr. 1 blir felleseie mellom bnr. 1 og 2. Dette er partene enige om. Imidlertid påstår Torfinn Kveum, eier av gnr. 5 bnr. 2 at han alene er eier av de to små holmene Langfleå og Kråka, som ligger øst og syd for Knutholmen. Det er således uenighet mellom sameierne Torfinn Kveum og Edel Marie Vestavik, gnr. 5 bnr. 1, om hvilke holmer og skjær som ligger til Knutholmen.

Den andre halvpart av Knutholmen som i følge kjøpekontrakt ble kjøpt av Ole Andreassen Vestavik strides partene om. Rettsetterfølgerne til gnr. 8 bnr. 2, som i dag er Bjørg Laila Stavik mener at salget til Ole Andreassen Vestavik aldri ble slutført, og at halvparten av Knutholmen fortsatt tilhører deres bruk.

Bjørg Laila Stavik, eier av gnr. 8 bnr. 2, ved Kjell Arne Hagerup med fullmakt, påstår å være eier av halvparten av Knutholmen. Hun erkjenner kjøpekontrakt av 20.november 1875, der hennes rettsforgjenger tar skritt til å selge sin part i holmen, men hevder at transaksjonen aldri ble slutført, og at gnr. 8 bnr. 2 fortsatt er medeier i holmen.

Stavik begrunner sin påstand med at det mangler dokumentasjon for skjøte og hjemmelsovergang fra gnr. 8 bnr. 2 ved Mathias Andreassen Stavik til Ole Andersen Vestavik. Hun viser i den sammenheng til skjøte og hjemmelsovergang for den andre halvpart av holmen, fra Arne I. Stavik, gnr. 8 bnr. 1 til Alf Alfsen Vestavik i 1877, dokument nr. 19.

Bjørg Laila Stavik mener at de små holmene Langfleå og Kråka omfattes av de omkringliggende holmer og skjær som ligger til Knutholmen. Torfinn Kveums påstand om at disse holmene ligger til gnr. 5 bnr. 2 mangler fullstendig grunnlag i opprinnelsesdokumentene.

Bjørg Laila Stavik legger ned slik påstand:

Halvparten av Knutholmen og Knutholmflea med omkringliggende holmer og skjær tilhører gnr. 8 bnr. 2 i sameie med gnr. 5 bnr. 1 og 2. Dette omfatter også Langfleå og Kråka.

Svein Sæternes, eier av gnr. 5 bnr. 3 viser til kjøpekontrakt av 20.11.1875 der hans oldefar, Ole Andersen Vestavik, kjøper halvparten av Knutholmen og betaler sin del av kjøpesummen, 30 Spd. samme dag til Arne Ingebrigtsen Stavik, dokument nr. 17. Det fremgår for øvrig av kjøpekontrakten at resten av kjøpesummen skulle Alf Alfsen Vestavik betale til Mathias Andreassen Vestavik den 14. april året etter.

Han viser videre til skylddelingsforretning for gnr. 8 bnr. 1 og 2 av 6.oktober 1876, der Knutholmen blir fradelt i henhold til kjøpekontrakt, dokument nr. 7. Det forhold at bnr. 3 ikke ble fradelt fra bnr. 1 før i 1882 endrer ikke på dette forholdet. Arealene som senere ble fradelt som bnr. 3 var bygslet av min tippoldefar, Anders Alfsen Vestavik fra 1832, dokument nr. 29.

Oppgjør fra Ole Andersen Vestavik til Arne Ingebrigtsen Stavik skjedde i følge kjøpekontrakt den 20.11.1875. Dette beviser at kjøpet ble fullbyrdet for Ole Andersen

Vestavik sitt vedkommende. Knutholmen er kjøpt og betalt og tilhører gnr. 5 bnr. 3. At det ikke kan dokumenteres tinglysning av skjøte har ingen betydning for eierforholdet. Svein Sæternes slutter seg til Bjørg Laila Staviks påstand når det gjelder Langfleå og Kråka..

Svein Sæternes legger ned slik påstand:

Halvparten av Knutholmen og Knutholfleå med omkringliggende holmer og skjær tilhører gnr. 5 bnr. 3 i sameie med gnr. 5 bnr. 1 og 2. Dette omfatter også Langfleå og Kråka.

Torfinn Kveum, eier av gnr. 5 bnr. 2 hevder at de to små holmer, Langfleå og Kråka, som ligger øst og syd for Knutholmen, tilhører hans eiendom alene. Han viser til skylddeling av Knutholmen, dokument nr. 7, der kun skjær i nordøst for holmen er nevnt. Han har alltid vært i den tro at Langfleå og Kråka har tilhørt hans eiendom, men har ingen dokument som direkte støtter eiendomsretten.

Jordskifteretten bemerker:

Det framgår av kjøpekontrakt for Knutholmen, datert 20. november 1875, at Ole Andersen Vestavik og Alf Alfson Vestavik kjøper Knutholmen sammen med en halvpart på hver.

Kjøpekontrakten sier: ” seksti spesidaler, hvoraf det halve av Kjøbesummen er i dag betalt af Ole Andersen til Arne I Stavik og den andre halvdel utreder Alf Alfson til Mathias Andreassen Stavik til 14de April neste Aar”. Denne formuleringen må etter rettens syn godtas som kvittering for at oppgjør har funnet sted for Ole Andersen Vestavik sitt vedkommende.

Om lag ett år senere, den 6. oktober 1876 blir Knutholmen med tilhørende skjær skylddelt fra gnr. 8 bnr. 1 og 2, dokument nr. 7. Dette viser at partene på det tidspunkt anser salget av Knutholmen som gjennomført og tar skritt til skyldsetting og fradeling.

Den 3. november 1877 skjøter Arne I Stavik sin halvpart av Knutholmen til Alf Alfson Vestavik. Dette er noe underlig da Arne I. Stavik, i henhold til kjøpekontrakt fikk oppgjør for salgssummen av Ole Andersen Vestavik. Alf Alfson Vestavik skulle på sin side betale til Mathias Andreassen Stavik. Det er ikke lagt fram skjøte fra sistnevnte.

På det tidspunkt Ole Andersen Vestavik inngikk kjøpekontrakt for halve Knutholmen var han ikke eier av særskilt matrikulert eiendom. Dette kan være en grunn til at Ole Andersen Vestavik ikke fikk tinglyst skjøtet for sin halvpart i Knutholmen. I følge skriv fra Svein Sæternes, dok. nr. 29, festet Ole Andersen Vestavik på dette tidspunkt en del av gnr. 5 bnr. 1, som senere ble fradelt og skyldsatt som bnr. 3 i 1882.

Ingen av partene har vist til konkrete beføyelser eller bruk av holmene som støtte for sin påstand, i tidsrommet fra 1875 og fram til i dag.

Jordskifteretten finner det bevist at Ole Andersen Vestavik har kjøpt og betalt halvparten av Knutholmen i 1875. Skylddelingsforretningen i 1876 støtter dette synet. Det er ikke sannsynliggjort handlinger eller beføyelser i ettertid som gir et annet resultat.

Torfinn Kveum, eier av gnr. 5 bnr. 2 er medeier i Knutholmen sammen med bnr. 1, Edel Marie Vestavik.

Gnr. 5 bnr. 2 ble utskilt fra bnr. 1 ved skylddelingsforretning 6. oktober 1881. Det heter i skylddelingen; ”Holme som Gaarden eier forbliver fælles, da disse ikke uden ulempe kunde deles paa grund af forskjellige Indtæktsskilder...”

Kveum har ikke dokumentert andre beføyelser som tilsier at han er blitt eier alene. Det er vel heller slik at dersom Langfleå og Kråka ikke var en del av Knutholmen ved salget i 1875, så er det mer sannsynlig at de tilhører de eiendommer på land som de ligger nærmest. Dette er gnr. 6 bnr. 1, som for sin del har gjort krav på Nesaholmen, som ligger i samme sjøsektor.

Jordskifteretten kommer til at det er mest sannsynlig at Langfleå og Kråka er omfattet av betegnelsene” tilliggende skjær og omkringliggende skjær”, jvf. dokument nr. 17, 20 og 24.

Slutning

- 1. Halvparten av Knutholmen tilhører gnr. 5 bnr. 3**
- 2. Langfleå og Kråka er en del av Knutholmen**

Det er ingen kostnader for partene ved dette møtet.

Retten hevet,

Sigmund Bringslid

Den 16. mai 2008 er jordskifteretten satt på retten sine kontor på fylkeshuset i Molde.

Sak nr: 1500-2006-0014 Vestavika

Rettsformann: Jordskiftedommer Sigmund Bringslid

Protokollfører: Rettsformannen

Avdelingsingeniør Atle Dahle assisterer retten

Til Behandling: Rettsfastsettende vedtak og avslutning av saken

Partene er ikke innkalt til dette møtet

Dokument i saken:

32 Jordskiftekart i målestokk 1 : 2000

33 Elektronisk post fra Fræna kommune ved Ragnar Johansen, vedrørende sakskostnader

Saksbehandlingen:

Det er avholdt tre rettsmøter der partene i saken er innkalt, den 20.12.2006, den 15.03.2007 og den 16. august 2007. I tillegg har retten avsagt dom om rettsforholdene i rettsmøte den 7. april 2008.

I rettsmøte den 15.03.2007 ble det fra Reidar Andresen, eier av gnr. 7 bnr. 1 og Jermund Vågen, eier av gnr. 7 bnr. 13, hevdet at de har rettigheter i et areal i fyllinga mot Jensholmen. Dette er omtalt i skriv til partene av 27.04.2007, dok. nr. 12. Begge er innkalt til hovedforhandling den 16. august 2007, men ingen møter. Retten anser derfor kravet om rettigheter på Jensholmen som bortfalt.

Trond Vestavik har etter møtet den 16. august meldt seg til jordskifteretten med krav om eierskap til en nausttomt på gnr. 5 bnr. 1. Han er av retten gitt frist til 16. november 2007 til å dokumentere kravet. Ytterligere dokumentasjon er ikke mottatt og retten anser kravet som bortfalt. Dokument nr. 30.

Eiendomsgrensen mellom gnr. 5 bnr. 1 og gnr. 4 bnr. 13 er rekonstruert i marken og presentert for partene i forslag til rettsfastsettende vedtak av 28.06.2007. Det er ikke kommet merknader til forslaget og eiendomsgrensen blir vedtatt i rettsfastsettende vedtak som følger nedenfor.

Eiendomsretten til Knutholmen og Knutholmsflea med omkringliggende holmer og skjær er avgjort i dom av 7. april 2008.

Eiendomsretten til sjøhustomt på Trondholmen er avklart ved forhandlinger mellom partene og er merket, målt og kartfestet. Dokument nr. 31.

Eiendomsgrensene på fastlandet er rekonstruert, merket og målt i samarbeid med partene. Dette gjelder for alle eiendommene med unntak for gnr. 5 bnr. 11, der eierne ikke har møtt.

Eiendomsgrensene i sjø er konstruert etter hovedregelen i vassdragsloven, der hvert punkt på bunnen skal være like langt fra nærmeste land. Grensene er vist på jordskiftekartet. Strandlinjen på land er utjevnet som ledd i konstruksjonen av grenser i sjø. Grensen mellom eiendommene i sjø går så langt ut som privat eiendomsrett gjelder. Etter sedvane på nordvestlandet rekker privat eiendomsrett til marbakken, der denne befinner seg i rimelig nærhet til land. Der det er svært langgrunt med jevn skrånende sjøbunn blir grensen for privat grunn ofte regnet til 2 meter djup ved lavvann.

Grensen mot grunn som ikke er undergitt eiendomsrett er i denne saken ikke rettskraftig avgjort. Jordskifteretten har lagt inn en linje som på kartet er kalt marbakkegrense. Konstruksjon av denne linjen baserer seg på tilgjengelige kart, loddedata fra siste krig, og vertikalfoto.

Det er ikke utført dybdemåling i sjøen i denne saken, men jordskifteretten anser at fastlegging av marbakkegrensen er utført på en forsvarlig måte, og mener at grensen er et godt utgangspunkt for forhandlinger om størrelsen på arealene på privat grunn.

En rettskraftig fastlegging av grensen mot sjøgrunn som ikke er undergitt eiendomsrett betinger etter vassdragsloven § 5, 1.ledd, at kravet om grensegang rettes mot Olje og Energidepartementet.

Med hjemmel i jordskifteloven § 17a. fatter jordskifteretten slikt

VEDTAK

Eiendomsgrensene for privat grunn i Vestavika, vest for riksveg 664, tilsvarende Vestadvika Industriområde, er fastlagt som følger i denne grensebeskrivelse og eiendomsbeskrivelse. Grensene som er vist på jordskiftekart nr. 154757 omfatter areal både på land og i sjø innenfor reguleringsområdet.

Grensebeskrivelse

Alle avstander i grensebeskrivelsen er gitt som horisontale mål, og retningene refererer seg til sant nord med 400 graders deling av sirkelen. Som grensemerker er brukt jordskifterettens grensemerker i aluminium.

Innmåling av grensepunkt er gjort med sanntids-GPS.

Hvert punkt er innmålt med minimum tre like fix-løsninger.

Som basestasjon for målingene er C26T0054 Ryggshaugen brukt.

Dette trekantpunktet referer seg til Euref89 sone 32 og har følgende koordinater:

Punkt:	N:	E:	H:	Z:(ell.h)
C26T0054	6975795.471	397007.304	18.976	63.9

Grensene er inntegnet på jordskiftekart i målestokk 1:2000 i A2 format.
Kartnummer: 154757.

Enkelte av punktene i denne grensebeskrivelsen er blitt målt og merket før av for eksempel Statens vegvesen og Fræna kommune, disse punktene har fått en K foran punktnummeret. Blant annet gjelder dette hele grenselinje 1 som er nymålt etter at gangveg har blitt kjøpt til

tidligere riksvegareal.

Alle punkt med S foran punktnavnet er blitt beregnet kartmessig og ikke i terrenget. Dette gjelder punkt i sjø og i kystlinje, disse er ikke merket og dermed ikke synlig i terrenget.

Grense: 1

mellom gnr. 5 bnr. 2 og 1, gnr. 4 bnr. 1 og 5 på vestre side og Statens vegvesen ved eiendommene gnr. 5 bnr. 22,23 og gnr. 4 bnr. 22 på østre side. Denne grensen er ikke oppmålt av jordskifteretten.

Grensen tar til i punkt K9017 som også er endepunkt for grense 5 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
K9017	S.V. bolt i stein			6973802.92	396942.18
K800	Umerka grensepunkt	365.4	31.94	6973830.26	396925.67
K801	Umerka grensepunkt	378.2	43.08	6973870.85	396911.23
K802	Umerka grensepunkt	370.3	25.02	6973893.19	396899.98
K803	Umerka grensepunkt	375.1	8.17	6973900.75	396896.87
K804	S.V. bolt i fjell	376.4	26.22	6973925.19	396887.37
K805	Umerka grensepunkt	381.2	15.02	6973939.56	396883.00
K9010	Gr.pkt. i steingj.	375.1	34.19	6973971.16	396869.97
K9009	Umerka grensepunkt	374.8	20.32	6973989.92	396862.13
K9008	Umerka grensepunkt	377.9	20.35	6974009.05	396855.19
K9007	Umerka grensepunkt	383.6	11.00	6974019.69	396852.38
K9006	Umerka grensepunkt	383.1	46.12	6974064.20	396840.29
K9005	Umerka grensepunkt	376.0	16.45	6974079.49	396834.24
K9004	Umerka grensepunkt	1.1	18.50	6974097.98	396834.55
K9003	Umerka grensepunkt	389.6	10.25	6974108.10	396832.87
K9002	Umerka grensepunkt	394.1	23.54	6974131.53	396830.69
K9020	S.V. jordmerke	390.2	9.87	6974141.29	396829.18
K9021	Umerka grensepunkt	9.5	9.85	6974151.03	396830.64
K9022	Umerka grensepunkt	396.6	10.59	6974161.61	396830.06
K128	Umerka grensepunkt	1.1	31.60	6974193.20	396830.62
K131	Umerka grensepunkt	2.0	4.74	6974197.93	396830.77
K9023	S.V. jordmerke	9.6	15.06	6974212.82	396833.04

		6.1	12.12		
K9024	Umerka grensepunkt			6974224.88	396834.19
		11.5	8.11		
K129	Umerka grensepunkt			6974232.86	396835.65
		53.7	1.64		
K9025	Umerka grensepunkt			6974233.95	396836.88
		10.8	16.56		
K9026	Umerka grensepunkt			6974250.27	396839.69
		360.2	2.14		
K9027	Umerka grensepunkt			6974252.00	396838.44
		0.7	8.58		
K9028	Umerka grensepunkt			6974260.59	396838.54
		362.0	8.03		
K9029	Umerka grensepunkt			6974267.22	396834.02

Hvor grensen ender i punkt K9029 som også er endepunkt for grense 14.

Grense: 2

mellom gnr. 6 bnr. 1 på sørvestre side og gnr. 5 bnr. 3 på motsatt side.

Grensen tar til i punkt 50 som også er nordvestre grensepunkt til gnr. 5 bnr. 4 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
50	JSR bolt i fjell			6973584.21	396764.33
		343.3	51.14		
51	JSR jordmerke			6973616.36	396724.55
		343.3	35.53		
52	JSR bolt i fjell			6973638.69	396696.91

Hvor grensen ender i punkt 52 som er grensepunkt i grense 3.

Grense: 3

mellom gnr. 6 bnr. 1 på sørvestre side og gnr. 5 bnr. 4 på motsatt side og videre

mellom gnr. 5 bnr. 3 på sørøstre og nordøstre side og gnr. 5 bnr. 4 på de motsatte sider.

Grensen tar til i punkt S80 som er punkt i grense 17 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S80	Umerka grensepunkt			6973669.97	396658.18
		143.3	27.64		
S81	Umerka grensepunkt			6973652.60	396679.68
		143.2	7.04		
53	JSR bolt i stein			6973648.18	396685.16
		143.3	15.11		
52	JSR bolt i fjell			6973638.69	396696.91
		36.3	12.57		
54	JSR jordmerke			6973649.27	396703.70
		337.4	13.14		
55	JSR jordmerke			6973656.56	396692.76
		337.4	4.40		
S82	Umerka grensepunkt			6973659.00	396689.11
		343.3	26.79		

Hvor grenselinje ender i punkt S83 som er grensepunkt i grense 17.

Grense: 4

mellom gnr. 5 bnr. 6 på nordvestre side og gnr. 5 bnr. 3 på motsatt side.

Grensen tar til i punkt S85 som også er henholdsvis endepunkt og utgangspunkt for grense 6 og 17 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S85	Umerka grensepunkt			6973701.17	396711.94
		77.9	25.18		
S84	Umerka grensepunkt			6973709.73	396735.62
		77.9	11.02		
56	JSR bolt i stein			6973713.48	396745.98
		77.9	66.87		
57	JSR jordmerke			6973736.23	396808.86
		77.9	60.30		
58	JSR bolt i fjell			6973756.74	396865.56
		35.9	20.35		
59	JSR bolt i fjell			6973773.94	396876.45

Hvor grensen ender i punkt 59 som også er utgangspunkt for grense 5 og 6.

Grense: 5

mellom gnr. 5 bnr. 2 på nordvestre side og gnr. 5 bnr. 3 på

motsatt side. Grensen tar til i punkt 59 som også er endepunkt og utgangspunkt for henholdsvis grense 4 og 6 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
59	JSR bolt i fjell			6973773.94	396876.45
		71.8	43.83		
60	JSR bolt i stein			6973792.73	396916.05
		76.3	28.05		
K9017	S.V. bolt i stein			6973802.92	396942.18

Hvor grensen ender i punkt K9017 som også er utgangspunkt for grense 1.

Grense: 6

mellom gnr. 5 bnr. 6 på sørvestre og sørøstre side og gnr. 5 bnr. 2 på de motsatte sider.

Grensen tar til i punkt 59 som også er endepunkt og utgangspunkt for henholdsvis grense 4 og 5 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
59	JSR bolt i fjell			6973773.94	396876.45

		369.8	45.56		
61	JSR jordmerke			6973814.47	396855.65
		369.8	3.13		
61A	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973817.25	396854.22
		254.8	9.01		
62	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973811.38	396847.39
		249.1	23.49		
63	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973794.53	396831.02
		241.5	15.26		
64	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973782.40	396821.77
		249.8	16.56		
65	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973770.66	396810.09
		255.9	15.08		
66	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973761.03	396798.50
		272.8	34.10		
67	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973746.87	396767.48
		268.3	19.29		
68	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973737.66	396750.52
		265.1	16.93		
69	Gr.pkt. midt bekk/elv			6973728.83	396736.08
		258.3	16.26		
S137	Umerka grensepunkt			6973718.94	396723.18
		235.9	21.03		
S85	Umerka grensepunkt			6973701.17	396711.94

Hvor grensen ender i punkt S85 som også er utgangspunkt for grenselinje 4 og 17.

Grense: 7

mellom gnr. 5 bnr. 2 på sørvestre, sørøstre og nordøstre side og gnr. 5 bnr. 11 på de motsatte sider. Grensa tar til i punkt S93 som er grensepunkt i grense 21 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S93	Umerka grensepunkt			6973843.73	396616.81
		142.9	66.81		
S103	Umerka grensepunkt			6973802.05	396669.02
		142.9	6.88		
27	JSR bolt i fjell			6973797.76	396674.40
		142.9	8.37		
28	JSR bolt i fjell			6973792.54	396680.94
		42.8	14.02		
29	JSR jordmerke			6973803.50	396689.68
		342.7	7.25		
30	JSR bolt i fjell			6973808.00	396684.00
		342.7	3.86		
S104	Umerka grensepunkt			6973810.40	396680.98
		342.7	66.78		
S94	Umerka grensepunkt			6973851.86	396628.64

Hvor grensen ender i punkt S94 som er grensepunkt i grense 21.

Grense: 8

Eiendomsgrense rundt gnr. 5 bnr. 11 mot gnr. 5 bnr. 2. Grensen tar til i punkt 20 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
20	JSR jordmerke			6973849.31	396826.53
		389.9	68.97		
21	JSR jordmerke			6973917.41	396815.64
		296.4	11.21		
22	JSR bolt i stein			6973916.78	396804.45
		249.0	16.94		
23	JSR bolt i stein			6973904.63	396792.66
		241.9	18.54		
24	JSR bolt i fjell			6973889.95	396781.32
		161.8	22.83		
25	JSR bolt i fjell			6973871.10	396794.20
		161.3	38.16		
26	JSR bolt i stein			6973839.79	396816.00
		53.2	14.20		
20	JSR jordmerke			6973849.31	396826.53

Hvor grensen ender i punkt 20 som også er utgangspunktet.

Grense: 9

mellom gnr. 5 bnr. 1 på nordvestre side og gnr. 5 bnr. 2 på motsatt side.

Grensen tar til i punkt K9010 som er grensepunkt i grense 1 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
K9010	Gr.pkt. i steingj.			6973971.16	396869.97
		260.7	6.08		
8	JSR bolt i stein			6973967.64	396865.01
		273.6	51.52		
9	JSR bolt i stein			6973946.86	396817.87
		271.8	36.86		
10	JSR bolt i stein			6973931.06	396784.57
		271.8	79.99		
11	JSR bolt i fjell			6973896.78	396712.30
		271.8	4.08		
S105	Umerka grensepunkt			6973895.03	396708.62
		298.1	46.29		
S96	Umerka grensepunkt			6973893.62	396662.35

Hvor grensen ender i punkt S96 som er grensepunkt i grense 21.

Grense: 10

mellom gnr. 5 bnr. 1 på sørvestre, sørøstre og nordøstre side og gnr. 5 bnr. 5 på de motsatte sider. Grensen tar til i punkt S99 som er grensepunkt i grense 21 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S99	Umerka grensepunkt			6974015.37	396670.80
		132.8	43.77		
S106	Umerka grensepunkt			6973993.81	396708.89
		132.8	3.20		

12	JSR bolt i fjell			6973992.24	396711.67
		132.8	16.91		
13	JSR jordmerke			6973983.91	396726.39
		232.4	6.00		
14	JSR jordmerke			6973978.67	396723.47
		332.8	8.00		
15	JSR jordmerke			6973982.61	396716.50
		332.7	9.70		
S107	Umerka grensepunkt			6973987.38	396708.06
		332.8	43.09		
S98	Umerka grensepunkt			6974008.59	396670.55

Hvor grensen ender i punkt S98 som er grensepunkt i grense 21.

Grense: 11

mellom gnr. 4 bnr. 13 på nordre og nordvestre side og gnr. 5 bnr. 1 på motsatt side. Grensen tar til i punkt K43819 som også er utgangspunkt og endepunkt for henholdsvis grense 12 og 13. Fra punkt K43819 går grensa videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
K43819	Kommunalt jordmerke			6974136.22	396799.58
		281.5	40.55		
1	JSR jordmerke			6974124.58	396760.73
		301.5	8.94		
2	JSR jordmerke			6974124.79	396751.80
		289.2	7.95		
3	JSR bolt i stein			6974123.45	396743.96
		277.4	11.81		
4	JSR bolt i stein			6974119.34	396732.88
		247.8	10.16		
5	JSR bolt i stein			6974111.92	396725.95
		201.6	3.68		
6	JSR bolt i stein			6974108.24	396725.86
		247.4	5.69		
7	JSR bolt i fjell			6974104.05	396722.01
		247.2	3.75		
S108	Umerka grensepunkt			6974101.29	396719.47
		247.3	69.88		
S100	Umerka grensepunkt			6974049.83	396672.19

Hvor grensen ender i punkt S100 som er grensepunkt i grense 21.

Grense: 12

mellom gnr. 4 bnr. 1 på nordre side og gnr. 5 bnr. 1 på motsatt side. Grensa tar til i punkt K43819 som også er utgangspunkt og endepunkt for henholdsvis grense 11 og 13.

Fra punkt K43819 går grensa videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
K43819	Kommunalt jordmerke			6974136.22	396799.58
		89.2	30.02		

Hvor grensen ender i punkt K9020 som er grensepunkt i grense 1.

Grense: 13

mellom gnr. 4 bnr. 1 på nordre, nordvestre og nordøstre side og gnr. 4 bnr. 13 på de motsatte sider. Grensa tar til i punkt S101 som er punkt i grense 21 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S101	Umerka grensepunkt			6974135.39	396635.85
		99.9	45.02		
S138	Umerka grensepunkt			6974135.45	396680.87
		60.4	10.87		
K43817	Kommunal bolt i fjell			6974141.79	396689.70
		60.4	99.97		
K43818	Kommunalt jordmerke			6974200.06	396770.93
		173.1	69.98		
K43819	Kommunalt jordmerke			6974136.22	396799.58

Hvor grensen ender i punkt K43819 som også er utgangspunkt for grense 11 og 12.

Grense: 14

mellom gnr. 4/1 på sørvestre, nordvestre og nordøstre side og gnr. 4 bnr. 5 på de motsatte sider. (I nordvest følger grensa den gamle gårdsveien og i nordøst følger den "bygdevegen" ut til industriområdet/ dypvannskaia).

Grensa tar til i punkt K9023 som er punkt i grense 1 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
K9023	S.V. jordmerke			6974212.82	396833.04
		318.8	35.88		
70	JSR bolt i stein			6974223.26	396798.71
		318.8	2.00		
71	Umerka grensepunkt			6974223.84	396796.80
		31.8	38.69		
72	JSR jordmerke			6974257.81	396815.31
		30.6	12.66		
73	JSR jordmerke			6974269.04	396821.17
		66.8	5.77		
74	JSR jordmerke			6974271.91	396826.18
		134.3	9.14		
K9029	Umerka grensepunkt			6974267.22	396834.02

Hvor grensen ender i punkt K9029 som også er endepunkt for grense 1.

Grense: 15

mellom kommunal grunn (umatrikulert) i vest, gnr. 4 bnr. 9 nord/nordvest og gnr. 4 bnr. 11 i nordøst og gnr. 4 bnr. 1 på de motsatte sider.

Grensepunkt K32 er i tillegg hjørnepunkt for eiendommen gnr. 7 bnr. 11.

Grensa tar til i punkt S110 som er punkt i grense 22 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S110	Umerka grensepunkt			6974163.81	396585.51
		374.6	42.97		
31	Umerka grensepunkt			6974203.40	396568.79
		0.8	26.52		
K32	Kommunalt jordmerke			6974229.91	396569.14
		122.2	5.07		
33	Umerka grensepunkt			6974228.18	396573.91
		112.8	6.47		
34	Umerka grensepunkt			6974226.89	396580.25
		104.9	8.04		
35	Umerka grensepunkt			6974226.27	396588.26
		97.2	16.93		
36	Umerka grensepunkt			6974227.02	396605.18
		93.2	27.73		
37	Umerka grensepunkt			6974229.98	396632.75
		87.7	41.88		
38	Umerka grensepunkt			6974238.01	396673.85
		80.7	23.75		
39	Umerka grensepunkt			6974245.09	396696.52
		72.3	12.05		
40	Umerka grensepunkt			6974250.17	396707.45
		64.8	18.24		
41	Umerka grensepunkt			6974259.75	396722.97
		58.5	30.76		
42	Umerka grensepunkt			6974278.43	396747.41
		56.0	35.01		
43	Umerka grensepunkt			6974300.73	396774.40
		64.2	20.94		
44	Umerka grensepunkt			6974311.88	396792.12
		148.6	12.22		
45	Umerka grensepunkt			6974303.43	396800.94

Hvor grensa fortsetter i samme retning 148.6 grader til nabogrense påtreffes (gnr. 4 bnr. 8).

Grense: 16

mellom gnr. 8 bnr. 6 på nordøstre og nordvestre side og sameiet på Trondholmen

(Gnr. 5 bnr. 1 og 2) på de motsatte sider.

Grensa tar til i punkt S112 som er punkt i grense 22 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S112	Umerka grensepunkt			6974134.26	396549.53
		140.7	32.53		
S116	Umerka grensepunkt			6974114.86	396575.64
		140.6	2.41		
16	JSR bolt i fjell			6974113.42	396577.57
		140.8	4.51		
17	JSR bolt i fjell			6974110.73	396581.19
		39.8	12.39		
18	Bolt i fjell			6974120.77	396588.43
		39.8	38.19		
S102	Umerka grensepunkt			6974151.75	396610.77

Hvor grensa ender i punkt S102, dette punktet er også henholdsvis utgangspunkt og endepunkt for grense 22 og 21.

Grense: 17 (eiendomsgrense i sjø)

mellom gnr. 5 bnr. 3 og 4, gnr. 6 bnr. 1 på sørøstre side og gnr. 5 bnr. 2 på motsatt side. Grensa tar til i punkt S85 som også er startpunkt og endepunkt for henholdsvis linje 4 og 6. Fra punkt S85 går grensa videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S85	Umerka grensepunkt			6973701.17	396711.94
		266.5	50.49		
S83	Umerka grensepunkt			6973675.83	396668.27
		266.5	11.66		
S80	Umerka grensepunkt			6973669.97	396658.18
		276.1	86.25		
S86	Umerka grensepunkt			6973638.39	396577.92

Hvor grensa ender i punkt S86 som også er utgangspunkt for grense 18 og 19.

Grense: 18 (eiendomsgrense i sjø)

mellom gnr. 6 bnr. 1 på sør og sørøstre side og sameiet på Knutholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2, gnr. 5 bnr. 3) på de motsatte sider. Grensa tar til i punkt S86 som også er endepunkt og startpunkt for henholdsvis grense 17 og 19, og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S86	Umerka grensepunkt			6973638.39	396577.92
		226.3	76.44		
S87	Umerka grensepunkt			6973568.39	396547.21
		295.0	36.01		
S88	Umerka grensepunkt			6973565.56	396511.32

Hvor grensa ender i punkt S88 som er et punkt i Marbakkegrensa.

Grense: 19 (eiendomsgrense i sjø)

mellom gnr. 5 bnr. 2 på østre og sørøstre side og sameiet på Knutholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2, gnr. 5 bnr. 3) på de motsatte sider. Grensa tar til i punkt S86 som også er endepunkt og startpunkt for henholdsvis grense 17 og 18, og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S86	Umerka grensepunkt			6973638.39	396577.92
		383.5	123.95		
S89	Umerka grensepunkt			6973758.20	396546.15
		39.6	89.65		
S90	Umerka grensepunkt			6973831.06	396598.38

Hvor grensa ender i punkt S90 som også er utgangspunkt for grense 20 og 21.

Grense: 20 (eiendomsgrense i sjø)

mellom sameiet på Knutholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2, gnr. 5 bnr. 3) på sørvestre side og sameiet på Trondholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2) på motsatt side. Grensa tar til i punkt S90 som også er endepunkt og startpunkt for henholdsvis grense 19 og 21, og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S90	Umerka grensepunkt			6973831.06	396598.38
		366.5	142.57		
S91	Umerka grensepunkt			6973954.36	396526.80
		320.6	59.72		
S92	Umerka grensepunkt			6973973.35	396470.17

Hvor grensa ender i punkt S92 som er et punkt i marbakkgrensen.

Grense: 21 (eiendomsgrense i sjø)

mellom sameiet på Trondholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2) i nordvest/vest og gnr. 5 bnr. 2,11,1,5 og gnr. 4 bnr. 13 og 1 på de motsatte sider. Grensa tar til i punkt S90 som også er endepunkt og startpunkt for henholdsvis grense 19 og 20, og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S90	Umerka grensepunkt			6973831.06	396598.38
		61.7	22.36		
S93	Umerka grensepunkt			6973843.73	396616.81
		61.7	14.36		
S94	Umerka grensepunkt			6973851.86	396628.64
		61.7	32.51		
S95	Umerka grensepunkt			6973870.28	396655.43
		18.4	24.34		
S96	Umerka grensepunkt			6973893.62	396662.35
		18.4	15.67		
S97	Umerka grensepunkt			6973908.64	396666.80
		2.4	100.02		
S98	Umerka grensepunkt			6974008.59	396670.55
		2.4	6.79		
S99	Umerka grensepunkt			6974015.37	396670.80
		2.6	34.49		
S100	Umerka grensepunkt			6974049.83	396672.19
		374.4	92.96		
S101	Umerka grensepunkt			6974135.39	396635.85
		336.8	29.94		
S102	Umerka grensepunkt			6974151.75	396610.77

Hvor grensa ender i punkt S102 som også er endepunkt og utgangspunkt for henholdsvis grense 16 og 22.

Grense: 22 (eiendomsgrense i sjø)

mellom gnr. 8 bnr. 6 på sørvestre side og gnr. 4 bnr. 1 på motsatt side. Videre mellom gnr. 8 bnr. 6 og sameiet på Trondholmen (gnr. 5 bnr. 1 og 2) på sørøstre side og kommunal grunn (umatrikkulert) på motsatt side.

Grensa tar til i punkt S102 som også er endepunkt for linje 16 og 21, og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S102	Umerka grensepunkt			6974151.75	396610.77
		336.8	24.91		
S109	Umerka grensepunkt			6974165.36	396589.90
		278.5	4.66		
S110	Umerka grensepunkt			6974163.81	396585.51
		278.5	18.24		
S111	Umerka grensepunkt			6974157.76	396568.29
		242.9	30.07		
S112	Umerka grensepunkt			6974134.26	396549.53
		242.9	21.97		
S113	Umerka grensepunkt			6974117.09	396535.82
		237.3	26.92		
S114	Umerka grensepunkt			6974094.67	396520.92
		253.5	80.73		
S115	Umerka grensepunkt			6974040.81	396460.78

Hvor grensa ender i punkt S115 som er et punkt i marbakkegrensen.

Marbakkegrense

Marbakkegrensen er som navnet sier en grense for hvor omtrent marbakken går i området. Grensen er beregnet i all hovedsak ut ifra kartmateriale som retten har mottatt fra Fræna kommune som viser utstrekningen av grunnene.

Denne grensen er blitt justert litt etter skjønn ut ifra flybilder og gamle dybdemålinger i området. Grensen er ikke loddet av jordskifteretten.

Det er området mellom denne linje og land som er blitt behandlet med henblikk på å bestemme grenselinjer i sjø.

Marbakkegrensen starter i punkt S117 og går videre slik:

Punkt nr.	Punkt-beskrivelse	Retn. (grader)	Lengde (meter)	X-koordinat	Y-koordinat
S117	Umerka grensepunkt			6973392.82	396432.72
		28.0	88.52		
S118	Umerka grensepunkt			6973472.90	396470.46
		39.4	84.16		
S119	Umerka grensepunkt			6973541.47	396519.25
		379.7	25.37		
S88	Umerka grensepunkt			6973565.56	396511.32
		379.7	12.28		
S121	Umerka grensepunkt			6973577.22	396507.48
		306.8	51.61		
S122	Umerka grensepunkt			6973582.69	396456.15
		278.1	111.24		
S123	Umerka grensepunkt			6973545.25	396351.40
		239.6	100.98		
S124	Umerka grensepunkt			6973463.22	396292.51

		288.6	26.61		
S125	Umerka grensepunkt			6973458.48	396266.33
		335.4	22.58		
S126	Umerka grensepunkt			6973470.38	396247.15
		389.9	19.16		
S127	Umerka grensepunkt			6973489.30	396244.13
		30.5	63.03		
S128	Umerka grensepunkt			6973545.25	396273.16
		338.2	133.99		
S129	Umerka grensepunkt			6973620.87	396162.54
		32.1	59.21		
S130	Umerka grensepunkt			6973672.72	396191.13
		78.2	37.07		
S131	Umerka grensepunkt			6973685.16	396226.04
		154.9	60.73		
S132	Umerka grensepunkt			6973639.06	396265.59
		50.1	30.45		
S133	Umerka grensepunkt			6973660.55	396287.16
		2.6	69.44		
S134	Umerka grensepunkt			6973729.93	396289.99
		30.9	59.46		
S135	Umerka grensepunkt			6973782.51	396317.75
		45.7	234.63		
S136	Umerka grensepunkt			6973959.20	396472.14
		391.2	14.28		
S92	Umerka grensepunkt			6973973.35	396470.17
		391.2	68.11		
S115	Umerka grensepunkt			6974040.81	396460.78

Hvor grensen ender i punkt S115 som også er endepunkt for grenselinje 22.

Eiendomsbeskrivelse

Gnr. 4 bnr. 1, Engelsetet: Eiendommen er berørt av grense nr. 1, 12, 13, 14, 15, 21 og 22.

Gnr. 4 bnr. 5, Soltun: Boligtomt som er berørt av grense 1 og 14.

Gnr. 4 bnr. 9, Trætskjærfluen: Eiendommen er berørt av grense nr. 15.

Gnr. 4 bnr. 11, Evertplassen: Eiendommen er berørt av grense nr. 15.

Gnr. 4 bnr. 13, Engelseset: Eiendommen er berørt av grense nr. 11, 13 og 21.

Gnr. 5 bnr. 1, Vikan Ytre: Eiendommen er berørt av grense nr. 1, 9, 10, 11, 12 og 21. Eiendommen er også medeier i sameiet på Trondholmen (50 %) og Knutholmen (25 %).

Gnr. 5 bnr. 2, Vikan Indre: Eiendommen er berørt av grense nr. 1, 5, 6, 7, 8, 9, 17, 19 og 21. Eiendommen er også medeier i sameiet på Trondholmen (50 %) og Knutholmen (25 %).

Gnr. 5 bnr. 3, Vikås: Eiendommen er berørt av grense nr. 2, 3, 4, 5 og 17. Eiendommen er også medeier i sameiet på Knutholmen (50 %).

Gnr. 5 bnr. 4, Øvrebø: Nausttomten til eiendommen, er berørt av grense nr. 3 og 17.

Gnr. 5 bnr. 5, Nordheim: Nausttomt til eiendommen, er berørt av grense nr. 10 og 21.

Gnr. 5 bnr. 6, Vikteigen: Eiendommen er berørt av grense nr. 4 og 6.

Gnr. 5 bnr. 11, Utsikten: Byggetomt med nausttomt, er berørt av grense nr. 7, 8 og 21.

Gnr. 6 bnr. 1, Skomakerneset: Eiendommen er berørt av grense nr. 2, 3, 17 og 18.
Eiendommen kommer også i berøring med marbakkgrensen.

Gnr. 8 bnr. 6, Stavik Indre: Brygge/ nausttomt på Trondholmen som er berørt av grense nr. 16 og 22.

Kommunal veggrunn, umatrikulert: Veggrunnen er berørt av grense nr. 15 og 22.

Sameiet på Trondholmen (Gnr. 5 bnr. 1 = 50 %, Gnr 5. bnr. 2 = 50 %):
Eiendommen er berørt av grense nr. 16, 20, 21 og 22, i tillegg til marbakkgrensen.

Sameiet på Knutholmen (Gnr.5 bnr.1 =25 %, Gnr.5 bnr.2 =25 %, Gnr.5 bnr.3 =50 %)
Eiendommen er berørt av grense nr. 18, 19 og 20, i tillegg til marbakkgrensen.

Vegrett

Det er avtalt mellom partene at gnr. 4 bnr. 5 har vegrett for bil over gnr. 4 bnr. 1. Vegretten gjelder fra offentlig veg, langs bnr. 5 sin vestgrense, så langt eiendommen rekker.

Sakskostnader

Grunngebyr, betalt i 2006, 5 rettsgebyr à kr. 860	kr. 4300
Diverse dokumenter, Statens kartverk	kr. 717
Transkripsjon av dokument	kr. 450
Partsgebyr, 1.5 rettsgebyr, 13 parter à kr. 1290	kr. 16770
Grenselengdegebyr, kr. 1720 x 7	kr. 12040
Grensemateriell	kr. 2640
Sum sakskostnader	kr. 36917

Fræna kommune bekrefter ved elektronisk post datert 24. april 2008 at faktura for sakskostnader skal sendes til kommunen ved Ragnar Johansen, dokument nr. 33. På dette grunnlag finner retten det ikke nødvendig å fordele sakskostnadene på partene i saken.

Fræna kommune har betalt kr. 4300.- i grunngebyr og skylder kr. 32617.- som skal betales til Romsdal jordskifterett sin konto nr. 7874 06 31836 innen 15 dager fra forkynning av rettsboken.

Forskjellige avgjørelser

Tinglysing:

Grensegangen skal tinglyses på følgende eiendommer:

Gnr. 4 bnr. 1, 5, 9, 11, 13 og 22

Gnr. 5 bnr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 11, 22 og 23

Gnr. 6 bnr. 1

Gnr. 8 bnr. 6

Ikrafttreden:

Avgjørelsene i denne saken trer i kraft fra den dag saken er rettskraftig avgjort.

Forkynning:

Saken blir forkynt ved at De mottar kopi av rettsboken i rekommandert sending eller mot kvittering.

Avslutning av saken:

Retten finner det ikke nødvendig å kalle inn partene til avslutningsmøte. Saken avsluttes ved underskrift av rettsboken.

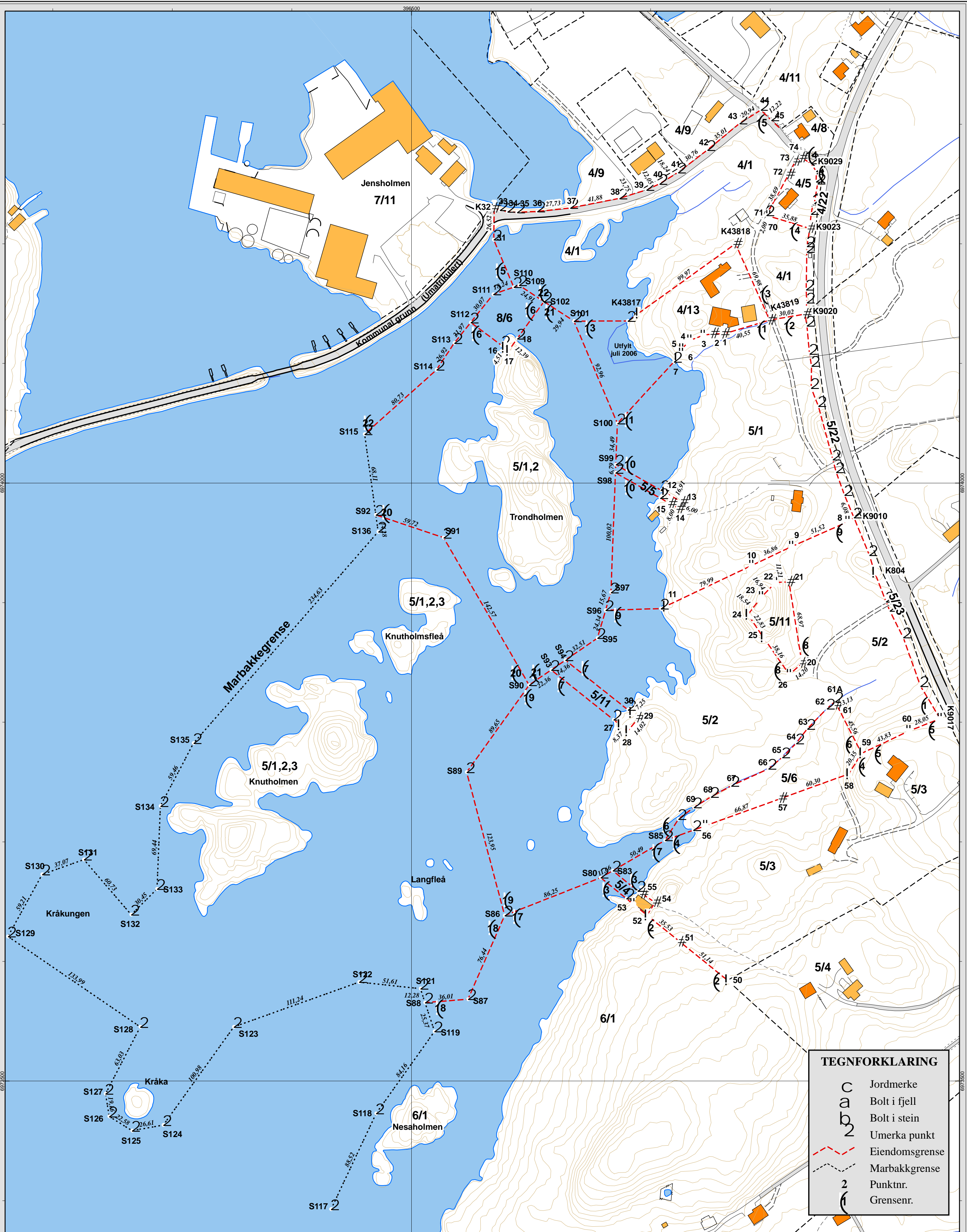
Det er ikke påført kostnader for partene ved dette møtet.

Ankefristen er en måned fra forkynning. Kopi av ankereglene blir forkynt sammen med rettsboken..

Møtet hevet og saken slutt.

Molde den 16. mai. 2008

Sigmund Bringslid



TEGNFORKLARING	
c	Jordmerke
a	Bolt i fjell
b	Bolt i stein
2	Umerka punkt
- - - - -	Eiendomsgrænse
- - - - -	Marbakkegrense
2	Punkt nr.
()	Grænser.

ROMSDAL JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
VESTAVIKA
 i Fræna kommune

SAK NR. 1500-2006-0014
 Avslutta 16.05.2008
 Kartarkivnr. 154757
 Blad 1 av 1
 Berørte gnr. - 4, 5, 6, 8
 Teknisk saksbehandler -
 Avdelingsingeniør Atle Dahle

0 20 40 60 80 100
 Målestokk 1:2000
 Koordinatsystem: Euref89 (WGS84) Sone 32
 Bakgrunnskart: FKB Kartdata
 Kilde: Statens Kartverk (tillatelsesnr: GV-L-0900)

4/3

MOTTATT 12 NOV 2008

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 6. august 1958 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Engelsedet g.-nr. 4 br.-nr. 1 av skyld mark 1,58 i Frøna herred. Forretningen er forlangt av Kristoffer Antonsen Engelsedet

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn Andreas K. Stavik, Andreas J. Stavik og Albert J. Stavik.

Ved forretningen møtte:³⁾ Eieren, Kristoffer A. Engelsedet og kjøper Olaf J. Kjörsvik, samt underskrevne

Mennene valte til formann Albert J. Stavik

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1.) Areal: Dyrket jord 0,5 dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal 0,1 dekar. I alt 0,6 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Den fraskildte parsell grenser på alle sider til hovedbruket. Delelinjen tar sitt utgangspunkt i en nedsatt sten øst for bygdeveien til Skjæret ca. 2-3 meter fra veikanten, slik veien går idag, ett ganske kort stykke sydøst for veiskillet ned til Romsdal Sildoljefabrikk.

Herfra går linjen i sydøstlig retning 30 meter til ned-

- ¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- ²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre rætt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning den 19 N.N.»
- ³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- ⁴⁾ Oppgave over den fraskilte deks areal m. v. skal bare gis for arealer over 2 dekar (jfr. skylddelingslovens § 9).
- ⁵⁾ Så skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av brukrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig

Åge Nybøgen
Rett kopi bekrefte



satt sten. Her gjør linjen vinkel og går i nordöstlig
rettning 20 meter til en nedsatt sten, hvor den igjen gjør
vinkel og går i nordvestlig rettning til nedsatt sten, 30 meter.

Her gjør linjen atter vinkel og går i rett linje til ut-
gangspunktet, 20 meter.

Blank lined area for notes or additional survey details.



1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornsdenhet? _____
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godtgjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende oyemed?

Bygetomt

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. ~~Det er samtykket i at av utmarken~~

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for deⁿ fraskilte del ble bestemt til 0,01 mark

Hovedbolets gjenværende skyld utgjør 1,57

Hovedbolets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal dekar.

I alt dekar.

Deⁿ fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ " Solstad "

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøperen av den fraskilte del, Olaf J. Kjörsvik

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Albert J. Stavik, Tornes i R, skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.



Albert J. Stavik *Anders J. Stavik*
Anders K. Stavik

¹⁾ Det som ikke passer, strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til jordstyre.¹⁾

Jordstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann
.....
sekretær

Går til landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

.....
.....
.....
.....

..... den 19

.....
formann
.....
fylkeslandbruksjef

Antatt til tinglysing den 19

Tinglyst ved

De fraskilte del har fått g.nr. 4/3 b.nr. 3

for tinglysing kr.

¹⁾ Melding om forretningen blir ikke å sende jordstyret hvis skylddelingen gjelder areal på under 2 dekar.



Nr. 531 A

4722
Jensen 1/11
17. NOV. 1955

4/8

21. OKT.

Skylddelingsforretning

Ons dag, den 1 September 1965 holdt undertegnede av lensmannen oppr
menn skylddelingsforretning over gården Engelsetet
g.-nr. 4 br.-nr. 1 av skyld mark 1,52 i Fræna
herred. Forretningen er forlangt av Kristoffer Engelseth

som har grunnbokahjemmel til den eiendom som er forlangt delt.)
Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjenn
Samtlige har før avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte³⁾ Selger og kjøper.

Mennene valte til formann Ola I. Kjørsvik

Over de ⁿ del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbete dekar, pro
skog dekar, annet areal 0218 ^{kvm.} dekar. I alt 0.218 dekar.

2. Grensebeskrivelse⁴⁾ Arealet gjelder utvidelse av Olav J.
Kjørsviks byggetomt. Den fraskilte parsell ligger
på nordøstsiden av kjøperens byggetomt iflg. skyld-
deling av 6/8-1958 og grenser i sydøst mot denne.
Mot nordvest og nordøst til selgerens eiendom og mot
til Riksvegen. Man valgte som utgangspunkt parsellen
nordvestlige hjørne hvor det ble målt 7 meter i nordøst
retning der det ble nedsatt en merkestain, videre i
samme retning til brytningspunktet. Her gjør linjen
vinkel mot sydøst 28 meter hvor det ble nedsatt en m-
stein 1,5 m fra riksvegens nordre side.
Her gjør linjen vinkel mot sydøst og følger verkant

1) Hvis rekvisenten ikke har grunnbokahjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skyld-
lovens § 1.)

2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 26, skal vedt. fra
ningen holdes, underkrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skyld-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjennsmann samvittighetsfullt
beste overbevisning
den 19
N.N.»

3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opply
det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensens mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse ei
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i r
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tilfelle inneholde det nødvendige
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen med mindre
er vedtatt av den som har grunnbokahjemmel til den eiendom som befraktes.

4. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen den fjellstrekning som er nødvendig for bruket?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene godt gjort, at den parsell som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller nyttes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende syemed?

Tilleggsjord til
Byggetomt.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsæterretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i at av utmarken

kan nyttes i fellesskap

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig for som forholdene tillater.

Skylden for de n fraskilte del ble bestemt til 0.01 mark uten fradrag

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør 1,52

Hovedbølets gjenværende areal utgjør: Dyrket jord _____ dekar, naturlig eng og kulturbeite _____ dekar, produktiv skog _____ dekar, annet areal _____ dekar.

I alt _____ dekar.

De n fraskilte del er gitt bruksnavn²⁾ Tilleggsjord.

Omkostningene ved å holde og tinglyse forretningen skal bæres av: kjøper

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, når det gjelder skyldansettelsen og den deling som er foretatt i marken, og at krav om dette må være fremsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer herved at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole I. Kjørsvik.
skal besørge forretningen levert (sandt) til tinglysing.

Ole I. Kjørsvik Ragnar Kjørsvik, Peder J. Ste.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utledte (jfr. lov av 9. februar 1923 nr. 2 § 21).

Går til MEKKEKX Frøna (jordstyre.)

Jordstyrets uttalelse:

Parcellen er av svært liten jordbruksverdi.

Frådelinga vert tilrådd.

Elnesvågen den 4/10 19 65

Ingvald Eidem

Olav Ulvik

Går til Mere og Romsdal landbrukselskap.

Fylkeslandbruksstyrets uttalelse:

684-14/

Sok. nr. 165

Fylkeslandbruksstyret samtykkar i skyldskiftet.

Molde den 10/11 19 65

Ole Arne Opheim

Fært inn i dagboken ved Romsdal
sorenskriverembete

som dok. nr. 4722 den 17. NOV. 1965

Skjætebok A. 89 Pantebok-B.

Fært inn i grunnboken

personregistret

For tinglysningen bet. kr. 20,-

Hefebes. ansettes med kr.

Merkesad:

Frøna 4/1 65

Mottatt 07 JUNI 1965

De fraskilte del har fått g.nr. 4 b.nr. 8 og

Lindemoen, Solstad I. (Olav) Lindemoen h.o.
sund. nr. Solstad km. 3.

Kristoff Bergheim

Uly Bergheim

11. 2.

Erklæring:

Hermed stadfæstes at ~~parcellen~~^{parcellen} qu. 4 bur. 8
er et mindre areal som grænser til og skal
lægges til eks. tomt på qu. 4 bur. 3.

L.K

Trøtskjærfløene,
gn. 4/9

4/9
16. MRS. 1966

Dagbok nr. 1357 23 MAR 1966
Komsdal sørenskriverembete.

Skylddelingsforretning

Lør. dag, den 5. febr. 1966 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Engelsetet "Broland"
g.-nr. 4 br.-nr. 2 av skyld mark 0,03 i Fræna
herred. Forretningen er forlangt av Anton Vestavik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾
Mennsoppnevnelser legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønsmenn

- alle .

Ved forretningen møtte:³⁾ Selgeren Anton Vestavik og for kjøperen
Fræna kommune, ordf. Sverre Moen, samt tilstøtende eier
av Engelsetet 4/1, Kristoffer Engelsetet.

Mennene valte til formann Ingolf Hatlebakk

Over den del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord 0 dekar, naturlig eng og kulturbeite 0 dekar, produktiv skog 0 dekar, annet areal 1 dekar. I alt 1 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾ Parsellen gjelder søre hjørne av Trøtskjæret, Trøtskjærfluen og sjøgrunnen som støter til.

Grensen tar utgangspunkt i Harøysund hamnebasseng og

følger sjøbotnen i sørvestlig retning midt mellom Trøtskjæret og Trøtskjærfluen og bøyer på høyde med jern-

bolt på ytre del av Trøtskjærfluen, mot øst og går over

¹⁾ Hvis rekvirenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvi-
renten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelings-
lovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forret-
ningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sørenskriveren sammen med skylddelings-
forretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønsmann samvittighetsfullt og etter
beste overbevisning den 19

N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om
det er godt gjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle
dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ So skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboeiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiere ikke
er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i
forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom.
Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig
er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

1 merkestein og 1 kryss i fjell over søre hjørne av Træt-
skjæret. Ved krysset bøyer grensen mot sørøst og følger i
sjøen den planlagte fyllingsfoten for Brølandsvegen fram
til grensen mot Engelsetet gnr. 4/1 i Fræna. Her bøyer
grensen mot vest og følger Engelsetgrensen tilbake til
hamnebassenget.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkommer ved delingen
den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsfornødenhet? Nei
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjell-
strekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

~~Heimtun, Stavik~~

~~2/11 7/11~~ 4/11

Skylddelingsforretning

Laurdag den 3. desb. 19. 66 holdt undertegnede av leasemannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Engelsæt

g.-nr. 4 br.-nr. 1 av skyld mark 1,52 i Fræna

herred. Forretningen er forlangt av Ristofær Engelsæth arvinger i anledningskalg av enparsell til Fræna komaune.

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾

Mennoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn

ALDE HAR AVGITT FORSIKRING FØR

Ved forretningen møtte³⁾ For selgerne: Anton Engelsæt,
for Fræna kommune Harald J. Stavik.

De øvrige tilstøtende grunneiere fant en unødvendig å innkalle.

Mennene valte til formann Ole I. Kjørsvik

Over de n del av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende opplysninger:

1. Areal: Dyrket jord dekar, naturlig eng og kulturbeite dekar, produktiv skog dekar, annet areal ca. 10 dekar. I alt ca. 10 dekar.

2. Grensebeskrivelse:⁴⁾

Man valgte som utgangspunkt det nordlige hjørne ved strandlinjen i grensen mot gården Rishaug, der det går et stengjerde helt ned til sjøen. Her følger linjen dobbelt utgjerd mot sydøst 70 m. fram til Eliasens oppstømt. Her gjør linjen vinkel mot sydvest og går 70 m. langs Eliasens oppstømt. Deretter gjør linjen vinkel mot sydøst og går 30 m. fram til hovedvegen. Gjær her vinkel

¹⁾ Hvis rekvierten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysing med mindre rekvierten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)

²⁾ Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1. juni 1917 § 20, skal vedk. for forretningen holdes, underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til sorenskriveren sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning

den 19
N.N.»

³⁾ Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).

⁴⁾ Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboriendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendommer ikke er til stede og sanntykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stiftelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

HJEMMEL: Fræna Kommune.

og går sydvest langs veiens nordvestre kant 40 m. fram til
Olav Kjørsviks byggetomt. Linjehjør gjør her spiss vinkel og går
i nordlig retning 33 m. Danner her vinkel mot vest og går
langs Olav Kjørsviks eiendom 28 m. fram til Bro:ndvegen.
Her danner linjen vinkel mot i nordlig retning og går langs
vegens nordøstlige kant fram til stændlinjen. Herfra og
og til-utgangspunktet grenser parsellen til havneområdet
i en lengde av ca. 100 m.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog? Nei
2. Får hvert av de jordbruk som fremkømmes ved delingen den skog som er nødvendig til husbehov og gårdsførsødenhet? _____
3. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker? Nei

MOTIALL 16 SEP 2005

7/11

Skylddelingsforretning

fre dag den 7 sept. 1951 holdt undertegnede av lensmannen oppnevnte menn skylddelingsforretning over gården Stavik Ytre g.nr. 7 br.nr. I & 2 av skyld mark 2, 9I & I, E7 i Frøna herred. Forretningen er forlangt av Andr. B. & Andr. J. Stavik

som har grunnbokshjemmel til den eiendom som er forlangt delt.¹⁾ Mennsoppnevnelserne legges ved. Av mennene har følgende gitt forsikring²⁾ som skjønnsmenn
Samtlige har før avgitt forsikring.

Ved forretningen møtte:³⁾ Andreas B. Stavik og Andreas J. Stavik for selger. For kjøper møtte Harald J. Stavik.

Mennene valgte til formann Ole A. S. Tornes
Over de del er av gården, som er fraskilt, meddeles her følgende grensebeskrivelse⁴⁾
Den fraskilte del består av to holmer beliggende på Marsysund i nordøstlig retning fra gården Engelset mellom dette bruk og Indre Marsen.
Holmene er kalt Jensholmene og går ut fra br. I og 2
Undtatt fra salget er søraustre del av den Indre holme
Denne del adskilles ved en grenselinje som tar til ved en i berget nedsett havnepel, 10 m fra nord for nord-nordaustre hjørne av selgerens brygge.

- 1) Hvis rekvidenten ikke har grunnbokshjemmel, blir forretningen ikke å anta til tinglysning med mindre rekvidenten ved dom er kjent eiendomsberettiget til den del av eiendommen som forlanges fraskilt. (Skylddelingslovens § 1.)
- 2) Har noen av mennene ikke gitt slik forsikring som nevnt i lov nr. 1 av 1/6 1917 § 20, skal vedt. for forretningen holdes underskrive følgende erklæring som blir å sende inn til saksretterens sammen med skylddelingsforretningen. «Jeg forsikrer at jeg i alle saker vil utføre mitt verv som skjønnsmann samvittighetsfullt og etter beste overbevisning. den N. N.»
- 3) Hvis noen av de i forretningen interesserte parter eller naboer ikke møter, må det i forretningen opplyses om det er godtgjort at varsel er gitt dem eller for naboers vedkommende om det er funnet unødvendig å varsle dem (skylddelingslovens §§ 2 og 3).
- 4) Se skylddelingslovens §§ 3 og 8. Grensene mot naboieiendommen blir ikke å beskrive dersom disse eiendomsrettene ikke er til stede og samtykker i beskrivelsen. Skal mennene etter partenes forlangende utføre delingen i marken i forbindelse med skylddelingen (lovens § 7), må grensebeskrivelsen tillike inneholde det nødvendige herom. Stillelse av bruksrettighet eller servitut må ikke tas inn i skylddelingsforretningen, uten at heftelsen skriftlig er vedtatt av den som har grunnbokshjemmel til den eiendom som heftelsen skal hvile på (lovens § 5).

hvor ett kryss i berget ble nedhugget.

Herfra går linjen i rett linje tvers over holmen i sør-
sørvestlig retning 34 m til ett kryss nedhugget i berget
på søraustre side av en i berget naturlig dønnet forsenkning.
ca. 2 m fra skjælet på toppflod.

Da holmene er kartlagt ble ikke ytterligere målinger foretatt.
Selgerne forbeholder seg fri adgang til denne del etter
den veg som måtte bli opparbeidd fra fastlandet.

1. Omfatter den eiendom som deles, jordbruk med skog?

2. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den til husbehov og gårdsfornödenhet nødvendige skog?

3. Omfatter den eiendom, som deles, jordbruk med fjellstrekning, herunder fjellvann, elver og bekker?

4. Får hvert av de ved delingen framkomne jordbruk den for bruket nødvendige fjellstrekning?

Hvis spørsmål 1 besvares med ja, og spørsmål 2 besvares med nei, eller hvis spørsmål 3 besvares med ja, og spørsmål 4 besvares med nei, blir ytterligere følgende spørsmål å besvare:

5. Har herredsstyret samtykket i skylddelingen?

6. Eller finner skylddelingsmennene det godtgjort at den parsell, som fraskilles eiendommen, er bestemt til å oppdyrkes eller anvendes til byggetomt, veg, industrielt anlegg eller annet lignende øyemed?

Byggetomt til

Sildoljefabrikk.

7. Eller deles eiendommen i henhold til § 14 i lov om odels- og åsætesretten av 26. juni 1821?

Det bevitnes:

a) At ved delingen nytt fellesskap ikke er stiftet. Dog har vi samtykket i, at av utmatken

kan benyttes i fellesskap av

idet vi har funnet videregående deling utjenlig.¹⁾

b) At hvert bruk har fått en for fredning og benyttelse så hensiktsmessig form som forholdene tillater.

Skylden for de fraskilte del er ble bestemt til 6 øre

Hovedbølets gjenværende skyld utgjør på br.no. I 2,87 og på br.

De fraskilte del er gitt bruksnavn.²⁾ Jønsholmen no. 2 I, 15 øre

Bestemmelse angående omkostningene ved forretningens avholdelse og tinglysing:³⁾

Bæres av kjøper.

¹⁾ Det som ikke passer strykes over.

²⁾ Som bruksnavn må ikke i noe tilfelle velges et navn som allerede er i bruk som slektsnavn og som ikke hører til de mer utbredte (jfr. lov av 9. februar 1932 nr. 2 § 21).

³⁾ Hvis det ikke opplyses eller fra noen av partene påstås å være truffet avtale om, hvem som skal bære omkostningene ved forretningens avholdelse, skal mennene i forretningen innta bestemmelse om, hvordaledes omkostningene skal fordeles mellom partene.

Partene ble gjort kjent med at forretningen kan påankes til overskjønn, for så vidt angår skyldansettelsen og den i marken foretatte deling, og at begjæring herom må være framsatt til sorenskriveren innen 3 måneder fra forretningens tinglysing.

Vi erklærer at vi har utført forretningen etter beste skjønn og overbevisning i henhold til gitt forsikring.

Vi har bestemt at Ole A. S. Tornes skal besørge forretningen levert (sendt) til tinglysing.

K. Engelsen. Ole A. S. Tornes
Ole Haslem

Antatt til tinglysing.....19.....

Tinglyst ved.....

De fraskilte del har fått g.nr. 7 br.nr. 11

RETT-KOPI BEKREFTES

KR 169.- BETALT

ROMSDAL TINGRETT

6401 Molde, den 22/6-05

Olav Havnstad

R. f.

Utskiftning
på
Lamholmen
gnr. 47 i Bud.

Aar 1916 den 29. november sattes utskiftningsret i Peder A. Vestads hus for iflg. forlangende at foreta utskiftning av Lamholmen paa Harø-sundet, under Vestad, gaards nr. 47 i Bud herred, Vaagø tinglag.

Forretningen administrertes av utskiftningsformand O. Hunnæs under medbetjening av de opnævnte mænd Ole L. Kjærsvik og Ingebr. Rødset Formanden fremla ovennævnte forlangende, dat. 28/9 d.a. undertegnet av O.L. Hostad og Peder A. Vestad, forsynt med formandens paategning av berammelse, fogdens mændsopnævnelse og parternes varselsvedtagelse m.v. saaltdenæ.....

Utskiftningsretten erklærte sig ubeslægtet og ubesvogret med parterne.

Som hoteiere opgaa:

O.L. Hostad, eier av Ole L. Vestads og John Jensen V stads parter, Peder A. Vestad, Iver Jensen, Lava Hansdtr. Hans Hansen, Mathias Sivertsen. Samtlige disse hadde vedtat varsel og avga møte.

Lamholmen opgaa at ligge i fuldt sameie mellem de 4 hovedbruk, løpe nr. 102, 103, 104 og 105, med hver sin fjerdepart. Ved senere tids delinger øer br.nr. 9 og 10 utgaat fra bnr. 102. Iflg. det oplyste har ikke br.nr. 9 eiendom i Lamholmen.

Iflg. fremlagt kjøpekontrakt av 4. septbr. d.a. er br.nr. 10 andel i av Lamholmen solgt til O.L. Hostad.

Likesaa fremla O.L. Hostad kjøpekontrakt av 15. aug. d.a. tinglæst 1/9 1916, hvorav fremgaar, at eieren av br.nr. 11 Johan Jensen har solgt sin andel av Lamholmen til O.L. Hostad.

Der var meningsforskjæl mellem eieren av br.nr. 2, Iver Jensen, hvorfra br.nr. 11 er utskildt, og Ole L. Hostad, idet Iver Jensen uttalte tvil om, hvorvidt br.nr. 11 eier nogen andel av Lamholmen, hvorimo Hostad antok, at br.nr. 11, iflg. forevist skjøte av 18. januar 1900, til s.d. maa være eier i Lamholmen efter brukets skyld i forhold til br.nr. 2's skyld. Skylddelingsforretning av 10/11 1899, til. 18/1 1900, hvorved br.nr. 11 er utskildt fra br.nr. 2 med en skyld av m. 1,84 fremlagdes. Br.nr. 2' skyld er iflg. matrikullen m. 3,68.

Skyldforholdet stiller sig iflg. matrikullen saa:

br.nr. 1, Mathias Syvertsen		m. 3,02
" 2, Iver Jensen		" 3,68
" 4, Peder Andreassen		" 5,58
" 5, Hans Hansen		" 1,89
" 6, Lava Hansdtr.		" 2,10
" 7, Ludvig Eriksen	utgaat fra br.nr. 5	" 0,79 ingen ret
" 10, Johan Robertsen	" " " 5	" 0,47 ingen ret
" 9, Anton Iversen	utgaat fra br.nr. 1	" 0,21 ingen ret
" 10, Ole Larsen nu O.L. Hustad	fra br.nr. 1	" 2,52
" 11, Johan Jensen	fra br.nr. 2	" 1,84 tvilsom

Fra formens side vidste man ikke noget, som kunde være til hinder for forretningens fremme. Om eftermiddagen samme dag foretok retten sammen med de interesserte befaring av Lamholmen. Herunder kom man til det resultat, at her ogsaa var materiel beføielse til fremme av ~~forretning~~ forretningen og besluttede: forretningen fremmes.

Kart besluttedes optat over utskiftningsfeltet, hvortil loteierne lotte at skaffe den nødvendige haandlangerhjelp, likesom de erkjarte, at være tilfreds med 4-5 dages varsel forut for de efterfølgende ved underretning fra formanden gjennom O.L. Hostad.

Omkostningerne i anledning dette møte er:kr. 39,68
Forretningen blev hermed utsat paa ubestemt tid. Omkostningerne betalt av O.L. Hostad mot senere refusion og fordeling.

De fremlagte dokumenter blev tilbakelevert de respektive eiere.
Protokollen opløst.

O.J. Hunnæs /s. I.J. Rødset/s. Ole L. Kjærsvik /s.

Aar 1917 den 26. juni sammentraadte utskiftningsformd. O. Hunnæs med Ingebr. Rødset og Hans A. Dale i Peder A. Vestads hus for at fortsætte utskiftningen av Lamholmen.

Hans A. Dale ~~ixRødset/s. Vestad/s.~~ som møtte som varamand for Ole L. Kjærsvik, der var avgaat ved døden, erklærte sig ubeslægtet og ubesvogret med parterne. Han oplyste at ha avlagt lagretteseden.

Formanden fremla det siden sidste møte optagne kart over Lamholmen.

Alle loteier møtte:

Spørsmålet om, hvorvidt Iver Jensen som eier av br.nr. 2 er fuld eier av den fjerdepart av Lamholmen, som tilhørte br.nr. 103, eller om br.nr. 11, som i sin tid er utskilt fra br. 2, er eier av Lamholmen i forhold til brukets skyld, sattes under diskusion. Iflg. før fremlagt kjøpekontrakt av 15. august, tl. 1. septbr. 1916 er denne br.nr. 11's formentlige ret solgt til O.L. Hostad. Meningen herom var fremdeles delte mellem vedk. interesserte parter, idet Iver Jensen med stor bestemthet hævdede, at Lamholmen maatte henregnes til indmarken, som i sin tid, i likhet med de

øvrige indmark, var brukt som slaatteland, i aarbytte med de 3 øvrige hovedbruk paa Vestad, og det var kun i senere tid holmen var sløifet som slaat og benyttet som saubeite med hver sit aars bruk av hovedbrukene lnr. 102, 103, 104, og 105.

O.L. Hostad paastod likesaa bestemt, at br.nr. 11 maatte være ~~brukt som slaatteland i aarbytte med de 3 øvrige hovedbruk paa Vestad~~ eier i Lamholmen efter brukets skyld i forhold til br.nr. 2. Som støtte herfor anførte han, at Vestad indmark i sin tid i sin helhet ved offentlig utskiftning, sluttet 24/10 1882, tl. 13. og 14. 1883 er fuldt utskiftet, hverken forretning fremlagdes, og i denne findes intet, som tyder paa, at Lamholmen var henregnet til indmarken. Videre anførte han, at naar ikke Lamholmen kan henregnes til indmarken, maa den fornuftigvis bli at henregne til utmarken. Utmarken er iflg. fremlagt forretning sluttet 25. mai 1892, tl. 20. mars 1893 utskiftet delvis mellem brukene. En større del av utmarken er fremdeles utskiftet og ligger fremdeles i sameie mellem bruksnumrene paa Vestad. Og i denne del av utmarken, hvortil Hostad ogsaa vilde henregne Lamholmen, har br.nr. 11 iflg. skylddelingsforretn. tl. 18/1 1900, absolut og uomtvistelig eiendomsret efter skyld i forhold til br.nr. 2's skyld. Som et yderligere bevis for br.nr. 11's andel i Lamholmen oplyste Hostad, at br.nr. 11 har oppebaaret landslot fulden paa Lamholmen, efter brukets skyld. Forøvrig oplyste Hostad, at slaatten paa Lamholmen har været sløifet over 20 - aar og senere brukt som saubeite. I dette beite brukte ogsaa br.nr. 11 de første aar at delta med sine sauer. Hostad fremstilling tiltraadtes og bekræftedes av eieren av br.nr. 11, Johan Jensen, som for anledningen var tilstede.

Retten henstillede til parterne at forlike sig om ovennævnte tvist. Hostad var ikke uvillig at voldgi sakens avgjørelse til utskiftningsretten, hvorimot Iver Jensen forlangte rettens kjendelse med dermed følgende ret til anke.

I tilfælde avsigelse av kjendelse forbandt alle parter sig til at anse kjendelsen lovlig forkynnet, naar den i et efterfølgende møte av utskiftningsretten opløses sammen med det øvrige protokollerte - enten i Peder Andreassens hus, eller i det hus, retten maatte bestemme til de senere møter.

Samme dags eftermiddag foretok utskiftningsretten sammen med loteierne befaring av Lamholmen. Under denne bafaring kom retten til det resultat, at holmen i væsentlig grad maatte ansees skikket til sjøhustomter med derhen hørende oplagsplasser for fiskeribedriften, hvorimot værdien set fra jordbruksmessig synspunkt, ansaaes at spille

en underordnet rolle. Retten antok deffor, at efter som forholdene her ligger an - med stadig stigende pris og efterspørsel af skjhus og andre hustomter - Lamholmen ligger midt i Harøsundet, som er bekjendt for en av de bedste havnepåladsler langs kysten - vilde det være omtrent ugjærlig at værdsætte utskiftningsfeltet efter de almindelige boniteringsregler for jord. Man antok det derfor mest hensigtssvarende at værdsætte hver kvadrat= 10 meteri penger efter skjøn og utjevne de mulige ~~differenser~~ differenser ved den indelige fordeling ogsaa i penger. Hertil hadde lot-eierne under befaringen intet av bemerke.

Møtet utsat til næste dag.

Den paafølgende 27. juni fortsattes forretningen ved samme ret.

Man foretok en foreløbig værdsættelse, der stiller sig saa:

Fig. nr.	Pris i kroner pr. 10 m ²	Fig. nr.	Pris i kroner pr. 10 m ²
1	kr. 10,00	8	kr. 4,00
2	" 10,00	9	" 4,00
3	" 5,00	10	" 4,00
4	" 3,50	11	" 4,00
5	" 3,00	12	" 1,00
6	" 2,50	13	" 0,50
7	" 3,50	14	" 0,50

Verdsættelsen er som foran nævnt at anse som foreløbig, og retten forbeholder sig fuld frihet til efter skjøn at nedsætte eller forhøie værdierne, hvis man finder det nødvendig ved den endelige fordeling.

Møtet utsat til næste dag.

Den 28. juni fortsattes forretningen ved samme utsk. ret. Retten sattes paa grund av omstændighetene i Hans Hansen Vestads hus, hvorom alle lotelere dagen forut var underrettet.

Retten tok under behandling foran omhandlede tvist mellem eieren av br.nr. 2, Iver J nsen og eieren av br.nr. 11, Johan J nsen, eller nu O.L. Hostad.

Der forutskikkes følgende:

Under indmarkutsk. av Vestad, sluttet 1882, er indmarkens grænser klart beskrevne. Der findes intet, som tyder paa, at Lamholmen, som ligger isolert fra indmarken, er henregnet til denne, den er m.a.o. ikke nævnt under hele forretningen. Det maa indrømmes at være en mangel, at den ikke er nævnt, men det er ialfald aldeles paa det rene, at holmen ikke er medtat under nævnte utskiftning.

Under en partiel utsk. av Vestad utmark, sluttet 1892, er heller ikk Lamholmen nævnt, den er altsaa heller ikke medtat her. Det bør merkes,

at der igjenstaar store deler av utmarken utskiftet, hvilke naturligvis er gjenstand for en fremtidig utskiftning, naar derom engang blir spørsmaal. Likesaa bemerkes, at den f.t. paagaaende utsk. av Lamholmen, efter rettens skjøn, ikke er til hinder for en fremtidig utsk. av Vestad utskiftede sameie.

Skylddeling vedk. br.nr. 11, skjøte til samme bruks eier og skjøte til eieren av br.nr. 2 er avhjemlet samme dag (18/1 1900).

Skylddelingen anfører, at parcellen (br.nr. 11) skal ha andel i den utskiftede utmark efter skyld, og samme bruks skjøte anfører, "at naar den ikke utbyttede del blir skiftet, skal kjøperen ha sin andel efter brukets skyld."

Av br.nr. 2's skjøte kan det ikke sees, at den utskiftede utmark er omhandlet. Den nævner noget om "en liten del i torvmarken," hvilken del ligger i den før utsk. utmark.

Lamholmen ligger som foran nævnt i Harøsundet og var før i tiden drevet som slaatteland, idet de 4 hovedbruk paa Vestad, løpenr. 102, 103, 104 og 105 høstet høiavlingen hver sit aar. Senere har den været brukt som saubeite av eieren ogsaa hver sit aar. Der han av og til faldt landslot av sildfiske paa Lamholmen, og landslotten har været delt efter eiendomsforholdet. Herav har ogsaa br.nr. 11, efter det oplyste faat sin del. Dette er heller ikke benægtet av eieren av br.nr. 2. Likesaa har eieren av br.nr. 11 delvis hat sine sauer paa Lamholmen.

Naar man med foran nævnte fakta førøie sammenholder de kjendsgjerninger at der ved deling av flere hovedbruk paa Vestad, slægtninger imellem, har været brukt, at parcellerne har faat sine ideelle andeler av sameiet efter sin skyld, er retten blit staaende ved, at Lamholmen hører til det utskiftede sameie og at eieren av br.nr. 11, eller O.L. Hostad, maa gis medhold i sin paastand om at være medeier i nævnte holme.

Der belv enstemmig

kjendt for ret:

Gaards nr. 47, br.nr. 11, ansees eiendomsberettiget i Lamholmen efter brukets skyld i forhold til br.nr. 2's skyld, hvilken andel, iflg. kjøpekontrakt av 4. september 1916, er solgt til Ole L. Hostad.

Samme dags eftermiddag sammentraadte retten med loteierne i Hans Hansens hus. Alle parter var dægen forut tilsagt at avgi møte.

Alle parter, deriblandt Johan Jensen, møtte undtagen Halle Hansen o Lava Hansdatter.

Delingsplanen vedk. Lamholmen diskutertes. Man var enig om, at der burde trækkes en avdragslinje omtrent midt efter holmen fra nordøst til sydvest og at alle teiglinjer saavidt mulig støter an i avdragslinjen omtrent midt efter holmen fra nordøst til sydvest og at alle teiglinjer saavidt mulig støter an i avdragslinjen. Likesaa yenedes man om at lægge

en 3 m. bred vei paa nordsiden av avdragslinjen.

Paa forretningens nuværende stadium kunde man ikke ha oversigt over detaljerne i delingsplanen, før berggningsarbeiderne foreligger.

Lamholmen eies med hver sin fjerdepart av Lnr. 102, 103, 104 og 105. Iflg. senere deling skal br.nr. 10 ha andel efter skyld i forhold til br. nr. 1, hvorfra br.nr. 10 er utgaat. Br.nr. 5 og 6 skal efter det oplyste eie hver sin halvdel av Lnr. 105' andel. Br.nr. 104 faar hel lot og br. nr. 11 faar iflg. foranstaaende kjendelse andel efter skyld i forhold til br.nr. 2' skyld.

Den retslige ankefrist vedk. ovenstaaende kjendelse blev tilkjendegit for parterne.

Omkostningerne i anledning denne session er:..... kr. 65,36.
som er betalt av O.L. Hostad.

Hermed blev forretningen utsat paa ubestemt tid.
Det protokollerte oplæstes, ingen hadde noget at bemerke til det protokollerte. De for/eviste og fremlagte dokumenter tilbaklevertes eierne.

O.J. Hunnæs /s.

I.J. Rødset /s.

Hans A. Dale /s.

Aar 1918 den 14. mai sammentraadte/ utskiftningsformand O. Hunnæs med I.J. Rødset og Hans A. Dale i Hans Hansen Vestads hus for at fortsætte utskiftningen av Lamholmen. Kart og beregningsarbeider fremlægdes og gjennomgikkes. Eftermiddagen anvendtes til befarung, hvor formanden paaviste skifteslinjerne i amrken.

Møtet utsat til næste dag.

Den paafølgende dag fortsattes forretningen ved samme utskiftningsret.

Møtet var bekjendtgjort paa før bestemt og vedtat måte.
Alle loteiere møtte undtagen Iver Jensen. Denne var iflg. opplysning av O.L. Hostad av ham personlig varslet den 7. dennes.

Efter at formanden hadde fremlagt kart og beregninger foretok retten sammen med loteierne befaring av Lamholmen, hvor ogsaa Iven Jensen kom tilstede. Den beregnede delingsplan paavistes i marken. Loteierne hadde intet særlig at indvende mot planen i sin almindelighet, og retten besluttete at fastholde den i det hovedsagelige med forbehold av enkelte, smaa forandringer, som man maatte finde sig beføiet til under avsteningen.

Samme dags efttermiddag foretoges avmerkning og stening av skifteslinjerne saa.

Lamholmen er først delt ved en hovedlinje, som gaar S.V.t.S. fra nordøstsiden over nr. 1 et x i berget ved fjæren, nr. 2 sten paa 20

meter og nr. 3, do. paa 32,8 m. fra utgangspunktet. Ved 3^{die} merke bøier linjen noget og gaar nu S.V. til V. til sjøen paa holmens sydvestre kant over ialt 6 merkestener og et x i berget, det sidste ved fjæren. Merkerne staar paa følgende avstande: nr. 1 ved brytningen, nr. 2 paa 17,5, nr. 3 paa 35,5, nr. 4 paa 57,5, nr. 5 paa 83,5, nr. 6 paa 102 og nr. 7 paa 142 meter, det sidste merke et x i berget ved fjæren.

Paa sydsiden av denne hovedlinje avstenedes.

1^{ste} linje, som gaar fra sjøen, 3 m. vestenfor havnevesenets fortøiningsring, i retning omtr. N.N.V. til hovedlinjen over merke nr. 1 x i berget omtr. 3,5 m. fra flomaalet, videre over nr. 2, nedsat sten paa 20, nr. 3, do. paa 35 og nr. 4 do. 55 m. den sidste ved hovedlinjen, alle maal regnet fra merke nr. 1.

Teigen, som mot øst støter til denne linje, mot n.v. til hovedlinjen og forøvrigt begrenset av sjøen, tillagdes br.nr. 4 Peder Andreassen

2. linje gaar omtr. parallel med 1^{ste} linje fra sjøen til ~~hovedlinjen~~ hovedlinjen ~~og over~~ 3 merker, hvorav nr. 1 er x i berg 2,5 m. fra flomaalet, nr. 2, sten paa 19 m. og nr. 3 do. paa 34 m. den sidste ved hovedlinjen.

Den teig, som ligger mellem 1. og 2. linje, hovedlinjen og sjøen, er tillagt ~~xxxx~~ vordende br.nr. 14 eier Ole L. Hostad.

3. linje gaar omtr. N.V. fra sjøen til hovedlinjen over 3 merker, hvorav nr. 1 er x i berg ca. 2 m. fra flomaalet, over nr. 2, sten paa 26 og nr. 3 do. paa 50,5 m. ved hovedlinjen, og teigen, som ligger mellem 2. og 3. linje, tillagdes br.nr. 1, eier Mathias Sivertsen.

4. Linje gaar fra sjøen til hovedlinjen omtr. V. til N over 3 merker. Merke nr. 1 er x i berg ved fjæren, nr. 2 nedsat sten paa 18 og nr. 3 ~~paa~~ do. paa 34,5 m. ved hovedlinjen. Teigen mellem 3. og 4. linje tillagdes br.nr. 6, eierske Lava Hansdatter, og den teig, som ligger mellem 4. ~~og~~ linje ~~og~~ mot syd og hovedlinjen mot nord, forøvrigt begrenset av sjøen, tillagdes br.nr. 5, eier Hans Hansen. Det bemerkes at hovedlinjen under utsteningen blev regulert efter skjøn saa, at utgangspunktet paa nordøstsiden nu ligger 3 meter mere vestlig end fra først av berggnet. Herved har br.nr. 2 avgitt til br.nr. 5 et areal av ca. ar 0,5. Likesaa blev 4. linje under avsteningen regulert saa, at den, istedetfor som oprindelig beregnet at gjøre 2 vinkler, nu gaar ret fra ende til anden.

Paa nordsiden av hovedlinjen avstenedes:

5. linje, som gaar omtr. S.Ø. til S. fra sjøen til hovedlinjen over 3 stener, hvorav nr. 1 ved fjæren, nr. 2 paa 25 og nr. 3 paa 48,5 m. den sidste ved hovedlinjen.

Den teig, som mot vest støter til 5. linje, mot syd og sydøst til hovedlinjen og forøvrig begrenset av sjøen, tillagdes br.nr. 2, eier Iver Jensen.

5. linje blev under avsteningen flyttet 5 m. østover, idet br.nr. 2's teigs totalverdi blev forhøiet med 16,25 og br.nr. 1's totalverdi ned-sat tilsvarende. Forskjel i areal ar 2,35.

6. linje gaar fra sjøen til hovedlinjen omtr. parallel med 5. linje over stein nr. 1 ved fjæren, nr. 2 paa 24 og nr. 3 x i jordfast stein paa 48,5, den sidste merke ca. 3,5 m. fra hovedlinjen.

Teigen mellem 5. og 6. linje tillagdes br.nr. 1, Matias Sivertsen, hvilken teig for en del støter sammen med samme bruksnummers teig paa sydsiden av hovedlinjen.

7. linje gaar omtr. S.Ø. til Ø. fra sjøen til hovedlinjen over stein nr. 1 ca. 2 m. fra flomaalet, nr. 2 do. paa 18 m, og nr. 3 x i berg paa 33 m. det sidste merke ca. 3 m. fra hovedlinjen.

Den teig, som begrenses av 6. og 7. linje, tillagdes ~~wordende~~ br.nr. 15, eier Ole L. Hostad. Teigen støter for en overveiende del sammen med samme eiers teig paa sydsiden av hovedlinjen.

8. linje gaar omtr. Ø til S. fra sjøen til hovedlinjen over nr. 1 x i berg ca. 4 m. fra flomaalet, nr. 2, sten paa 23 og nr. 3, do. paa 46,5 m. den sidste ca. 3 m. fra hovedlinjen.

Den teig, som ligger mellem 7. og 8. linje er tillagt br.nr. 5, Hans Hansen, og den teig, som ligger paa ~~vestre~~ eller sydsiden av 8. linje forøvrig støtende til sjøen og hovedlinjen, tillagdes br.nr. 6,

Lava Hansdatter.

De to undervandsskjær, som ligger ved og paa vestkanten av Lamholmen fandt man f.t. ikke hensigtsmessig at utskifte, hvorfor de fremdeles blir fælleseie (sameie) efter det oprindelige skyldforhold.

Grænsen mellem disse skjær (fluer) og de nærmestliggende teiger paa Lamholmen blir at regne som gaaende efter djuprenden (djupaalen) mellem skjærene og Lamholmen.

Under avmerkningen av fmrabstaaebde linjer var tilstede Matias Sivertsen, Hans Hansen og O.L. Hostad.

Med parternes samtykke blev der paa nordsiden av og langs hovedlinjen lagt en 3 meter bred vei fra sjøen paa nordenden av hølmen til Lava Hansdatters teig paa vestenden. Denne vei er fratrukket i ~~beretning~~ beregningerne.

Der avgjordes endvidere:

1. iflg. det den 27. juni 1917 tilførte har retten forbeholdt sig fuld frihet til ved den endelige fordeling av Lamholmen efter skjøn at forandre værdien av teigerne i utskiftningsfeltet og at fastsætte de eventuelle differancer i penger.

Ved fornyet overveielse av totalværdiansættelserne i de utlagte teiger og enhvers tilkommende andele imellem er utsk. retten kommen til det resultat at:

br.nr. 4, Peder Andreassen har at utrede	kr. 150,00
Herav erholder br.nr. 1 Mathias Sivertsen	" 55,00
" " " 5 Hans Hansen	" 45,00
" " " 6 Lava Hansdtr.	" 50,00

Peder Andreassen betaler de respektive beløp inden 1 - ett- aar fra forretningens ikrafttræden under eksekutions tvang.

For tilfælde av, at O.L. Hostad tvende bruk i Lamholmen ikke blir sammenføiet skal foranbeskrevne teig mellem 1. og 2. skifteslinje paa sydsiden av hovedlinjen tilhøre br.nr. 14 og teigen mellem 6. og 7. linje paa nordsiden av hovedlinjen tilhøre br.nr. 15.

2. Landslotten er uberørt av denne forretning. Efter det oplyste er denne hittil oppebaaret med hver sin fjerdepart av de oprindelig 4 hovedbråk av de som utskilte parceller efter disses nye skyld. Forholdet mellem br.nr. 5 og 6 er hver sin halvdel.

3. Skylddeling.

a. Iflg. før forevist kjøpekontrakt av 4. septbr. 1916 er br.nr. 10's andel av Lamholmen solgt til O.L. Hostad.

b. Likesaa er br.nr. 11's andel av samme holme iflg. før forevist kjøpekontrakt av 15. aug., tl. 1. septb. 1916 solgt til O.L. Hostad. Da disse andeler ikke før er skyldlagt og den nye eier, ~~Øst~~ O.L. Hostad fremsatte forlangende herom blev br.nr. 10's andel i henhold til utsk. lovens § 100 skyldsatt til m. 0,09 og faar gaards nr. 47 br.nr. 14 med navn Sørholm. Br.nr. 10's gjenværende skyld blir efter dette m. 2,43, Br.nr. 11's andel av Lamholmen faar gaards nr. 47, br.nr. 15 med navn Nordhølm og en skyld av m. 0,06 og br.nr. 11's gjenværende skyld blir m. 1,78.

Herom blir foreskrevne meddelelse at indsende til panteboksføreren. O.L. Hostad oplyste, at han vilde foranstalte br.nr. 14 og 15 sammenføiet til ett bruk, og da disse bruks teiger støter umiddelbart til hinanden er der formentlig intet tilhinder herfor.

4. O.L. Hostad skal, hvis han faar havnemyndigheternes tillatelse dertil, være berettiget til at flytte den i hans søndre ~~teig~~ teig paa Lamholmen anbragte fortøiningsring til og i grænsen mot Peder Andreassen teig.

5. Omkostningerne i anledning forretningen er:..... I alt kr. 218,24. som fordeltes til utbetaling saa:

Br.nr. 1	Mathias Sivertsen	kr. 28,92
" 2	Iver Jensen	" 35,38
" 4	Peder Andreassen	" 53,06
" 5	Hans Hansen	" 26,53
" 6	Lava Hansdtr.	" 26,53
" 14	O.L. Hostad	" 24,14
" 15	do. do.	" 17,68
	do. do. tinglysing og skyld-	
		<u>d.kr. 6,00</u>
		<u>kr.218,24</u>

Til utførelse av foranstaaende var tiden til og med middag den 16. mai medgaat. Om eftermiddagen sammenkaldtes loteierne til avslutningsmøtet. Samtlige loteier møtte. Desuten var varslet til møtet eierne av br.nr. 10 og 11. Av disse møtte John Jensen.

6. Der blev endvidere bestemt, at hvis der opstaar spørsmaal om gjærder efter skifteslinjerne paa Lamholmen, forholdes efter den til enhver tid gjældende lovgivning om jords fredning. Da saavidt var tilført møtte ogsaa eieren av br.nr. 10, Ole L. Vestad.

Forretningen trær i karft førstk. 31. august under adfærd efter loven. Ankefristen blev loteierne tilkjendegit.

Omkostningerne er betalt av O.L. Hostad mot refusion inden 15 - ~~femten~~ femten - dager under eksekutions tvang efter foranstaaende fordeling.

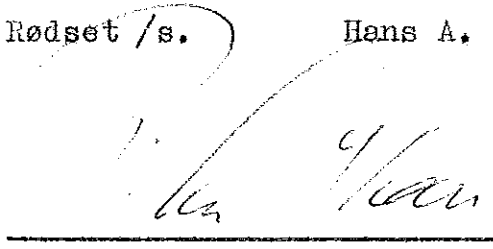
Forretningen blev hermed kundgjort som sluttet den 16. mai 1918 i Hans Hansen Vestads hus.

Protokollen læst, ingen hadde noget at bemerke til protokollationen. Møtet hævet.

O.J. Hunnæs /s.

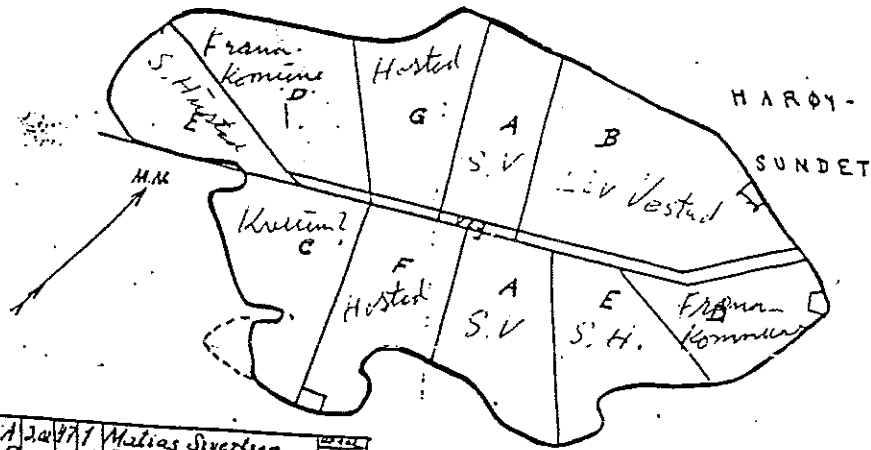
I.J. Rødset /s.

Hans A. Dale /s.


Rett avskrift.

LAMHOLMEN

Lamholmen var felleseige til utskiftinga i 1892 (?). Kart frå 1917 viser at holmen er delt på langs med veg aust-vestleg. Det er notert 7 eigarar og 10 teigar då. Opprinneleg var det 4 gardpartar til fradelinga sist på 1800-talet:



KART
over
LAMHÖLMEN
på garden
VESTAD
Gnr 47
BUD HERAD
MØRE og Romsdal FYLKE
1917 1:1000

A 2a/1	1	Matias Sivertsen	22.12
B 1/1	2	Iver Jensen	24.9
C 1/1	4	Peder Andreassen	24.9
D 1/1	5	Hans Hansen	21.9
E 1/1	6	Lava Hansdatter	14.11
F 1/1	10	O. L. Hostad	11.11
G 1/1	11	veg, høyfisk	11.10
			1.3
Tote			122.17

ca. 13 da.

Bnr Navn

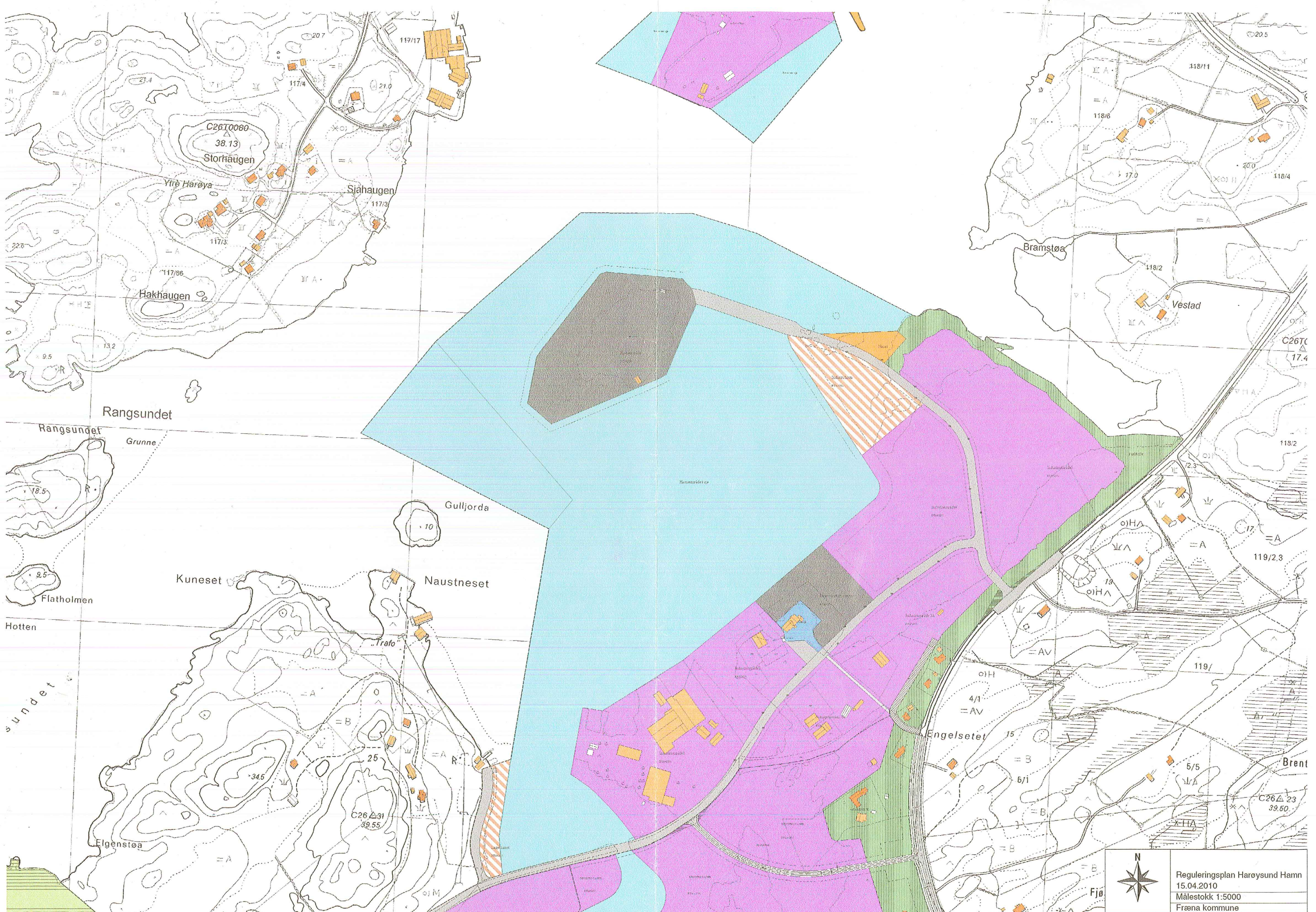
1. Matias Sivertsen: *Sigmund Vestad*
2. Iver Jensen: *Liv Vestad*
4. Peder Andreassen (selde parten Lamvik - 1920) *Kvinn?*
5. Hans Hansen: *Frøna kommune*
6. Lava Hansdatter: *Sverre Hostad*
10. O.L. Hostad (Sørheim - selt frå Løhaugen - 1918) *Lv. og Hostad*
11. O.L. Hostad (Nordheim - selt unna Østigård - 1916)

Utviklinga seinare:

BNR. 14: SØRHEIM vart utskilt 25/6-1920 frå bnr.10. Ole Larsen hadde fått skøyte på sin del 9/5-1892. Avtale om sal - 26/6-1918 og bokført på O.L. Hostad.

BNR. 15: NORDHOLM - kjøpekontrakt 15/9-1916 til O.L. Hostad, skylddelt 26/6-1918 frå bnr.11 - og O.L. Hostad får skøyte i 1924.

BNR. 16: LAMVIK - skylddeling 28/2-1920 frå bnr.4. 15/5-1930: Skøyte til Jon Vågen, Nils J. Gule og Harald Tungehaug. 22/5-1956: Skøyte til Johan Haukås og Asbjørn Haukås. 17/7-1973: Skøyte frå Jenny Haukås, enkje etter Johan, til sonen Kåre Oddleif Haukås på ideell halvdel for kr. 2000.



Reguleringsplan Harøysund Hamn
 15.04.2010
 Målestokk 1:5000
 Fræna kommune



	Oversiktskart Harøysundet Hamn
	Berørte grunneiere
	03.09.2009
	Målestokk 1:4000
Fræna kommune	

Hei,

Jeg er student ved eiendomsfag ved UMB på Ås og har nå startet på masteroppgava mi. Temaet er eiendomsgrenser, eiendomsrett, samt strandretten. Utgangspunktet mitt er en framtidig utfylling i Harøysund Hamn i Fræna kommune i Møre og Romsdal. Oppgaven skal ta for seg de utfordringene som knytter seg til at mellomgrenser i salt sjø ofte ikke er fastsatt, verken i skyldelingsbeskrivelser, målebrev eller andre beskrivelser av eiendomsgrenser. Det er heller ikke lovregler som går eksplisitt på grenseforløp i sjø; slik som for grenser i ferskvann. Videre vil jeg undersøke hvilke problemer og utfordringer som kan oppstå i sammenheng med at det skal foretas en utfylling, også i forhold til strandretten.

For å få temaet inn i en større sammenheng har jeg, i samarbeid med mine veiledere Einar Hegstad og Hans Sevatdal, kommet fram til at det vil være viktig å undersøke hvordan noen av spørsmålene relatert til grenser, utfylling mv blir behandlet av jordskifterettene, og hvilke erfaringer jordskifteretten har gjort seg med hensyn til andre aktører.

Nedenfor har jeg formulert en del spørsmål som jeg håper dere vil hjelpe meg med;

- Man kan prinsipielt fastlegge grenser i sjø ut fra to ulike tilnærminger: Enten som en rekonstruksjon av grenser, som egentlig er der fra da eiendommene på land ble etablert. Eller man kan se på grensefastleggingen som en eiendomsdanning, altså at det aldri har vært grenser der, og at det da er en deling av sjøområdet man skal foreta. Hvordan er jordskifterettens tilnæringsmåte? Betegner man det som en rekonstruksjon, som en eiendomsdanning, eller er det ingen bestemt tankegang rundt dette?
- Når grenser i sjø skal fastsettes, har partene en slags oppfatning på sjøarealet og mulige grenser som går i sjøen? Da menes både grenser mellom eiendommer og yttergrenser for eiendommene.
- Når det er jordskifte eller grensegangssak for eiendommer, vil jordskifteretten da fastlegge grenseforløpet utover? Og i tilfelle; hvordan vil dette merkes, beskrives? Og hva med retning og hvor langt ut eiendomsretten strekker seg?
- Hvilke utfordringer og/eller problemer kan jordskifteretten se for seg i forhold til at fastsettelsen av grenseforløp i sjø ikke er klare? Eller er det ikke problematisk i det hele tatt?
- Strandretten er prinsipielt uavhengig av grensene utover. Hvordan er bevisstheten og oppfattelsen rundt denne retten hos de ulike aktørene; grunneiere, oppmålingsfolk og jordskifteretter i sammenheng med en utfylling?
- Har dere saker om dette, og da gjerne i sammenheng med en utfylling?

Jeg vil ta kontakt med jordskifterettsleder per telefon om et par dagers tid for samtale om disse spørsmålene. Håper dere tar dere tid til dette, og på forhånd takk.

Med vennlig hilsen

Annbjørg Kvalevåg

Oversikt grunneiere i området som ligger under det regulerte området Harøysund Hamn

Gnr. Bnr.	Navn	Adresse	Postnr. Poststed
4	1 Anita Engelseth Myklebust	Langhaugen	6430 Bud
	1 Birgit Inderhaug	Hostadmarka 26	6430 Bud
4	3 Olaf Martin Kjorsvik	Skjæret	6430 Bud
4	6 Reiar Varhol	Skjæret	6430 Bud
4	7 Harry Fossen	Skjæret	6430 Bud
4	8 Olaf Martin Kjorsvik	Skjæret	6430 Bud
4	9 Fræna kommune	Kommunehuset	6440 Elnesvågen
4	11 Fræna kommune	Kommunehuset	6440 Elnesvågen
4	14 Maskindeler AS	Skjæret	6430 Bud
4	15 Sjøbu AS	Skjæret	6430 Bud
4	16 Arnt Helge Nilsen	PB 78	6430 Bud
4	17 Sjøbu AS	Skjæret	6430 Bud
4	18 Sjøbu AS	Skjæret	6430 Bud
4	20 Henrik Vaseng	Skaravegen 15	6430 Bud
4	21 Fræna Kystelendom AS v/ Ronny Dagfinn Groven	Myrbærlia 9	6430 Bud
4	23 Anita Engelseth Myklebust	Langhaugen	6430 Bud
	23 Birgit Inderhaug	Hostadmarka 26	6430 Bud
7	11 Vikomar AS	Skjæret	6430 Bud
118	1 Heidi Anita Huse Vestad		6430 Bud
	1 Per Arne Vestad		6430 Bud
118	2 Liv Vestad	Vestad	6430 Bud
118	4 Brita Vestad Viken	Vestad	6430 Bud
	4 Oddbjørn Viken	Vestad	6430 Bud
118	10 Anny Olette Hatlebakk	Håset	6440 Elnesvågen
118	11 Roger Håseth	Vestad	6430 Bud
118	6 Svein Olav Hustad	Kommunehuset	6440 Elnesvågen
119	1 Fræna kommune	Lyngstad	6493 Lyngstad
119	2 Anton Haukås	Lyngstad	6493 Lyngstad
119	3 Anton Haukås	Lyngstad	6493 Lyngstad