

AVDØDE HJEMMELSHAVERE I JORDSKIFTESAKER

ESTATES OF DECEASED TITLE HOLDERS IN LAND CONSOLIDATION CASES

TONJE YNDESTAD

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPS PLANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 S.TP. 2012



Forord

Denne masteroppgaven er avsluttende for mine studier innen eiendomsfag ved Universitetet for Miljø- og Biovitenskap i Ås. Oppgaven representerer 30 studiepoeng og er gjennomført i løpet av 2012 i samarbeid med instituttet for landskapsplanlegging, ILP.

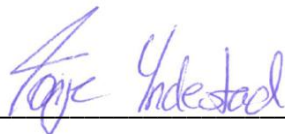
I løpet av prosessen frem til dette ferdige resultatet har jeg blitt kjent med, og fått uvurderlig god hjelp av en rekke personer.

Jeg retter en stor takk til veileder Hans Sevatdal for konstruktiv kritikk og gode samtaler og til Petter Rundén for god hjelp til rettskriving.

Samtidig takker jeg alle som har stilt opp på intervju, ingen nevnt, ingen glemt.

Universitetet for miljø- og biovitenskap

15.des. 2012



Tonje Yndestad

Sammendrag

Denne oppgaven handler om de utfordringene jordskifteretten står ovenfor i saker hvor dødsbo er part. Oppgaven har fått navnet *Avdøde hjemmelshavere i jordskiftesaker*.

Hovedsakelig vil jordskifterettens håndtering av dødsbo undersøkes, samt hvilke problemer dødsbo skaper i en jordskiftesak. Målet med oppgaven er å få belyst hvilke utfordringer jordskifteretten står ovenfor i håndteringen av dødsbo.

Oppgavens problemstilling er:

"Hvilke problemer skaper situasjoner med avdøde hjemmelshavere for jordskifteretten, og hvordan håndterer jordskifteretten dette? "

Konklusjonen har basert seg på innsamling av informasjon fått gjennom intervju av jordskiftedommere og en hovedoppgave skrevet av Solfrid Mykland fra 2000.

Intervjuene med dommerne ga nyttig informasjon og det kom klart frem at det var behov for en endring i praksisen rundt dødsbo. Spesielt var det de nordligste jordskifterettene som fremmet dette.

Til slutt var det fire problemområder som utpekte seg, og som denne undersøkelsen har funnet en mulig løsning på.

Problemområde 1 – innkalling, varsel osv. Problemet her er at man bruker mye ressurser på å finne parter og kanskje man ikke finner alle. Da risikerer man at det kommer en senere som påklager dommen og ber om at den gjenopptas.

Rent formelt må vel dette kunne "løses" ved å forenkle/forbedre bruken av summarisk innkalling. Formelt sett er dermed alle partene lovlig innkalt, og jordskifteretten kan gjøre vedtak som er bindende for alle. Ingen av de andre problemene kan løses på denne måten, *her må det sterkere lut til*.

Problemområde 2 – korrekt og fullstendig partsliste. Problemet her er at man ved en ufullstendig partsliste ikke har alle partene som representerer eiendommen. Dette er problematisk i de materielle endringsprosessene i et jordskifte som nyttevurdering etter jskl. § 3a.

Å finne en løsning på dette er hakket verre, for problemet er kort og godt at man mangler en eller flere eiere, som dermed gjør det vanskelig for jordskifteretten å f.eks. vurdere en påregnelig fremtidig arealbruk av eiendommen. Løsningen som faller naturlig her er å lovbestemme en form som garanterer at eiendommen alltid er representert og at representanten er å finne i f.eks. matrikkelen med navn.

Problemområde 3 – oppfølging, gjennomføring osv. Problemet her er det å gjennomføre, vedlikeholde osv. fellesordninger og fellestiltak, når eierskapet er spredt på mange, presumtivt uinteresserte personer.

Løsningen her er heller ikke så enkel, da man må finne en måte å få sameiere antallet i et dødsbo til å holde seg på et lavt nivå og man skulle helst hatt eiere som genuint interesserte seg for eiendommen. Dette kan man eventuelt få ved å sette en maksimumsgrense på antall eiere i en eiendom som er eid av et dødsbo. I tillegg kunne man få ordnet dette problemet ved å ha en grense på hvor lenge et dødsbo kan eksistere.

Problemområde 4 – kjøp, salg og leie. Problemet her er at jordskifteretten ikke har kompetanse til å vedta kjøp eller salg, det er opp til partene å inngå avtaler.

Løsningen på dette er først og fremst at jordskifteretten kan bidra ved å benytte jskl. § 32, 2 ledd. Dette løser likevel bare en del av problemet. Hoveddelen ligger på at det er vanskelig å få i stand en avtale med en grunneier som ikke interesserer seg for eiendommen eller der det er mange eiere som har forskjellige syn på hva som er best for eiendommen. I tillegg er det vanskelig i de sakene man ikke finner noen eier. Dette kan løses ved å benytte de løsningene jeg har presentert i de tidligere problemområdene.

Abstract

This thesis deals with the challenges of the land consolidation court, faced in cases where the landowner is deceased. The thesis is named: *Estates of deceased title holders in land consolidation cases*.

In rural Norway a number of estates of deceased title holders remain in informal and unregistered ownerships of a number of heirs. This causes problems of various kinds for a lot of public bodies and private state holders as well. This thesis is an enquiry into the problems this cause in land consolidation cases.

Innholdsfortegnelse

Liste over figurer	iii
1 Innledning.....	1
1.1 Tema/bakgrunn for oppgaven.....	1
1.2 Begrepsavklaring	3
1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål.....	4
1.4 Fremgangsmåte/redigering.....	6
2 Regelsystem, problemforståelse og metode	7
2.1 Innledning.....	7
2.2 Om jordskiftesystemet	7
2.3 Om hvordan uklarheter oppstår	13
2.4 Transaksjonskostnader.....	14
2.5 Arveloven (al.), tinglysingsloven (tingl.l.) og skifteloven (skl.)	16
2.6 Sameieloven	19
2.7 Hvorfor dødsbo ikke opphører.....	20
2.8 Rapporten svensk offentlig utredning 1987 (SOU 1987 : 2)	22
3 Metode	24
3.1 Forskningsdesign	24
3.2 Intervju	26
3.3 Etske avveininger.....	27
3.4 Datakvalitet, reliabilitet og validitet.....	28
4 To case-studier	30
4.1 Sak 1900-2006-0019 – Brattfjell.....	30
4.2 Sak 1500-2007-0005 – Bollien.....	33
5 Presentasjon av intervjuene.....	37
5.1 Jordskiftedommer 1	37
5.2 Jordskiftedommer 2	40
5.3 Jordskiftedommer 3	43
5.4 Jordskiftedommer 4	49
5.5 Medarbeider 1.....	51
5.6 Jordskiftedommer 5	52
5.7 Jordskiftedommer 6	60
5.8 Jordskiftedommer 7	65
5.9 Medarbeider 2.....	67

5.10	Jordskiftedommer 8	68
5.11	Grunnerverver i Statens vegvesen	70
5.12	Tingrettsdommer (sentralt på Østlandet)	73
6	Analyse	74
6.1	Innledning.....	74
6.2	F1: Hva er problemet med eiendommer hvor hjemmelen står på en som er avdød?	75
6.3	F2: Hvilke virkemidler kan jordskifteretten benytte seg av for å løse problemer som oppstår på eiendommer hvor hjemmelshaveren er død, og blir de benyttet?.....	83
6.4	F3: Hvordan håndterer jordskifteretten eiendommer med døde hjemmelshavere og saker hvor det er mange parter på grunn av dødsbo?	84
6.5	F4: Hva skjer når det melder seg arvinger etter at saken er rettskraftig avgjort?	86
6.6	Konklusjon	87
6.7	Avsluttende refleksjoner	88
7	Etterord	93
8	Kilder.....	95
9	Vedlegg	98
9.1	Vedlegg 1 – Finnmark jordskifterett – Søknad om løyve til summarisk innkalling	98
9.2	Vedlegg 2 – Intervjuguide.....	99
9.3	Vedlegg 3 – Ny skiftelovgivning – NOU 2007/16 – merknad til avsluttet høringsrunde.....	100
9.4	Vedlegg 4 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, informasjonsbrev.....	104
9.5	Vedlegg 5 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, svarslipp	105
9.6	Vedlegg 6 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, fullmakt	106
9.7	Vedlegg 7 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, stevnevitne.	107

Liste over figurer

Figur 1: Sammenhengen mellom forskningsspørsmålene og fremgangsmåte.....	5
Figur 2: Ankeordningen ved jordskifte, (Domstol 2012).	8
Figur 3: Summarisk innkalling i avisen Nordlys 06.07.2009.	10
Figur 4: Intervjuobjekter og deres arbeidssted	25
Figur 5: Intervjuobjektenes lokalisering geografisk (Kartgrunnlag, Gyldendal 2012).	26
Figur 6: Kart over skifteområdet, hentet fra saksmappen.	30
Figur 7: Kostnadsposter ved jordskiftesak	78
Figur 8: Forfalt bygning i kulturlandskapet (Rønningen 2012).	80
Figur 9: Perifere eiere årsak - virkning	81
Figur 10: De ulike mulighetene jordskifteretten har til å finne arvingene. Det som står i rutene er hovedgangen i søkingen.	85

1 Innledning

1.1 Tema/bakgrunn for oppgaven

Etter jordskifteloven av 1979 (jskl) § 13 er jordskifteretten pålagt å kalle inn alle parter som er involvert i saken. Noen av disse "partene" kan være avdøde og arvingene sitter i uskiftet bo. Jordskifteretten må da ta kontakt med alle arvingene og kalle de inn til rettsmøter. I noen tilfeller kan arvingene ha sittet i suksessive uskiftede bo gjennom flere generasjoner. Arvingene blir i slike saker alt fra barn til oldebarn i forhold til den som står oppført som hjemmelshaver i grunnboken.

Jeg har valgt å titulere oppgaven "*Avdøde hjemmelshavere i jordskiftesaker*". Som tittelen tilsier er dette en oppgave om eiendommer hvor hjemmelshaveren er død og hvor eiendommen blir involvert i en jordskiftesak. Empirien i oppgaven er hovedsakelig rettet mot å undersøke hvordan jordskifteretten håndterer slike eiendommer/partier og hvilke eventuelle problemer slike eiendommer skaper for jordskifteretten, m.h.t. å gjennomføre sakene.

Dette temaet for oppgaven var opprinnelig et forslag som jordskifterettsleder Oddmund Roaldkvam foreslo for domstoladministrasjonen (DA). DA sendte et dokument med flere forskjellige forslag til studentene som vi kunne velge fra. Jeg falt ned på forslaget til Roaldkvam. Årsaken til at jeg finner temaet interessant stammer hovedsakelig fra sommerjobben jeg hadde i Østfold jordskifterett sommeren 2011. Vi fikk inn en del saker fra Hvaler hvor det var en del døde hjemmelshavere og hvor vi måtte nøste litt opp i hvem som var arvinger. Temaet var dermed et problem jeg hadde personlig kjennskap til.

Problemet med døde hjemmelshavere er en kjentsak i jordskifterettene over hele landet, men det er ingen som har satt seg veldig nøye inn i situasjonen. Det er, så vidt jeg vet, skrevet svært lite om dette, utenom Solfrid Mykland som skrev om "Generasjonsskifte og hjemmelsoverføring på landbrukseiendommer" i sin hovedoppgave våren 2000. Dette fører igjen til at oppgaven min stort sett må stå på egne ben, men også at oppgaven på sett og vis bør kunne bane vei for fremtidige undersøkelser på området. Jeg tar m.a.o. ikke sikte på å "løse" problemet, men å belyse det.

I geografisk sammenheng er fylkene i Nord-Norge de som har størst antall med slike eiendommer, trolig fordi det der er flest fraflyttede eiendommer, og hvor hjemmelsoverføringen ikke har skjedd. Likevel finner man problematikken i hele landet. Et trekk i bildet er også at jordskifterettene får flere og flere saker hvor arvingene befinner seg i utlandet.

Problemet slike eiendommer medfører, kan blant annet være økt tids- og ressursbruk i jordskifteretten. Kostnadene øker i saker hvor man ikke finner arvinger eller hvor arvingene er

mange. Når enkelte eiere ikke blir innkalt som parter kan det stride mot de grunnleggende prinsippene for domstolsbehandling, sånn som forhandlingsprinsippet, disposisjonsprinsippet, partslikhet og kontradiksjonsprinsippet.

Ved å undersøke hvordan jordskifteretten håndterer slike eiendommer, og hva eiendommene medfører av eventuelle problemer, vil man senere kunne finne metoder som kan bidra til å løse det trolig økende problemet. Siden problemet rimeligvis er økende, er det fornuftig å prøve å finne en løsning så snart som mulig, på den måten ordner man det når problemet fremdeles er håndterbart.

Det er ikke bare jordskifteretten som møter utfordringene med slike dødsbo, de fleste offentlige organ støter nok borti problemstillingen i større eller mindre grad. Derfor vil jeg kort se om vegstyresmaktene og tingrettene opplever dødsbo på lignende måte som jordskifteretten.

1.2 Begrepsavklaring

Fast eiendom

Fast eiendom er i juridisk sammenheng, grunn, samt eventuell bebyggelse som finnes på denne, og andre objekter som er fast og varig forbundet med grunnen. Alle faste eiendommer bør helst matrikuleres og få et gårds- og bruksnummer, slik at de er mulig å identifisere. Fast eiendom kan være registrert med en eller flere hjemmelshavere og kan matrikulært bestå av flere bruksnummer.

Dødsbo

Et dødsbo oppstår når noen dør og kan bestå av avdødes formue, gjeld, samt eventuelle rettigheter og forpliktelser. Hvis det er én arving, vil dødsboet tiltre arvingens formue og dødsboet vil så opphøre. Ved to eller flere arvinger, vil gjeld og annet måtte gjøres opp dem i mellom. Arveloven og testamentet bestemmer hvordan boets midler skal fordeles mellom arvingene. (norge.no 2012).

Skifte

Skifte betyr "deling". Skifte er oppgjør og fordeling av et bo. Det kan være konkursbo, skilsmissebo eller dødsbo (SNL 2012c).

Dødsboskifte

Dødsboskifte (arveoppgjør) er prosessen eiendommer overføres fra avdødes person over til avdødes arvinger. I mellomtiden kalles boet for et dødsbo og benevnes for eksempel som "Ola Nordmann's bo". Dødsboskifte foretas enten privat eller offentlig (SNL 2012a).

Privat skifte

Ved privat skifte er det arvingene selv som ordner skiftet. Rent formelt skjer det ved at arvingene sender inn en erklæring om privat skifte av dødsbo (overtagelse av arv og gjeld) til tingretten.

Offentlig skifte

Ved offentlig skifte blir det oppnevnt en offentlig bobestyrer (advokat) som hjelper boet med det praktiske, mens retten avgjør eventuelle uenigheter. Offentlig skifte er aktuelt hvis:

- Ingen av arvingene vil ta ansvar for avdødes gjeld
- Arvingene er uenige eller usikre
- En kreditor krever offentlig skifte
- Avdøde har testamentert at det skal være offentlig skifte

Offentlig skifte tar ofte lang tid ved uenigheter. (SNL 2012a).

Hjemmelshaver

Hjemmelshaver er den som står oppført i grunnboken som eier av en matrikkelenhet. Reell eier av matrikkelenheten og hjemmelshaver trenger ikke være samme person. Hjemmelshaveren kan være avdød uten at et skifte har forekommet, eller overdragelsen ikke har blitt tinglyst. (SNL 2012b).

1.3 Problemstilling og forskningsspørsmål

Jeg har utformet følgende generelle problemstilling for denne oppgaven.

"Hvilke problemer skaper situasjoner med avdøde hjemmelshavere for jordskifteretten, og hvordan håndterer jordskifteretten dette? "

For å gjøre problemstillingen mer oversiktlig, og lette strukturen på arbeidet, har jeg brutt problemstillingen ned i følgende fire forskningsspørsmål som har vært rettesnorer for hva jeg ønsker å finne ut, og det har vært styrende for hvordan jeg har gått frem:

F1: Hva er problemet med eiendommer hvor hjemmelen står på en som er avdød?

F2: Hvilke virkemidler kan jordskifteretten benytte seg av for å løse problemer som oppstår på eiendommer hvor hjemmelshaveren er død, og blir de benyttet?

F3: Hvordan håndterer jordskifteretten eiendommer med døde hjemmelshavere og saker hvor det er mange parter på grunn av dødsbo?

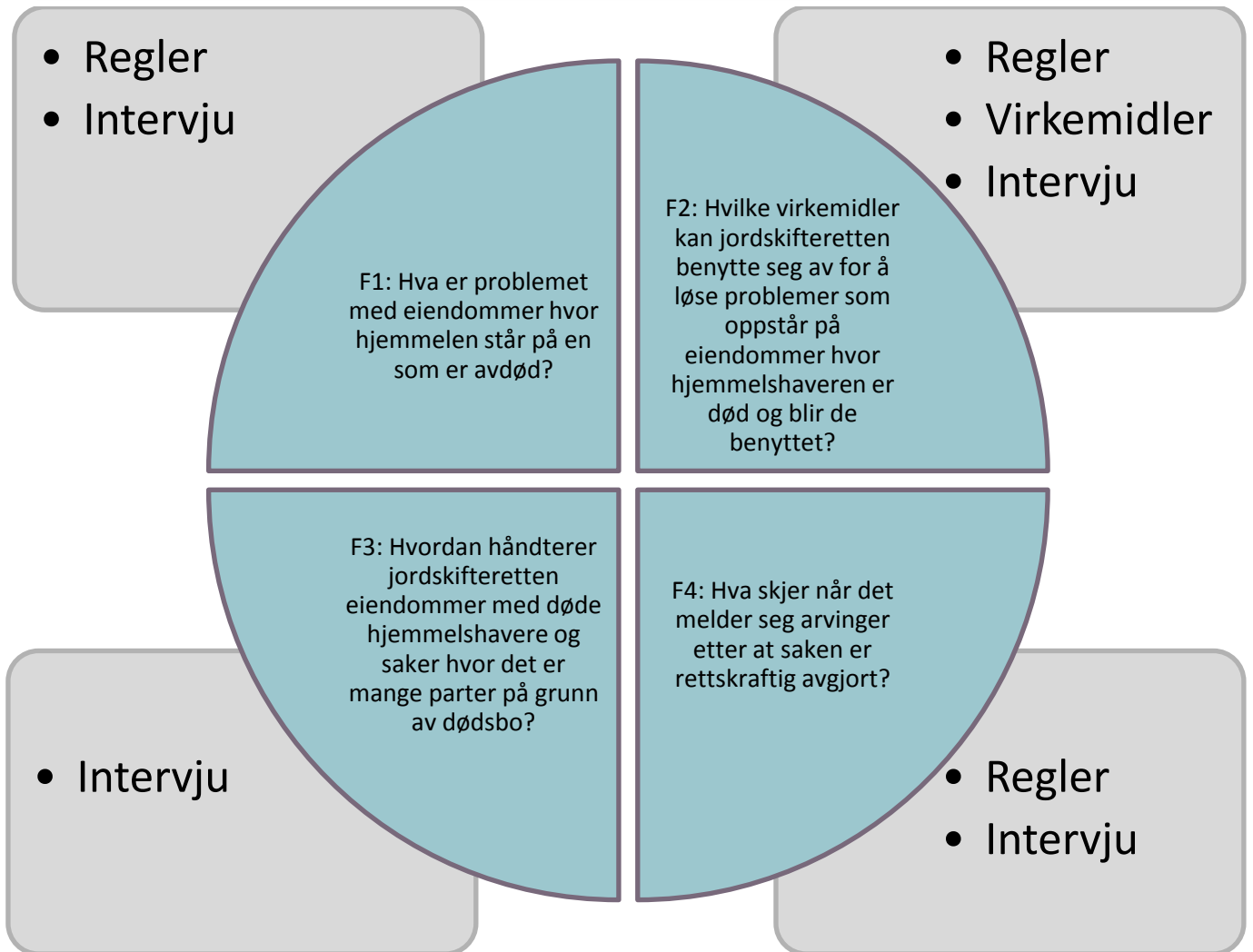
F4: Hva skjer når det melder seg arvinger etter at saken er rettskraftig avgjort?

Jeg har valgt å belyse problemstillingene ut fra lovregler, jordskiftefaglig litteratur og empiri. Disse tre elementene henger i stor grad sammen, men jeg må forsøke både å se dem samlet og å holde dem adskilt. Det er gjennom empirien (intervjuene) jeg venter å få mest informasjon om forskningsspørsmålene.

Jeg har laget en fremstilling av sammenhengen mellom problemstillingen, forskningsspørsmålene, regelsystemene, teorien og empirien, se figur 1. Problemstillingen vises øverst, deretter utgjør de fire forskningsspørsmålene hver sin sektor av diagrammet. I boksen ved siden av hver sektor er kunnskapskildene som er aktuelle for hvert spørsmål listet opp. Dette er en forenklet fremstilling av forholdet, og vil fungere som en rettesnor i den senere diskusjonen.

Problemstilling

"Hvilke problemer skaper situasjoner med avdøde hjemmelshavere for jordskifte, og hvordan håndterer jordskifteretten dette? "



Figur 1: Sammenhengen mellom forskningsspørsmålene og fremgangsmåte.

1.4 Fremgangsmåte/redigering

Til nå er det gitt en kort oversikt over konteksten som denne oppgaven står i. Forhåpentligvis fremgår det at fokuset vil ligge på å undersøke og beskrive jordskifterettens håndtering av eiendommer hvor hjemmelshaver er død, og eventuelle problemer slike eiendommer medfører for jordskifteretten.

Fremgangsmåten er studier av regler, casestudier og intervju. Jeg skal komme mer tilbake til dette i kapittel 3. Redigeringsmessig har den videre framdrift ikke vært helt enkel. Jeg valgte tilslutt å lage et kapittel 2, som inneholder både noe om regelsystemene og problemforståelse. Deretter følger metodedrøftelse, vesentlig knyttet til empirien. På denne måten blir empirien forhåpentligvis knyttet logisk sammen med regelsystemene og problemforståelsen. I kapittel 4 presenteres det to case-studier av to relevante saker. Dette er logisk mulig fordi jeg har presentert konteksten i kapittel 2. Deretter følger presentasjon av intervjuene i kapittel 5 og analysen av det innsamlede materialet samt en liten konklusjon i kapittel 6.

2 Regelsystem, problemforståelse og metode

2.1 Innledning

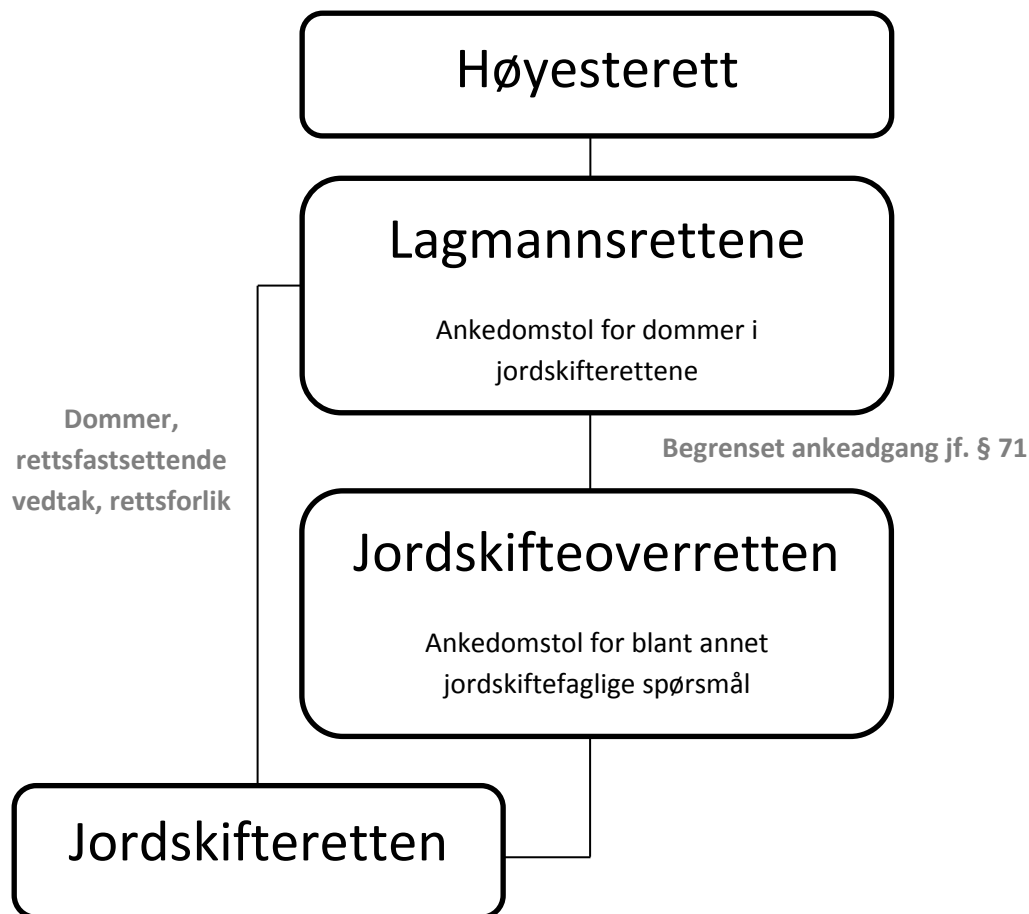
I dette kapittelet vil jeg for det første presentere det vi kunne kalle "jordskiftesystemet", for så vidt gjelder det som er relevant for temaet. Det er ofte sagt "slagordmessig" at jordskifte dreier seg om eiendom og ikke eiere. Dette er rett nok, men enhver domstolsbehandling, også jordskifte, bygger på at eierne deltar som parter/aktører, og så å si representerer eiendommen. Partene er faktisk mer sentrale nå enn tidligere, blant annet på grunn av økende grad av heterogenitet mht. bruk.

2.2 Om jordskiftesystemet

Jordskifte er en paraplybetegnelse som kan omfatte høyst ulike realiteter. En sorterer gjerne virkefeltet i rettsklarlegging på den ene siden og rettsendring på den andre. Begge deler vil regelmessig forekomme i en og samme sak, men saken kan også være rendyrket det ene eller det andre. Det er jordskifterettens personale som utfører det meste av arbeidet. Hovedsakelig er det tre sakstyper som dominerer: jordskifte, grensegang og rettsutgreiing.

Jordskiftedomstolene er særdomstoler som arbeider med saker som er hjemlet i jordskifteloven. Arbeidsoppgavene er i hovedsak omforming av eiendommer, tilrettelegging for samarbeid på tvers av eiendomsgrenser, klarlegging av rettsforhold til fast eiendom, fastlegging av eiendomsgrenser og ulike skjønn (Domstol 2012).

Jordskifteretten er førsteinstans og jordskifteoverretten er ankeinstansen (Domstol 2012). Se figur 2, som illustrerer systemet.



Figur 2: Ankeordningen ved jordskifte, (Domstol 2012).

Vanligvis blir en sak ført for jordskifteretten kalt en "jordskiftesak" eller "et jordskifte" uavhengig av hva saken gjelder. Et jordskifte omfatter de sakstyper som er nevnt i jskl. § 2. Grensegang, rettsutgreiing, avtaleskjønn. Skjønn etter særlov og voldgiftsmakeskifte blir derfor egne sakstyper som faller litt utenfor fellesbetegnelsen jordskifte (NOU 2002: 09).

Utgangspunktet for å sette i gang et jordskifte er at eksisterende eiendommer er utjenlige, eller at forholdene vil bli utjenlige ved offentlige arealinngrep. Ved å bruke ett eller flere av de virkemidlene jordskifteretten rår over, kan en bedre forholdene (Sky, 2009:369-396).

For å fremme et jordskifte må to kumulative vilkår være oppfylt. Gjennom jordskifte skal det skapes en *skiftegevinst* – og ingen av partene skal *lide tap*, jf. jskl. §§ 1 og 3 bokstav a. Disse vilkårene gjelder bare i rene jordskiftesaker og for jordskiftedelen i saker hvor jordskifte kombineres med et samtidig skjønn (NOU 2002: 09).

Jordskiftelovens første ledd lyder slik: "*Eigedomar som det er vanskelig å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve, kan leggjast under jordskifte etter denne lova.*" Regelen viser til eiendommer i flertall, noe som betyr at man bør se totalresultatet for flere eiendommer under ett, for å kunne

endre de utjenlige eiendomsforholdene. I noen situasjoner vil det likevel være tilstrekkelig at bare én eiendom er utjenlig, for å sette i gang et jordskifte. Videre bruker loven "eiendom" og ikke "eier". Vurderingene skal være objektive og knyttes til eiendommen som driftsenhet og ikke til den som eier eiendommen (Sky, 2009:369-396).

Det heter at det er skifte mellom eiendommer og ikke mellom personer. Dette betyr at jordskifteretten tidels kan se bort fra aktuell eier og velge løsninger som normalt ville vært tjenlige for den konkrete eiendommen på det aktuelle stedet. Selv om løsningen ikke nødvendigvis er hva eieren ønsker. Det er objektiv og normert nytte som i utgangspunktet skal legges til grunn (Austenå og Øvstedal, 2000). Både i teori og i lovforarbeider betegnes regelen om en objektiv vurdering med hensyn på tapsgarantien som en hovedregel eller et utgangspunkt (Aasmundtveit 2001). Nyttebegrepet er ofte på ingen måte gitt som objektiv størrelse, § 3a må tolkes. Her kommer partenes nyttefunksjon i forhold til eiendommene inn. Mest sannsynlig i økende grad, fordi diversiteten mellom eierne må forutsettes å øke, bl.a. på grunn av at stadig færre landbrukseiendommer er aktive driftsenheter.

Det første problemet jordskifterettene må antas å møte i relasjon til uoppgjorte dødsbo er innkalling og forkynning. Det er noen lovregler som fronter problemet med uidentifiserte parter. Blant annet "allmannastevning".

I henhold til Lov om bygdeallmenninger av 1992 nr. 59 (bgdalml) § 1-7 forklares det hvordan man kan forkynne i allmenningssaker. I følge bgdalml. § 1-7 kan man forkynne "*for et større eller et ubestemt antall bruksberettigede i en bygdeallmenning... Uten at de enkelte bruksberettigede navngis*". Dette gjøres ved en kunngjøring i Norges Lysningsblad. "*Det må uttrykkelig angis at kunngjøringen trer istedenfor ordinær forkynnelse, og at forkynnelse ikke blir foretatt på annen måte*".

Nou`en om den nye sameretten angir at dommene vil ha "*bindende virkning for alle vedkommende*". (NOU 2007: 13)

Ved utvidet partsforhold anses alle medlemmer av en beskrevet kategori eller klasse av rettssubjekter som parter og får sin rettsstilling avgjort uansett om de faktisk har opptrådt i prosessen (NOU 2007: 13).

I Lov om Utskiftning m.v. fra 13. mars 1882 nr 2 § 16 jf. § 107 ble det gitt hjemmel til å benytte "Almenningsstevninger" også i utskiftningssaker når "Fællesskabet er stort eller indiviklet" (Austenå og Øvstedal, 2000).

I jordskifteloven § 13 har vi noe som kalles summarisk innkalling. Det er en unntaksregel. For å få fram hovedregelen starter jeg med jskl. § 12:

"Krav om offentlig jordskifte set ein fram for jordskifteretten i det soknet der eigedomen ligg. Kravet skal så vidt mogleg nemne dei eigedomana det gjeld, eigarar, bruksrettshavarar, grannar og andre skiftet vedkjem, kva vanskar ein ønskjer å få løyst og om det trengst jordskiftemeddommarar med særleg kunnskap... Kravet skal forkynnast for dei som er nemnde i kravet så snart som råd..."

Ordinære tingsrettslige sameier har ikke generell partsevne. Det samme gjelder andre sammenslutninger som ikke er organisert som selvstendige rettssubjekt ("juridiske personer"). I slike tilfeller må hver enkelt sameier være part (Austenå og Øvstedal, 2000).

Jordskifteloven § 13:

"... Innkalling påført namna på jordskiftemeddommarane skal forkynnast for alle eigarar, bruksrettshavarar, grannar og andre som skiftet vedkjem, med varsel på minst 3 veker... om nokon som skal ha varsel er fråverandre eller busett utanfor kommunen, og tilhaldsstaden hans ikke er kjent, eller om han er busett utanfor riket, kan varsel givast på siste kjende bustaden hans i riket, eller om denne staden ikkje er kjent, på åstaden... Er skiftefeltet stort eller eigedoms- eller brukstilhøva ugreie, kan departementet gi løve til innkalling ved lysing i "Norsk Lysningsblad" og i eitt eller fleire lokalblad og med oppslag. Varslet skal i slike tilfelle vere gitt minst 6 veker på førehand rekna frå den dagen kunngjeringa står i Lysningbladet".




INNKALLING
til Finnmark jordskifterett
Sak nr. 2000-2008-0001 – Grønnes i Vardø kommune.
Rekvirent: Terje Roe Hansen, Hagelstrømsg. 20, 9960 Kiberg, eier av gnr. 5/18, gnr. 6/6 og gnr. 6/11 i Vardø kommune.
Saksøkte:
1. Arvinger etter Hans Aanstad, eiere av gnr. 7, bnr. 13 "Kramvik" i Vardø kommune.
2. Andre evt. eiere/ rettighetshavere til gnr. 7, bnr. 13 "Kramvik".
Saken gjelder: Rekvirenten har krevd jordskifte etter § 2 bokstav b.
Til behandling: Standpunkt til fremme av jordskiftesak og fastlegging av eiendomsgrenser mot tilstøtende eiendommer på Grønnes i Vardø kommune.
De saksøkte grunneiere o.a. som ikke er registrert på saken, bes snarest om å melde seg for Finnmark jordskifterett skriftlig for å ivareta sine interesser i saken.
De saksøkte innkalles herved til å møte på rettsmøte 02.09. 2009.
Landbruks- og matdepartementet har gitt løyve til denne innkallingsformen hjemlet i jordskifteloven § 13, tredje ledd. Dette innebærer at avgjørelser jordskifteretten tar i forbindelse med saken vil bli rettskraftig avgjort også for saksøkte som ikke melder sitt krav i saken.
Hvis noen av partene ikke kan møte personlig, bes det om at fullmakt blir gitt til en som kan representere vedkommende. Det er partenes ansvar å legge frem dokumentasjon på grenser o.a. og evt. skaffe til veie andre bevis de vil påberope seg.
Kopi av disse bør sendes jordskifteretten før hovedforhandling.
Kjente parter får innkalling til rettsmøtet pr. post.
Rettsmøtet berammes til **onsdag 2. september 2009 kl. 09.00** på Kiberg skole, Vardø kommune.
Det er avsatt 2 dager til saken.
*Finnmark jordskifterett,
Statens hus, 9815 Vadsø.
Dato: 06.07. 2009.*

Figur 3: Summarisk innkalling i avisen Nordlys 06.07.2009.

For å kunne varsle på en skikkelig måte, er rettsformannen avhengig av at kravet gir tilstrekkelig med opplysninger om navn og adresse. Først når det er helt på det rene at det ikke er mulig ved rimelig bruk av tid og krefter, å få tak i riktig adresse, bør rettsformannen gjøre bruk av den innkallingsmåten som § 13 første ledd, siste punktum gir hjemmel til (Austenå og Øvstedal, 2000).

I tredje ledd er det hjemmel for såkalt "summarisk innkalling". Denne innkallingsmåten er det hjemmel for å bruke når skiftefeltet er stort eller når eiendoms- eller bruksrettsforholdene er problematiske. Den kan bare benyttes når departementet har gitt løyve til det, eksempel på søknad om summarisk innkalling til landbruksdepartementet finner man i vedlegg 1. Løvyet gjelder bare for den instansen det er gitt for.

Om man bruker summarisk innkalling, skal partene man alt kjenner til få direkte varsel. Dette gjelder også for eventuelle prosessfullmektiger. Det er viktig at denne regelen blir etterfulgt fordi sjansen for at en potensiell part ikke skal bli oppmerksom på en summarisk innkalling er svært stor. De som får direkte varsel har helt andre muligheter til å verne om sine interesser (Austenå og Øvstedal, 2000).

Summarisk innkalling skjer ved lysning i "Norsk Lysningsblad" og i ett eller flere lokalblader, se figur 3. Videre skal det varsles ved hjelp av oppslag på sentrale steder i det aktuelle området. Varselet skal gis med en frist på minst seks uker regnet fra den dagen kunngjøringen sto i Lysningsbladet (Austenå og Øvstedal, 2000).

I loven står det ingenting om hvilken rettsvirkning en slik summarisk innkalling har i forhold til interesserte som ikke møter opp, enten fordi de ikke har sett varselet eller fordi de ikke finner grunn til å møte opp. Det er likevel helt på det rene at innkallingen har den rettsvirkning at de avgjørelser retten tar, er gyldig og bindende for alle de innkallingen er rettet mot. Dette gjelder uansett om de møter opp eller ikke, og uansett om de i det konkrete tilfellet har hatt kjennskap til innkallingen og jordskiftet. Dette gjelder ikke bare i forhold til partene i skiftet, men også til utenforstående (eksempelvis naboer) som har fått innkalling (Austenå og Øvstedal, 2000).

Hvis postforkynnelse kommer i retur, rekommandert sending ikke blir hentet eller hvis mottaker ikke returnerer mottakskvittering, kan dokumentet oversendes til stevnevitne for forkynning jf. domstolloven (dl) § 163a. første ledd. Stevnevitne plikter å forkynne saker som er pålagt av offentlige styresmakter jf. dl § 166 første ledd.

Forkynning ved stevnevitne skal så langt det er mulig foregå for vedkommende personlig, helst på hans bopel eller arbeidsplass. Foregår den for han personlig, er den gyldig, uansett hvor han får den jf. dl § 168. Treffes han ikke på bopel eller arbeidsplass, kan forkynnelsen foregå for en voksen person av samme husstand, som er tilstede jf. dl § 169 første ledd.

På bopelen kan forkynnelsen også foregå for den han bor hos, eller for en voksen person av dennes husstand. Likedan kan forkynnelsen foregå for huseieren eller en, som på hans vegne fører tilsyn med huset, om de bor der jf. dl § 169 andre ledd. På arbeidsplassen kan forkynnelsen foregå for sjefen eller en formann jf. dl 169 tredje ledd. Den, som selv er part i saken, kan ikke ta imot forkynnelsen for motparten jf. dl § 172.

Det dokument, som stevnevitnet avleverer ved forkynnelsen, underskriver han med hvor, for hvem og når forkynnelsen har foregått jf. dl § 173. Foregår forkynnelsen for vedkommende personlig, kan han forlange at stevnevitnet skal lese opp dokumentet for ham eller, si hva det inneholder jf. dl § 174 første ledd. Nekter han å ta imot dokumentet, kan stevnevitnet legge det igjen eller legge det inn til avhenting på rettens konter eller på nærmeste poststed eller på et annet tilfredsstillende sted. Stevnevitnet skal så langt det er mulig la vedkommende få vite hvor han kan få dokumentet, og se til at forkynnelsen er lovlig utført til tross for nektelsen jf. dl § 174 andre ledd.

2.3 Om hvordan uklarheter oppstår

Her vil jeg gå inn på visse formelle institusjoner i tilknytning til temaet dødsbo. Dette er hovedsakelig materiale som Solfrid Mykland har samlet i sin hovedoppgave; Generasjonsskifte og hjemmelsoverføring på landbrukseiendommer fra 2000. Hun så på en del situasjoner og undersøkte en del momenter som jeg i denne undersøkelsen ikke kunne prioritere å undersøke, jeg vil derfor bruke mye av hennes tallmaterialer og hennes funn. Det vil ikke bli gått inn på åsetes-, odels-, eller konsesjonsrett.

I samspill mellom mennesker er det mange regler å forholde seg til. Vi kan skille mellom lovfestede regler (formelle) og regler som f.eks. skikk og bruk (uformelle). Regelverkene som styrer oss kan vi kalle institusjoner eller institusjonelle rammevilkår. Institusjonene reduserer usikkerhet både i hverdagslivet og i større sammenhenger. I enkelte situasjoner vet vi instinktivt hvordan vi skal oppføre oss, og kanskje enda viktigere; vi føler oss trygge på hvordan de vi samhandler med vil opptre (Sevatdal, 1997, s. 15 – Mykland s. 19)

De formelle institusjonene i forbindelse med temaet dødsbo består bl.a. av lover med tilhørende forskrifter, rundskriv og retningslinjer fra departementene. De kan også være beskrevet i juridisk teori, eller komme til gjennom rettspraksis. Uformelle institusjoner kan kalles sosialt aksepterte regler for adferd, som ikke er formaliserte gjennom offentlige vedtak. Eksempler på dette er bl.a. lokal sedvanerett, forventet adferd i familieforhold og andre sosiale relasjoner (naboer, bygdesamfunn, osv.) (Mykland, 2000).

Den senere tid har det utviklet seg nye eierformer til landbrukseiendommer som medfører at institusjonene ikke er like forutsigbare og det kan dermed oppstå usikkerhet. Det kan igjen føre til høye transaksjonskostnader. Det innebærer at det er "kostnader" forbundet med å foreta seg noe (gjøre transaksjoner), og altså i denne sammenheng, at det kan bli vanskelig å forholde seg til og forvalte eiendommer sammen med andre. Institusjonenes for å redusere transaksjonskostnadene, skape forutsigbarhet og trygghet, slik at samhandling forenkles (Mykland, 2000).

2.4 Transaksjonskostnader

Sevatdal skrev i 1997 (ifølge Mykland 2000 s. 18- 19) følgende definisjon: "*Transaksjonskostnadene omfatter alt arbeid strev som spring ut av det å samhandle med andre menneske. Det omfatter innsamling av informasjon av alle slag kring samhandlinga, før, under og etterpå. Vidare all slag arbeid med forhandlingar og formulering av "avtale", og ikke minst det å oppfylle avtalen og få medspelaren til å oppfylle sin del*".

Teori om transaksjonskostnader gir en hjelp til å forstå hvorfor det blir konflikter i visse typer samhandlingsforhold, og hvorfor ikke alle handler rasjonelt. I denne undersøkelsen er det snakk om dødsbo (sameier) som hovedsakelig består av nær slekt. Det er lett å forestille seg at familier klarer å finne løsninger for ting de eier i et sameie. Alle kjenner hverandre, mer eller mindre godt og ønsker hverandre det beste. Når det likevel ofte oppstår problemer i slike grupper, må det være grunn til det, Mykland illustrerte hva transaksjonskostnader kan bestå av, ved hjelp av et eksempel.

Et "normaltilfelle" av et sameie i Nordland vil kunne være en søskenflokk med tre søsken, i alderen 50- til 60 år. De overtar barndomshjemmet i fellesskap etter foreldrenes ønske. Eiendommen ligger avsides til, har ca. 20 daa. Innmark og noe utmark. Husene trenger vedlikehold (som maling, nytt tak osv.). En av søsknene bor på Sørlandet, en på Østlandet og den siste bor i Bodø, der eiendommen også ligger. Alle er etablerte, har familie, barn og barnebarn. Eiendommen, som blir tatt over i fellesskap, har naboer som driver med landbruk og som ønsker å leie jorda på eiendommen som tilleggsjord.

Eiendommen vil sannsynligvis ha forskjellige funksjoner for disse sameierne. Eierne som bor på andre kanter av landet vil antakelig ønske å bruke eiendommen som et feriested, men for dem spiller det kanskje liten rolle om jorden blir holdt i hevd, eller eventuelt hvem som bruker den. De ønsker kanskje at våningshuset skal vedlikeholdes på en slik måte at det er mulig å feriere sammen med barn og barnebarn i lengre perioder. De ønsker imidlertid ikke å bruke hele ferien sin på vedlikehold. Huset på gården er ikke stort, og det er kun plass til en familie om gangen. Det er gjerne på sommeren og i høytider stedet blir brukt.

Eieren i Bodø har ikke behov for feriested i byen han bor selv. Han har kontakt med naboene som vil leie jord, og ønsker at innmarka skal holdes i hevd. Det er behov for noen investeringer i denne, som f.eks. grøfting, og for noen redskaper til annet vedlikeholdsarbeid. Han kunne kanskje tenke seg å ta over eiendommen alene, slik at han kunne disponere den som han ønsket. (Mykland, 2000 s. 20-21)

Ut fra denne enkle illustrasjonen påpekte Mykland at det oppstår mange potensielle konflikter:

- Vedlikehold
- Investering i tid og penger.
- Fordeling av utgifter.
- Utleie av jorden, og leiekontrakter.
- Bruk av stedet til ferie
- Salg av eiendom eller ikke?

De nevnte konfliktene kan være både enkle og vanskelige å løse. Uten regler som forklarer hvordan man skal håndtere enkelte av konfliktene, kan det fort bli krangel og uvennskap. Usikkerhet og manglende kunnskap om hva et oppgjør kan føre til, er eksempler på transaksjonskostnader fram mot avtale og gjennomføring. Familiebånd og følelser fører ofte til at transaksjonskostnadene blir så store i sameier at lite blir gjort med eiendommene. Mange strekker seg langt for å unngå opprivende situasjoner, og mangler kanskje hensiktsmessige hjelpemidler som kan forhindre dette (Mykland, 2000).

Som sagt har vi to typer institusjoner; formelle og uformelle. De formelle institusjonene er bl.a. lover som er vedtatt etter prosedyrer som er formelt fastsatt av et statsstyre. I Norge er dermed lovene som står i "Norges Lover", og som er vedtatt av Stortinget, som først og fremst er formelle institusjoner. Videre er forskrifter og rettspraksis eksempler på formelle institusjoner. De er med på å utdype forståelsen av lovens paragrafer, og viser også hvordan loven skal tolkes. Dem som ikke følger lovene med tilhørende bestemmelser, kan bli rammet av lovfestede sanksjonsmidler, som bøter, fengselsstraff, tvangsmidler og lignende. Det er i og for seg, og i siste instans myndighetene som håndhever de formelle regelverkene. Men her må vi i høy grad skille mellom institusjoner (lover) av offentligrettslig karakter, og institusjoner av privatrettslig karakter. Privatrettslige regler (også kalt civilrettslige) må egentlig håndheves av private parter, evt. med hjelp av domstolene og tvangsmidlene (håndhevet av myndighetene) for å få gjennomført domstolbeslutningen.

De viktigste lovene i sammenheng med undersøkelsen er:

- Arveloven, 03.03.72 nr. 5
- Skifteloven, 21.02.30, med forskrift og retningslinjer
- Tinglysingsloven, 07.06.35 nr 2
- Sameieloven, 18.06.65 nr. 6

2.5 Arveloven (al.), tinglysingsloven (tingl.l.) og skifteloven (skl.)

Arveloven

Prinsippet om privat arverett er sentral i Norsk rett og innebærer at arvelaters formue går til testamentarvingene eller til nærmeste slekt og til ektefellen. Arveloven har regler om hvem som skal være arvinger når et testament ikke er opprettet. Al. § 1 angir viktige prinsipper i arveretten:

- De nærmeste slektsarvinger er avkommet (livsarvinger) til arvelateren.
- Barna til arvelateren arver likt
- Er et barn død, går arven til livsarvingene etter barnet.
- De arvinger som har samme plass i arvetavlen skal stå likt arverettslig.

Når arvelateren dør, overtar arvingene straks den døde rettigheter. Dette skjer av seg selv uten at det kreves noen disposisjon eller formalitet fra arvingenes side, f.eks. som tinglysing (Knoph s. 219 – Mykland s. 23). Deling av boet kan enten foretas offentlig eller privat, som er vanligst. Dødsboet er et sameie mellom arvingene, og en kan ikke disponere over sin del før boet er delt. Hvis arvingene ikke blir enige om fordelingen av boets aktiva, kan hver enkelt av dem forlange at arven blir solgt (sl. § 61). Etter retningslinjer fra Landbruksdepartementet blir en landbrukseiendom ansett å være i et tingsrettslig sameie mellom arvingene, når tre år er gått etter arvefall. Det skjer ikke noe formelt etter disse tre årene, og hjemmelen står like fullt på den avdøde. Etter tre år går dermed boet over fra å være et bundet til å være et fritt sameie, etter Landbruksdepartementets syn (Mykland, 2000).

Utgangspunktet for et dødsbo eller sameie i denne sammenhengen, er at en person dør og etterlater seg en landbrukseiendom og mer enn én arving. I innledningen ble problemet med å finne alle eierne nevnt. (Mykland, 2000) så litt på gangen i det som skjer, fra en person dør til forvaltningen får melding om dette, og hvordan det hele registreres:

- *Det blir skrevet en døds melding på sykehuset.*
- *Sykehuset sender døds meldingen til begravellesbyrået.*
- *Begravellesbyrået sender denne til lensmannen.*
- *Lensmannen fører meldingen inn i dødsfallsprotokollen. Det føres også på hvem som er arvinger. Hvem som er arvinger opplyser ofte de pårørende om. Lensmannen kan også innenfor rimelighetens grenser være med å finne fram til disse.*
- *Kopi av dødsfallsprotokollen sendes til tingretten, folkeregisteret og soknepresten i kommunen der avdøde bodde.*
- *Arvingene har 60 dagers frist til å kreve en skifteattest. Denne attesten gir arvingene tilgang til midlene i boet, og dermed mulighet til privat skifte.*

- *Dersom det ikke skjer noe i løpet av disse 60 dagene, skal det offentlige som hovedregel åpne offentlig skifte av eget tiltak, dersom det er midler til dette i boet (skl. § 83).*
- *For å få en skifteattest må arvingene først fylle ut en erklæring der de påtar seg ansvar for eventuell gjeld i boet. Skifteretten utferdiger så skifteattesten. En kopi av denne blir liggende hos skifteretten.*
- *Landbruksmyndighetene har innsynsrett i skifteattestene.*

Tinglysingsloven

Når hjemmelshaveren til en eiendom dør, vil hjemmelen i de fleste tilfeller bli overført til den nye eieren(e), og dette blir vanligvis tinglyst. Det er ingen plikt til å tinglyse hjemmelsoverganger. I de fleste tilfeller blir det likevel gjort, da det i hovedsak er i den nye eiers interesse å gjøre dette. Formålet med tinglysningen er rettsvern. I NOU 1982:17 § 1 (Falkanger, 1993, s. 409 – Mykland s. 25), står det følgende:

"Tinglysningen er offentlig registrering av dokumenter for å sikre rettsvern for rettsstiftelser som dokumentene inneholder. Tinglysning er uten betydning for rettsstiftelsens gyldighet mellom partene".

Tinglysning gir rettsstiftelser notoritet og publisitet. En rettslig instans f.eks. Statens Kartverk foretar registreringene som publikum har om ønskelig tilgang til. Det skal være mulig å innrette seg etter det som står der; informasjonen skal altså være troverdig. Når man skal kjøpe en eiendom, kan man altså bruke matrikkelen for å undersøke hvem som er eier av eiendommen. Når en hjemmelsovergang blir tinglyst, vil den nye eieren bli registrert i matrikkelen, og eier får da rettsvern for eierskapet. På den måten er det mulig å sikre seg mot at den eiendommen en kjøper ikke blir solgt en gang til, eller pantsatt av selgeren. Når hjemmelen står på en død person har hjemmelsinnehaveren ikke noen mulighet til å gjøre noe med eiendommen. Arvingene i dødsboet løper dermed ingen risiko ved å ikke tinglyse hjemmelsovergangen. Noen eiendommer er brukt til fritidseiendommer, og de har ikke alltid samme behov for investeringer og dermed lån med pant i eiendommen. Dette blir dermed ikke en pådriver til å få eierskapet (transaksjonene) tinglyst (Mykland, 2000).

Det eneste tilfellet en hjemmelsoverføring blir tinglyst uten arvingenes godkjenning, er når det blir holdt offentlig skifte. Da blir det utstedt et skifteskjøte som blir tinglyst for midlene i boet. Dersom hjemmelsinnehaveren er død, trengs skifteattesten til vedkommende for å kunne tinglyse hjemmelsoverførselen. Hvis det ikke har blitt tinglyst hjemmelsoverganger på flere generasjoner, og arvingene ønsker å rydde opp i dette, må de finne fram til alle aktuelle skifteattester på de som er døde i mellomtiden. Dersom en av innehaverne ikke bodde i den kommunen som eiendommen

befant seg i, finnes det heller ikke skifteattest i denne kommunen. Da må de først finne fram til hvor vedkommende bodde. Det er imidlertid ikke alltid gitt at det finnes noen skifteattest. Da må man gå en omvei om lensmannen og dødsfallsprotokollen. Deretter må overgangene tinglyses steg for steg, og det må betales tinglysningsgebyr for hver eier som har hatt eiendommen. Det kan derfor bli en relativt kostbar affære dersom det er lenge siden det er ordnet opp i sakene. Dersom det kun er én av arvingene som skal overta, må eiendommen i første omgang tinglyses som sameie på alle arvingene, disse skjøter i neste omgang eiendommen over på ny hjemmelsinnehaver (Mykland, 2000)

Til sammenlikning kan det nevnes at i Sverige er det slik at fire år etter et dødsbo har oppstått for fast eiendom, skal boet avvikles. Hvis arvingene ikke gjør dette selv, vil myndighetene gjøre det (Ärvdabalk 1958:637 kap. 18, § 7.).

Skifteloven

I Norge er det slik at skifteloven gir påbud til det offentlige om å foreta offentlige skifte, dersom vilkårene for privatskifte ikke er oppfylt og det er midler i boet som kan dekke skifteomkostningene og begravellesutgiftene (jf. skl. § 83). Det er imidlertid opp til retten selv å foreta den endelige avgjørelse og vurdere om dette skal gjøres.

Når ektefellen til en avdød hjemmelsinnehaver ikke gjør opp boet, får vi en eieform som kalles uskifte. Dersom ektefellen velger å ikke overføre hjemmelen til seg selv, koster ikke dette noe. Mange velger i dag å ikke overføre hjemmelen, med det resultat at eiendommen blir stående registret som et dødsbo. Uskifte er en vanlig og mye brukt eieform, både på boligeiendommer og landbrukseiendommer. Dette legger imidlertid ikke store begrensninger på disposisjonsretten over eiendommen. Det er ikke mulig å gi bort eiendommen eller få lån med pant i eiendommen, men det å selge den er ikke noe problem. (Mykland, 2000)

Den som arver en eiendom med høy verdi, engasjerer seg antakelig i fordelingen av arven og disponeringen av eiendommen. Et stort antall arvinger kombinert med en liten eiendom med lav verdi, kan på den annen side være et typisk objekt det blir brukt lite tid på å ordne opp i, fordi utbyttet blir så lite på hver arving. De arverettslige institusjonene får dermed liten funksjon for disse arvingene, da institusjonene antakelig i liten grad blir benyttet.

2.6 Sameieloven

Sameie på landbrukseiendommer kan ved arv oppstå på to måter. Den ene muligheten er at arvingene overfører hjemmelen fra den døde til alle, evt. noen av arvingene, og tinglyser dette som et sameie (det tingrettlige sameiet). Den andre muligheten er at hjemmelen på en eiendom ikke blir overført til arvingene etter at eieren er død. Vi får da betegnelsen dødsbo (et bundet sameie).

Et tingrettslig sameie (også kalt det "frie" sameiet) blir brukt om det forholdet at flere eier fast eiendom eller løsøre sammen på en slik måte at ingen av dem kan utpeke noen del som tilhører ham alene (saml. § 1). Forholdet til medeierne innebærer at rådigheten er begrenset, men flere har altså den samme kvalitative retten over en ting, d.v.s til å råde over den faktisk eller juridisk. Dersom det ikke finnes noe testamente, som angir et spesielt stiftelsesgrunnlag, så regnes sameierne for å eie en like stor andel hver (saml. § 2). Innen visse rammer kan et flertall av sameierne avgjøre hvordan tingen skal brukes (saml. § 4).

Det motsatte av et "fritt sameie" er et "bundet sameie". Det viktigste eksempelet på et bundet sameie er det ansvarlige selskap, jf. selskapsloven (sel) § 2. Et dødsbo er i utgangspunktet også et bundet sameie, jf. Rt. 1991, s. 1230. Høyesterett sier at skiftesituasjonen i et dødsbo er å anse som et "særleg rettshøve", og at det derfor dreier seg om et bundet sameie. Det betyr at loddeierne har like rettigheter og alle disposisjoner krever enstemmighet. Sameielovens regler (§4) passer ikke uten videre for de bundne sameiene, og særlig ikke reglene om flertallsvedtak (Mykland, 2000).

Sameieforholdet (i det "frie sameiet") kan opphøre ved at sameierne blir enige om å selge eller dele eiendommen. De kan også bli enige om at en av dem skal løse de andre ut. Også uten slik enighet kan hver av sameierne kreve oppløsning av sameiet (saml. § 15, 1 ledd). Det vil da måtte skje ved tvangssalg. Ved slikt tvangssalg har hver av sameierne forkjøpsrett (saml. § 15, 2. ledd).

Vi har bare én sameielov i Norge, som gjelder for alle typer tingsrettslige sameier. I Sverige er det derimot opprettet en egen sameielov for de tilfellene der det er tre eller flere sameiere, og der fast eiendom er sameiegjenstanden. Dette er bl.a. gjort for at denne type sameier skal bli håndterbart for det offentlige og for sameierne selv (Mykland, 2000).

2.7 Hvorfor dødsbo ikke opphører

I følge hovedoppgaven til Solveig Mykland visse ikke majoriteten av de spurte i dødsboene at eiendommen de eide var registrert på en død person. Noen trodde hjemmelen var overført, andre var ikke klar over hvordan prosedyrene med hjemmelsoverføring var. De aller fleste ville skjøte hjemmelen over på seg selv (eller sameiet) da de ble gjort oppmerksomme på dette.

Det var altså i Myklands materiale sjeldent at eierne bevisst valgte eierformen dødsbo. Poenget for eierne syntes ofte ikke å være at eiendommen skal være registrert som et dødsbo, men at den skulle eies i fellesskap. Eiendommene i Myklands undersøkelsen var i hovedsak små og usentrale. De fleste arvingene var etablert andre steder og i andre yrker når overtakelse av eiendommen blir aktuelt. Det kunne virke som at det var lite vanlig at barna tok over driften på eiendommen i ung alder. Foreldrene drev ofte til de ble gamle. Denne situasjonen kan føre til at det blir lite attraktivt å overta slike eiendommer, da arvingene kanskje ikke har yrkesmessig tilknytning til den, og heller ikke ønsker å bo der. Arvingene har imidlertid emosjonelle tilknytninger. Det er ofte et ønske fra dem om å bevare eiendommen i slekta, som et ferie sted de kan utnytte i fellesskap. Om eiendommen står registrert på dem alle, eller om den står registrert på deres døde foreldre, har ingen betydning for utnyttelsen. Det vil antakelig derfor være mange av de samme grunnene til at eiendommer blir dødsbo som sameier (Mykland, 2000).

Siden eiendommene i dødsboene hovedsakelig brukes som feriested, er det vanligvis ikke behov for investeringer, og dermed lån med pant i eiendommen. Panteforhold blir dermed heller ikke en pådriver til å få overført hjemmelen.

Mykland fikk tilbakemeldinger fra forskjellige organer i forkant av oppgaven at de eiendommene som ble tatt over av sameier og dødsbo var svært små og marginale landbrukseiendommer, og at det ikke syntes å være forskjeller mellom eierformene. Det var ikke gjort noe særlig undersøkelser på dette, men det ble antatt som svært sannsynlig.

Myklands resultater viser i stor grad det de offentlige organene antok. De fleste av eiendommene som ble overtatt i sameie eller dødsbo i hennes utvalg er små, dvs. totalt på mindre enn 100 daa. Og mange var mellom 20 – 30 daa. totalt. Eiendommene i denne størrelsesorden har ofte vært lenge ute av drift som aktive landbrukseiendommer. Eiendommenes beskaffenhet og beliggenhet var antakelig en sentral grunn til at de omtalte eierformene ble valgt.

Mykland konkluderte etter hvert med at dødsbo som eierform antakelig ikke var så utbredt som først antatt, likevel kunne hun ikke utelukke det som et problem: *Det er helt klart at det blir brukt mye tid og ressurser på å finne fram til de aktuelle hjemmelsinnehaverne. På jordskiftekontoret i Bodø bruker*

kontordamen ca. et halvt årsverk på å finne fram til eiere av landbrukseiendommer som er parter i saker. Problemet med dødsbo kan dermed sies å være av matrikulær art. det er blant annet på grunn av manglende registreringsplikt det blir problemer. Eiendomsregistreringene får ikke mulighet til å oppfylle sin informasjonsoppgave. Forholdene bør antakelig derfor endres og legges til rette for at de rette hjemmelsinnehaverne kommer inn i registrene, kanskje ved en innføring av tinglysningsplikt på hjemmelsoverganger. Eieformen, slik situasjonen er i dag, er dyr å administrere. (Mykland, 2000:61-62)

2.8 Rapporten svensk offentlig utredning 1987 (SOU 1987 : 2)

I sin hovedoppgave kom Mykland på slutten av arbeidet over SOU 1987 : 2. Da jeg ikke har lykket i å få tak i denne rapporten, vil jeg referere fra Myklands funn. For det er viktig å vise hvordan et annet land ser på samme problemstilling.

Allerede i 1977 startet arbeidet i Sverige med å utrede problemstillingene som dødsbo og sameier reiser. På bakgrunn av utredningen i 1987 ble det innført flere lovendringer, og en ny lov, som sammen skulle gjøre eieformene håndterbare for alle parter.

Det synes som det i stor grad var de samme problemene som ble forbundet med eieformene sameie og dødsbo i Sverige, som det blir i Norge i dag. Myndighetene hadde problemer med å få kontakt med eierne når det skulle settes i verk tiltak, det var vanskelig å få til avtaler med eierne, og eiendommene ble dårlig utnyttet i landbruksmessige perspektiv. Det fantes ikke regler om flertallsvedtak, slik at alle disposisjoner som skulle gjøres ente i sameiene eller dødsboene, krevde full enighet blant loddeierne. I flere tilfeller førte dette til handlingslammelse.

Av Sveriges totalt 322 363 landbrukseiendommer var 10 % eid av dødsbo, mens 22 % ble eid av sameier, der 7,5 % ble eid av tre personer eller flere (tall fra 1979). Det var tydelig at mange av sameiene stammet fra tidligere dødsbo.

For å begrense problemene med dødsbo ble det diskutert to alternativer. Det ene var å innføre en tidsbegrensning på hvor lenge det var lov til å ha en landbrukseiendom registrert som et dødsbo. Det andre var en ordning med en representant (fullmektig), med vidtgående fullmakter, for loddeierne. Komiteen kom til at det første alternativet var det beste. Dødsboet skal i prinsippet være en overgangsordning "et provisorium" som er til for at arvingene skal få tid til å ordne opp i boet. Begrensningsregelen tok kun sikte på å begrense den tiden et dødsbo kunne eie en landbrukseiendom, og bestemte ikke på hvilken måte boet skulle avvikles. Dersom ikke arvingene hadde foretatt seg noe innen utgangen av det fjerde kalenderåret etter hjemmelsinnehaveren var død, skulle boet tvangsavvikles. Når eieren døde skulle det gjøres en anmerkning i Grunnboka (fastighetsboken), slik at det ble enkelt for domstolene å sjekke om fristen var overholdt.

På bakgrunn av utredningen ble det gjort en endring i arveloven som innførte en plikt til å gjøre opp dødsbo innen fire år etter hjemmelsinnehaveren døde. Lovendringen fikk tilbakevirkende kraft, slik at det i overgangsbestemmelsene ble bestemt at fra lovens ikrafttredelse, startet samme frist for alle tidligere dødsbo å gå. Det skulle imidlertid være mulighet for å gi dispensasjon fra dette.

I 1979 var det registrert totalt 70 597 sameide eiendommer, og 23 972 av disse hadde tre eller flere eiere. De andre hadde to eiere, og besto antakelig i all hovedsak av ektefeller. Komiteen mente at det

ikke var akseptabelt at de sameide eiendommene skulle hindre myndighetene i deres embetsutøvelse, og at sameiene skulle skape problemer for andre enn seg selv. I spørsmålet om hvordan problemene skulle elimineres eller forminskes, fant komiteen at det enkleste ville være å foreslå en ny forvaltningsordning som bl.a. innebar et stedfortrederinstitutt. Kommunikasjonsproblemet skulle løses ved en stedfortreder som hadde myndighet til å binde de andre sameierne, overfor myndighetene og overfor tredjemann. Fullmektigen skulle også ha ansvaret for å forvalte eiendommen i samsvar med det som krevdes for landbrukseiendommer, i følge eksisterende lovverk. Fullmektigen skulle i hovedsak ha tre funksjoner:

1. Ansvar for at eiendommen drives og forvaltes i forhold til gjeldende lovverk.
2. Kontaktperson slik at tredjemann får kun en å forholde seg til.
3. Iverksette tiltak som blir bestemt av flertallet i sameiet.

På bakgrunn av dette foreslo komiteen at det skulle opprettes en ny lov "Lag (1989: 31) om forvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter". I loven skulle det være en regel om fullmektig/stedfortreder med oppgaver som nevnt over. Komiteen foreslo videre at på de områdene der fullmektigen ikke hadde myndighet skulle det kunne fattes flertallsvedtak mellom sameierne. Stedfortrederen skulle være en av sameierne. Det var sameierne som i utgangspunktet skulle velge denne, men ble det ikke gjort var det myndighetene som skulle peke han ut. Fullmektigen skulle anmerkes i Grunnboka slik at det var enkelt å finne ut hvem det var mulig å henvende seg til.

Etter komiteens mening behøvde ikke sameiene med to eiere berøres av den nye loven. De fleste av disse sameiene bestod etter all sannsynlighet av ektefeller og skapte derfor ikke slike problemer som sameier med mer utflytende eierforhold gjør. Loven skulle derfor kun gjelde for eiendommer med tre eller flere eiere.

Det var også snakk om å sette i verk tiltak som kunne begrense sameieformen på landbrukseiendommer. Komiteen fant at det ikke var hensiktsmessig å innføre tvangstiltak for å hindre dette. De foreslo i stedet at det skulle oppfordres i arveloven til at landbrukseiendommer i arveoppgjøret burde overføres til kun én person (til en loddeier). De mener at ordningen med en fullmektig vil hindre problemene sameieformen hadde skapt.

Det kunne vært meget interessant å undersøke hvordan dette har fungert, men det faller utenfor min oppgave.

3 Metode

3.1 Forskningsdesign

Samfunnsvitenskapelig metodelitteratur skiller mellom kvalitative og kvantitative metoder. Forenklet kan vi si at kvalitative metoder forholder seg til data i form av tekst og tolker teksten, mens kvantitative metoder forholder seg til kategoriske fenomener og legger vekt på opptelling og utbredelse av fenomener.

Det er forskningsspørsmålet (problemstillingen) som bestemmer valget av metode, men på en annen side begrenser tilgjengelig tidsbruk og ressurser hva som er mulig å gjennomføre. Kvalitativ metode har fokus på å få så mye informasjon som mulig ut av et begrenset antall personer. Hensikten er å overføre kunnskap og å få mer utfyllende informasjon om et fenomen, enn å overta statistiske generaliseringer. Når man benytter kvalitativ metode vil datainnsamling og analyse foregå parallelt (Johannessen, Kristoffersen og Tufte, 2009).

En av de grunnleggende metodene for å samle inn egnede kvalitative data er intervju, hvor forskeren registrerer det informantene sier som data. I kvalitative intervjuer må forskeren snakke, samhandle, lytte og stille spørsmål for å få tak i menneskers kunnskap, forståelse, erfaring og samhandling (Johannessen, Kristoffersen og Tufte, 2009).

Siden det er ønskelig med informantenes personlige erfaringer og meninger, er det mest hensiktsmessig med en kvalitativ metode. Man vil i en kvalitativ undersøkelse få god kontakt med informanten og muligheten til å undersøke interessante temaer som dukker opp underveis i intervjuet nærmere. Derfor vil en kvalitativ metode være best egnet i forhold til den aktuelle problemstillingen.

Deltagere i undersøkelsesopplegget

Forskningsspørsmålet vil sette restriksjoner på undersøkelsen og dermed også gi føringer på hvilke informanter som er aktuelle. I denne masteren vil aktuelle informanter være dommere og saksbehandlere i jordskifteretten samt én grunnverver i vegvesenet og én tingrettsdommer. I praksis er det ingen begrensninger på antall intervjuer, men som student har man begrenset med midler og tid, omtrent 12 intervjuer er dermed passende.

Måten utvalget velges på

Det er lite aktuelt å rekruttere informantene tilfeldig. Det er erfaringene til informantene som er det interessante. Rekrutteringen har da et bestemt mål. I metodelitteraturen kalles dette for "purposeful sampling" eller strategisk utvelging av informanter (Johannessen, Kristoffersen og Tufte, 2009).

Strategisk utvelging passer godt til denne masteren siden målgruppen til forskningen allerede er valgt. Utvelging av informanter i min undersøkelse vil derfor ikke bli gjort representativt, men hensiktsmessig.

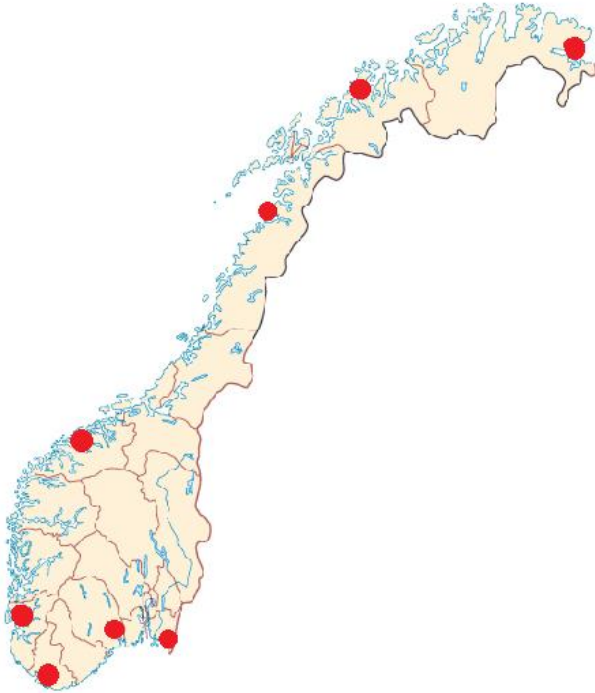
De aktuelle informantene blir dermed valgt ut i fra anbefalinger som veileder og Akershus og Oslo jordskifterett har gitt.

Intervjuobjekter

Ut i fra anbefalinger har jeg kommet frem til disse intervjuobjektene:

Intervjuobjekter	Arbeidssted
Jordskifteretter	
Jordskiftedommer 1	Nedre Telemark jordskifterett
Jordskiftedommer 2	Lista jordskifterett
Jordskiftedommer 3	Nord-Troms jordskifterett
Jordskiftedommer 4	Salten jordskifterett
Medarbeider 1	Salten Jordskifterett
Jordskiftedommer 5	Frostating Jordskifteoverrett
Jordskiftedommer 6	Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett
Jordskiftedommer 7	Østfold Jordskifterett
Medarbeider 2	Østfold Jordskifterett
Jordskiftedommer 8	Finnmark jordskifterett
Vegvesenet	
Grunnerverver 1	Vegvesenet Nordland
Tingretten	
Tingrettsdommer 1	Follo Tingrett

Figur 4: Intervjuobjekter og deres arbeidssted



Figur 5: Intervjuobjektene lokaliserings geografisk (Kartgrunnlag, Gyldendal 2012).

3.2 Intervju

Det er mange måter man kan intervju noen på. Man kan ha veldig strukturerte intervjuer, der man på forhånd har bestemt både tema og spørsmålsformulering. Forskeren har da mindre innvirkning på hvordan informanten svarer og ofte bærer svarene preg av informantens egen tolkning av spørsmålet. Denne metoden er uegnet for denne undersøkelsen, jeg ønsker at informantene skal svare ut fra min forståelse av spørsmålet.

En annen måte er ustrukturert intervju som er det motsatte av strukturert intervju. Her er ikke spørsmålsformuleringen og rekkefølgen på spørsmålene bestemt på forhånd. Intervjuet bærer preg av å være en samtale, noe som gir en uformell atmosfære rundt intervjuet og dermed bidrar til at informanten lettere snakker om vanskelige temaer. Problemet med denne formen er bare at det kan ta lang tid og det er vanskelig å sammenligne informasjonen fra flere i ett tid. Samtidig kan slike samtaler lett bli påvirket av intervjuerens personlige meninger. Derfor er det mer passende for denne undersøkelsen med intervju som baserer seg på delvis strukturerte intervjuer, også kalt intervju basert på intervjuguide. Det er viktig å påpeke at en intervjuguide ikke er et spørreskjema, men en liste over temaer som skal gjennomgås i løpet av intervjuet, se vedlegg 2. Disse temaene skal oppmuntre informantene til å komme med utdypende informasjon. I tillegg vil intervjuguiden inneholde underpunkter eller underspørsmål, for å sikre at ingenting faller bort. Det er ønskelig å få

til en best mulig dialog mellom intervjuer og informant for å få mest mulig dybde i intervjuet (Johannessen, Kristoffersen og Tufte, 2009).

Intervjuene vil i de fleste tilfeller foregå pr telefon fordi informantene befinner seg over hele landet. Dette medfører at man ikke har mulighet til å tolke kroppsspråk og kan også føre til at man ikke får en like god kontakt med intervjuobjektet som man får når man prater ansikt til ansikt, noe som kan virke inn på validitet og reliabiliteten. Likevel er det som nevnt erfaringene til informantene som er målet. Når det ikke er snakk om indre følelser er ikke kroppsspråket like betydningsfullt. Informantene skal reflektere over et problem de møter i arbeidshverdagen, det er ikke deres person som er interessant.

Siden intervjuene blir såpass viktige i denne undersøkelsen vil de bli gjengitt i svært detaljert form. Grunnen er for å få poengtert for leseren hva informanten virkelig mener. Hvis intervjuene hadde blitt redusert til et sammendrag, ville man mistet store deler av informantenes individuelle synspunkter. Siden intervjuene blir veldig detaljerte ble det en diskusjon rundt om de skulle bli tatt med som vedlegg. Etter nøye vurdering ble det til at de ble ansett som for viktige til "å bare ha" som vedlegg, da vedlegg fort blir ansett som mindre viktig. Derfor vil intervjuene i sin helhet bli presentert i kapittel 5.

3.3 Ethiske avveininger

I denne undersøkelsen blir det ikke lagt vekt på å presentere teoretiske fortolkninger av etikkbegrepet.

Før intervjuet, ble informanten spurt om lydbåndopptak kunne godtas. Ingen ting skal foregå uten at informanten er klar over det (Johannessen, Kristoffersen og Tufte, 2009). For at informantene skal føle seg komfortable vil intervjuene foregå på deres premisser når det kommer til tidspunkt. I starten på intervjuet vil det bli lagt opp til litt løst snakk for å skape en god stemning og for å skape tillitt mellom partene.

Siden jeg ber om informantenes personlige tanker og meninger rundt emnet, vil jeg anonymisere deres navn i oppgaven, men jeg vil ikke anonymisere deres arbeidssted, for det er vesentlig at leseren vet hvor informanten får sin daglige erfaring fra.

Det er en risiko for at informanten svarer det han tror intervjuer vil høre eller prøver å sette seg selv i bedre lys. For å prøve å forhindre slike situasjoner vil noen spørsmål bli gjentatt, bare annerledes formulert for å se om svarene blir annerledes da.

I de to case-studiene i kapittel 4 er det to saker fra jordskifteretten som er brukt som caser, her har partene blitt anonymisert, så navnene som er brukt er ikke reelle. Gnr. og bnr. har også blitt erstatt med tilfeldige nummer.

3.4 Datakvalitet, reliabilitet og validitet

Datamaterialet må ha en tilfredsstillende kvalitet, dette er en avgjørende forutsetning for å komme frem til et resultat som er korrekt. Reliabilitet og validitet er de to viktigste kvalitetskriteriene (Grønmo, 2004). Jeg vil derfor reflektere over hvordan mine data tilfredsstillende disse kvalitetskriteriene for å se om de intervjuene som er utført og om undersøkelsen av saken er reliabel og valid.

Reliabilitet

Reliabilitet refererer til datamaterialets pålitelighet, og er høy hvis datainnsamlingen gir pålitelige data. Generelt defineres reliabilitet som graden av samsvar mellom ulike innsamlinger av data om samme fenomen basert på samme undersøkelsesopplegg (Grønmo, 2004). Stort samsvar mellom de ulike datainnsamlingene gir høy reliabilitet og er derfor pålitelige.

Jeg har 12 intervjuer, hvor respondentene var til sammen 8 jordskiftedommere, 2 jordskiftemedarbeidere, en grunnerverver og en tingrettsdommer. Jeg fikk mulighet til å undersøke kvaliteten på responsen til en viss grad. Det gjorde jeg ved å først stille et spørsmål, og for å være sikker på at responsen fra informanten var riktig, stilte jeg spørsmålene på nytt med ny innfallsvinkel. Notatene ble renskrevet og utfylt kort tid etter endt intervju.

Validitet

Validitet dreier seg om datamaterialets gyldighet for de problemstillingene som skal belyses. Validiteten er høy hvis undersøkelsesopplegget og datainnsamlingen resulterer i data som er relevante for problemstillingene (Grønmo, 2004). Dersom man ikke stiller de riktige spørsmålene i intervjuene og studerer saksdokumenter samt rettsbøker vil man ikke klare å svare korrekt på problemstillingene.

En svakhet ved benyttelsen av intervjuemetoden var at det var vanskelig å styre hvilken informasjon som kommer frem. Den informasjonen som virker uvesentlig for informanten kan være viktig for intervjuer og omvendt. Jeg kom frem til at en samtale rundt en intervjuguide fikk frem mye viktig informasjon. Likevel var det noen informanter som var enklere å ha en samtale med enn andre. Dermed blir informasjonsmengden varierende fra intervjuobjekt til intervjuobjekt. I tillegg ble det på

grunn av at intervjuguiden bare fungerte som en rettesnor, stilt forskjellige spørsmål fra intervju til intervju.

Alle partene ble som nevnt i kapittel 3.2, intervjuet en og en om gangen over telefon. Selv om intervjuene foregikk pr. telefon fikk jeg ikke inntrykk av at de holdt tilbake informasjon, for det kom klart frem at dette var noe som engasjerte.

Et annet problem ved intervjumetoden er om man har funnet et representativt utvalg av populasjonen. For å få en best mulig klarlegging av problemstillingen, burde jeg nok ha snakket med en dommer fra alle jordskifteretter eller laget et tilfeldig utvalg. Dette lot seg imidlertid ikke å gjøre, både på grunn av liten tid og av andre praktiske årsaker. Dermed risikerer jeg at informasjonen er ufullstendig, ensidig eller på annen måte unøyaktig. Jeg har likevel prøvd å få et så representativt utvalg som mulig på den tiden som var tilgjengelig. Ved å snakke med jordskiftedommerne, jordskiftemedarbeiderne, én grunnerverver og én tingrettsdommer har jeg sikret meg informasjon fra ulike synsvinkler, men det er selvsagt mulighet for at jeg har mistet noen nyanser. Mine analyser og konklusjoner må gjenspeile disse forholdene.

Styrken ved intervjumetoden er at man kan få mer subtil og underliggende informasjon som ikke kommer frem av sakspapirene og annen tilgjengelig informasjon, men som blir tydelig i direkte samhandling og kommunikasjon. Hadde jeg brukt andre metoder kunne jeg tvilsomt ha fått like mye informasjon og klarhet i saken som ved intervju. Likevel er det ikke å komme i fra at utvalget jeg har brukt, kan ha påvirket meg i en retning et annet utvalg ikke ville gjort.

Relevans

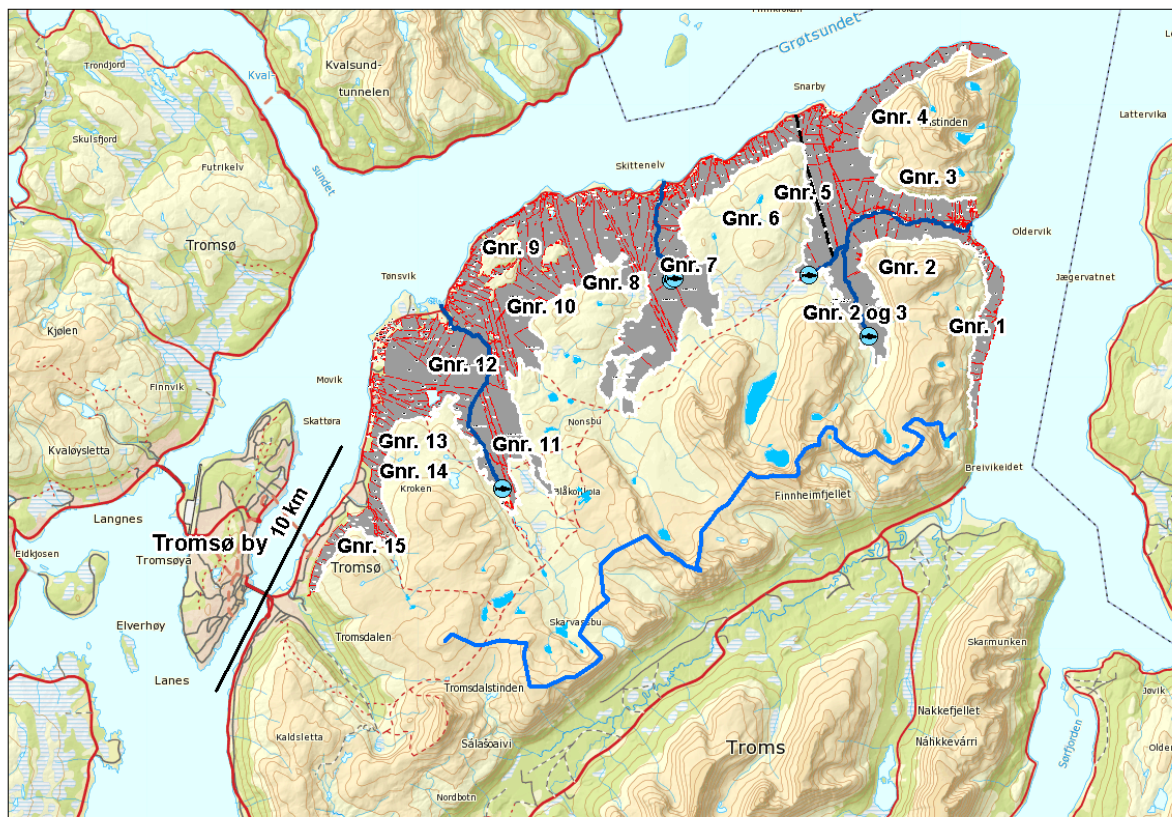
Jeg anser undersøkelsen som relevant for jordskifteretter i hele Norge. I tillegg tør jeg påstå at andre offentlige organ kan dra nytte av denne informasjonen i de tilfeller de kommer i kontakt med dødsbo. Det er veldig lite forskning på akkurat denne problemstillingen. Noen jordskifteretter har tatt enkelte grep for å få en bedre forståelse av omfanget og mulige måter å forbedre situasjon på. Et eksempel på dette er Frostating jordskifteoverrett som sendte en høringsuttalelse ifm. arbeidet med ny skiftelov, se vedlegg 3. Forslagene i dette vedlegget vil jeg komme tilbake til senere i oppgaven.

4 To case-studier

4.1 Sak 1900-2006-0019 – Brattfjell

Ankesak til Hålogaland Jordskifteoverrett.

Saken gjelder bruksordning etter jskl. § 2c. Jordskifteretten stiftet Tomasjord-Oldervik utmarkslag, og vedtok vedtekter for dette utmarkslaget ang. forvaltning av fiske, små- og storvilt.



Figur 6: Kart over skifteområdet, hentet fra saksmappen.

Det var tatt med 267 parter i saksforberedende jordskifterettsmøte. I følge Jordskifterettsmøte 19.02.2007 var det i området mange små eiendommer, men bare 123 driftsenheter. En driftsenhet kan bestå av flere bruksnummer og 144 bruksnummer var berørt tidlig i saken. Brukene ble pr. 19.02.2007 eid av i overkant av 240 kjente eiere. I tillegg kommer eiere av uoppgjorte dødsbo der en ikke har kjente navn. Dersom en ser bort fra ektefeller og samboere som har felles adresse, ligger ca. 40 eiendommer i personlige sameie. Ofte er det uskiftede dødsbo som i noen tilfeller er overført til arvingene og er vel formelt blitt til sameier, andre steder står grunnbokshjemmelen fortsatt på den som har gått bort. Av disse sameiene, som det blir stadig flere av, har gnr. 1/3 mer enn 5 medeiere i dag og denne kretsen utvides stadig. Mange av grunneierne er også bosatt i andre kommuner.

Ved jordskifte ble det etablert et lag som på vegne av grunneierne i området skulle forvalte storviltjakt, småviltjakt, innlandsfiske og anadromt fiske, til det beste for grunneiere i området. Det ble fastsatt vedtekter med regler om utbyttefordeling, stemmegivning, ansvarsforhold mellom årsmøte og styret m.v. Dette gjør at vilt- og fiskeressursene kan forvaltes på en forsvarlig, effektiv og langsiktig måte. Samtidig blir det lagt til rette for et effektivt oppsyn og kontroll av aktivitetene. Storviltjakta blir også forutsigbar og kan videreføres på samtlige eiendommer. Samtidig gis grunneieren et årlig utbytte, enten i form av jakt- og fiskeopplevelse og/eller inntekter fra utleie.

Jordskifterettens vedtak ble anket og Jordskifteoverretten gjorde noen mindre endringer i vedtektene i ankebehandlingen.

I anken var det 17 ankende parter og 298 ankemotparter. Jordskifteoverretten tok inn flere parter enn hva jordskifteretten hadde med. Senioringeniøren forklarte dette med at det underveis var parter som døde og hvor det da oppsto dødsbo, samt at noen parter solgte eiendommene sine under saken. Det var altså ikke grunnet i utvidelse av skifteområdet.

I samtale kom det fram at han hadde jobbet med denne partslisten i flere måneder sammen med saksbehandleren på kontoret. Siden dette tallet inkluderte arbeid med andre saker rettet han seg til at han sammenlagt hadde brukt 1 mnd. på å nøste opp i partslisten. Man kan da stille seg spørsmål om dette er vel anvendt ressursbruk. Senioringeniøren påpeker at dette er tid han helst kunne tenkt seg å bruke på andre ting, for han jobber med flere saker samtidig. Siden jordskifteloven krever det, og for at beslutningene i saken skal sikres rettskraft for alle eiendommer, må man bruke den tiden det tar å finne alle partene. Hvis dette er en utvikling man vil se mer av i fremtiden kan man igjen spørre seg om store bruksordningssaker etter jskl. § 2 bokstav b vil bli for tidkrevende for jordskifteretten.

For å få bukt med det store antallet parter og dødsbo, ba jordskifteoverretten innstendig om at sameierne samlet seg rundt en person som kunne representere eiendommen. Dette gjorde de ved å legge ved et fullmaktsskjema i brev sendt til partene. Et eksempel på dette er brev datert 11.03.2009, se vedlegg 4. Marte Kirkerud døde mai 2007, hun var eier av gnr. 1/10. Jordskifteretten sendte da innkalling til rettsmøte i saken til hennes arvinger, fem i alt. Noen av arvingene svarte ikke på denne innkallingen og fikk dermed en purring på svarkvittering, se vedlegg 5. Den ene arvingen Per Olsen ble i tillegg oppringt.

I telefonsamtalen med han fikk jordskifteretten opplyst at hans bror Pål Olsen, som eier, skal overta morens eiendom gnr. 1/10 i Tromsø. Derfor har han latt være å svare på svarkvitteringen han har fått. Han og de andre arvingene mente de ikke hadde noe med saken å gjøre. Så lenge det ikke har foregått en formell tinglyst hjemmelsovergang til Pål Olsen er jordskifteretten i saken formelt

tvunget til å forholde seg til alle arvingene etter deres avdøde mor. Jordskifteretten ba derfor arvingene om å fylle ut et fullmaktsskjema, se vedlegg 6, for å slippe ytterligere befatning med ankesaken. På den måten blir Pål Olsen tildelt fullmakt til å representere de andre i saken. Hvis jordskifteretten ikke hører noe mer fra arvingene vil de bli nødt til forkynne møteinnkallingen for de på bopel eller arbeidsplass, ved lensmannen som stevnevitne.

Det hender at man må bruke stevnevitner til f.eks. å få forkynt rettsboken i en jordskiftesak, se vedlegg 7. I Brattfjellsaken brukte de stevnevitner for å få forkynt rettsboken for 4 parter, så vidt jeg har funnet ut. De sendte også ut forkynningen til 20 parter gjennom rekommandert forsending. I følge posten koster det 160 kr å sende en rekommandert sending med konvoluttmål inntil B4. Dette er en utgift på 3200 kr., bare for å få forkynt saken for de som ikke sender inn svarkvitteringer. Kostnaden går på jordskifterettens eget budsjett. I en sak med over 300 parter er det klart at kostnadsnivået på portoen vil bli høy, men rekommandert sending er kostnader som burde vært unødvendige.

Vurdering

Det er tydelig at dette blir en krevende sak på grunn av partsomfanget hvor dødsboene er sentrale. Bare å holde styr på alle partene og hvem som dør og hvem som skal selge er tidkrevende. Dødsboene er også godt representert hos de som til slutt fikk forkynningen av rettsboken pr. rekommandert sending. Jeg har ikke tatt kontakt med partene for å finne ut hvorfor de ikke svarer, men jeg har forhørt meg om det under intervjuene av dommerne. De påpeker at partene ofte er veldig perifere til eiendommen, at de av og til ikke engang vet at de er arvinger til den. Dette kan tyde på at de ikke er interessert i å følge saken og derfor lar være å svare på sendinger fra jordskifteretten. De mener de ikke har interesse av saken og at de derfor burde bli utelatt. De vet ikke at de som eier av eiendommen bør representere den i jordskiftesaker. Derfor er det tydelig at problemene med dødsbo ikke stopper etter man har lokalisert alle arvingene.

Konklusjonen så langt er for det første at uoppgjorte dødsbo øker ressursbruken kraftig, for det andre at det rimeligvis oppstår uryddighet på ymse vis.

4.2 Sak 1500-2007-0005 – Bollien

Denne saken ble fremmet for Romsdal jordskifterett i 2007. Hovedpunktet i jordskiftesaken er jordskifte i Eide kommune.

Bakgrunnen for at det ble krevd sak var et behov for beite og tilleggsjord, samt fremtidige planer om samdriftsfjøs. I tillegg var det ønskelig med et makeskifte mellom eiendommer.

For Peder Ås sitt vedkommende stenger gnr. 1/1 atkomsten til gnr. 1/2. Det vil derfor være en arronderingsmessig fordel om denne teigen i fremtiden kunne tillegges gnr. 1/3. Den er nå i ferd med å gro igjen. Eierne av gnr. 1/1 er arvinger i tredje generasjon og bosatt dels i innland og utland, og er til dels ukjente. Rekvirentene ønsker derfor å oppnå makeskifte med tilliggende eiendommer gnr. 1/4 og gnr. 1/1. Peder Ås mener han har forkjøpsrett til gnr. 1/1. Dette ser ikke ut til å godkjennes av enkelte av eierne, og det å forfølge saken rettslig mener han vil bli uforholdsmessig dyrt.

I kravet ble Leif Holm oppført som arving etter Lars Holm som døde i 1970, han fikk saken forkynt i brev av 07.03.2007. Leif Holm opplyser at dødsboet ikke er skiftet, og at alle arvingene etter Lars Holm må oppføres som parter.

Jordskifteretten påpeker i brev om forkynning av krav om sak, datert 10.05.2007, at det ikke har vært enkelt å få oversikt over alle arvingene etter Lars Holm, som selv var barnløs. Ansatte ved jordskifteretten utarbeidet en liste over søsknene til Lars Holm med etterkommere, denne listen er grunnlaget for oppføring av medeierne av gnr. 1/1. Partene ble oppfordret av jordskifteretten til å gi beskjed om de kjenner til feil eller mangler ved denne listen.

Det er 38 personer som er medeiere i gnr. 1/1. Videre kommer det klart frem at arvingene er bosatt spredt over hele Norge, samt en som er bosatt i utlandet.

For å spare jordskifteretten for arbeid og kostnader i forbindelse med fremtidige innkallinger, utsendinger og forkynninger i saken, ber jordskifteretten arvingene om at det oppnevnes en eller to som kan representere eiendommen. De sender så ut et forslag til fullmakt som skulle returneres jordskifteretten dersom det var aktuelt å la seg representere ved fullmakt.

Lars Holms dødsbo gnr. 1/1 ved Liv Holm er interessert i å selge eiendommen til best mulig pris, og oppfordrer Peder Ås til å komme med et tilbud om kjøp. Hun er ikke interessert i et makebytte av arealet. Dødsboet ved Leif Holm mener Peder Ås må by på denne eiendommen og at dette ikke er en sak for jordskifteretten. Dødsboet ved Per Holm mener saken må avvises fra jordskifteretten. Dødsboet ved Lise Holm er absolutt interessert i å få avhendet eiendommen ved salg.

Jordskifteretten har hjemmel i jskl. § 2 bokstav b til å forme ut eiendommen på nytt ved ombytting av grunn og retter, slik kravet går ut på. Jordskifteretten ser det som en klar ulempe at gnr. 1/1 ligger som en kile inn i dyrkamarka til gnr. 1/3 slik at den ikke kan drives som en sammenhengende teig. Selv om en del av medeierne av gnr. 1/1 ønsker å avhende eiendommen som tilleggsjord til gnr. 1/3, ser jordskifteretten at dette kan føre til en kostbar prosess for kjøper, så lenge ikke alle de over tretti arvingene etter Lars Holm ønsker å selge sine andeler. Med dagens eierforhold på over tretti arvinger etter hjemmelsinnehaver Lars Holm, vil eiendommen ikke kunne utnyttes på noen rasjonell måte. Etter jordskifterettens syn vil gnr. 1/1 ikke lide tap om den inngår i et jordskifte med ombytting av grunn, dermed blir gnr. 1/1 tatt med i jordskiftesaken.

To skifteplanløsninger ble presentert for partene i møte den 27.03.2008. Alle partene som uttalte seg går inn for det samme alternativet under betingelse av at eier av gnr. 1/3, Peder Ås, får kjøpe gnr. 1/1 og at konsesjon blir innvilget.

Salg av gnr. 1/1:

I forbindelse med jordskiftesaken ønsker flere av arvingene etter Lars Holm å selge gnr. 1/1 i Eide som tilleggsjord til eier av gnr. 1/3, Peder Ås.

Arvingene som ønsket å selge under betingelsene som er nevnt i kjøpekontrakten måtte fylle inn navn, adresse og fødselsnummer i kjøpekontrakten og skrive under på ett eksemplar og returnere det til Romsdal jordskifterett.

For innbetaling av kjøpesummen opprettet Liv Holm en egen konto benevnt "arv". Dersom kjøpet gikk i orden ville arvingene få utdelt sin del av arven fra denne kontoen. En eventuell overføring av hjemmelen ville skje ved innføring i rettsboka for sak 1500-2007-0005 etter at kjøpesummen er innbetalt og konsesjon er innvilget.

For å få tinglyst hjemmelsovergangen var det nødvendig at arvingene også undertegnet hjemmelsklæringen som lå vedlagt kjøpekontrakten og sendte den til Romsdal jordskifterett sammen med undertegnet kjøpekontrakt.

Den av arvingene som innehar skifteattest fra de avdøde arvingene, ble bedt om å sende en kopi av denne til jordskifteretten. Skifteattestene må legges ved for å få tinglyst hjemmelsovergangen.

I slutten av august 2008 hadde jordskifteretten mottatt underskrevet kjøpekontrakt fra alle arvingene etter hjemmelsinnehaver Lars Holm som selgere og Peder Ås som kjøper av gnr. 1/1.

Grensene for gnr. 1/1 ble oppgått med representanter fra eier og kjøper og ble deretter innmålt og kartfestet. Arealet for gnr. 1/1 ble etter dette beregnet til 23709,7 m². Den avtalte kjøpesum er kr. 2 500,- pr. daa. Kjøpesummen ble dermed kr. 59 275,-. Peder Ås ble deretter bedt om å søke Eide kommune om konsesjon på ervervet. Så snart konsesjonen er innvilget måtte han sette inn kjøpesummen på konto, i tråd med kjøpekontrakten.

Fremdeles manglet jordskifteretten skifteattest fra 7 avdøde arvinger.

Peder Ås fikk innvilget konsesjon, selv om Eide kommune ved teknisk avdeling syns at avtalt kjøpesum kr. 59 275,- for et landbruksformål er noe høyt. I følge kjøpskontrakt vedørende gnr. 1/1, skal kjøperen av eiendommen, Peder Ås, dekke gnr. 1/1 sine sakskostnader. Eierne av gnr. 1/1 ble derfor ikke belastet med kostander i forbindelse med denne saken.

Vurdering

Etter samtale med dommer, kom det klart frem at saken ble mer krevende pga. dødsboet etter Lars Holm. Det ble totalt 38 arvinger, som alle skulle kontaktes. Disse arvingene har krav på alle brev og dokumenter i saken, så lenge de ikke blir representert av en med fullmakt. I tillegg til de vanlige dokumentene og svarslippene jordskifteretten sender ut, måtte jordskifteretten ha tilbake en underskrevet kjøpskontrakt fra samtlige arvinger.

Partene ble som nevnt bedt om å undersøke om de visste om feil eller mangler ved partslisten. Likevel måtte saksbehandleren ved Romsdal jordskifterett til og med inn i kirkebøkene for å se om hun fant flere arvinger. Siden brukte hun mye tid på å komme i kontakt med arvingene. "*Dette er et ekstremt tilfelle men det er vanligere enn man skulle tro,*" sier jordskiftedommeren.

I tillegg til å ta kontakt med folk, måtte de også ha skifteattester for de avdøde. Når man skal ha noe fra partene er det fort gjort at ting tar tid, dermed måtte saksbehandleren purre. På den måten må jordskifteretten ut med ekstra kostnader til porto og bruke ekstra tid på å purre på folk.

Det er klart for meg at en eiendom med nærmere 40 arvinger vil være tidkrevende for de ansatte i jordskifteretten. For å enkle arbeidsbyrden for jordskifteretten må man ha tak i fullmakter, og den jobben kan være vanskelig. I dette tilfellet var det snakk om lite penger å fordele ca. 1500,- på hver. Det er lett å tro at arvingene ikke er veldig interesserte i å bruke mye tid og krefter på et så lite utbytte. Likevel klarte jordskifteretten å samle alle skifteattestene og kjøpskontraktene. Jordskiftedommeren som jeg pratet med var også veldig sikker på at de hadde klart å finne alle arvingene. Dermed er dommeren ikke redd for at det skal komme noen arvinger i ettertid som jordskiftet ikke er rettskraftig for.

De to case-studiene har for meg blant annet fungert som innsyn i de faktiske og praktiske problemene som oppstår for jordskifteretten. Jeg vil bruke denne kunnskapstilførselen i det videre arbeid, og ta det inn i analysen tilslutt.

5 Presentasjon av intervjuene

5.1 Jordskiftedommer 1

Dødsbo som part i sak

Problemstillingen ved at det eksisterer et dødsbo er ikke ukjent, men det er ikke noe vi opplever i mange saker. Det varierer litt, men det er viktig at man følger med på hva som skjer i grunnboken, slik at man har stort sett riktig informasjon i rettsbøkene. Det er problematisk når det ikke har skjedd noe med dødsboene på mange år, altså at det er et bo der vedkommende er død for mange år siden, og hvem som er arvinger er uklart. I de tilfellene bruker vi folkeregisteret aktivt, der er nemlig eventuelle arvinger oppført. Da er det jo muligheter til å få tak i dem. Hvis ikke så kan ofte skifteretten bidra med videre informasjon.

Vi hadde en sak for ikke så lenge siden som var veldig vanskelig. Arvingen hadde flyttet ut av landet på sekstitallet og både hun og ektemannen hadde avgått ved døden for noen år tilbake. Vi fikk navnet på den angivelige advokaten for dødsboet i USA, men da begynner det å bli snakk om hvor mye arbeid man skal legge ned i det. Vi prøver så godt vi kan å nå alle, så fremt det er mulig.

Hvor mye tid bruker dere på dette og hvor langt går dere?

Vi undersøker først i folkeregisteret og ringer de som står der. Om det ikke står noen der, tar vi kontakt med kommunen for det er ofte de vet noe, f.eks. hvis det er bygninger på eiendommen så er de ofte knyttet til offentlige avgifter. Vi pleier å finne frem til noen som har tilknytning til eiendommen. Dette bruker vi en del tid på. Dersom vi bare får tak i én som kan representere boet så hjelper det, vi prøver å få eiendommen representert uansett. Det er ikke alltid vi klarer å få den godt nok representert, men det oppleves ikke som et stort problem at vi ikke får tak i alle de rette partene.

Hvordan har dere kommet frem til denne måten å løse dette problemet på?

Jeg kjenner ikke til at det finnes til noen mal eller noe opplegg for dette, så det vi gjør er å sette en av saksbehandlerne på dette.

Betyr dette at det i praksis er forskjellige måter å løse problemet på og hvor mye tid man legger i det?

Ja det tror jeg at man kan finne. Vi prøver så godt vi kan å få eiendommen representert, og så kan man deretter diskutere om forholdene rundt fullmakten er gode nok.

Bruker dere mye tid på å løse dette problemet?

Bli det vanskelig kan det gå med mye tid som kan virke unødvendig, men så lenge det ikke er noen automatikk i systemet får man den situasjonen. Det vil si at når vedkommende er registrert død i folkeregisteret, så blir det ikke automatisk en endring i grunnboken. Det er klart at om det går lang tid (dette er ikke vi plaget av), og det er flere generasjoner siden vedkommende som er formell eier var i live, kan det bli veldig mange eiere og kompliserte situasjoner.

Jeg hadde en annen sak med en eiendom som besto av tre bruksnummer, også skulle vi lage en deling for to søstre som i utgangspunktet mente å eie alle bruksnumrene, men så viste det seg at det ene bruksnummeret stod på en ukjent person. Etter at vi har jobbet med historikken, så viste det seg at han (den ukjente) hadde eid alle tre bruksnumrene en gang (for flere år siden), men bare to av de tre bruksnumrene hadde blitt overført. Det er da umulig for oss å gjøre noe så lenge søstrene kun hadde hjemmel til to av de tre bruksnumrene. I tinglysingsloven finnes det dog et unntak, om du kan dokumentere at du har vært eier i løpet av et visst antall år, så kan de overføre hjemmelen til disse, men det er tidkrevende for de må både skaffe informasjon og konsesjon. Det skaper en del problemer, men det er ikke ofte vi er borti det.

Har det hendt at dere ikke har funnet hjemmelshaveren?

Ja, i den overnevnte saken, fant vi ikke arvingene hans. Han står som den formelle eieren, men de reelle eierne er de to søstrene. Eksempelet med damen som hadde flyttet til USA er også et eksempel på en sak hvor vi ikke har funnet hjemmelshaveren, selv om vi fant en advokat vi kunne henvende oss til. Vi har det rettsfastsettende vedtaket, som vi kan sende på høring med en frist, og hvis de da ikke kommer med merknader så kan vi vedta det, men da er vi avhengig av at rette vedkommende ser vedtaket. Vi sørget for å sende det til advokaten, men noen fullmakt fikk vi ikke fra advokaten. Eiendommen lå i et sameie og den ene eieren var den som krevde jordskiftesak, men det var kjempeproblematisk å løse inn festetomter etter jordskiftesaken. Hjemmelshaveren hadde skrevet under og det er ikke lett å få den andre parten til å skrive under.

I eldre dødsbo kan man ha veldig mange arvinger, er dette noe dere har møtt på?

Ja vi har møtt på det, men det er ikke noe som skjer ofte i dette distriktet, så vanligvis er problemet at det går et par generasjoner. Er det bare en generasjon møter man sjeldent på problemer.

Når dere har et dødsbo med mange hjemmelshavere, hva gjør dere da?

Hvis det er en bobestyrer går dette veldig greit, hvis det ikke er det, må man nøste opp informasjon og skaffe fullmakter. Er det mange kan det bli svært problematisk. Vi har ikke vært borti dette nylig, men vi ville prøvd å skaffe fullmakter. Det er en viss grense for hvor mye ressurser vi skal legge ned i

dette, men å få eiendommen representert streber vi etter. Det er lettere i dagens moderne samfunn så lenge vi har epost og kan scanne dokumenter og lignende.

Har det skjedd at en eventuell arving melder seg etter at saken er ferdig, som ikke hadde fått vært med på saken?

Jeg har ikke vært borti dette og har heller ikke hørt om noen andre på kontoret som har vært borti det, men hvis det hadde skjedd så ville situasjonen blitt slik at man ikke kan vedta noe som personen ikke har fått uttalt seg om. Så det vil jo fort bli slik at vedtaket/dommen ikke er gyldig for vedkommende eller eiendommen, tror jeg. Hvis det har vært vanskelig å få tak i folk så rykker man nærmest tilbake til start. Da må det komme en arving på banen som blir veldig aktiv, og mange vet jo ikke at de eier engang.

Mener du fenomenet dødsbo skaper problemer for grunnprinsippene innen prosessen?

Dette er det problematiske, for når en eiendom er med i en jordskiftesak så må jo den som eier eiendommen få uttalt seg, men når det ikke er noen der som får representert eiendommen, så blir det vanskelig. Hadde man hatt et system som hadde vært à jour, dvs. at arvingene i et dødsbo ble registrert, ville det gjort situasjonen mye enklere. Det som skjer er at man sender innkallelser eller lignende, og hvis en ikke får tak i alle eierne må man kanskje omberamme møter.

Har du vært borti spesielle problemer der bo har blitt skiftet mens saken pågår?

Nei, men jeg har en sak nå, hvor det er krangel mellom arvingene, eneste som har skjedd er at motpartens advokat avventer situasjonen, til de får avklart boet, noe som fører til at det går med mer tid. Så lenge det er et bo, så bruker man ofte bobestyreren som part. I andre tilfeller blir arvingene enige om å ha én representant, men ofte venter man litt ekstra, slik at skiftet kan bli ferdig.

Når dere er i en sak og én hjemmelshaver dør midt i saken, oppstår det da spesielle problemer?

Nei ikke annet enn at det er vanskelig å oppdage, og det er ikke bra å avslutte en rettsbok med noen som ikke er i live. Det er bra å være oppmerksom på at noen går bort, og å føre opp arvingene. Hvis vedkommende ikke har arvinger, da oppfører man det som et dødsbo.

Hva syns du om problemet?

Jeg syns det fort kan bli krevende og det blir en del unødvendig arbeid. Et system som var mer oppdatert med tiden hadde hjulpet veldig, men det er det å finne alle arvingene som er tidkrevende. Likevel er det mange andre jordskifteretter som opplever dette verre enn det vi gjør.

Det er sendt inn kommentarer til et høringsutkast til den nye skifteloven, hva syntes du om det?

Ja, da kunne man forhindre situasjoner med flere generasjoners dødsbo, slik at det blir håndterbart. Eiendommen skal representeres ved noen, så ja det hadde vært fordelaktig.

5.2 Jordskiftedommer 2

Dødsbo som part i sak

Det vi ser er at det mangler adresse. Mangler det en adresse kan det hende at de har vandret ut, at de er døde, eller at personnummeret mangler i matrikkelen eller tinglysningen. Personnummeret ble innført på 60-tallet, så om det mangler personnummer er det som regel litt tilbake i tid, det som er vår jobb når vi ser en eiendom med eier uten adresse, er å finne ut hvem som er dagens eier. Det kan være et dødsbo, noen kan ha utvandret, noen mangler kanskje personnummer. Det at noen mangler adresse og det "noen" er dødsbo, opplever vi veldig ofte, kan nesten si at det er dagligdags. Samme gjelder organisasjonsnummer hvis det er et firma, da jamføres organisasjonsnummer med folkeregisteret og slik får vi adressen. Der vi ikke finner adressen blir det interessant.

Hvordan har du gått frem for å løse problemene dette skaper?

Det ble ført en manuell grunnbok hos sorenskriveren fram til de fikk data rundt 1990, her rundt 1992. Papirutgaven er oppdatert fram til den dagen sorenskriveren fikk datamaskin. Papirutgaven av grunnboken kan vi slå opp i, og der kan vi finne ut hvilken dato personen er født. Da blir det enklere å søke i folkeregisteret enn om man bare søker på Peder Ås uten fødselsdato. Er vi heldig finner vi personnummer, også kan vi søke i folkeregisteret, og da søkes det på levende, historiske eller avdøde personer. Vi får opp forskjellige tilslag og hvis man da ser at vedkommende bodde i en av våre kommuner, så begynner man gjerne med han fremfor han som kanskje bor i Tromsø. Sjansen er større for at han er personen vi er ute etter. Videre ringer vi til naboer, medeiere, lokalkjente, kontaktpersoner som kan stå i matrikkelen. Vi kan lese bygdebøker eller ringe skifteretten, og hvis vi har dødsdatoen kan vi få ut skifteattesten. Vi ringer også til folkeregisteret, det er det samme som likningskontoret, eller spørre kommunen om hvem som betaler skatt for eiendommen. Kommunen legger av og til inn en kontaktperson i matrikkelen for at de skal finne eiendomsskatt og lignende. Og så søker vi gjerne på internett og i telefonkatalogen. Så det er kort og godt et grundig stykke detektivarbeid. Man søker i de baser som finnes, men det er ikke alt som tar like lang tid.

Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du anser som et problem?

Det er eiendommen vi behandler, om eieren kommer og går, om de er en eller to, hvem som eier er ikke så interessant, vi forholder oss til eiendommen. Det er ofte enklere å behandle en eiendom, for en eier kan gå i "vranglås", men det enkleste er at det ikke snakk om et dødsbo. Er skiftet offentlig så

vil advokaten eller bobestyreren være parten, men er det privat vil alle arvingene få tilsendt brev og være parter.

Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe dere har brukt mye tid på?

Det er mest arbeid for saksbehandleren. Da sjekker hun/han kravet og så forkynnes det etter samtale med dommeren. Deretter finner hun/han ut hvem partene er. Jeg kan også slå det opp om hun/han ikke er på jobb, men først og fremst er det saksbehandleren som gjør det.

Hva ser du på som et problem med dødsbo som parter i jordskiftesaker?

Jeg velger å bruke samme eksempel som i stad, der vi hadde én avdød og tre arvinger. Da er ikke dødsboet et annet problem enn at vi får økt våres porto- og kopiutgifter fra én til tre. Det er kun hvis det er et dødsbo, og du ikke får tak i én arving, som kan bli til et problem. Hvis du ikke finner alle, eller glemmer et dødsbo, og bare behandler de som har postadresse, så ville ikke saken fått rettskraft, man ville fått problemer med å tvangsgjennomføre saken, saken ville gjelde for ni av ti eiendommer, det ville blitt kaos i systemet om man ikke behandler dødsboene skikkelig. Hjemmelen står på avdøde og så må man finne ut hvem som representerer eiendommen i dag.

Har det hendt at du ikke har funnet eieren til et dødsbo?

Nei, ikke som jeg kan komme på. Vi gir oss ikke før vi har alle på plass.

Har det hendt at det er veldig mange eiere/arvinger til et dødsbo?

I første generasjon er det gjerne 3-6 barn og har man tre generasjoner avdøde, blir det fort 9 til 30 i neste linje. Hvis det bare er én som er avdød, så vil det jo bare være søsken, når de også er avdød, så er det søskenbarna og da skal det ikke mye til før det blir veldig mange. Det skjer innimellom og det kommer an på hvor gammelt det er.

Hvordan løser du dette?

Samme for meg om jeg skal finne adressen til en eller ti amerikanere, om de døde barnløse eller ugifte. I alle saker sender vi ut et standard fullmaktsskjema. Har vi kontakt med dem, anbefaler vi dem å samles om en fullmektig og bruke fullmaktene. Hvis man har veldig mange så er det en stor fordel med fullmaktsskjemaene, men det er ikke alltid de gir fullmakt.

Vet du hva som har skjedd når det eventuelt melder seg arvinger som ikke fikk vært med på saken?

Vi risikerer da at det kan bli ny sak. Det kan oppstå vanskeligheter med parter vi ikke har fått tak i, slik at det oppstår en ny sak for å få med samtlige. Dette skjer sjeldent, da vi som regel får alle på plass. De vi ikke får tak i, gir kanskje mer eller mindre blaffen i eiendommen og da er sjansen liten, men dette skjer egentlig etter at vi er ferdig med saken. Siden dette ikke skjer ofte, byr det sjeldent på

vanskeligheter. Det kan også tenkes at parten godtar sakens utfall. I en jordskifteprosess skal man ikke lide tap. Dette er vi svært nøyaktige på, for å unngå problemet.

Mener du dødsbo uten hjemmelshavere skaper problemer for grunnprinsippene innen prosessen.

Vanskelighetene er om vi ikke finner noen. Det er i utgangspunktet en saksbehandlingsfeil. Noen får ikke uttalt seg, men de er ikke i en annen situasjon enn de som ikke møter opp. Er du eier av en eiendom i Norge, og vil ivareta eiendommens interesser, bør du holde hjemmelsforholdene i orden. Det gir merarbeid og jeg syns ikke synd på boene. Kontradiksjon skal passe på at retten ikke skal vedta noe partene ikke forstår, eller får mulighet til å uttale seg om. Noen av partene som ikke holder hjemmelen sin i orden, er ikke like opptatte av eiendommen sin. De er mer passive og vil gjerne ikke uttale seg om eiendommen uansett. Det er et lite spørsmål om hvorfor de ikke har orden på hjemmelen.

Ikke lovlig innkalt, er en saksbehandlingsfeil. Disposisjonsprinsippet er ikke det store problemet. Retten tar ikke opp saker av eget initiativ. Kontradiksjon: partene får ikke uttalt seg, men det kan ikke vi gjøre noe med. Om de vil uttale seg, kunne de holdt hjemmelsforholdene i orden. Noen kan i gitte tilfeller få kortere varsel enn den satte treukersfristen: Det kan ikke vi gjøre noe med. Hvis de vil ha lovbestemt varsel (jskl. § 13 første punktum) må de holde hjemmelsforholdene i orden. Det ligger i sakens natur at en del slike eiere ikke er så opptatte av eiendommen sin, men de vil kanskje ikke bidra til at den blir solgt.

Oppstår det spesielle problem når bo skiftes mens saken pågår?

Normalt oppstår det ingen vanskeligheter da vi forholder oss til eiendommen, og eierne kan skifte. Sluttresultatet må forkynnes for de som eier i ankeperioden. Det enkleste er om det er samme eieren gjennom hele saken. Om noe blir solgt midt i saken, sendes brevet kun til den rette mottakeren. Dette medfører kun litt mer arbeid. Så lenge vi fanger det opp i tide er ikke dette så veldig viktig. Normalt i en jordskiftesak behandler vi ikke saken ut i fra hvem som eier, men eiendommen. Skulle det bli feil navn, forandrer det ikke jordskiftesaken, men det blir viktig å forkynne for den rette eieren. Vi må følge med på hvem som eier den gitte eiendommen. Dette er riktig nok ikke et stort problem.

Om det derimot kommer frem nært opp til avslutningsdatoen av saken kan det by på hodebry, og det kan rettes spørsmål om hvem som skal betale. Vi kan hefte det på eiendommen, samt tinglyse det på eiendommen og tvangsinn drive det fra eiendommen.

Oppstår spesielle problem når hjemmelshaver dør mens saken går?

Et dødsfall under saksperioden kan medføre utsettelse av saken. Vi forholder oss til eiendommen, om eieren dør eller selger er ikke interessant for oss.

5.3 Jordskiftedommer 3

Dødsbo som part i sak

Det er relativt mange uskiftede bo. Det som jeg kaller hjemmelshaver, er den grunnboken utpeker som eier, uansett om han levde på 1800-tallet eller 1900-tallet. Vi opererer med reell eier ovenfor de som er egentlige eiere. Noen ganger kan hjemmelshaveren som grunnboken utpeker, være noen som døde på 1800-tallet eller først på 1900-tallet. I andre tilfeller er hjemmelshavers førsteleddsarvinger også avdøde, noe som kan medføre veldig mange arvinger. Dette går ofte igjen i våre saker, og spesielt på eiendommer som er fraflyttet, som ikke er i drift og som kanskje brukes til fritids formål eller bare ligger øde.

Vanskelig å finne eieren til dødsboet.

Det er spesielt vanskelig om hjemmelshaveren ikke er registrert i grunnboken med fødselsdato. Vi benytter folkeregisteret. Om vi har en fødselsdato, kan vi bruke folkeregisteret til å se på etterkommere, da klarer vi mye. De eldste hjemmelshaverne står riktig nok ofte kun med navn. Om det da står Peder Hansen, et navn som mange har, opplever vi ofte at vi kan treffe på problemer, og må ha bistand fra partene med ytterligere informasjon.

Det vi av og til har gjort er å ha en allmannastevning i avisen. Vi nevner at det er en jordskifterettsak som pågår, at de som er eiere av den og den eiendommen innkalles eller det forkynnes med allmannastevning, men det er relativt sjelden og som regel klarer vi å finne noen.

Vi har nettopp hatt en sak på Senja hvor personen ikke hadde barn eller søsken som vi klarte å oppspore, og da kan vi ikke gjøre noe. Tidligere kunne vi ringe postmannen som visste mye, men det kan vi ikke lenger. Av og til har vi ringt til butikkeiere av alle mulige varianter, man må bruke jungeltelegrafene rett og slett. Eierne kan melde seg i ettertid hvis det er snakk om en bruksordning med jakt og fiske, men når det er snakk om tiltak på en eiendom, for eksempel at det skal bygges ut en vei, settes opp gjerde eller arealbytte, så må man ha noen å forholde seg til. Vi vurderer det i henhold til tiltaket som skal utføres.

Når det er vanskelig å finne eieren til eiendommen, hvordan går dere fram?

I første omgang er det partslisten vi ser på, for partene skal oppgi hvem eierne er. Deretter går vi inn i folkeregisteret, hvis man har noen identitet, så kan man finne barna deres og deres barn igjen. Neste steg er å spørre partene, og sjekke skylddelingsforretningene.

Dette kan ta tid og gå ut i saken. Man har de kanskje ikke med som parter til å begynne med, men de kommer inn senere i saken. Det er saksbehandlerne som har den største jobben. Det ligger mye arbeid i dette, det er også mye arbeid i ettertid, istedenfor å forholde seg til en part blir det kanskje 20 stykker å forholde seg til. Det verste eksempelet er en sak vi hadde i Storfjord kommune for noen år siden, der endte vi opp med 246 eiere. Vi forholdt oss til alle sammen, det ble sendt ut fullmaktsskjema for å korte ned antallet å forholde seg til. Det som også er et problem, er om etterkommerne er i utlandet, da hender det vi må gi opp, vi klarer ikke få tak i adresser.

Målet er å finne alle parter. Er det 30 eiere og vi klarer å finne flertallet av dem hender det vi stopper opp og sier at nå er det ikke verdt å legge ned noe mer arbeid med dette. I slike tilfeller er det ikke alltid noe poeng å annonsere i avisen heller for de vet ofte ikke at de er arvinger. Det er ganske vanlig at de ringer etter å ha fått brev fra oss og spør om hvor den eiendommen ligger? Hvordan har det seg at vi er part i saken? Og da må vi forklare at besteforeldrene deres hadde en eiendom en gang for lenge siden. Spørsmålene som da gjerne stilles er om verdien på eiendommen og om det kan bli en fortjeneste på dette.

Hvordan blir det da? Er det ofte de tjener noe på det?

Nei, som regel er det eiendommer som ikke er mye verdt, det hender det er noen eiendommer rundt Tromsø, som i Brattfjellsaken. Der var det relativt mye personlige sameier, men det finnes folk som ikke tør å overdra til noen, for de ser for seg at dette kanskje er et potensielt utbyggingsområde i fremtiden.

Hvordan har dere kommet fram til denne måten å løse problemet på?

Vi har blitt selvlært gjennom erfaring. Nå forutsetter vi mht. dødsboene at det er barn som arver og det er det som regel, men ligger der testamenter oppdager vi ikke dette. Det ligger en risiko i det vi gjør, men når de ikke ordner opp i disse tingene kan man antageligvis ikke forvente at det offentlige skal kunne forholde seg til det heller, det er et ansvar arvingene egentlig har. Vi har brukt erfaringene og forbedret oss gjennom disse.

Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du anser som et problem?

Ja, det er et problem, fordi veldig mange av de eierne du møter der har et så distansert forhold til eiendommen at de ikke er interessert i å investere eller å være part, for de vil unngå utgifter. Også har du de partene som gjerne har flyttet sørover og som minnes sitt barndoms Nord-Norge og hvordan det var der, og som vil at det konserveres, alt skal være sånn som det var da de var unge og derfor setter de seg imot alt av foreslåtte tiltak

Det blir mer administrasjon for oss når vi må administrere 20 parter istedenfor en, det er en utfordring. Det er hender også at det er innbyrdes uenigheter mellom medeierne, slik at vi får ulike grupperinger som legger ned forskjellige påstander. Vi hadde nettopp en fallrettsak som ble anket til lagmannsretten der fire søsken eide en eiendom de hadde overtatt etter foreldrene. Først anket en og så hev to seg med, den fjerde mener at jordskifterettens dom skal bli stående. Du får noen umulige situasjoner også når du diskuterer bruksordningsregler og hvordan den eiendommen skal forvaltes, når du får splid i en sånn gruppe, hva gjør du da? Du må på en måte forholde deg til dem som flere parter, og høre på innspill fra alle. Det gjør vi når vi har selvprosederende parter, vi passer på at alle får komme til orde, men det fører til merarbeid. I de tilfellene jeg har hatt, for eksempel den anken som gikk til lagmannsretten. Der ble brevet til den parten som ikke ville være med på anken også oversendt lagmannsretten. Ellers i andre saker så har de fått lov til å komme med sine synspunkter og har de vært uenige, kan jordskifteretten skjære igjennom og bestemme utfallet. Man behandler dem da som to forskjellige parter.

Hva ser du på som et problem med dødsbo som part i jordskiftesaker?

Det er mye administrativt arbeid for å finne ut noe. Det tar tid med purringer, svarslipper og det er mange som skal informeres og holdes oppdatert. Så det er jo det administrative som er krevende. Det med interessen for eiendommens ve og vell er så variabelt, noen vil konservere og andre bryr seg ikke. Det er problematisk i alle endringssaker etter jskl. § 2.

Har det hendt at du har fått tak i alle eiere, men ingen er interessert i å involvere seg?

Det som ofte skjer er at man ikke hører fra partene. De svarer ikke. Du purrer, men du får ikke igjen svarslipper og problemet kommer når du skal fordele kostnadene. Så vi behandler det, men hører ikke fra dem. Det er noen som kanskje gir tilbakemeldinger og som ikke vil ha noe med saken å gjøre. Vi har vært borti dette, og det vi har gjort i noen sånne saker, er å skrive et brev til dem, forklare at de er registrert som parter og at vi kommer til å forkynne den. De må selv være oppmerksom på at saken går og at det vil bli tatt avgjørelser som også angår eiendommen deres. Det hender og at vi bare forkynner og avslutter saken for å unngå en del sinte telefoner hver gang vi har sendt ut noe.

Har du noen gang brukt stevnevitne for å forkynne?

Det er ganske vanlig, da det skjer flere ganger årlig. Dette gjelder ikke nødvendigvis bare for dødsbo, da det kan skje på alle typer eiendommer. Når svarslipp ikke returneres eller rekommanderte sendinger ikke hentes, må lensmannen benyttes.

Hvordan løser dere problemet med at dere ikke har funnet noen som eier eiendommen. Hvis det er snakk om en viktig sak. F.eks. § 2 saker?

Jeg tror ikke vi har vært tvunget til å avvise noen saker, vi pleier finne frem til minimum en part. I ytterste konsekvens kan jeg se for meg at man må avvise en sak fordi det ikke finnes en motpart, men dette har ikke hendt på dette kontoret. Det er mulig å benytte allmannastevningen, hvor vi kan innkalle og kunngjøre i avisen, og da har man en uteblivelsesdom. Dette er et virkemiddel til å kjøre en sak selv om partene ikke møter. Det forutsetter at de er lovlig innkalt, noe de er ved innkalling ved stevning i avisen. Dette benyttes relativt sjeldent, men i Finnmark opplever man dette oftere.

Vi har også uteblivelsesdommen, hvis man benytter allmannastevning og ingen møter kan du avsi en uteblivelsesdom. Den kan du forkynne med kunngjøring i avisen. Vi gjør mer enn det tingretten og de andre domstolene gjør. Vi har flere saker for utmarkskommisjonen for Nordland og Troms som har fastsatt grensene mellom stat og privat opp mot høyfjellet. I de partslistene vi får fra dem er det utrolig mye feil. Det var feil på det tidspunktet sakene kom opp til avgjørelse og da kunngjøres det bare at arbeidet er startet opp og dommen ble kunngjort når den ble avsagt. Vi utfører den tekniske grensemerkingen og vi har et ganske stort arbeid med å finne ut hvem som er de reelle eierne på eiendommene. I slike saker kan det være opp til 200-300 parter, og da prøver vi å finne tak på disse dødsboene og de vi skal henvende oss til som reell eier.

Er det et problem at dere må bruke arbeidstiden deres på å være "detektiver"?

Det er saksbehandlerne våres som gjør denne jobben. Det går ikke ut over min saksbehandlingstid, men det går ut over arkivering, oversendelse til statsarkivet, det er arbeidet etter saken er avsluttet som er tidkrevende. Vi prøver likevel å holde trykket på saken.

Skaper dette problemer for grunnprinsippene innen prosessen?

Ja det er klart at hvis du har ulike standpunkter internt blant sameiepartene eller ikke får tak i noen av dem, men når man avsier uteblivelsesdom så skal man jo også se til at det er innenfor rimelighetens grense og at interesser blir ivaretatt. Det at flere ikke møter opp får konsekvenser for kontradiksjonsprinsippet. Da blir det gjerne en uteblivelsesdom, og man legger til grunn det den ene parten anfører hvis det er en tvistesak, og det ser rimelig ut. Vi går sterkere inn for å ivareta den parten som er fraværende sine interesser. Vi innhenter selv skylddelingsforretninger hvis vi ikke får kontakt. Har vi en grensetvist hvor ene parten ikke møter så avsier vi ikke dom uten at vi har de aktuelle skylddelingsforretningene. Så det kan hende saken utsettes som en følge av dødsbo.

Oppstår det spesielle problemer når bo skiftes når saken foregår?

Så lenge vi informeres om dette, informerer vi de nye eierne, og hvis det er et dødsbo så er det gjerne en bobestyrer som vi forholder oss til. Så det har egentlig ikke bydd på spesielle problemer. Det er gjerne en med fullmakt som representerer boet hvis ikke det er en bobestyrer.

Har du vært borti der parter som melder seg og som ikke har fått være med på saken?

Vi har kanskje oppdaget dem i ettertid og sendt dem rettsboken, men vi har aldri hatt noen anker eller krav om gjenåpning på et sånt grunnlag, men det kommer nok en dag. Det er et gedigent problem at man ikke har en sånn ordning som tvinger etterkommerne til å foreta en hjemmelsoverføring, på de reelle eierne på eiendommen. Det burde vært slik at det oppnevnes en fullmektig som alle lignende organ skal kunne forholde seg til. Ikke minst med skattelegging av eiendommer er dette et stort problem. De må splitte skatteleggingen og vi må også splitte jordskiftekostnadene, men vi prøver å sende kostnadene til en, men det er ikke bestandig at de tar i mot, og dermed har vi måttet frafalte kostander. Et eksempel er der hvor vi har forholdt oss til flere parter og de har nektet å betale kostnadene for de andre partene som kanskje har flyttet til Amerika, eller at vi ikke klarer finne dem, da hender det at vi bare må avskrive kostnadene.

Hvem må da betale for de kostnadene?

Da må staten betale og da går det av våres eget budsjett, men dette skjer ikke ofte. Et eksempel er at det ikke var rimelig at han som eide $\frac{1}{4}$ skulle betale andelen til de partene jordskifteretten ikke hadde fått tak i. Dermed avskrev vi resten, men da må vi dokumentere det med bilag og forklare hvorfor vi gjør dette.

Gjør dere noe for å redusere antall eiere i en jordskiftesak?

Ja, vi bruker prøve redusere antall hjemmelshavere. Jeg har tre eksempler på dette:

Sak 1900-2004-0021 Oppløsning av personlig sameie – først innmark med hyttebebyggelse, dernest utmark

Her hadde de flere hjemmelsoverføringer for å redusere antall eiere.

Sak 1900-2009-0021 Oppløsning av sameie i kombinasjon med jordskifte

Flere hjemmelsoverføringer som til slutt ender med at eiere av tilstøtende eiendommer blir eneeiere av grunn og eiendommene sammenslåes med andre bruk

Sak 1900-2011-0002 Oppløsning av sameie og arealbytte som skal resultere i "en eier en eiendom" og sameie med færre parter på en anna eiendom.

Det er benyttet en erklæring for å få til hjemmeloverføring (tilsv. er benyttet i saken over) 38 har undertegnet slik erklæring på ett av brukene, 5 med små andeler gjenstår. Antall eiere er med det redusert fra 47 til 9 på nåværende tidspunkt.

De to første sakene er rettskraftig. Den siste er under behandling.

Hva syns du om en ny lov?

Absolutt noe som trengs. Når vi har disse store sakene som brattfjellsaken, prøver vi å hjelpe grunneiere med dette i ettertid, når vi da vedtar vedtekter for grunneierlaget så bruker vi å ha inn en formulering der hvor det står at dersom det er flere eiere av en medlemseiendom så skal det nye laget kun forholde seg til en av dem, slik at de må oppnevne en fullmektig som skal representere dem og som skal ta i mot inntekter, og representerer i årsmøtet. I enkelte saker har det vært mye innbyrdes uenigheter, vi fikk til slutt en slik regel at man skal gå i alfabetisk orden etter hvem som skal representere laget. En med A i navnet skal representere før en med B i navnet, men det er hovedsakelig i de sakene vi ser at det er konflikter innbyrdes mellom eierne og hvor de tydelig ikke vil klare å finne en fullmektig som de enes om. Hvorvidt vi har hjemmel til å ha en sånn bestemmelse har aldri vært prøvd, men det er praktisk bestemmelse som gjør at det nye laget skal slippe å forholde seg til veldig mange personer. Vi har et apparat med adresseetiketter og saksbehandlersystem som gjør det slik at vi klarer å håndtere dette, men i et vanlig grunneierlag blir det en del arbeid for å få dette til å fungere. De har mulighet til å bruke e-mail og SMS, slik var det ikke før. Det er enklere å forholde seg til mange med dagens kommunikasjonsmidler. De fleste bor ikke på plassen, og det er det som kjennetegner disse. Du har og et annet problem, slike eiendommer står gjerne bare og forfaller, marken holdes ikke i hevd og bygninger faller sammen, selve kulturlandskapet forfaller.

5.4 Jordskiftedommer 4

Dødsbo som part i sak

Ja, det er veldig vanlig, kanskje ikke alle saker, men mange.

Har du vært borti jordskiftesaker hvor det har vært vanskelig å finne eieren til dødsboet?

Ja. Det kan være forskjellige typer saker, men det er generelt mye dødsbo i Nord-Norge som ikke er oppgjort og det kan være gamle dødsbo, hvor problemet lå i at det hadde gått over generasjoner. Så det verste eksempelet vi hadde, var for noen år tilbake, hvor det var noen som hadde kjøpt opp en fallrett på rundt 1900 – tallet. Den fikk sitt eget bruks nummer. Der var ingenting gjort siden de opprinnelige to kjøperne hadde kjøpt opp eiendommen og arvingene ble da en flokk på mellom 50 og 100 personer. Det er klart at det er veldig vanskelig å finne ut av eierforholdet da. Det er det verste eksempelet som jeg husker.

Hvilke problemer skaper dette?

Det ene er at det er arbeidskrevende, og som sagt konsulenten bruker en del tid på å lete og finne ut av hvem som er de reelle eierne. Det er tungvint, for vi skal kommunisere med partene, vi sender brev og skal ha tilbake kvitteringer, det er vanskeligere å forholde seg til mange parter eller arvinger. Noen har jo ikke noe forhold til eiendommen og det er ikke alltid de vet at de er medeiere heller. Det blir vanskeligere å jobbe med disse for man får ikke så lett respons.

Hvordan har du gått frem for å løse problemene dette skaper?

Vi prøver å få tak i de som er de reelle eierne. For det vil jo bli et problem med rettskraftvirkningen av jordskiftesaken hvis det er folk som viser seg å være parter som vi ikke har behandlet som parter i saken. Så vi prøver å få det korrekt, slik at hvis det er en person som vi ser står som eier og tydelig er avdød, så prøver vi å undersøke og finne ut hvem som er arvingene, helst vil vi ha den listen korrekt.

Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du anser som et problem?

Jeg aner det som et problem. Et stort problem. Det er knyttet til to ting, det blir mer arbeidskrevende, flere parter å forholde seg til. Det andre er at disse dødsboene er passive eiere, og har generelt ikke veldig stor interesse av eiendommen og kanskje ikke vet at de er eiere. Da legger de på en måte en død hånd over driften av eiendommen. Det går også ut over jordskifteretten, hvis vi skal endre noe med eiendommen, blir det vanskelig å få noen tilbakemeldinger fra dette dødsboet, som kanskje ikke har noen interesse i det. Det legger en brems i forhold til naboene og jordskifteretten, tilrettelegging for bedre drift, utnytting av eiendommene. Dødsboene ligger nærmest som en klamp om foten. Det er jo passive eiere dette.

Har det hendt at dere ikke har funnet eierne til dødsboet?

Det har hendt enkelte ganger at vi har gitt opp, og nøydt oss med de kontaktpersonene vi har funnet. Stort sett prøver vi å finne alle medeiere og registrere dem som parter i saken.

Hender det at det er veldig mange eiere til et dødsbo?

Ja det hender, men stort sett går det på at eieren er avdød, og barna sitter som eiere. Da er det jo en begrenset mengde med folk, det kan være snakk om tre, fire eller fem stykker.

Hvordan løser du det når det er så mange arvinger til dødsboet?

Vi bruker fullmakter. Vi må ta de inn i partslisten og da får de meldinger, forkynninger og lignende på lik linje som alle andre. De blir som en vanlig part, bare de står som medeier på en eiendom.

Har det hendt hos dere at det har meldt seg arvinger etter at saken er avsluttet?

Nei, har ikke hørt om det. Har i hvert fall ikke skjedd i min tid som dommer.

Hvordan hadde dere eventuelt håndtert dette?

Formelt sett vil ikke saken være bindende for vedkommende, men det er fordi dette er en passiv gjeng, de har ikke stor interesse av jordskiftesaken, dermed berger man seg inn på det at de ikke har interesse og dermed ikke klager. En dag dukker det sikkert opp en eier som har mulighet til å ta opp forholdet på nytt.

Skaper dette problemer for grunnprinsippene innen prosessen?

Vi gjør en jobb med å finne de reelle eierne. Så lenge vi sørger for å registrere de som parter, så er de parter på lik linje med alle andre, vi prøver å oppfylle de formelle kravene, men som jeg nevnte tidligere kan det være et problem med å få disse partene i tale. Man legger til rette for utnytting av eiendommen i en jordskifteprosess. Eiendommene som eies av dødsbo blir gjerne ikke like godt representert i en jordskifteprosess fordi de ikke har noen interesse av dette, men det er jo deres problem, så lenge vi i jordskifteretten følger de formelle kravene som stilles, med varsel og at partene får beskjedene, brevene og de mulighetene de skal ha etter jordskifteprosessen, så har de ikke mer de skulle ha sagt når saken er ferdig.

Oppstår det spesielle problem når bo skiftes mens saken pågår?

Det kan gjøre det, ved at det skiftes representant underveis. Det kan være en advokat som først representerer eiendommen, også kommer en av arvingene inn. Det kan være litt uheldig i forhold til at eiendommen ikke blir representert så godt som den kunne blitt, men vi er nøye med å følge de formelle kravene som ligger i loven, og da har vi gjort det vi er forpliktet til.

Oppstå det spesielle problem når hjemmelshaver dør mens saka går?

Blir litt det samme, i forhold til å ivareta eiendommens interesser. Det kommer an på prosessen man er inne i, er det ren tvist mellom to parter om en grensestrekning, og den ene parten dør, da stopper det opp, og vi må vente å se hva som skjer. Da kan man oppleve alt, fra at etterkommer eller kone ikke vil føre saker videre, til at vi frafaller, eller at etterkommerne kjører saken videre etter en stund, og at man gjennomfører hovedforhandlingene med de nye. Er det tvist må man vente om man ikke har hatt hovedforhandlingene om den ene dør, men driver du i en jordskifteprosess, med en skifteplan, da skifter man mellom eiendommer og prøver å legge til rette for best mulig utnyttelse av eiendommene. Da er det en prosess som går litt utover i tid uansett. Dør en av hovedpartene f.eks. rekvirenten, må man muligens vente og se det litt an.

Ny lov, hva syns du?

Ja, det vil hjelpe veldig. Ikke bare i forhold til oss, men det er uheldig at eiendommer blir eid av dødsbo, eller av mange personer sammen, det fører til at det ikke blir utnyttet som det kunne ha blitt. Det blir lett til at marken blir dårlig drevet og husene dårlig vedlikeholdt. Det er mange negative følger av at ansvaret av eiendommen blir fordelt på mange, eller eierforholdet blir fordelt på mange og ansvaret blir pulverisert.

Ser du noen annen løsning på problemet?

Ja, har på spøk sagt at det kanskje ville hjulpet om man satte en kraftig eiendomsskatt på uoppgjorte dødsbo, men tror ikke det er politisk aktuelt. Det ville nok vært effektivt, men lite spiselig politisk.

5.5 Medarbeider 1

Hvordan går du frem for å finne eiere?

Det første blir å finne vedkommende i folkeregisteret og finne etterkommerne. Står det ikke i folkeregisteret kommer vi ikke noen vei, men vi pleier å høre med de andre partene i saken, hvis ikke blir den jo stående åpen.

Har det hendt at du ikke har funnet eiere til et dødsbo?

Ja, om vi ikke får tak i dem, så står de der bare som parter og ukjent bakom. Vi bruker ikke stevning i avisen.

Har det noensinne meldt seg arvinger som ikke fikk vært med på saken?

Nei, jeg prøver likevel å vente i det lengste, og går til og med i bygdebøker og ser. I en sak fant vi 79 etterkommere. For arvingene er dette også mange, det blir vanskelig for de å få overført eiendommen. Med så mange etterkommere blir det ikke noe verdi i eiendommen.

Bruker dere mye tid på dette?

Vi har en 30 saker i året hvor vi må undersøke for hver sak, men vi har også saker som går over tid. Store utmarkseiendommer som vi bruker flere somrer på å gå opp, og da er det rimelig sikkert at i løpet av to år så er det noen som har gått bort. Da må vi begynne på nytt igjen. Det er hele tiden dobbelsjekking. Og så har vi hatt en del utmarkskommisjonssaker. Der har vi ikke gått i bygdebøker, vi har avsluttet når vi har sett at det ikke er noen etterkommere, og så har vi oppfordret naboer om å si i fra hvis de vet noe. Ofte hjelper det, vi får beskjed om at den og den eiendommen er overtatt og at den og den er etterkommer

5.6 Jordskiftedommer 5

Dødsbo som part i sak

Vi har også problematikken i overretten, men det er kanskje førsteinstans som opplever dette mest. Det som blir påanket er ofte ganske avgrensede saker, det kan være store bruksordningssaker, eller store saker med mange parter, men så er det kanskje avgrensede ting som er påanket, alle som var parter i førsteinstans blir ikke nødvendigvis gjort til parter i overretten. Så noen ganger snevres saken inn i forhold til hva førsteinstans opererte med, det kan være i slike saker at vi får færre problemer, nettopp fordi vi får færre parter. Dødsbo, er dessverre et problem vi også har, særlig i de sakene som ligger nordover, som Nordland, Finnmark og Troms.

Skjer det ofte?

Det hender, det er ikke alle saker som har slike problem, Brattfjellsaken peker seg ut, man må kanskje opp i et visst volum antall parter før man merker at man sliter litt. Det går greit med et dødsbo med et par arvinger, hvis du ikke har mer enn 20 – 30 parter, men i Brattfjellsaken, var det rundt 400 parter, med mange bo, da går tiden og det blir mye ekstra arbeid.

Hvilke ekstraarbeid er det snakk om da?

Det er helt konkret jobbing for å treffe riktige parter. Det er livsarvingene vi er nødt til å treffe av den avdøde, hvis hjemmelen fremdeles står på den avdøde. Man oppdager det først ved at hjemmelshaver ikke har et skikkelig postnummer, det står bare null, null, null, null istedenfor et postnummer. Det er en tydelig indikasjon på at personen er avdød eller har flyttet ut av landet. Da må man inn i folkeregisteret og søke opp vedkommende der, og der står det at vedkommende døde i for eksempel 2009. Det kan være en enke eller enkemann som sitter igjen i uskiftet bo og da forholder vi oss til dem. Hvis begge er døde, forholder vi oss til barna eller barnebarna, da må man finne alle og så sender vi en henvendelse til den tingretten som vedkommende soknet til da han døde. Vi ber tingretten om skifteattest og etter tre fire dager får vi en PDF, hvor det står om det er et

offentlig skifte eller et privat. Er det offentlig forholder vi oss til en advokat, og hvis det er privat forholder vi oss til livsarvingene, det er ofte en kombinasjon av barn og barnebarn.

Når man ser at man kanskje har fem eller syv barnebarn, da må man registrere dem inn i jordskiftesaksbehandlingssystemet vi har. Alle navnene må skrives inn, det er mye jobb bare i det. Etter at førsteinstans har hatt et saksforberedendemøte vet de hvilke eiendommer og gårds- og bruksnummer som skal være med i saken. Så henter de en liste fra infoland, (Norges eiendommer) med gårds- og bruksnummer hvor det er oppdatert eiendomsinformasjon og da plukker de bare ut eiendommene og putter dem rett inn i saksbehandlingssystemet. Dermed får de riktige parter og adresse inn i jordskiftesaksbehandlingssystemet med en gang.

Er det et dødsbo med 5-10 livsarvinger, må man sitte og skrive disse manuelt inn. Det blir enda en jobb, fordi infoland ikke viser arvinger, den viser bare avdøde med postnummer null, null, null, null. Så da må vi få dem inn i vårt jordskiftesaksbehandlingssystem på den aktuelle saken. Også må man begynne å kalle inn til rettsmøte, sende ut brev til alle sammen. Når det er gjort skal vi ha svarslipper tilbake igjen og da begynner problemene for alvor. Det er ofte perifere forhold, noen bor kanskje på stedet og eier en kvart andel i eiendommen, mens en annen del av eiendommen eies av perifere arvinger eller barnebarn som bor i Sør Norge og eier noe i Nord Norge, eller bor i utlandet, da begynner det å bli vanskelig.

Hvor langt går dere i å få kontakt med de som eventuelt har havnet i utlandet?

Vi sender til dem, som f.eks. i Brattfjell saken hvor vi hadde parter både i Danmark og Sveits og vi var vel utenfor Europa også. Vi sender til dem, men vi vet jo at hvis vi ikke hører noen ting fra Sveits eller Amerika da har vi fint lite å stille opp med.

Bruker dere noen gang summarisk innkalling av partene som dere eventuelt ikke får tak i?

Nei vi gjør egentlig ikke det, for den summariske innkallingen er vel bare innkalling i Norsk lysningsblad og på stedet og det gir ingen mening, særlig når partene ikke bor i Norge. Hvordan skal man treffe slike folk? Man kan jo selvsagt lyse det ut i Norsk lysningsblad, og da har man det formelle på det rene, men det gir ikke noen effekt konkret i den enkelte sak, man får ikke mer kontakt med vedkommende uansett.

Men da slipper man å risikere at saken ikke blir rettskraftig for vedkommendes eiendom?

Det er jo det som blir en vurdering, og så må man se litt på hvem man får tak i, dette er jo et sameie mellom livsarvinger og hvis man da har truffet mer enn halvparten og har kontakt med de aller fleste så kan man vurdere om det er nok. Vi klarer kanskje ikke å treffe alle, særlig om noen bor i utlandet, da blir det nesten umulig å få de med. Vi kan sende til de og håpe at de sender i retur og hvis du ikke

får svar, så får man bare fortsette å sende neste innkalling og forkynne rettsboken når saken er avsluttet, men å følge opp med å få en konkret svarslipp tilbake betrakter jeg som nesten umulig når det er utenfor Norges grenser. Vi prøver så godt vi kan å komme i mål, særlig ved forkynning av rettsbok, med at dokumentasjonen er i orden. Man ender da opp med å sende det til stevnevitne og lensmann for å få det spikret opp på døren eller lagt i postkassen, eller at de treffer de der de bor eller på arbeid.

Hvem betaler for det når dere sender ting rekommandert?

Det går over vårt eget budsjett, det er ikke noe partene blir belastet med. En rekommandert sending koster nærmere 150 kr, ta for eksempel Brattfjellsaken, der har man minst to utsendinger hvor man kaller inn til ett rettsmøte. Det er en forsendelse, og så skal du forkynne en rettsbok ved avslutning, du har i hvert fall to runder hvor du skal ha svarslipp, kanskje skal du kalle inn til et rettsmøte til, og da blir det en tredje forsendelse. Så la oss si du har to rekommanderte sendinger og du har 20 parter du ikke klarer treffe, da har du 6000 kr som "skattebetalerne" må betale. Når du har sendt det rekommandert så kan du si at det er godt nok, for det er det i teorien, men vi har opplevd at det ikke er godt nok, for når det ble post i butikk så har rekommanderte sendinger blitt litt tvilsomt. Plutselig oppdager man at man får ting i retur lenge etter at ankefristen har gått ut, fordi det har ligget på et postkontor uten å bli returnert innen den fristen som er to eller tre uker. Slik går det kanskje et halvt år og vi får forsendelsen i retur og ser at han Peder Ås aldri fikk den forkynningen av rettsboken. Og da har han per definisjon ikke fått forkynt rettsboken eller hatt ankemulighet. Da er du ikke helt i mål rett og slett. På den måten er svarslipp/stevnevitne bedre, og vi bruker det mer enn rekommandert i dag, men på Brattfjellsaken hadde vi likevel rekommandert på noen. Å sette i gang lensmannen med stevnevitner er også kostbart.

Når vi benytter stevnevitner får vi en kvittering hvor det står at i dag klokken da og da, ble det og det spikret opp på døren eller lagt i en postkasse. Antageligvis blir de fleste lagt i postkassen eller hengt opp på døren, det er sjeldent de treffer vedkommende personlig. Da kan man også tenke seg at man ikke er helt sikker likevel, når det bare ligger der i postkassen, men man har da en dokumentasjon som er bedre enn ved rekommandert, da har man en kvittering fra lensmannen, med stempel og formalia i orden. Vi har da brakt det så nærme vedkommende som mulig. Med rekommandert har man ikke noe annet bevis enn at man har sendt det ut av fylkeshuset i Molde til et eller annet postkontor ett eller annet sted i landet, og hvis det da blir liggende der i seks måneder og vedkommende ikke avhenter og postkontoret ikke gir beskjed tidsnok tilbake til oss, da er det dårligere enn stevnevitne. Så vi har brukt stevnevitner mer de senere årene. Før så var rekommandert sending ganske standard tror jeg. Svarslippen var ikke så ofte brukt, men det har blitt mer og mer benyttet har jeg inntrykk av.

Noen parter syns muligens det er ubehagelig å hente rekommandert post, f.eks. fordi de er redd for Lindorf og lignende. Hva tenker du om det?

Det er litt den typen folk som aldri svarer på ting, de er vel statistisk sett overrepresentert som å være dårlige betalere og slikt. Det er en persontype som vegrer seg for mye og mangt i livet. Det å sende rekommandert til slike personer kan man kanskje si er dødfødt i seg selv.

Angående måten dere bruker for å finne parter som er vanskelige å finne, hvordan har dere kommet frem til at dette er den riktige måten å gjøre det på?

Man finner ut at en person er avdød på grunn av et postnummer som står der med null, null, null, null. Så må man inn i folkeregisteret å få dette bekreftet, og om det er en ektefelle som sitter i uskiftet bo, hvis ikke må vi be om skifteattest for å se om det er et offentlig skifte med en advokat eller om det er privatskifte med livsarvinger. Så må vi få livsarvingene registrert og begynne å kalle de inn. Det er denne måten som fungerer for oss, og den er basert på erfaring.

Er dødsbo som part i en jordskiftesak, noe du anser som et problem?

Ja helt klart, det er for det første tidkrevende for oss, også er det nettopp det du pirker litt borti, om vi klarer å finne alle. Skal man avslutte saker hvor vi ser at vi ikke kan nå alle livsarvingene og se igjennom fingrene på dette? Om man har en søskenflokk på 7-10 og man ikke klarer å nå alle, er det da greit? Jeg mener at det er noe som kolliderer her, det er rettssikkerhetsaspektet og kravet om at alle partene skal være hørt i jordskiftesaker som på en måte er et helt grunnleggende rettsprinsipp, men det er ikke alltid praktisk mulig å nå alle. Det er noe med effektivitet og hvordan vi skal jobbe hvis vi skal nå alle i alle saker. Det kommer til å kreve noe vanvittig ressursbruk, vi vil likevel ikke klare det tror jeg. Selv om man øker ressursene for å treffe alle.

Har grunneiere seg selv å takke, når de ikke har orden på eiendomsforholdene?

Ja det er nok en utbredt holdning blant dommerne, men jeg syns man kanskje fraskriver seg ansvaret da. Det er jo ikke bare jordskifteretten som opplever dette som et problem, mange myndigheter som landbruksmyndigheter har store problemer i forhold til dette. For eksempel med bo og driveplikt og hvordan man skal følge opp eiendommer som bare står og forfaller. Noe de ofte gjør når det blir et sameie på 7-8 stykker som bor spred, og de ikke kjenner hverandre så godt lenger for de er beslektet langt ute.

Når det for eksempel blir søskenbarn som eier noe sammen, kan de bli ganske perifere og gi grunnlag for mange konflikter, dermed er ofte utfallet at de bare står der. Som regel er det ikke mye verdi i eiendommen heller, den ligger ikke på Majorstuen eller Torgalmenningen i Bergen, den ligger langt vekk fra det som kan kalles et pressområde. Det er ofte ikke penger å hente i det, selv om noen tror det. De er eiendomsbesittere, men ikke aktive. De har arvet en eiendom igjennom dødsfall, det er

ikke et aktivt valg de har tatt, men det burde være et aktivt valg i det de blir livsarving og eier av en eiendom i et sameie med flere arvinger. Det burde være et regelsystem som regulerte og knyttet mer plikt til dette, for det er jo nettopp det som er det vanskelige, de har ikke noe insitament for å kvitte seg med eiendommen, det er ikke noe regelverk som sier noe annet. Det er ikke skattebelagt, dermed er det lett for de å være passive grunneiere. Med en gang det offentlige vil borti den eiendommen, for eksempel i en jordskiftesak, så får vi hele skyllerbøtten og de vanskelige situasjonene. Nettopp fordi vi skal sørge for rettsikkerhet og at alle parter skal være hørt.

Skal ikke rekvirenten føre opp motparten i kravet?

Jo, men det går mer på eiendommer. Det er ikke rekvirentens ansvar å skulle ha oversikt over hvem som dør, og hvem som er livsarvinger på alle naboeiendommer rundt omkring. Det ville vært håpløst å skyve det over på rekvirenten, det er vi som sitter med innsynsmuligheten gjennom folkeregisteret og infoland.

Kan man pålegge partene å finne skifteattesten til avdøde?

Nei, men det kan hende at noen jordskifteretter gjør det. Det ville jeg sett på som en kuriositet eller som en snedig holdning ifra jordskifteretten. Da skyver du en del ansvar over på partene. Jeg vil uansett si at jordskifteretten ville hatt et selvstendig ansvar i å kontrollere disse opplysningene som kommer fra rekvirenten selv om de skyver det ansvaret over på partene. Det er jordskifteretten som er satt til å passe på at alle partene blir hørt og blir tilskrevet, man kan ikke skyve det ansvaret over på rekvirenten. Det går ikke. Det er et samfunnskrav at domstolene skal øke effektiviteten. I den nye tvisteloven ble det satt veldig på spissen at vi måtte få opp farten. Tvisteloven og måten rettssystemet er bygd opp, tar på ikke hensyn til disse problemene fordi i ordinære tvistesaker eller i sivilprosess i en vanlig domstol (ikke jordskifteretten), er det ofte avklarte partsforhold, det er kanskje en tvist mellom to parter. Vi driver med store bruksordningssaker med utmarkslag hvor vi lager vedtekter, hvor man plutselig kan sitte med en palett med over 100 parter, det er klart at da er det en helt annen partssammensetning. Det passer ikke helt når det kommer til rettsikkerhet og domstol. Vi har veldig store utfordringer i forhold til det med antall parter.

Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du har brukt mye tid på?

Ja, Brattfjellsaken var en av de sakene hvor jeg virkelig følte at jeg jobbet ikke bare ukesvis, men månedsvis med dødsboproblematikken, vi begynte etter jul og kalte inn til møte 17 april, hele den tiden fra jul til 17 april jobbet både jeg og saksbehandleren vanvittig mye med den partslisten. Det var nettopp fordi det var så mange dødsbo der. La oss si at det ikke var noen dødsbo eller uoppgjorte eiendommer, da hadde vi bare importert det jordskifteretten har, og hvis vi da så at det var greit og sjekket det opp mot infoland og de hadde vært identisk kunne vi bare ha kjørt på. Det hadde vært

over i løpet av en knapp uke, men i og med at det var så mange dødsbo så ble det ganske tidkrevende. Vi må vel også si at saksbehandlingssystemet vi har er fra 80-tallet og er ikke designet for sliket. Det som skjer er at vi må lage en avvikliste, hvis førsteinstans har rettet på navn eller lignende, for eksempel Tone Jenny Cecilie, da skriver de ofte Tone J. C, og når man kjører den avvikssjekken vil det bli oppfattet som et avvik, det vil se ut som om det kanskje er en ny eier. Så hvis jordskifteretten har gjort lignende manuelle endringer av navn og kortet inn på etternavn for å få alt på en linje, så vil det oppfattes som avvik. Det skjedde også i Brattfjellsaken, vi fikk masse avvik som ikke var dødsbo, det var rett og slett rent estetisk fiksing. Bare det å få bort de som vi ikke trengte å konsentrere oss om, og komme ned til der hvor det var skjedd dødsfall og lignende var tidkrevende. Et annet problem var at det var medeiere som ikke var nådd i første runde. Vi hadde et informasjonsbrev/innkallingsbrev hvor det var noen arvinger som ikke hadde fått varsel, og da sendte vi rettsboken, anken og alt til dem, og så kalte vi inn til rettsmøte for ankebehandlingen. Svaret er at jeg kunne brukt to og en halv måned på annet arbeid den våren i 2009, og da snakker vi bare om en sak.

Er hovedproblemet, at det tar mye tid?

Ja, men det overordnede problemet er rettsikkerheten, at man ikke klarer å nå alle. Da kan det komme opp problematikk i ettertid i f.eks. i et veilag eller en bruksordning der vedkommende sier; men jeg var ikke representert i saken og derfor kan den ikke gjelde for eiendommen som jeg er "medeier i". De medeierne som er veldig perifere er ofte helt uinteresserte i det som skjer, de bor langt unna og har ingen interesse av å drive jakt og fiske selv. La oss si at det har blitt ordnet et lag med veldig gode jakt og fiske muligheter, hvor det er store inntektsmuligheter, da er det kanskje en eller annen perifer livsarving som våkner og tenker, oj her er det en del penger, men finner ut at hans eiendom skulle hatt større andeler og begynner å blåse seg opp for å få en større del av kaken. Det skal mye til før en slik part når fram i en rettssak, men han kan klare å lage ganske mye trøbbel og sure dager for de som sitter i styret, og det kan i seg selv være et element som gjør det vanskelig å få i gang en god forvaltning av driften av det laget.

Ingen eiendommer skal lide tap?

Ingen eiendommer skal ikke lide tap, så selv om vi har fått med ni av ti eiendommer, så vil eiendommen som objekt være vurdert av jordskifteretten. Eiendommen er i fokus etter nyttevurderingen i jskl. § 3a. Man tenker på hva en objektiv normert eier ville gjort. En del parter ser ikke at man har nytte av et utmarkslag, de ser ikke at for å utøve jakt må man ha flere med seg enn bare seg selv fordi alene har du for liten eiendom. De ser ikke det aspektet at man må samarbeide i et større geografisk område for å få til en ressursutnyttelse av for eksempel jakt. Nyttevurderingen som jordskifteretten har gjort vil stå seg ved en anke. Det kan komme opp eiendommer som er

såpass store at de alene kan drive jakt på sine egne arealer uten å måtte drive i et geografisk selskap med sine naboeiendommer. Er det knyttet dødsboprosblematikk til den eiendommen, for eksempel en perifer arving som ikke var gjort til part og som tar opp saken i ettertid, hvordan dette skulle blitt håndtert, vet jeg ikke.

Av og til så har dere saker hvor det er veldig mange arvinger, bruker dere da fullmakt?

Ved slike forhold ber vi innstendig om at de bruker fullmakter. Klarer vi å komme ned på en person vi kan forholde oss til, er det nærmest kryss i taket for oss.

Er det et problem at bo skiftes mens saken foregår?

Det kommer an på om det er et offentlig skifte med advokat eller om det er et privatskifte med mange livsarvinger, sistnevnte blir nok et problem. Jeg har ikke vært borti det så ofte, jeg har blitt opplyst når noen dør, og har da fått en ny kontaktperson. Det blir det samme problemet som jeg tidligere har beskrevet om det er et dødsbo med flere livsarvinger. Man må registrere inn de nye.

Hvis de innad i det nye sameie blir uenige, hva gjør dere da?

De har jo alle en stemme, og hvis de ikke gir fullmakt til en av dem, så er alle sammen representert i saken og blir tilskrevet, på den måten har de muligheter til å komme med merknader. Jeg har ikke opplevd å få divergerende merknader internt fra en eiendom, det er sjeldent. Det kan tenkes at man har det, det spørres hvilken konstellasjon man har, hvis man for eksempel har noen som bor på stedet og som er interessert i å få utnyttet eiendommen, og man skal pålegge eiendommen å betale et innskudd i et veilag, for å oppgradere en vei eller en bro. Så ser kanskje den som bor på stedet og har lokal tilknytning at dette er jeg tjent med, dette er bra for meg personlig for jeg bruker dette, mens de som kanskje er perifere vil ikke være med å betale. Dette er noe de selv internt må rydde opp i. Det blir ofte et problem som vi ikke ser.

Det som det koker ned til rent konkret for oss er at det er tidkrevende, man bruker mye tid på det, og så det store overordna rettssikkerhetsaspektet som det kolliderer mot, at man ikke klarer å treffe alle arvingene. Nei det er mange medarvinger som allerede representerer eiendommen, skal man da bruke ressurser på å finne en perifer? Det er sjeldent medarvinger går til sak fordi de mener de ikke ble tatt med som part. En av grunnene til det kan være fordi de er perifere og ikke bryr seg så mye. De er ikke noen aktiv medeier.

Jeg syns det er viktig at Norge tar grep og prøver å regulere dette på en eller annen måte, slik at det blir lovregulert når det oppstår et dødsbo, at innen en treårsfrist skal det skje noe aktivt. I dag kan det bli stående på den avdøde i flere generasjoner, det er ingen krav til etterkommerne.

Landbrukslovene om konsesjon, bo- og driveplikt kan være noe som får folk til å vegre seg mot å få hjemmelen over på seg. For da får de jo nettopp den problematikken med bo- og driveplikt. Det er motkrefter i systemet mot å få det tinglyst over på seg, for da vil det automatisk bli registret som en hjemmelsovergang og da vil landbruksloven slå inn. Da skal det være konsesjon, de må da gi en egen erklæring på at det er konsesjonsfritt og da må kommunene samtykke med det. Og hvis de ikke samtykker da kjøres det i gang en bo- og drivepliktsak. Så det er ofte bo- og drivepliktsakene som gjør at folk er veldig redde for å få det tinglyst som ny hjemmel på seg selv. Dermed går det gjerne en generasjon til, resultatet er at antallet medeiere bare vokser og vokser for hver generasjon.

Om det kommer en lov, vil den hjelpe på fremtiden og ikke dag?

Ingen lov kan få tilbakevirkende kraft. Det er områder i Norge som er truet med fraflytting, men fremdeles er det bebyggelse der som gjerne blir stående og forfalle, om det da skulle vært lover som tvinger folk til å føre hjemmelen over på en eller selge det ut av slekten kan det by på problemer. Det kan hende at man ikke finner en eneste interessert kjøper, da vil regelverket falle på sin egen urimelighet. Det er vanskelig å se en løsning på det, men kanskje om man i det minste fikk antallet arvinger ned på et minsteantall. Istedenfor at det skal stå på alle arvingene og bare vokse og vokse. Alternativet måtte være at det er greit at det står på 30 medarvinger, men en må ha ansvaret og være kontaktpersonen for offentlige organer, men stakkars den som får det vervet. Det er vanskelig å regulere ned til minste detalj, men for det offentlige ville dette være positivt, men igjen får vi det rettssikkerhetsaspektet, for om personen som har vervet ikke skjøter sine oppgaver og bare er sin egen lykkessmed og ikke tar hensyn til andre, så blir det igjen skjevt.

Det trengs noe mer enn det som er foreslått i den nye skifteloven. De har knyttet det til bo- og drivepliktsregimet, og da er det for det første bare de landbrukseiendommene som er over konsesjongrensen som vil bli fanget av et sånt regelverk, mens majoriteten av slike dødsbo er under konsesjonsplikt, allerede der har de mistet halvparten av dødsboene i Norge. Konsesjongrensen vil sikkert bare fortsette å stige, dermed vil flere og flere dødsbo falle under grensen. Dette vil etter mitt syn overhodet ikke fungere. Det må være en mer konkret frist, men hva som skal skje når fristen går ut er vanskeligere å bestemme. Skal det være et tvangssalg ut av familien, eller skal det være plikt til at det skal reduseres til én, maks to av livsarvingene. Hva skal man så gjøre om man ikke har noen eksterne kjøpere? Hvordan skal man tvinge antallet ned til en eller to? Hvordan skal den prosessen være? Det kan ikke jeg si. Det er mye politikk i dette. Skal det bli pålagt en eiendomsskatt på de uoppgjorte dødsboene? Ingen politiker vil fronte en eiendomsskatt, det er ingen "valgvinner" det.

Hovedkonklusjonen er at det er tidkrevende, og det kommer til å eksplodere etter hvert. Det blir ekstremt vanskelig å ha store saker som bruksordninger etterhvert. Også er det aspektet med de

aktive brukene som er igjen på stedet, for de er dette en drepende utvikling, de er avhengig av naboeiendommene for å kunne drive forvaltning av jakt og fiske, hvis det blir flere og flere dødsbo representert i naboeiendommene, blir det vanskeligere å drive et slikt lag. En ting er hva vi opplever som et problem her og nå, men det er også noe med hvordan ting skal fungere etterpå, når for eksempel laget er oppe og går.

5.7 Jordskiftedommer 6

Dødsbo som part i sak

Det er vanskelig å tallfeste hvor ofte vi har vært borti dette, men det er i økende grad. Ofte er det mange parter, hvor en av eiendommene er et dødsbo, da må vi kontakte arvingene. Hvis det ikke er en som sitter i uskiftet bo, så blir det mange parter i saken. Det kan være vanskelig å nøste opp i de rettmessige arvingene og særlig hvis det er et dødsbo som ligger langt tilbake i tid. For det kan hende at han som står oppført som hjemmelshaver døde i 1915 eller før, hvorpå vi må finne arvingene. Likevel er det mest vanlig at det er en som nylig har avgått ved døden. Sistnevnte situasjon pleier det å gå greit med, men det tar tid.

En av problemstillingene er at hvis det skal være et jordskifte, altså skifte på areal og den ene eiendommen består av mange arvinger, så ligger utfordringen i å finne en god skifteplan. Det er enklere å forholde seg til én grunneier istedenfor 20 arvinger som har mange forskjellige interesser. Noen er bare interessert i å få omsatt eiendommen, mens andre vil bruke den som fritidseiendom. Det ligger utfordringer i det. Dagens eierforhold skiller seg også litt i fra de forholdene som eksisterte da jordskifteloven ble skrevet.

Er det tid som er hovedproblemet?

Ja, men det jeg tror er at det vil bli et økende problem. En ting er at det er flere dødehjemmelshavere som står som hjemmelshavere i tinglysningen, men det er også det at en ikke gjør opp boet. Av en eller annen grunn står det fremdeles på den dødehjemmelshaveren uten at det er foretatt noen hjemmelsklæring som arvingene må gjøre i forhold til tinglysningen. Så jeg mener det burde være lovfestet, at man innen en viss tid etter at en er død, sørget for at man enten får en hjemmelsklæring (at man overfører hjemmelen til arvingene) eller at man gjorde det opp som et privat- eller offentlig skifte.

Har du vært borti jordskiftesaker hvor det har vært vanskelig å få tak i arvingene til den avdøde hjemmelshaveren?

Ja, i en sak ble partene enige om at to av arvingene kunne representere eiendommen, dette gjaldt en eiendom hvor vedkommende var død før 1900-tallet. Det var nesten umulig for oss å finne de

rettmessige arvingene, men det var to stykker som sto fram og som vi fikk tak i. Disse to ble vi enige om at skulle representere eiendommen i saken, og så kjørte vi saken. Det ble etter hvert snakk om noe pengeoverføring i saken, de pengene ble satt på en sperret konto og så avsluttet vi saken. Det ble da gjort på den måten at de som sto fram i jordskiftesaken måtte sørge for hjemmeloverføring til seg selv etterpå, og det kan man gjøre med preklusivt proklama enten i statens kartverk, eller i tingretten om det er tvist. Jordskifteretten kan ikke behandle en tvist om hvem som er de rettmessige arvingene, det må gå for tingretten.

Preklusivt proklama vil si at man annonserer i avisen og i norsk lysningsblad at en eiendom vil bli overtatt av den og den personen hvis det ikke er noen som melder sine interesser. De får en frist på omtrent seks uker til å komme med eventuelle krav de måtte ha. Med bakgrunn i det, kan man få overført hjemmelen til seg. Vi i jordskifteretten kan ikke gjøre det, men er det snakk om et pengeoppgjør, så kan vi sette de på en sperret konto frem til de arvingene som opptrådte i saken får gjennomført hjemmeloverføringen. Når den er gjennomført så kan de dele pengene på den kontoen som var sperret. Poenget i en jordskiftesammenheng er at eiendommen blir representert av arvinger, hvis det er en som sitter i uskiftet bo så er det den personen som representerer eiendommen. Hvis det ikke er tilfellet, så er det alle arvingene som skal være representert. Det jeg personlig synes er ryddig da, er at den ene arvingen får fullmakt til å representere eiendommen på vegne av alle. Fordi det kan bli utfordrende å utføre forhandlingene hvis alle skal ytre sitt syn.

Hva om det er uenigheter innad i sameiet?

Det er også en problemstilling i forhold til den som eventuelt sitter i uskiftet bo. Han skal disponere eiendommen, men det er ikke sikkert at den personen ser ting på samme måte som arvingene og da kan det i ytterste konsekvens oppstå konflikter. Er det en som sitter i uskiftet bo så må vi bare godta at det er den som disponerer eiendommen, så vi forholder oss til reglene som gjelder i jordskifteloven om at ingen skal lide tap. Det er da en objektiv vurdering vi må ta, men talsmannen på vegne av eiendommen blir han som sitter i uskiftet bo og det er ikke sikkert at han har samme agendaen som de som er arvinger. Det er det viktig å være klar over.

Hvordan har dere gått frem for å løse problemene døde hjemmelshavere skaper?

Vi har brukt folkeregisteret og de opplysningene vi finner på statens kartverk. Det kan ta tid, av og til har det hendt at konsulenten vår har ringt til folkeregisteret eller kommunen for å nøste opp i arvingene. Det er ikke alltid man finner alle. Jeg har en sak nå, der jeg har en mistanke om at jeg ikke har klart å finne alle arvingene rett og slett. Det som kan skje er at når saken er rettskraftig så gjelder ikke det for de som ikke har fått lovlig innkalling. Det vil si at en arving som ikke er gjort til part i utgangspunktet kan få saken gjenopptatt. Man må forholde seg til at han ikke har fått mulighet til å

få bli med i prosessen. Det kan dermed bli snakk om et etter oppgjør eller en gjenopptagelse av saken.

Bruker dere summarisk innkallelse?

Ja, vi har brukt det litt, men man er ikke helt på den sikre siden likevel, for man kan tenke seg at noen har flyttet til USA eller Canada og de leser jo ikke Norsk lysningsblad.

Hvordan har dere kommet frem til denne måten å løse problemet på?

Vi gjør det på vår måte, når det gjelder å få tak i de rettmessige arvingene så er det et puslespill og det tar tid, men akkurat det med å forholde seg til flere i sameiet (det er et personlig sameie) og det å få gjennomført forhandlingene slik at det er en som taler på vegne av alle, er ikke alltid like lett. Dermed må alle bli orientert om hva som foregår, og alle må få rett til å uttale seg. Derfor kan det være litt tungvint. Det letteste er å få en talsmann for eiendommen.

Opplever dere at det er en ekstra byrde når dere får så mange som sitter i personlige sameier?

Hver dommer gjør det kanskje på hver sin måte, men jeg synes det er fornuftig tidlig i prosessen å spørre om det er hensiktsmessig at en arving taler på vegne av alle. Vi har av og til saksforberedende møter der man avklarer eier og partsforhold, der kan man få på plass slike ting. Vi anmoder på det sterkest at de sender inn fullmakter. Da sørger de for at en person får fullmakt av de andre og disse fullmaktene blir sendt inn til jordskifteretten. Når vi da starter på det ordinære rettsmøter, så er det bare en person som møter for det sameiet. Det er kanskje ikke så ofte vi får det til, men siden dette blir en mer og mer vanlig problemstilling så vil denne måten fungere bra for oss.

Er det en grunn for at dere får flere og flere problemer med dette?

En grunn er at det er mange små eiendommer som ligger langs kysten, det er ikke noe landbruk der i dag sånn som det var før. De blir istedenfor brukt som fritidseiendommer, og da kan det bli vanskelig å samarbeide innad i det personlige sameiet. Det kan være et eller to bruk som driver tradisjonelt også kan det oppstå konflikter mellom tradisjonelt bruk og fritidsbruk. Det typiske eksempelet er privat vei, da kan en av eiendommene som er involvert i den private veien være et dødsbo med mange arvinger.

Så dere løser problemet med mange arvinger ved å få tak i fullmakt?

Ja så langt det lar seg gjøre. Det blir en mer ryddig prosess på den måten. Problemet blir hvis de innbyrdes er uenige, for da må egentlig alle få muligheten til å uttale seg.

Det er eiendommen som skal behandles?

Det kommer an på sakstypen, er det bruksordning på vei, så kan man trekke inn de som bruker veien, og det er ikke nødvendigvis eierne. En bruker har ikke mulighet til å kreve sak, men de kan bli tatt med inn i bruksordningen.

Mange rynker på nesen og forbinder en jordskiftesak med utgifter. Derfor skriver de brev til oss om at de ikke har noe interesse av saken og ber om å bli strøket fra partslisten. Ved personlige sameier må man se på eiendommen, man kan ikke stryke eiendommen fordi en av sameiepartene mener han ikke har interesse av å være med på det.

Blir det ekstrakostnader for jordskifteretten, med ekstra brev eller rekommanderte brev?

Det blir det, men da er det greit å få på plass de uklare eiendomsforholdene allerede i et saksforberedende møte. Får man fullmakter, har man én eller to man sender brevene til. Det sparer vi kostnader på. For det er dyrt med rekommanderte sendinger, har man 20 personer på en eiendom som er arvinger etter et dødsbo, så blir det mye penger det er snakk om. Dette går på våres budsjett. Bruker vi opp porto en vår, så må vi be om ekstrabevilgninger. Det måtte vi gjøre i fjor, da ble det 140 000 kr ekstra i porto.

Skaper dette problemer for grunnprinsippene innen for prosessen?

Poenget er at alle parter må få alle dokumentene i saken, det vil si at er du en part som eier 1/20 del av en eiendom så skal du ha like stor rett til å uttale deg og få alle dokumenter i saken tilsendt på samme måte som en som er en stor part og som kanskje eier en eiendom alene. Er du part så er du part, men man har mulighet til å rydde opp i hvem som mottar post og hvem som snakker på vegne av eiendommen i et saksforberedende møte i de tilfellene der eierkonstellasjonen er uklare idet kravet kommer inn. Da tenker jeg at det er greit å enten ha et eget fremmingsmøte eller et saksforberedende møte. Vi har også gjennomført møter der vi bare behandler fremmings spørsmålene og da kommer denne problemstillingen om partsstatus inn i bildet.

Hvor langt går dere i å spore opp partene?

Vi strekker oss langt, men dette er noe konsulentene jobber med, dette jobber ikke jeg konkret med. Om nødvendig har jeg et saksforberedende møte og der kan det være personer som har informasjon om arvinger som vi ikke har fått tak i før. De eventuelle nye partene blir tatt inn litt senere enn de andre og da må vi forkynne kravet for dem. Da plikter de å leverer en svarslipp om at de har mottatt

kravet, og så blir de da en vanlig part videre i saken, de får da de dokumentene og protokollene vi har skrevet.

Har det hendt hos dere at det har meldt seg arvinger etter at saken er avsluttet?

Nei, ikke så vidt jeg vet. Så lenge de ikke har fått være med i prosessen så gjelder den ikke for parten som var utelatt. Så om han oppdager feilen etter mange år kan han fortsatt prøve å få saken gjenopptatt.

Oppstår det spesielle problemer når bo skifter mens saken foregår?

Hvis det er arvinger som har ulike syn og kommer med ulike innspill på vegne av eiendommen, så blir det en utfordring. Det tar litt lengre tid. Hvordan skal man legge ut en hensiktsmessig skifteplan når det er sprikende syn blant sameiepartene. Det blir litt sånn at man må normalisere det og se objektivt på det, og betrakte eiendommen som en eiendom og ikke gå for mye inn i detaljer på hva hver enkelt sameierpart mener. De har muligheter til å uttale seg i saken, men vi må se på de innkomne dokumentene i saken og vurdere de.

Hva syns du om en ny lovbestemmelse?

Jeg ser at arvinger som samarbeider i første og andre generasjon klarer det bra, men når det kommer så langt som til tredje generasjon så kan det lett oppstå konflikter. Derfor burde det vært slik at når det er folk som går bort, så burde man stilt krav om at man fikk overført hjemmelen enten til arvingene gjennom en erklæring, eller i forbindelse med privat eller offentlig skifte, ved at en eller to overtar eiendommen med et skjøte, men da må man betale dokument avgift, noe som kan være en grunn til at det ikke blir gjort. Dermed blir de stående som et sameie med de problemene som det medfører. Jeg mener at her er det et hull i regelverket. Det burde absolutt være lovregler om dette. Det er sikkert ikke bare jordskifteretten som sliter med disse problemene, jeg kan tenke meg at offentlig forvaltning sliter med det samme. De gamle dødsboene er utfordringen. Det burde bli innført en bestemmelse om at det blir gjort noe med dødsboene når folk faller fra (når det gjelder eiendommer), at man får overført til de som skal stå som hjemmelshaver og at det ikke skal koste noe.

Eiendomsskatt er en tanke man kan leke med, det kan hende at det ikke er så dumt å innføre det for å få bukt med problemet, men det er ikke særlig sannsynlig at man får politikerne med på det.

5.8 Jordskiftedommer 7

Dødsbo som part i sak

Dødsbo som part i sak er ikke uvanlig å møte på, men manglende oversikt over hjemmelshavere er ikke noe vi ofte er borti. De situasjonene der hjemmelsoverføringen ikke har skjedd og det finnes mange arvinger, skapes det selvfølgelig problemer for oss også, men det er ikke så ofte vi kommer over slike situasjoner.

Et eksempel som jeg har kommet borti er en sak hvor saksøkte eiendom hadde mange ukjente eiere og hvor mange var bosatt i utlandet. Der gjorde vi muligens etter min mening, mer en hva vi burde gjøre for å skaffe til veie hvem de var. Dette var i utgangspunktet en tvistesak. Vi klarte faktisk å oppspore alle arvingene til slutt.

Det må alltid være en grense for hvor langt man skal gå i å lete opp arvinger. I en ren tvistesak er det prinsipielt den som krever saker som må bestemme hvem som skal være motpart og det er ofte motpartene som er vanskelige å finne. Det skal ikke vi rent prinsipielt bestemme. Det er han som krever saken som skal fastsette hvem som skal være parter og avgrense saken til de bestemte partene. Når vi snakker om jordskiftesaker blir det helt annerledes, for det kan være et stort omfang av eiendommer involvert. Jordskifteretten kan ikke da kreve at saksøker skal ha full kontroll på hvem som er eier til alle eiendommene. Der må jordskifteretten gripe inn og finne ut hvem som er motparter. Utelatte parter taper i teorien ikke noen rettigheter, fordi resultatet er at saken ikke er rettskraftig for de personene. I praksis vil de kanskje gjøre det, det er vanskelig å si.

Hvordan går dere frem for å finne vanskelige arvinger?

Folkeregisteret, slektninger, register i land hvor parter har flyttet til, for eksempel i Tyskland. Det mulig å få tak i parter som er i utlandet, og forkynne saken for dem per brev. I en jordskiftesak bør man finne parter som er bosatt i utlandet, men vi diskuterer det på kontoret hvor langt vi skal gå etter hvor viktig det er å ha parten med. Vi bruker mer krefter på å finne parter i § 2 saker enn i tvistesaker. I sjeldne tilfeller hvor vi ikke kan definere hvem som er "opsittere" har vi benyttet oss av summarisk innkalling. Du skal gjøre en jobb før du benytter summarisk innkalling, det er ikke meningen å bruke summarisk innkalling i tide og utide.

Har dere hatt problemer med saker hvor det er mange arvinger?

Det går mye ressurser når vi først har en slik situasjon, men vi har trening i å ha saker med mange parter, så det er ikke noe veldig stort problem.

Vi delegerer og omfordeler jobb slik at også en dommer og en ingeniør skal være med på en utsending ved behov, vi hjelper hverandre. Da kan en sak som nærmest er en ukes jobb for en

person, gå unna på en dag eller to. Det er løsningen på mye. På den måten kan alle delta og får mer følelsen av hele prosessen til en sak. For ikke å glemme at det er sosialt. Vi prøver å forenkle så mye vi har mulighet til. For eksempel på mottakskvitteringene har vi en rubrikk der vi spør partene om det er mulig å sende papirene til bare en person innenfor sameiet. Det får vi som regel alltid ja på. Da må alle som får det spørsmålet svare ja. Så lenge vi har underskriftene så slipper vi å be om fullmakt. I noen saker er det ikke alltid det går, det enkleste er om partene har en advokat.

Det at bo skiftes mens saken pågår, er det noe du har vært borti?

Når vi opplever det, tar vi kontakt med boet og spør dem om de har bestemt hvem som skal følge saken videre og hvordan kostnader/inntekter skal fordeles. Dette er ikke noe vi opplever ofte og anser det ikke som noe stort problem.

Har dere benyttet stevnevitner?

Ja, men veldig sjeldent, hovedsakelig når vi ikke får inn penger. Ytterst sjeldent har vi forkynt en sak igjennom stevnevitner også.

Hvorfor har dere lite problemer med dødsbo?

Det har litt å si hvordan konsulenten tar tak i problemet når det oppdages. Det er viktig å fange det opp så tidlig som mulig. De fleste eiendommene her er verdifulle, og folk har som regel orden på hjemmelen, i tillegg er det ofte benyttet advokat i saker og da sender vi bare alt til han.

Vi ber også i stor grad saksøker og eventuelt hans advokat om å finne motpartene, og overtar der de ikke klarer å finne dem lenger. Jeg mener at det er saksøkers jobb å finne motparten. Det er altfor mange som ikke legger ned noen energi i å finne motparten og tenker at jordskifteretten ordner opp, men vi sender altså kravet tilbake og ber dem rette opp feilen i de situasjonene vi klart ser at det mangler parter. Jeg syns det er naturlig at når noen går til det skrittet å krever en jordskiftesak, at de da fører opp hvem dem saksøker.

5.9 Medarbeider 2

Dødsbo som part

Det første vi gjør når vi får inn et krav er å kontrollere om eierne som er satt opp er riktig i forhold til matrikkelen. I noen tilfeller sender vi kravet tilbake og ber dem føre opp riktige motparter. Det som står i matrikkelen er det som er tinglyst, men det er ikke tvungen tinglysning i Norge, så man kan eie en eiendom uten at et står oppført i matrikkelen. Det som ofte skjer er at han som rekvierten har ført opp som motpart ikke stemmer overens med hans som står som eier i matrikkelen, det kan gjerne være faren som står som hjemmelshaver. Da må vi undersøke om den sønnen er eneste arvingen. Det gjør vi ved å få inn skifteattester. Hvis vi går inn i folkeregisteret vet vi ikke om kona f.eks. sitter i uskiftet bo eller om det er skiftet. Derfor må vi ha tak i skifteattest. I skifteattesten vil det også stå om det er testamentarvinger. Der hvor eiendommen er bebygd, kan man kontakte kommunen for å høre med dem om hvem de sender regningen for kommunale avgifter til. Da får man et sted vi kan begynne å henvende oss til. Hvis ikke kan det hende at naboer vet noe. Den siste utveien er summarisk innkalling.

Hvor mye tid bruker du på dødsbo?

Det varierer veldig. I enkelte situasjoner bruker vi mye tid for å finne frem til de rettmessige arvingene og om det eventuelt er flere som vi ikke vet om, mens i andre situasjoner går det veldig greit. Vi opplever ikke dødsbo som veldig store problemer, vi har gode måter å takle dem på, som fungerer bra for oss. Det er nesten litt artig for oss å "leke detektiver" innimellom.

Har dere benyttet stevnevitne for å forkynne en sak?

Ja, men vi har hatt litt problemer med det. Som regel så får vi beskjed om at stevnevitnet bare legger forkynningen i postkassen, og da føler vi at forkynningen har kommet like langt som når vi sender den i posten. Vi vet at forkynningen er rettskraftig når den blir lagt i postkassen av et stevnevitne, men det er litt merkelig at det skal holde, når man i prinsippet har kommet like langt som før i forkynningen.

5.10 Jordskiftedommer 8

Dødsbo som part i sak

Det har vi vært borti ofte. Vi bruker folkeregisteret for å finne arvingene og i de mest uoversiktlige sakene har vi benyttet summarisk innkalling fordi vi ikke har funnet noen arvinger. Det er ofte en person som er født på slutten av 1800-tallet eller begynnelsen av 1900-tallet som gjør det nødvendig å bruke summarisk innkallingen. I noen tilfeller har de også utvandret til utlandet. De som har utvandret til utlandet bruker vi ikke ressurser på å lete opp. Summarisk innkalling er en kostnad som jordskifteretten dekker selv. Blir det mye av det, så blir det en betydelig kostnad å sette annonsene i avisen. For å få anvendt summarisk innkalling må man sende en skriftlig søknad til landbruksdepartementet og den skal sendes seks uker på forhånd. Vi har aldri opplevd at landbruksdepartementet har sagt nei til å benytte summarisk innkalling.

Hvordan finner dere arvingene?

Folkeregisteret blir hovedsakelig benyttet, vi hører med naboer og parter om dem vet om noe. I de fleste tilfeller fungerer dette bra og vi finner partene.

Er dødsbo noe du anser som et stort problem?

Ja, det er helt klart et stort problem. Det er mange eiendommer som står oppført med hjemmelshavere fra forrige århundre eller tidligere. Det varierer fra kommune til kommune hvor mange det er snakk om, og hvor ofte vi møter på det.

Har dere tenkt ut en løsning på problemet dødsbo?

Nei, vi bruker summarisk innkalling som siste utvei. Å få det inn i lovverket hadde vært en fin løsning, men vi får ikke ryddet opp i det gamle, bare de nye som blir til.

Hva gjør dere i saker med mange arvinger?

Vi bruker skjønn, har vi de fleste arvingene føler vi det er greit, og kjører saken med de partene vi har. Det er bare i de tilfellene vi ikke finner noen som kan representere en eiendom vi anvender summarisk innkalling. Saken blir rettskraftig for denne personen. Dette bruker vi på både grensegangssaker og jordskiftesaker. Da slipper man å risikere at en part kommer tilbake og anker saken fordi han ikke fikk være med. Vi har ikke hatt noen saker hvor arvinger har meldt seg i ettertid.

Det hjelper å ha fullmakter i slike saker med mange arvinger, men dette ordner som regel partene selv. Vi ber om fullmakter, men vi sender ikke ut noe fullmaktsskjema.

Er det mye tid som går bort i leting etter arvinger?

Ja vi bruker mye tid på å lete etter arvinger og deres adresse slik at vi får kontakt med dem. I de tilfellene vi ikke finner en arving må vi bruke tid på å vente på svar fra landbruksdepartementet. Når

vi har fått klar signal fra dem så må vi vente enda seks uker på å få startet saken. Dermed tar det ekstra tid å få startet en sak, med dødsbo.

Oppstår det problemer når bo skiftes når saken pågår?

Man kan risikere at en part ikke får innkallingen han skulle hatt og dermed blir det feil i saksbehandlingen, noe som i verste fall fører til at saken må starte på nytt. Den andre saken blir en utgift jordskifteretten må ta. Hva som skjer med advokatutgiftene er jeg ikke sikker på, men det kan hende jordskifteretten må ta kostnadene her også. Likevel er ikke dette noe vi opplever som et stort problem. Det går som regel fint å plukke opp slike problemer ved hjelp av mottakskvitteringene. I noen tilfeller utsetter vi saken til vi finner det ut.

Hva gjør dere når det er uenigheter innad i dødsboet?

Vi må ta hensyn til alle partene, men det er vi som tar avgjørelsen til slutt. Partene blir behandlet som ulike parter selv om de er representanter for samme eiendom. Det er helst i delingssaker det er splid blant søsken.

5.11 Grunnerverver i Statens vegvesen

Har du vært borti saker med dødsbo som part?

Ja, det er ikke uvanlig for oss som jobber med dette, vi er jo ofte borti mange eiendommer i løpet av et år. Så dette er vi ofte borti. Først og fremst må man få avklart at det er et dødsbo. Vi gjør dette ved å gå inn i Infoland, hvor vi får et varsel om at det kan være et dødsbo hvis adressen mangler. Videre benytter vi oss av Infоторget som er omfattende, det viser hvilke heftelser og servitutter som hviler på eiendommene og er knyttet til tinglysningssystemet, der står det ofte om folk er døde. Hvis vi finner ut at hjemmelshaver er død, bruker jeg forskjellige måter å gå frem på.

Ofte er det mindre ting det dreier seg om, for eksempel en liten stripe av en eiendom. I slike tilfeller bruker jeg å være mindre formell enn man kanskje burde være, men da spør jeg gjerne naboer eller kommunen om de vet hvem etterkommerne til avdøde er. Av og til får man opplysninger av naboer, spesielt på landbrukseiendommer, for der er det ofte en som slår marken og de har gjerne noen de forholder seg til på eiendommen. Jeg bruker ofte å gjøre det veldig uformelt, jeg får opplyst at den eller den kan representere dødsboet, også skriver jeg avtale med den personen. Når det er småting som ikke er av noe størrelse som behandles, så går jeg kanskje litt for lite til verks enn hva jeg burde. Hvis alternativet er at man må forholde seg til mange folk som er spredd over hele landet så syns jeg det blir litt voldsomt.

Ofte er det en person som forvalter eiendommen, mer eller mindre formelt, har han en skriftlig fullmakt ber jeg gjerne om å få den. Dette er den måten jeg gjør det på i de fleste tilfeller og har enda ikke fått noen problemer på grunn av det. Har ikke opplevd at folk har kommet i ettertid og skapt problemer.

Det skal bygges ny bro over Tanaelven og da dukket det opp en eiendom med avdød hjemmelshaver. Grunnerververen fikk ikke opplysninger av folkeregisteret og gikk i kirkebøkene for å finne ut av det. Han hadde også gått på nettet å sett på stamtrær som ligger ute. Det var viktig å få tak i alle for hele eiendommen skulle innløses. Han fant til slutt en mann som bodde i Ålesund. Grunnerververen får ikke noen annen bekreftelse på at han er arving enn hans ord på det.

Hvordan velger du den ene du har kontakt med?

Ut i fra opplysninger fra enten naboer eller kommune så er det om regel en som er formelt eller uformelt utnevnt og jeg forholder meg så klart til han da. Er det oversiktlig så henvender jeg meg til alle. Det er likevel viktig å forstå at det bare er snakk om å kjøpe en liten stripe eiendom eller lignende.

Hva gjør du i saker som er mer krevende da?

Det kan jo hende man skal løse inn en hel eiendom og da må man være mer nøye og løse det på en skikkelig måte. Da gjelder det å sjekke folkeregisteret, finne dødsdato og sted for så å henvende seg til skifteretten og få tak i skiftepapir. Jeg hadde en eiendom nå nylig med et dødsbo med fire eiere, hele eiendommen skulle løses inn. Dermed måtte jeg få tak i skifteattesten, for uten den får vi ikke overskjørtet eiendommen.

Hender det at dere ikke finner parter i saker hvor det er viktig å ha alle på plass?

Jeg har aldri vært borti det. Hvis vi ikke finner ut av det, må vi reise ekspropriasjon mot dødsboet. Jeg har aldri gjort det, men det er vel det som er fremgangsmåten hvis vi ikke får tak i de formelle dataene om hvem det er som er rette arvinger. Det er ikke uvanlig at vi kommer borti folk som er død for lenge siden, men jeg har alltid funnet en representant for eiendommen.

Skal man løse dette helt formelt skal man ha underskrift av alle arvingene, det kan være et helt håpløst arbeid å finne ut av. Jeg har en sak med en eiendom nå, hvor personen som opprinnelig eide eiendommen overført hjemmelen til 20 andre. Av de 20 var fem døde. Ei av de som var avdød hadde flyttet til Australia og vi ble da usikre på om hun hadde noen etterkommere som bodde i Australia. Hvis jeg skulle løst denne saken helt etter boken, hadde jeg aldri kommet i mål, derfor fikk jeg tak i tre av eierne som gikk god for å skrive under på vegne av alle arvingene selv om de ikke hadde noe formelle papir på at de hadde tillatelse til det. Og så opprettet vi en felleskonto for eiendommen, var vel noen fiskekort som ble puttet inn på der og 20 000 kr. Saken er ikke avsluttet, men jeg regner ikke med at det blir noen problemer selv om vi har løst det på denne måten. Jeg vet at måten jeg har løst dette på er en usikker måte, men jeg har som sagt aldri opplevd at det har fått negative konsekvenser.

Er dette noe du anser som tidkrevende og som et problem?

Jeg gjør det på den praktiske måte, for hvis ikke hadde det kostet mange arbeidstimer og da vil ikke innsatsens stå i forhold til det man oppnår. Så ja, hadde jeg ikke løst det på denne måten, ville dette vært et stort problem.

Hva syns du om forslag til ny lov som skal fange opp slike dødsbo?

100 % nyttig, jeg hadde støttet et slikt forslag fullt ut. Det er en stor mangel at vi ikke har lovverk som håndterer dette på en bedre måte. Eiendommene blir av og til liggende unyttet som "spøkelseseiendommer" så jeg syns det burde vært en lov som sa at det må skiftes innen en viss tid, med en konsekvens om det ikke ble skiftet innen fristen. Arvingene burde ikke ha tillatelse til å la ting ligge uavklart.

Hvorfor tror du eiendommer ikke blir skiftet?

Bygdene i Nord-Norge er preget av nedlegging av bruk og fraflytting. Før, tok folk aktivt over og drev eiendommer videre. I bygder med oppegående forhold er det sjeldnere man møter dette problemet enn i kommuner som sliter med fraflytting. I "oppegående" område blir boene fort skiftet og nye eiere kommer inn. Hvis eiendommen ikke er i bruk, blir det heller ikke noe press på hvem som skal overta den. Penger kan være en del av det også, på de stedene hvor det er mye jordbruk, vil gjerne naboer få kjøpt eller få avklart hvem de skal betale leie av jorden til.

5.12 Tingrettsdommer (sentralt på Østlandet)

Dette intervjuet vil skille seg fra de andre, for jeg vil ikke stille tingrettsdommeren de samme spørsmålene som jeg har stilt jordskifterdommerne. Jeg er bare ute etter å finne likheter og ulikheter mellom de to rettene i forhold til problemstillingen.

På spørsmål om det hender tingretten møter på eiendommer hvor hjemmelshaveren er døde, er svaret kort og greit nei. Det er et søksmålsvilkår i sivile saker ved tingrettene om at det må være uenighet mellom partene. Det er mennesker eller institusjoner som reiser krav mot hverandre. En institusjon kan selvfølgelig være et dødsbo, så dødsbo er noe de kommer over rett som det er, men da er ofte dødsboene i ryddige former.

Når det kommer til spørsmål om de opplever saker hvor det er mange parter er svaret at det som oftest hender i skjønn og i allmenningssaker, der er de ofte en stor krets av rettighetshavere, men dette er ikke noe dommeren har personlig erfaring med. Videre går han over på å forklare virkemidler tingretten kan benytte ved saker hvor det er vanskelig å få grep om hvem som egentlig er part. De kan på samme måte som jordskifteretten benytte allmannastevning, for eksempel ved vassdragsskjønn. På den måten sikrer man en rettskraftig avgjørelse selv om man ikke når tak i alle partene. Videre har tingretten en mulighet til som jordskifteretten ikke har adgang til å benytte. Mortifikasjonsloven gir tingretten mulighet til å skrive en oppmaning til de som kan være rettighetshavere til gjeldsbrevet om å melde seg til retten innen to måneder. I oppmaningen skal det stå at hvis ingen melder seg, blir det gitt mortifikasjonsdom. Dette skal utlyses en gang i Norges Lysningsblad og i et blad som er mye lest på den kanten av landet. Dermed har tingretten i enkelte saker (saker jordskifteretten ikke opplever) samme muligheter som jordskifteretten har i summarisk innkalling.

Når det kommer til spørsmålet om tingretten opplever saker med mange parter så er ikke svaret helt entydig. Man er borti det, men det er ikke veldig ofte. Fullmakter blir benyttet i slike saker på samme måte som jordskifteretten benytter de. Det er en fin måte å få kortet ned antall personer man skal forholde seg til.

Tingretten bruker på samme måte som jordskifteretten stevnevitner, rekommandert sending, brev med svarkvitteringer for å få forkynt en sak og underhåndsforkynning (mottakskvittering ovenfor advokater).

6 Analyse

6.1 Innledning

Jeg har ønsket å belyse hvordan jordskifteretten håndterer eiendommer med hjemmelshavere som er avdøde og hvilke problemer dette skaper for jordskifteretten. Drøftingen av informasjonen framkommet under intervjuene, rettsbøker og andre saksdokumenter er strukturert jamfør problemstillingens forskningsspørsmål:

F1: Hva er problemet med eiendommer hvor hjemmelen står på en som er avdød?

F2: Hvilke virkemidler kan jordskifteretten benytte seg av for å løse problemer som oppstår på eiendommer hvor hjemmelshaveren er avdød og blir de benyttet?

F3: Hvordan håndterer jordskifteretten eiendommer med avdøde hjemmelshavere og saker hvor det er mange parter på grunn av dødsbo?

F4: Hva skjer når det melder seg arvinger etter at saken er rettskraftig avgjort?

Det er viktig å påpeke at oppgaven hovedsakelig skal reflektere hvordan jordskifterettene håndterer problemene. Oppgaven går i mindre grad ut på å drøfte løsningene prinsipielt og praktisk, men jeg vil reflektere noe over dette til slutt.

6.2 F1: Hva er problemet med eiendommer hvor hjemmelen står på en som er avdød?

Av definisjonen av hjemmelshaver i kapittel 1.3 følger det at hjemmelshaveren ikke nødvendigvis er reell eier. Hjemmelshaveren kan være avdød og det er ikke foretatt et skifte. Dermed er det et dødsbo. Slike dødsbo er hovedsakelig problemet med eiendommer hvor hjemmelen står på en som er avdød.

Noen dødsbo kan bli stående uskiftet over flere generasjoner. Omfanget av arvinger øker betraktelig fra generasjon til generasjon. Når eiendommen dødsboet råder over blir trukket inn i en jordskiftesak, må jordskifteretten ha oversikt over hvem som er eiere av eiendommen – det vil si hvem som har andel i dødsboet. Hvis det er uklart hvem som er arvinger, starter utfordringene for jordskifteretten. Fremgangsmåtene jordskifterettene benytter for å finne arvingene, kommer jeg nærmere tilbake til i forsknings spørsmål F3.

Ut i fra den samlede kunnskapen jeg har formidlet i de to casestudiene og i intervjuene, er det grunnlag for å dele "problemene" inn i fire grupper.

For det første, identifisering av medeierne i eiendommene slik at de kan behandles som parter i saken, med hensyn til innkalling, varsel osv.

For det andre, problemene med å ha korrekt og fullstendig liste over parter som kan representere eiendommene i de materielle endringsprosessene i et jordskifte. Det kan f.eks. gjelde nytte – vurderinger etter jskl. § 3a, påregnelig framtidig arealbruk osv.

For det tredje, gjelder det oppfølging, gjennomføring osv. av elementer av felleskarakter etter jordskiftet. Mest typisk vil vanskene her komme til syne ved fellestiltak som veier o.l. Her er det ikke bare det å identifisere partene som er problemet, det gjelder i høy grad det å gjennomføre, vedlikeholde osv. fellesordninger og fellestiltak, når eierskapet er spredt på mange, presumtivt uinteresserte personer.

Det fjerde problemet er særlig aksentuert i en av case studiene, men kan rimeligvis gjelde mer generelt. Det springer ut av det faktum at transaksjoner mellom partene (eierne) av typen kjøp/salg/leie m.m. ser ut til å kunne bli et stadig hyppigere element i det samla knippet av virkemidler i problemløsningen. Jordskifteretten har ikke kompetanse til å vedta den slags, det er opp til partene å inngå avtaler om slikt. Jordskifteretten kan imidlertid hjelpe til med å få i stand slike avtaler, jf. Jskl. § 32, 2 ledd. Slik eiendoms- og bruksforholdene utvikler seg er dette et meget aktuelt virkemiddel.

Jeg skal komme tilbake til grupperingen av problemene senere, bl.a. under refleksjonene om løsninger. Det er klart nok at disse fire problemområdene ikke er uavhengige, de spiller sammen. Jeg skal nå gå videre i analysen av intervjumaterialet.

Det kommer tydelig frem i intervjuene at de fleste jordskifterettene anser det å finne arvingene som tidkrevende. Det å bruke flere måneder på å ordne opp i partslistene i en sak forbruker mye personalressurser, ressurser som helst skulle blitt brukt på annet. Noen av jordskifterettene må oftere håndtere situasjoner med dødsbo enn andre, og bruker dermed mer tid på dette. Det er tydelig overvekt i Nord-Norge på antallet dødsbo i følge dommerne. Likevel mener én av dommerene i Nord-Norge at dette ikke går ut over gjennomføringstiden for den enkelte sak fram til slutning, men arkivering, oversendelse til statsarkivet og alt arbeid etter at saken er avsluttet blir ekstra tidkrevende. En annen dommer mener det er mer tidkrevende, men medfører ingen faglige problemer. Det blir også påpekt at det er saksbehandleren som får mest merarbeid. Eiendommer med dødsbo er noe jordskifterettene kommer borti oftere og oftere.

Det er i hovedsak fire problemer eller utfordringer som har blitt påpekt under intervjuene; tid- og kostnadsaspektet, "perifere eiere" og "prinsipielle utfordringer".

Tid- og kostnadesaspektet

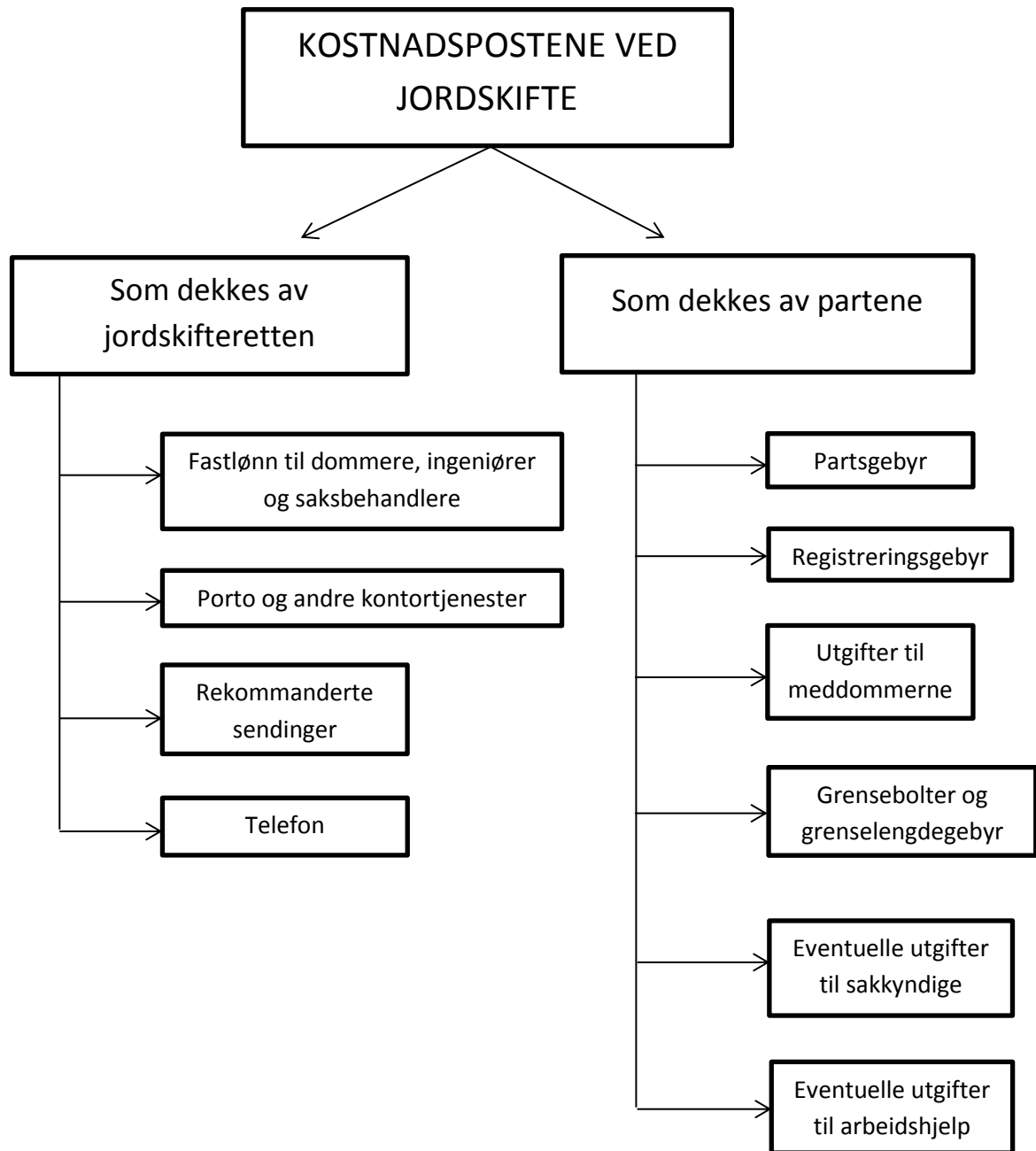
De fleste dommerne påpeker at det er det administrative som er krevende. Konsulentene bruker mye tid på å lete og finne frem til de reelle eierne. For eksempel fortalte en av informantene om en sak hvor han og sekretæren brukte over en mnd. på å avklare eiendomsforholdene. I tillegg skal det foregå en kommunikasjon med partene. Det skal sendes brev, og de skal ha mottakskvitteringer. De fleste er enige om at det er arbeidskrevende å ha flere parter å forholde seg til. Dette gjelder uavhengig av om saken involverer dødsbo eller ikke. Dødsboene fører eventuelt bare til en større arbeidsmengde.

De fleste jordskifterettene har rundt 30 saker i året. I hver sak må det undersøkes hvem som er parter. Noen saker går over flere år. Dette betyr at jordskifteretten må ha kontroll over partssituasjonen underveis, fordi det hender at noen går bort i saksbehandlingstiden. Det tidsmessige og arbeidsmengden varierer fra sak til sak. Enkelte dommere mener det ikke er komplisert med ett dødsbo om man har mindre enn 20-30 parter utenom arvingene. Det er når det blir veldig mange parter i saken at arbeidsmengden dødsboene medfører merkes.

Arbeidsmengden øker etter at saken er startet og man har fått på plass alle partene. Dette skyldes at man kaller inn til rettsmøte ved å sende brev til og mottar svarslipper fra alle parter. Dette viser seg i mange saker å være utfordrende, men alle jordskifterettene sier de prøver så godt de kan å få

svarslipp fra alle partene, herunder alle arvinger i dødsbo. Dette er spesielt viktig ved forkynning av rettsbok. Hvis svar fra mottakskvitteringene ikke blir gitt, så sendes forkynningen med rekommandert post. Fører ikke dette frem, må det forkynnes med stevnevitne.

En konsulent med lønnstrinn 30 – 47 har timelønn på mellom 156 og 197 kr for året 2011 (Lo 2012). Antar vi at sosiale og lovpålagte kostnader er på ca. samme nivå, er total kostnad per time det dobbelte. Så da medfører en time merarbeid for konsulenten en samlet kostnad for jordskifteretten på mellom 312 og 396 kr pr time. Dette eksempelet viser at tidsaspektet ikke kan neglisjeres, og merarbeid kan eventuelt materialisere seg i f. eks. flere ansettelse på sikt. Dette sier dessverre ikke så mye, med mindre merarbeidet for dødsbo også er anslått, men det er ingen som måler hvor mye tid som egentlig går med på det.



Figur 7: Kostnadsposter ved jordskiftesak

De administrative kostnadene blir påvirket av antallet parter i jordskiftesakene. Kostnadene til blant annet porto og kopiering avhenger direkte av antall parter. En rekommandert sending, koster omtrent 150 kr pr. stykk. Brukes bevilget sum til porto opp, må jordskifteretten be om ekstrabevilgninger fra domstoladministrasjonen. Den ene jordskifteretten brukte i fjor 140 000 kr mer i porto en først bevilget.

En jordskiftedommer sier at det er fordelaktig at fakturaen for kostnader ved jordskiftet sendes til en part i et dødsbo, som ordner med betaling sammen med de andre arvingene. Dette er ønskelig da det er antatt arbeidsbesparende for jordskifteretten. Nekter parten å motta denne samlede

fakturaen for alle medeierne, må jordskifteretten sende en faktura til hver part vektet etter partens medeierbrøk. Dette skjedde i en sak for en jordskifterett. I dette tilfellet hadde jordskifteretten ikke lykkes å komme i kontakt med alle arvingene (summarisk innkalling ble benyttet), og de manglende arvingenes andel av kostnadene frafalt. Dette er da kostnader jordskifteretten må ta. De andre partene måtte da kun betale sin eierbrøk av fakturaen.

Det kan tenkes at den aktive parten må betale kostnadene knyttet til de manglende arvingene, da jordskifteretten i utgangspunktet kun ønsker å sende en samlet faktura. Det er først om den aktive parten nekter å motta faktura for de andre partene, at jordskifteretten ikke får dekket kostnader fra eventuelle passive parter. Det forutsettes da at partene kjenner systemet. Dette er noe jordskifteretten opplyser om på rettsmøter og i formulering av rettsboka. Det er da overraskende at dette ikke skjer oftere, og man kan tenkes at muligheten til å nekte deler av fakturaen ikke kommer tydelig nok frem.

Alle jordskiftedommerene sier de prøver å få dødsbo representert via fullmakter, og at dette fungerer effektivt. På den måten får de færre parter å forholde seg til. Dette gir en mer ryddig jordskifteprosess. I de sakene hvor de har prioritert å få fullmakter fra partene, har arbeidsmengden blitt mindre. Det er konsensus blant dommerne at bruk av fullmakter er et effektivt virkemiddel for å forenkle jordskiftesaker og holde kostnadene nede.

Problemer ved "perifere eiere"

Et problem som blir mer og mer tydelig er de "perifere eierne". Med "perifere eiere" menes eiere som for eksempel av geografisk avstand til eiendommen eller generell liten interesse i bruken av denne ikke er aktive parter i jordskiftesaken. Gruppen av perifere eiere øker helt generelt, men ofte har eiere av dødsbo liten interesse av eiendommen. De vil ofte ønske å ikke være part i jordskiftesaken, fordi de verken vil investere tid eller penger i eiendommen. Ikke sjelden prioriterer disse å konservere og beskytte sine minner fra eiendommen, noe som kan være problematisk i en endringssak etter jskl. § 2.

Flere dommere påpeker at når dødsboet eies av søsken er jordskiftet oftest uproblematisk, men når dødsboet eies av barn av søsken osv. kan de fort bli perifere. Dette kan være grunnlag for mange konflikter. En konsekvens er ofte at eiendommer og bygninger forfaller.

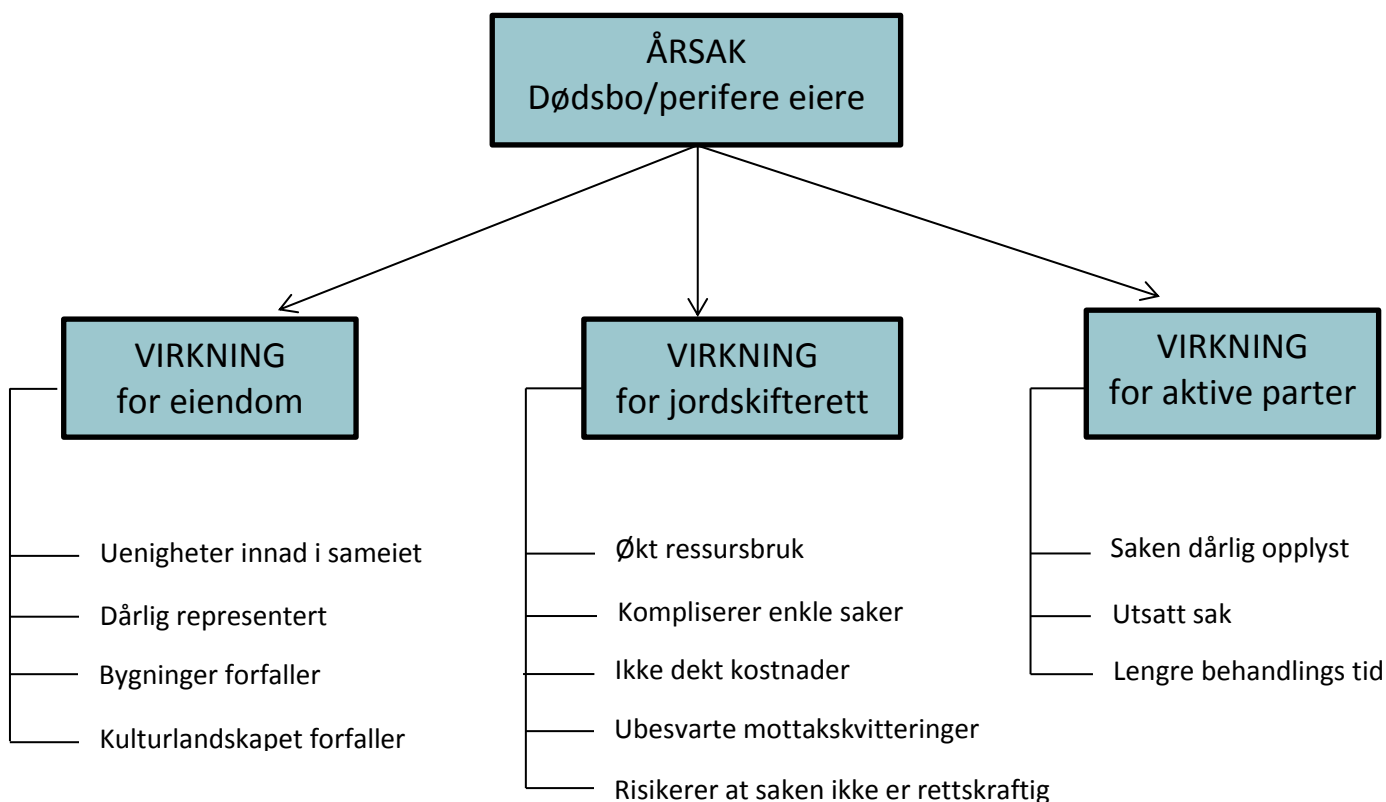


Figur 8: Forfalt bygning i kulturlandskapet (Rønningen 2012).

Eiendommer som eies av et uoppgjort dødsbo kan ofte ha liten verdi, og dermed kan det lønne seg rent økonomisk for partene ikke å involvere seg.

Problemet viser seg først ved at partene ikke responderer på mottakskvitteringer. Noen arvinger er heller ikke klar over at de er medeiere, og har da vanligvis liten motivasjon til å være aktiv part og å gi respons. Slik passivitet fører til en tyngre jordskifteprosess, og virker som en brems for jordskifteretten og de aktive partene. Siden dødsboene ofte er passive, blir eiendommene gjerne svakt representert i saken. Flere dommere mener dette er eiernes problem alene, så lenge jordskifteretten følger de formelle kravene som stilles. Andre dommere mener at dette kan ses som en ansvarsfraskrivelse fra jordskifterettens side.

Eierne av et dødsbo har ofte kommet i eierposisjon uten at et aktivt valg er tatt. Flere dommere mener likevel at posisjonen som livsarvinger og eiere burde forplikte arvingene. Så lenge eiendommen forblir i uskiftet bo, trer få regler inn som fremmer en aktiv eiendomsbruk. Mange eiendommer er dessuten ikke objekt for eiendomsskatt. Innad i dødsboene kan det være ulike synspunkter på hva som skal gjøres med eiendommen. Noen parter vil få den omsatt i markedet, mens andre vil bruke den som fritidseiendom.



Figur 9: Perifere eiere årsak - virkning

Prinsipielle utfordringer

Jordskifteretten er bundet av grunnleggende prinsipper i prosessen. Oppgaven har fokusert på et utvalg av prinsipper.

I følge kontradiksjonsprinsippet skal alle parter ha mulighet til å få uttale seg om sitt syn på saken og føre sine bevis. Videre skal de kunne ta til motmæle på motpartens bevis og påstander, jf. tvl. § 1-1 (2) og jskl. § 15. Poenget er formelt sett ikke om parten faktisk uttaler seg eller ikke, men at de har muligheten til det. Det kan i utgangspunktet være en saksbehandlingsfeil hvis jordskifteretten ikke finner alle arvinger, og at disse utelatte partene dermed heller ikke får mulighet til å uttale seg og føre sine bevis. Det hender at parter, som ikke har interesse av saken, ikke møter opp. I følge dommerne går også dette ut over kontradiksjonsprinsippet, selv om partene er passive med vilje. Saken blir ikke opplyst på samme måte som om alle partene var aktive. De vanlige prosessuelle reglene om domstolens håndtering ved uteblivelse, må i visse sammenhenger ses spesielt ved jordskifte.

Det neste prinsippet er partslikhetsprinsippet som sikrer partene de samme prosessuelle rettighetene. De skal gis lik adgang til å føre sin sak i følge partslikhetsprinsippet. Prinsippet om partslikhet finnes for at domstolene ikke skal forskjellsbehandle partene under prosessen. Det blir en utfordring for jordskifteretten å opprettholde dette prinsippet når parter ikke møter, eller det er uenigheter innad i dødsboet. Jordskifteretten skal derfor i tilfeller hvor en part ikke klarer å føre sin

sak, veilede etter tvl. § 11-5. Partslikhetsprinsippet tilsier også at dommeren ikke veileder på en måte som gjør at noen parter blir forskjellsbehandlet. Her kan det også framstå utfordringer. For det første på grunn av passive og helt eller delvis fraværende parter. For det andre fordi det faktisk er forskjell på prosess-posisjonen for parter som er selvstendige hjemmelshavere i forhold til arvinger med partsstilling via krav i dødsbo eller andel i personlig dødsbo-sameie.

Forhandlingsprinsippet er det siste prinsippet som drøftes her. Prinsippet gjør det klart at retten i tvistesaker bare kan bygge på de påstandsgrunnlag som er påberopt av partene. Det er også partene som har hovedansvaret for bevisføring. Begrunnelsen for dette er at det er viktig å ivareta hensynet om nøytralitet (Robberstad, 2009). Dette er noe som blir utfordrende, når en part ikke blir innkalt, eller når perifere eiere velger å ikke møte. Eiendommen vil dermed ikke bli like godt forsvart mener dommerne.

6.3 F2: Hvilke virkemidler kan jordskifteretten benytte seg av for å løse problemer som oppstår på eiendommer hvor hjemmelshaveren er død, og blir de benyttet?

Jordskifteretten har lovfestede virkemidler til hjelp ved innkalling og formell kommunikasjon i situasjoner som ofte kan oppstå når hjemmelshaveren er død. Hjelpemidlene jeg har fokusert på er stevnevitne, allmannastevning, summarisk innkalling, rekommandert sending og fullmakter.

Når det er vanskelig å finne de rette arvingene til en eiendom har man visse muligheter til å slå opp i ulike registre. Dette vil bli omtalt mer under F3. Finner man ikke de rette arvingene i registrene risikerer man muligens å måtte avvise saken i mangel på motpart. Dette er noe dommerne aldri har hørt at har forekommet. Hvilke hjelpemidler benytter jordskifteretten?

Summarisk innkalling blir benyttet i de nordligste områdene. Hva det er og hva det går ut på er gjennomgått i kapittel 1.5.3. Ved bruk av summarisk innkalling er alle partene lovlig innkalt. Dommer og vedtak vil ha bindende virkning for alle vedkommende, selv de som ikke har fått med seg at de er parter. Dette er hovedgrunnen til at flere dommere vegrer seg fra å bruke slik innkalling. Det er få som leser Norsk Lysningsblad, og noen leser ikke aviser i det hele tatt. Dermed er det noen som ikke har mulighet til å bli klar over at de er tatt med i en sak med tilhørende bindinger. Dette kan kanskje oppfattes som urettferdig? Det er ikke mange dommere som sier de har benyttet summarisk innkalling i stor grad, hovedsakelig fordi det er sjeldent noen leser Norsk Lysningsblad. Dette gjelder spesielt for de parter som har flyttet til utlandet. Når man har benyttet summarisk innkalling, så har ikke dette noen effekt i den enkelte sak. Man får ikke kontakt med vedkommende uansett. Dermed vil eiendommen bli dårlig representert likevel.

Dødsbo som er passive kan det være vanskelig å få tilbake mottakskvittering fra. Jordskifteretten og andre domstoler har da to muligheter de kan benytte til forkynningen; rekommandert brev og stevnevitner.

Rekommandert brev er noe alle jordskifterettene benytter i ulik grad. Dette er en relativt grei måte å få forkynningen frem. Denne tjenesten skal også være en sikrere løsning for at vedkommende har mottatt forkynningen, enn ved vanlig brevsending. Likevel er det noen dommere som vegrer seg mot å benytte rekommandert sending, fordi postkontorene ikke alltid er til å stole på. Spesielt gjelder dette etter at vanlige postkontorer ble erstattet med post-i-butikk-løsninger. Det hender at postkontorene roter bort sendingen, eller den kan bli glemt. Derfor er man likevel ikke sikker på at forkynningen har kommet fremt til rett person til rett tid.

Bruk av stevnevitner er da den sikreste metoden man har for at forkynningen kommer frem, selv om den ikke nødvendigvis kommer til parten direkte. Stevnevitnet kan som nevnt legge forkynningen i postkassen til vedkommende eller forkynne den for en nabo. Så selv om dette regnes som riktig forkynt er man heller ikke med denne metoden garantert at vedkommende faktisk får forkynningen. Dommerne mener da at man har nådd et punkt hvor vedkommende har seg selv å takke.

Det vanligste hjelpemiddelet er bruken av fullmakter. Det vil si at man får så mange som mulig av partene i dødsboet til å la seg representere av en person i saken. Dette bruker alle jordskifterettene som er blitt intervjuet. Fullmakter blir forsøkt benyttet i saker der det er mange parter. Fullmakter kan redusere antall parter å forholde seg til. Dette reduserer arbeidsmengden og kostnadene betraktelig. Prosessen blir ryddigere, og i enkelte tilfeller vil tidsaspektet reduseres også. Dette er et virkemiddel til å kjøre en sak, selv om partene ikke møter.

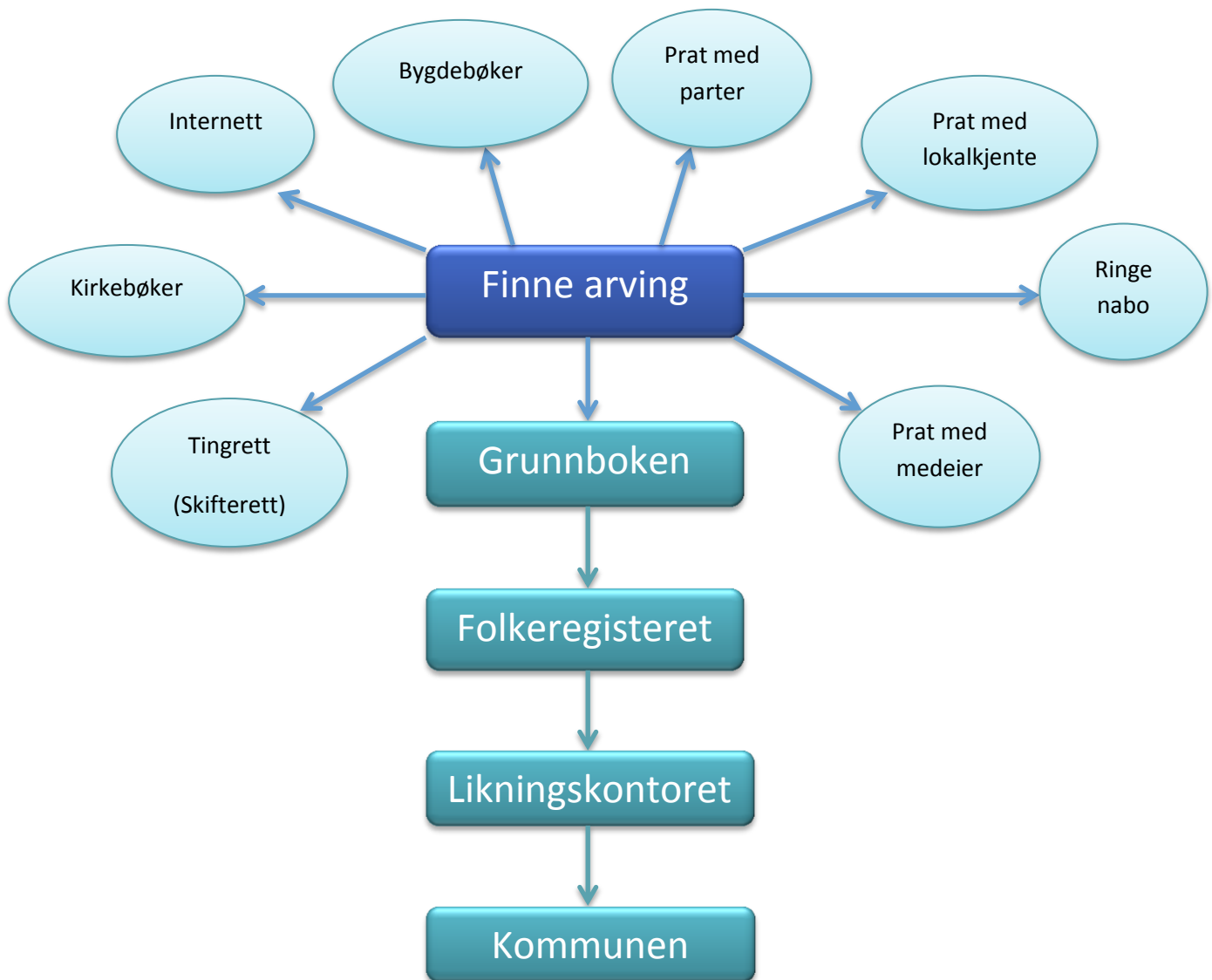
Det er ikke bare for jordskifteretten fullmakter bedrer forholdene. For de involverte partene er det enklere å forholde seg til færre antall parter. Det blir mindre uenigheter, fordi det er færre folk som kan være uenige. Det blir også enklere å komme til enighet dersom fullmakten også åpner for avtaleinngåelse og forlik.

Det hender det er uenighet innad i sameiet. Ved bruk av fullmakt kan eiendommen bli representert på en måte som noen av medeierne er uenige i. Dermed er det negative følger av fullmakter også. Det er viktig for dommerne å balansere mellom fornuftig og ufornuftig bruk av fullmakter. Dette er en vanskelig balansegang. De fleste dommerne sier derfor at de behandler uenige eiere innad i sameiet som forskjellige parter. Dermed skal alle bli hørt, men dette fører igjen til økt bruk av tid og ressurser i sakene med uskiftede dødsbo.

6.4 F3: Hvordan håndterer jordskifteretten eiendommer med døde hjemmelshavere og saker hvor det er mange parter på grunn av dødsbo?

Dødsbo er altså noe jordskifterettene møter i mange saker. Det første som skjer er at jordskifteretten mottar et krav hvor rekvirenten så langt som mulig har påført motpartene. Jordskifteretten sjekker så i folkeregisteret. Finnes ikke adressen her, så er det en indikasjon på at vedkommende ikke bor i Norge eller er avdød. Alternativt kan man ved å sjekke grunnboken først finne fødselsdatoen til avdøde og det blir da enklere å søke i folkeregisteret. I folkeregisteret vil eventuelle kjente arvinger stå oppført. Står dette ikke i folkeregisteret, kan skifteretten i mange tilfeller bidra med mer informasjon. Kommunen vet i noen tilfeller hvem som er eiere, gitt at det er bygninger på eiendommen som er knyttet til offentlige avgifter. Mange dommere opplyser også at de har ringt

naboer, andre parter, lokalkjente personer eller sjekket bygde- og kirkebøker for å finne en arving. Figur 10 viser hvilke muligheter jordskifteretten har til å finne arvinger.



Figur 10: De ulike mulighetene jordskifteretten har til å finne arvingene. Det som står i rutene er hovedgangen i søkingen.

Det kan altså være vanskelig å finne de rettmessige arvingene. Dette gjelder spesielt for dødsbo fra langt tilbake i tid. Så langt har det vært mest vanlig at det er en som er død for ikke så lenge siden. Sistnevnte situasjon pleier det å gå greit med, men det tar tid. De fleste jordskiftedommerne mener de stort sett får tak i en eller flere av eierne.

Dommerne har ved skjønn, logikk og erfaring kommet frem til måter å håndtere ukjente dødsboarvinger. Det er ingen som opplyser at de har fått instruksjoner om hvordan de skal håndtere slike dødsbo. Det kommer tydelig frem at de bruker om lag de samme metodene for å finne

arvingene, likevel er det små forskjeller i rekkefølgen ting kommer på i prosessen. Noen anstrenger seg dessuten mer enn andre for å finne dødsboarvingene.

I enkelte saker, spesielt bruksordningssaker, møter jordskiftedommeren ofte på flere parter. I noen tilfeller opp mot 400 parter. Er det dødsbo i slike store saker blir det mye jobb for både dommere og saksbehandlere. Fullmakter blir svært viktig å få fram fort i saker med mange parter og der det er dødsbo med mange arvinger.

6.5 F4: Hva skjer når det melder seg arvinger etter at saken er rettskraftig avgjort?

Flere av jordskiftedommerne framhever at om man ikke får tak i arvinger kan man i verste fall risikere at de krever gjenåpning av saken. (Har man brukt summarisk innkalling risikerer man ikke dette). Ingen av dommerne har personlig vært borti tilfeller hvor dette har skjedd. Noen forteller at de har oppdaget slike parter i etterkant og har så sendt dem rettsboken. Likevel har dette aldri ført til noen anke eller krav om gjenåpning.

Selv om dommerne ikke har opplevd slike gjenåpninger av saker, så har det vært oppe et knippe saker til Høyesterett på dette grunnlaget. Et eksempel er Rt-1975-04-29. I denne saken ble en part ikke tatt med i saken på lovlig måte. Den ble heller ikke forkynt for parten. Kjæremålsutvalget fant det riktig å oppheve overskjønnet, fordi parten først ble klar over skjønnet samme dag som parten anket. Dette skjedde selv om det var etter at ankefristen var utløpt.

Et annet eksempel er Rt-2003-1842-1. Dette er en sak som gjaldt avvisning av en anke over jordskifteoverrettens avgjørelse. Spørsmålet var om tvisten var rettskraftig avgjort ved en tidligere dom. Ved en feil var ikke to av fire sameiere innkalt og gjort til formelle parter i jordskiftet. Ettersom disse sameierne i lang tid hadde kjent til feilen uten å angripe avgjørelsen, fant kjæremålsutvalget at dommen likevel var bindende for disse.

Parter som har blitt utelatt kan føre til problemer i ettertid på andre måter også. Eksempelvis kan et veilag eller et bruksordningslag nevnes. Vedkommende som var utelatt kan da for eksempel si: Men jeg var ikke representert i saken og derfor gjelder ikke saken for meg, evt. for eiendommen som jeg er medeier i. Dette er problematisk for de andre involverte partene. I intervjuet av jordskiftedommer fem, ble det nevnt et godt eksempel på en situasjon som er aktuell i denne sammenhengen. Dommeren påpekte at en utelatt part kan lage store problemer for de som sitter i styret i bruksordningslaget. Opplever styret i oppstartsfasen at flere parter hevder at eiendommen deres ikke burde være med i laget, så kan det i seg selv være et element som vanskeliggjør god forvaltning gjennom laget. Videre påpekte dommeren at enkelte perifere parter, spesielt arvinger til et dødsbo,

ikke ser nytten man har av et utmarkslag. De er ikke innforstått med at man må samarbeide i et større geografisk område for å sikre god ressursutnyttelse ved for eksempel jakt.

Selv om jordskifteretten bare får tak i ni av ti eiere, så vil eiendommen som objekt bli nøye vurdert. Dette skyldes at ingen eiendom skal lide tap. Eiendommen er i fokus jf. nyttevurderingen etter jskl. § 3a. Med dette menes langt på vei hva en objektiv normert eier ville brukt eiendommen til. På den annen side vil løsningen ved jordskifte også delvis måtte forholde seg til partenes uttrykte interesse angående arealbruken. I så måte vil det kunne være et problem med ikke deltagende parter eller der deleiere ikke har sammenfallende interesser. Jordskiftedommerne stiller også spørsmål omkring verdien i innsatsen i å finne perifere eiere, når det er mange medarvinger som allerede representerer eiendommen.

6.6 Konklusjon

Ut fra mitt intervjumateriale kan det trekkes noen oppsummerende konklusjoner.

Det er helt klart mange problemer ved dødsbo som part i jordskiftesaker, men det virker også som om jordskifteretten håndterer dette på en måte som de intervjuede dommere finner tilfredsstillende. Likevel blir det ekstra arbeid og kostnader som kan synes unødvendige. I det lange løp vil det etter hvert bli vanskelig å drive store bruksordninger og jordskiftesaker som går over mange eiendommer dersom antallet dødsbo øker. Utviklingen rapporteres i så måte å være negativ. Derfor er det viktig å drøfte tiltak for fremtiden.

Det kommer tydelig fram av alle de spurte informantene at det er ønskelig med en ny lovgivning som bedrer situasjonen rundt dødsboene.

Flere av dommerne har også i korte trekk kommet med tanker om hva loven burde regulert.

Det ene forslaget er at det skal skje noe aktivt med dødsboet innen en treårsfrist, for eksempel føre hjemmelen over på en arving eller selge eiendommen ut av slekten. Det er klart problemer med slik regel også, kanskje det ikke finnes en eneste interessert kjøper, eller det er bo- og driveplikt på eiendommen. Det siste er nok en av grunnene til at flere lar være å skifte boet.

En dommer nevnte på spøk at en effektiv måte å få orden på dødsboene på hadde vært å skattlegge eiendommene. Dette nevnte jeg for flere av dommerne og de var alle enige at dette hadde vært effektivt. Dessverre så er det vanskelig å få politikerne med på en slik ordning, for den vil trolig være lite populær blant allmuen.

Det eneste virkemiddelet som kan bedre situasjonen med dødsbo er økt bruk av fullmakter. Dette er et redskap som allerede anvendes. Fullmaktene må tidlig inn i de sakene man ser at et dødsbo kan by

på problemer. Dette er også noe andre offentlige organ kan benytte, selv om de ikke har problemer med dødsboene i samme omfang som jordskifteretten. Tingretten rapporterer å ikke ha problemer med dødsbo, men de benytter likevel fullmakter når de ser at de er nødvendig.

Jordskifteretten holder ikke noen spesifikk oversikt over hvor mye hver enkelt part koster dem. F.eks. hvor mye et dødsbo koster i forhold til en vanlig part. Hadde jordskifteretten fått satt opp et regnskap som skilte dødsboene fra vanlige parter, ville man raskt funnet ut om dødsbo faktisk er en ekstra kostnad og hvor betydelig den eventuelt er. Ved en fremtidig diskusjon om håndteringen av dødsbo ville et sånt regnskap være nyttig.

Kort oppsummert er det fundamentale problemet:

1. At matrikkel/grunnbok ikke er i samsvar med virkeligheten – slik sett et problem ved det systemet.
2. At systemet tillater hvor mange eier som helst uten at det er etablert en representant
3. At dødsbo kan være eier i ubegrenset tid, og at de fritt kan utvikle seg.

6.7 Avsluttende refleksjoner.

Underveis i undersøkelsen har tanker om å "løse" problemet - helt eller delvis – dukket opp i samtalen. Jeg har også gjort meg tanker om dette, og skal kort og oppsummerende gjøre rede for disse refleksjonene.

I innledningen til kapittel 5 har jeg forsøkt å sortere problemene i fire "kategorier". Det er likevel på ingen måte gitt at man kan løse alle problemene ved ett samlet grep.

Innledningsvis vil jeg reflektere litt over hvorfor og hvordan disse problemene oppstår. Utgangspunktet er at eiendomsinformasjonen i grunnboka og matrikkelen ikke er fullstendig og/eller korrekt. Informasjonen er helt enkelt ikke i samsvar med virkeligheten, eller den kan i og for seg være sann, som når det framgår at eiendommen er overtatt av et dødsbo, men den er ikke operasjonell i den forstand at vi får vite hvem som er aktører i dødsboet.

Det andre poenget er dypere – det går på det at man (lovsystemet) tillater at dødsbo, etter hvert sammen med ytterst mangfoldige og uoversiktlige eierforhold får lov til å utvikle seg fritt. Det er ganske overraskende at man tillater dette for landbrukseiendommer, som ellers er omgitt av et omfattende og rigid jordpolitisk regelverk.

Så langt har jeg formidlet det jeg synes jeg kan trekke ut av mitt innsamlede materiale, og det jeg mer eller mindre har tenkt underveis. På dette stadiet vil jeg imidlertid trekke inn to forsøk på

problemløsning; NOU 2007: 16, ny skiftelovgivning, og et høringsnotat fra Frostating jordskifteoverrett som tar opp disse forslagene.

Utvalget i NOU 2007: 16 drøftet hovedsakelig tre prinsipielle tilnærminger for å avbøte problemet gjennom skiftelovgivningen:

1. oppstille en fast tidsfrist for gjennomføring av skiftet direkte i ny skiftelov
2. gi landbruksmyndighetene kompetanse til å sette en frist for gjennomføring av skiftet i ny skiftelov
3. direkte klargjøring i loven ved å si at et *erverv* har funnet sted ved overgangen fra avdøde til dødsboet (f.eks. ved dødstidspunktet eller når skiftet åpnes)

Utvalget fant første alternativ for lite fleksibel og alternativ tre problematisk i forhold til håndhevelse av bo- og driveplikten, fordi det kan bli usikkert hvem som omfattes av dødsboet og at dødsboet som hovedregel er et sameie mellom flere arvinger. Utvalget kom også med et forslag til en ny dødsboskiftelov en egen paragraf med basis i alternativ to. Denne, § 3-13, lyder:

"Hvis det i dødsboet inngår en eiendom som er omfattet av jordloven kap. IV og V, kan landbruksmyndighetene sette en rimelig tidsfrist for gjennomføring av bobehandlingen hvis hensynet til håndhevelse av jordloven eller konsesjonsloven tilsier det".

I følge mandatet skulle skiftelovutvalget gjøre en bred vurdering:

"Skiftelovutvalget bes også om å vurdere om det bør innføres regler om tidsfrist for skifte av landbrukseiendommer som eies av et dødsbo, og plikt til å oppnevne fullmektig for dødsbosameier i landbrukseiendommer.

Bakgrunnen for dette tilleggsmandatet er at Justisdepartementet er blitt gjort oppmerksom på at mange landbrukseiendommer regelmessig blir stående lenge i dødsbo før de skiftes. Ved landbrukstellingen i 1979 ble 2369 landbrukseiendommer registrert som eid av dødsbo, i 1989 2964, mens tallet i januar 2006 var økt til 5928. Departementet har fått opplyst at landbrukseiendommer som eies av dødsbosameier, ofte blir stående ubebodd, uten tilstrekkelig vedlikehold og uten at jorden holdes i hevd. Det er videre opplyst at slike dødsbosameier har uklare og uoversiktlige eierforhold som gjør det vanskelig for landbruksmyndighetene å følge opp og kontrollere jordlovens og konsesjonslovens bestemmelser. " (NOU 2007: 16 s. 40)

I lovforslaget har de imidlertid i all hovedsak drøftet problemet som et rent formaljuridisk jordpolitisk problem, som fokuserer på det som sist ble nevnt, altså at det skulle gjøres vurderinger etter jordloven og konsesjonsloven.

Notatet fra Frostating jordskifterett framhever at det å følge bare dette formelle jordpolitiske sporet er utilstrekkelig. Hovedpunktene i notatet er:

Siden denne stortingsmeldingen er konsesjonsgrensene ytterligere hevet, slik at andelen dødsbo som ikke er konsesjonspliktige allerede har økt. Utvalget har i forslaget til § 3-13 knyttet sanksjonsregimet ved eventuell fristoversittelse til virkemidlene i jord- og konsesjonslovgivningen. Frostating jordskifteoverrett er usikker på om dette er tilstrekkelig. For eiendommer over konsesjonsgrensen vil riktignok presset på å oppfylle boplikten være et virkemiddel for å sikre overskjøting til én av/få av loddeierne (evt. salg til utenforstående). Det må likevel sies at disse sakene i landbruksforvaltningssystemet ofte er beheftet med lange prosesser før endelige effektive vedtak foreligger. For landbrukseiendommer under konsesjonsgrensen har vi store problemer med å se at kravet om oppfyllelse av driveplikten – som er det eneste reelle virkemiddel for disse landbrukseiendommene – i det hele tatt skal medvirke til overskjøting av eiendommen fra avdøde hjemmelshaver til én av/få av loddeierne (evt. Salg til utenforstående). Jamfør ovennevnte tallmateriale fra St.meld. nr. 19 er det all grunn til å tro at majoriteten av dødsboene med dagens gjeldende konsesjonsgrense (25 daa dyrka el. 500 daa produktiv skog) befinner seg under konsesjonsgrensen. Det grunnleggende problemet er at de minste landbrukseiendommene er de som er minst verdt økonomiske sett, selv om de riktignok opererer i et fritt prismsmarked. For mange bygder og distrikt er den frie prismekanismen ikke særlig relevant, da områdene ikke er "pressområder" verken med tanke på helårsbosetning eller fritids-/hytteområde. Av denne grunn er det ofte ikke noen personlig økonomisk grunn til å gjøre opp dødsboet. Imidlertid er totalsummen av for eksempel utmarksressursene i disse områdene ofte store, og det er viktig å sikre en fornuftig forvaltning av disse, særlig med tanke på de som fortsatt driver aktivt landbruk.

Ved å knytte sanksjonsregimet kun til jord- og konsesjonslovgivningen blir den reelle effekten av lovreguleringen etter vår mening marginal. Virkemiddelets effekt vil også avta ytterligere ved fremtidige hevelser av konsesjonsgrensen. Generelt mener vi det må søkes virkemidler som sikrer overskjøting – og da overskjøting til færrest mulig av loddeierne/arvingene.

Vi finner grunn til å påpeke at utvalget dessverre ikke har vurdert de deler av sitt mandat som gjelder eventuell plikt til å oppnevne fullmektig for dødsbosameier i landbrukseiendommer, jf

høringsnotatet side 40 om utvalgets mandat. En nærmere vurdering av dette spørsmål kunne fått fram andre og alternative løsninger på de utfordringer som dødsbo på landbrukseiendommer medfører. For jordskiftedomstolene ville de administrative ekstrakostnadene og de rettssikkerhetsmessige utfordringene ved uoversiktlige dødsboforhold langt på vei vært løst hvis det ble et lovfestet krav at én av loddeierne skulle oppnevnes somfullmektig utad mot det offentlige. En slik fullmektig kunne da vært oppført i Matrikkelen (tidligere GAB-registeret) for å sikre enkel tilgjengelig informasjon om hvem som opererer på hjemmelshavers vegne. Dette er et krevendeemne, men vi mener denne delen av mandatet må vurderes nærmere, særlig hvis det ikke utredes mer effektive sanksjonsmuligheter ved fristoversittelse enn de i jord- og konsesjonslovgivningen.

Videre mener vi at det ikke finnes noen gode grunner til at dødsbo skal stå uoppgjort, verken for landbrukseiendommer eller for vanlig boligeiendommer etc. De utfordringer jordskiftedomstolene møter vedrørende dødsbo på landbrukseiendommer er også aktuelle for vanlig boligeiendommer. Dette bør skiftelovutvalget også utrede nærmere.

Som nevnt i kapittel 2.8 har de i Sverige tatt problemet på alvor og utredet flere løsninger på dødsboproblematikken. Et viktig argument for å endre loven var at komiteen mente at det ikke var akseptabelt at de sameide eiendommene skulle hindre myndighetene i deres embetsutøvelse, og at sameiene skulle skape problemer for andre enn seg selv. Når man ser på ressursbruken jordskifteretten, andre offentlige organ og private firmaer bruker på dødsbo, er det rart at justisdepartementet ikke har bedt utvalget redegjøre mer og dypere for om det er nødvendig med en lovendring som hindrer dødsbo i å utvikle seg, slik svenskene gjorde for mange år siden. I Sverige mente man som nevnt at dødsboene ikke skulle hindre myndighetene i deres embedsutøvelse, dette mener jeg burde ha noe for seg i Norge også.

Jeg vil nå forsøke å sammenkoble mitt materiale og mine funn med synspunktene fra de to skriftene presentert ovenfor. Framstillingsmessig vil jeg bruke de fire gruppene av problemområder jeg identifiserte, jf. kap 6.2.

Problemområde 1 – innkalling, varsel osv. Problemet her er at man bruker mye ressurser på å finne parter og kanskje man ikke finner alle. Da risikerer man at det kommer en senere som påklager dommen og ber om at den gjenopptas.

Rent formelt må vel dette kunne "løses" ved å forenkle/forbedre bruken av summarisk innkalling. Formelt sett er dermed alle partene lovlig innkalt, og jordskifteretten kan gjøre vedtak som er

bindende for alle. Ingen av de andre problemene kan løses på denne måten, *her må det sterkere lut til.*

Problemområde 2 – korrekt og fullstendig partsliste. Problemet her er at man ved en ufullstendig partsliste ikke har alle partene som representerer eiendommen. Dette er problematisk i de materielle endringsprosessene i et jordskifte som nyttevurdering etter jskl. § 3a.

Å finne en løsning på dette er hakket verre, for problemet er kort og godt at man mangler en eller flere eiere, som dermed gjør det vanskelig for jordskifteretten å f.eks. vurdere en påregnelig fremtidig arealbruk av eiendommen. Løsningen som faller naturlig her er å lovbestemme en form som garanterer at eiendommen alltid er representert og at representanten er å finne i f.eks. matrikkelen med navn.

Problemområde 3 – oppfølging, gjennomføring osv. Problemet her er det å gjennomføre, vedlikeholde osv. fellesordninger og fellestiltak, når eierskapet er spredt på mange, presumtvt uinteresserte personer.

Løsningen her er heller ikke så enkel, da man må finne en måte å få sameiere antallet i et dødsbo til å holde seg på et lavt nivå og man skulle helst hatt eiere som genuint interesserte seg for eiendommen. Dette kan man eventuelt få ved å sette en maks grense på antall eiere i en eiendom som er eid av et dødsbo. I tillegg kunne man få ordnet dette problemet ved å ha en grense på hvor lenge et dødsbo kan eksistere.

Problemområde 4 – kjøp, salg og leie. Problemet her er at jordskifteretten ikke har kompetanse til å vedta kjøp eller salg, det er opp til partene å inngå avtaler.

Løsningen på dette er først og fremst at jordskifteretten kan bidra ved å benytte jskl. § 32, 2 ledd. Dette løser likevel bare en del av problemet. Hoveddelen ligger på at det er vanskelig å få i stand en avtale med en grunneier som ikke interesserer seg for eiendommen eller der det er mange eiere som har forskjellige syn på hva som er best for eiendommen. I tillegg er det vanskelig i de sakene man ikke finner noen eier. Dette kan løses ved å benytte de løsningene jeg har presentert i de tidligere problemområdene.

7 Etterord

Noe av hovedgrunnen til at jeg ønsket å skrive om dette temaet, var fordi det til nå har vært forsket lite på hvilke problem jordskifteretten har med dødsbo. Etter å ha gjennomført undersøkelsen har det blitt mer klart for meg at det er mange ulike problemer over flere faser i jordskiftesaken.

Eksempelvis satt en jordskiftedommer spørsmålstegn om det vil være akseptabelt å gjennomføre ei jordskiftesak om man har f.eks. syv av ti arvinger og man har problemer med å finne resten. Personlig mener jeg at dette burde være greit, og at eventuell skranker i lovgivingen bør kunne justeres i tråd med dette. Det burde selvsagt være satt et krav om at eiendommen må bli representert av minimum 50 % av arvingene/sameierne. På den måten kan jordskifteretten spare ressurser i letingen etter de vanskeligste arvingene. Selvfølgelig kommer rettssikkerhetsaspektet inn her, men hvis jordskifteretten kan dokumentere at de har brukt alle mulige hjelpemidler på å finne og få kontakt med parten uten å lykkes, så burde det etter mitt syn holde.

Jeg kan ikke se at det finnes noen gode grunner til at dødsbo skal stå uoppgjort, verken for landbrukseiendommer eller for vanlige boligeiendommer. Så for å forhindre at situasjonen forverrer seg med årene, burde det etter mitt syn helt klart komme en ny lov som tvinger dødsbo til å skifte innen en gitt frist, f.eks. tre år. Forslaget som utvalget har kommet til jf. vedlegg 3 syns jeg ikke er nok, det vil bare bedre enkelte situasjoner. Skal man få ordnet opp i dødsboene så må det etter mitt syn gjøres mer radikale grep. Problemet utvalget hadde med denne fristen var at det ble for lite fleksibelt, men hvis dødsboet f.eks. trenger mer tid på skiftet kunne det vært en ordning som ga de dispensasjoner til en utsettelse.

Så hvorfor blir det flere dødsbo? En av dommerne forklarer det med at det er mange små eiendommer som ligger langs kysten (tilsvarende kan også gjelde i innlandet i andre distrikt). Det er ikke noe landbruk der i dag som det var før, og eiendommene blir isteden brukt som fritidseiendommer. Det kan da være vanskelig å samarbeide innad i disse personlige sameiene. For eksempel kan det oppstå konflikter mellom tradisjonelt bruk og fritidsbruk. Det typiske eksempelet er privat vei. Da kan en av eiendommene som er involvert i den private veien være et dødsbo med mange arvinger.

Grunnerververen mener at årsaken til utfordringene med dødsbo i Nord-Norge er nedlegging av jordbruk og fraflytting. Er ikke eiendommen i bruk, blir det heller ikke noe press på hvem som skal overta den. I bygder der jordbruket er aktivt og hvor fraflyttingen er minimal møter man sjeldnere disse utfordringene. I områder med større etterspørsel etter eiendommer blir boene som oftest fort skiftet. Nye eiere kommer inn og overtar kjøpt.

Det har dukket opp mange ulike problemstillinger som ikke går direkte på min oppgave, og disse mener jeg det er mulig å gripe tak i for videre arbeid: Hvorfor det blir flere dødsbo og hvorfor blir dødsboene ikke skiftet? Mulighetene for ny lovgiving og avdekke pro- et contra argumenter. Hva skjer med kulturlandskapet når det blir flere dødsbo, og hva skjer med de gårdsbrukene som etter hvert har mange dødsbo som naboer?

8 Kilder

Austenå, T., & Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven med kommentarer (3. utgave)*. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T. (1993). *Tingsrett*. Universitetsforlaget AS (4.utg., 3.oppl. 1996).

Grønmo, S. (2007). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget.

Johannessen, A., Kristoffersen, L., & Tufte, P. A. (2009). *Forskningsmetode for økonomiskadministrative fag*. Oslo: Abstrakt forlag.

Lassen, B.S. (1993). Knophs oversikt over norsk rett. Oslo, universitetsforlaget. (10 utg.).

Mykland, S. (2000). *Generasjonsskifte og hjemmeloverføring på landbrukseiendommer*. Ås: Institutt for landskapsplanlegging. Norges Landbrukshøgskole.

NOU 2002:9. Jordskifterettens stilling og funksjoner. Landbruksdepartementet.

NOU 2007 : 13. Den nye sameretten. Justis og beredskapsdepartementet

NOU 2007 : 16. Ny skiftelovgivning. Justis og beredskapsdepartementet

Robberstad, A. (2009). *Sivilprosess*. Bergen: Fagbokforlaget

Sevatdal, H. (1997). Forelesningsnotat om institusjonar i forhold til jordpolitikk, jordskifte, oreigning og kataster. Norges Landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.

Sky, P. K. (2009). *Jordskiftets ulike effekter. I Ravna, Ø. (red.). Perspektiver på jordskifte*, s. 369-396. Oslo: Gyldendal Akademisk.

SOU 1987: 2. Rapporten svensk offentlig utredning.

Aasmundtveit, J. E. (2001). *Tapsgarantien ved jordskifte: vilkårene etter jordskifteloven § 3 bokstav a for å fremme jordskifte*. Oslo: Det juridiske fakultet

Norsk lov register

Lov av 13. mars 1882 nr. 2. Lov om udskiftning o.a. (udskiftningsloven)

Lov av 13. august 1915 nr. 5. Lov om domstolene o.a. (domstolloven)

Lov av 21. februar 1930 nr. 2. Lov om skifte o.a. (skifteloven)

Lov av 07. juni 1935 nr. 2. Lov om tinglysning o.a. (tinglysningsloven)

Lov av 18. juni 1965 nr. 6. Sameige o.a. (sameigeloven)

Lov av 03. mars 1972 nr. 5. Lov om arv o.a. (arvelova)

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

Lov av 21. juni 1985 nr. 83. Selskap o.a. (selskapsloven)

Lov av 19. juni 1992 nr. 59. Lov om bygdeallmenning o.a. (bygdeallmenningsloven).

Svensk lov register

Lov av 1958:637. Ärvdabalk.

Lov av 1989:31. Lag. Om förvaltning av vissa samägda jordbruksfastigheter

Internett kilder

Domstoladministrasjonen, (2012). *Om jordskiftedomstolene*. I: domstol.no (red.). Tilgjengelig fra: <http://www.domstol.no/no/Enkelt-domstol/Jordskiftedomstolene/Om-jordskiftedomstolene/> (lest 26.03).

Gyldendal. (2012). *Kart over Norge*. I: Samferdsel, S. o. (red.). Tilgjengelig fra: <http://web2.gyldendal.no/cims2html/default.ashx?template=serviceogsamferdsel&projectId=119&nick=serviceogsamferdsel&menuId=8804> (lest 25.03).

Lo. (2012). *finnutlønna*. Tilgjengelig fra: <http://finnutavlonna.lomedia.no/> (lest 01.05).

norge.no. (2012). *Dødsbo*. I: forvaltning, D. f. (red.). Tilgjengelig fra: <http://norge.no/temaside/tema.asp?stikkord=94006> (lest 25.03).

Rønningen, S. F. o. K. (2012). *Froan-jubileum med bismak*. Tilgjengelig fra:

<http://my.opera.com/bjornflo/blog/2010/01/08/froan-jubileum-med-bismak> (lest 01.05).

SNL. (2012a). *Dødsboskifte*. I: Leksikon, S. N. (red.). Tilgjengelig fra: <http://snl.no/d%C3%B8dsboskifte> (lest 25.03).

SNL. (2012b). *Hjemmelshaver*. I: Leksikon, S. N. (red.). Tilgjengelig fra: <http://snl.no/hjemmelshaver> (lest 25.03).

SNL. (2012c). *Skifte*. I: Leksikon, S. N. (red.). Tilgjengelig fra: <http://snl.no/skifte> (lest 25.03).

Avgjørelser publisert i Norsk Retstidende

Rt. 1975-04-29

Rt. 1991-1230

Rt.2003-1842-1

Jordskiftesaker

Sak 1900-2004-0021

Sak 1500-2007-0005

Sak 1900-2006-0019

Sak 1900-2009-0021

Sak 1900-2011-0002

9 Vedlegg

9.1 Vedlegg 1 – Finnmark jordskifterett – Søknad om løyve til summarisk innkalling



Landbruks- og matdepartementet
Avdeling for skog- og ressurspolitikk
Postboks 8007 Dep.
0030 Oslo

Saksnummer
2000-2007-0011 – Trollelv

Vår referanse
223/2007 fr

Vår dato
29.03.2007

Søknad om løyve til summarisk innkalling

Med hjemmel i jordskifteloven § 13, 3. ledd, søkes det herved om adgang til å nytte summarisk innkalling i sak 2000-2007- 0011 Trollelv.

Saken er krevd av Finnmarkseiendommen og omhandler grensegang mot eiendommen gnr. 4, bnr. 2 "Trollelv" i Vardø kommune. Eiendommen gnr. 5, bnr. 3 "Trollelv" berøres også av grensegangsskravet.

Bakgrunnen for søknaden er knyttet til problemer med å finne rette arvinger til eiendommen gnr. 5, bnr. 3 "Trollelv". På denne eiendommen er Henrik A. Hagelstrøm oppført som hjemmelshaver, Hjemmelshaver er å betrakte som død, da det ikke har vært endringer i hjemmelsforholdene siden 23. januar 1867.

Ovennevnte eiendom er sentral i grensegangsskravet og nødvendiggjør bruk av summarisk innkalling. For øvrig vises det til kravskjema og påfølgende 4 vedlegg fra Finnmarks-eiendommen, datert 29.03.2007. Kopi av kravet m/vedlegg følger vedlagt.

Med hilsen
Finnmark jordskifterett

Frank Rødal
jordskifterettsleder
Tlf. direkte innvalg: 789 50436
Epost: frank.rodal@domstol.no

Vedlegg – kravskjema m/vedlegg

Kopi: Finnmarkseiendommen, Postboks 133, 9811 Vadsø

9.2 Vedlegg 2 – Intervjuguide

Intervjuguide

Innledning

- Presentere meg selv
- Informere om prosjektet
- Si litt om konsekvensene
- Informere om anonymitet
- Informere om at vedkommende har rett til å avbryte intervjuet

Fakta spørsmål

- Hvor jobber du
- Din stilling
- Hvor lenge har du jobbet som det

Sentrale spørsmål

- Har du vært mye borti jordskiftesaker med dødsbo som part i en sak.
- Har du vært borti jordskiftesaker hvor det har vært vanskelig å finne hjemmelshaveren til dødsboet.
 - o Har du eksempler på dette?
 - o Hvordan har du gått frem for å løse problemene dette skaper
- Hvordan har du kommet fram til den måten å løse det aktuelle problemet på.
- Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du anser som et problem?
- Er dødsbo som parter i jordskiftesaker noe du har brukt mye tid på som ellers kunne blitt brukt på andre ting?
- Hva ser du på som et problem med dødsbo som parter i jksaker?
- Har det hendt at du ikke har funnet hjemmelshaverne til et dødsbo?
- Har det hendt at det er veldig mange hjemmelshavere til et dødsbo?
 - o Hvordan løser du dette?
- Har du løst saker med dødsbo som part, men uten hjemmelshavere?
- Vet du hva som har skjedd når det eventuelt melder seg arvinger som ikke hadde fått vært med på saken.
- Mener du fenomenet dødsbo uten hjemmelshavere skaper problemer for grunnprinsippene innen jussen. Som disposisjonsprinsippet og kontradiksjonsprinsippet?
- Hva tenker du om en ny lov?
- Har du benyttet almannastevning eller minnelig stevning?

9.3 Vedlegg 3 – Ny skiftelovgivning – NOU 2007/16 – merknad til avsluttet høringsrunde

Vi viser til ovennevnte høring. Det fremgår av vedlegg til departementets høringsbrev datert 25.11.2008 at jordskifterettene og jordskifteoverrettene ikke var blant høringsinstansene. Temaet har likevel stor relevans for jordskiftedomstolene, og selv om høringsfristen 1. mai d.å. er langt overskredet tillater Frostating jordskifteoverrett seg likevel å knytte noen merknader til temaet.

Vedrørende landbrukseiendommer og dødsbo har utvalget drøftet gjeldende lovgivning sitt system som knytter landbruksmyndighetenes kompetanse i jord- og konsesjonssaker til om det har funnet sted et *ervert*. Hovedproblemet er slik utvalget påpeker at det ikke finner sted noe *ervert* i konsesjonsmessig forstand når eiendommen overtas av et dødsbo, og at informasjon om at et dødsbo er oppstått ikke automatisk tilflytter landbruksmyndighetene.

Utvalget har drøftet tre prinsipielle tilnærminger for å avbøte problemet gjennom skiftelovgivningen:

1. oppstille en fast tidsfrist for gjennomføring av skiftet direkte i ny skiftelov
2. gi landbruksmyndighetene kompetanse til å sette en frist for gjennomføring av skiftet i ny skiftelov
3. direkte klargjøring i loven ved å si at et *ervert* har funnet sted ved overgangen fra avdøde til dødsboet (f.eks ved dødstidspunktet eller når skiftet åpnes)

Utvalget finner første alternativ for lite fleksibel og alternativ tre problematisk ift. håndhevelse av bo- og driveplikt mv., da det kan være usikkert hvem som omfattes av dødsboet og at dødsboet som hovedregel er et sameie mellom flere arvinger. Utvalget foreslår etter dette i forslag til ny dødsboskiftelov en egen paragraf med basis i alternativ to når det gjelder skifte av landbrukseiendommer. Denne, § 3-13, lyder:

Hvis det i dødsboet inngår en eiendom som er omfattet av jordloven kap. IV og V, kan landbruksmyndighetene sette en rimelig tidsfrist for gjennomføring av bobehandlingen hvis hensynet til håndhevelse av jordloven eller konsesjonsloven tilsier det.

Frostating jordskifteoverrett støtter på generelt grunnlag forslaget om å innføre virkemidler for å sikre at skifte av landbrukseiendommer skjer innen rimelig tid. Utvalget har drøftet behovet for et mer effektivt skifte av landbrukseiendommer med hovedfokus på de landbrukspolitiske hensyn om å hindre forringelse av produksjonsarealene, sikre vedlikehold av bygningsmasse, bosetting etc. Disse hensynene er meget relevante og vi støtter synspunktene.

Vi finner likevel grunn til å påpeke at det også er flere andre hensyn som bør være relevante i vurderingen av valg av virkemiddel, og ikke minst virkemidlenes omfang.

For det første bør man ikke undervurdere de administrative ekstrakostnadene for det offentlige ved å måtte forholde seg til landbrukseiendommer som eies av dødsbo. For jordskifterettene sin del er dette en nærmest daglig problemstilling. En relativt hyppig sakstype hos jordskifterettene er de

såkalte bruksordningssakene (jordskifteloven § 2, bokstav c), hvor jordskifteretten til eksempel etablerer utmarkslag for felles forvaltning av utmarksarealene (typisk jakt og fiske) for mange landbrukseiendommer. Dette kan være store utmarksområder som berører kanskje helt opp mot 200 landbrukseiendommer, avhengig av eiendomsstrukturen på stedet. Når det i disse sakene blir et høyt innslag av landbrukseiendommer som eies i dødsbo medfører dette mye ekstraarbeid for jordskifteretten for å innhente riktige eieropplysninger og eventuelt forholde seg til oppnevnte fullmektiger.

En forutsetning for at fullmektigen skal operere på riktig grunnlag er jo også at man er sikker på at alle medeierne har underskrevet fullmakten. Blir medeierantallet i dødsboet stort er det å oppnevne en fullmektig i seg selv ofte ikke praktisk gjennomførbart.

Det er også vanskeligere å få til en god prosess med partene, på grunn av dødsboenes indre dynamikk med ulike preferanser osv. Medeierne har ofte en perifer tilknytning til eiendommen, særlig hvis dødsboet har stått uoppgjort lenge og/eller eiendommen har opphørt som selvstendig driftsenhet for lang tid tilbake. Det kan også oppstå tilfeller der medeierne er uvillige til å la seg saken forkynne via ordinær postforkynning (vanlig brev med vedlagt svarkvittering). Vi må da bruke lensmann som stevnevitne for å forkynne saken personlig for de. Dette er lite fornuftig bruk av offentlige midler. Ofte bunner disse tilfellene i at mange av medeierne i dødsboet har svært liten reel tilknytning til eiendommen og ikke ønsker å ta inn over seg hva grunneierposisjon medfører. Da hadde det vært en fordel både for eiendommen og storsamfunnet – og kanskje de selv – at de ikke var eiere i det hele tatt. De administrative ekstrakostnadene for det offentlige gjør seg bestemt gjeldende også for mange andre samfunnsinstitusjoner enn jordskiftedomstolene.

For det andre har de ovennevnte utfordringene også et rettssikkerhetsmessig aspekt. Et høyt innslag av dødsbo medfører mye høyere usikkerhet om alle rettmessige parter har fått varsel om saken, mulighet til å uttale seg og til slutt får saken formelt forkynt. Dette vedrører særlig rettskraftvirkningen av jordskifterettens vedtak, for eksempel dannelse av et utmarkslag som typisk er sluttproduktet i en bruksordningssak. Viser det seg etter avsluttet sak at noen medeiere i et dødsbo ikke har fått deltatt vil dette kunne medføre svært kompliserte utfordringer for det nydannede utmarkslaget. I verste fall med det resultat at forvaltningen av laget – og utmarksressursene – går i lås.

De rettssikkerhetsmessige aspektene gjør seg gjeldende også for alle andre sakstyper jordskifteretten har til behandling (tvistebehandling av eiendomsgrenser, fastlegging av rettighetsforhold etc.). Sammenlagt mener vi de ovennevnte forhold peker i retning av at det i ny dødsboskiftelov heller bør oppstilles en konkret frist, enn at landbruksmyndighetene har mulighet til å sette slik frist. Som utvalget selv er inne på kan det i loven gis en egen skjønnsmessig unntaksbestemmelse fra den lovbestemte frist, hvis dødsboet for eksempel er avhengig av å avvente en avgjørelse i rettsvesenet av betydning for skiftet. Denne unntaksbestemmelsen bør likevel som utgangspunkt være streng. Alternativt tre der loven definerer at et erverv allerede har skjedd ved for eksempel dødstidspunktet er etter vår mening for radikal. Det er bedre å gi medeierne i dødsboet områdingstid innenfor en lovbestemt frist.

Frostating jordskifteoverrett ser imidlertid behov for å presisere at alle de ovennevnte problemstillinger som jordskiftedomstolene til daglig møter gjør seg like gjeldende for landbrukseiendommer under konsesjonsgrensen. Utvalget viser selv på side 104 til St.meld. nr. 19

Om norsk landbruk og matproduksjon (1999-2000), under punkt 6.2.3:

Det går også fram at hovedtyngden av de eiendommene som var eid av dødsbo besto av relativt små produktive arealer. Nær 50 prosent av enhetene hadde mindre enn 20 dekar jordbruksareal, og mer enn 60 prosent av enhetene hadde mindre enn 100 dekar skog.

Siden denne stortingsmeldingen er konsesjonsgrensene ytterligere hevet, slik at andelen dødsbo som ikke er konsesjonspliktige allerede har økt. Utvalget har i forslaget til § 3-13 knyttet sanksjonsregimet ved eventuell fristoversittelse til virkemidlene i jord- og konsesjonslovgivningen. Vi er usikker på om dette er tilstrekkelig. For eiendommer over konsesjonsgrensen vil riktignok presset på å oppfylle boplikten være et virkemiddel for å sikre overskjøting til én av/få av loddeierne (evt. salg til utenforstående). Det må likevel sies at disse sakene i landbruksforvaltningssystemet ofte er beheftet med lange prosesser før endelige effektive vedtak foreligger. For landbrukseiendommer under konsesjonsgrensen har vi store problemer med å se at kravet om oppfyllelse av driveplikten – som er det eneste reelle virkemiddel for disse landbrukseiendommene – i det hele tatt skal medvirke til overskjøting av eiendommen fra avdøde hjemmelshaver til én av/få av loddeierne (evt. Salg til utenforstående). Jamfør ovennevnte tallmateriale fra St.meld. nr. 19 er det all grunn til å tro at majoriteten av dødsboene med dagens gjeldende konsesjonsgrense (25 daa dyrka el. 500 daa produktiv skog) befinner seg under konsesjonsgrensen. Det grunnleggende problemet er at de minste landbrukseiendommene er de som er minst verdt økonomiske sett, selv om de riktignok opererer i et fritt prismsmarked. For mange bygder og distrikt er den frie prismekanismen ikke særlig relevant, da områdene ikke er "pressområder" verken med tanke på helårsbosetning eller fritids-/hytteområde. Av denne grunn er det ofte ikke noen personlig økonomisk grunn til å gjøre opp dødsboet. Imidlertid er totalsummen av for eksempel utmarksressursene i disse områdene ofte store, og det er viktig å sikre en fornuftig forvaltning av disse, særlig med tanke på de som fortsatt driver aktivt landbruk.

Ved å knytte sanksjonsregimet kun til jord- og konsesjonslovgivningen blir den reelle effekten av lovreguleringen etter vår mening marginal. Virkemiddelets effekt vil også avta ytterligere ved fremtidige hevelser av konsesjonsgrensen. Generelt mener vi det må søkes virkemidler som sikrer overskjøting – og da overskjøting til færrest mulig av loddeierne/arvingene.

Vi finner grunn til å påpeke at utvalget dessverre ikke har vurdert de deler av sitt mandat som gjelder eventuell plikt til å oppnevne fullmektig for dødsbosameier i landbrukseiendommer, jf høringsnotatet side 40 om utvalgets mandat. En nærmere vurdering av dette spørsmål kunne fått fram andre og alternative løsninger på de utfordringer som dødsbo på landbrukseiendommer medfører. For jordskiftedomstolene ville de administrative ekstrakostnadene og de rettssikkerhetsmessige utfordringene ved uoversiktlige dødsboforhold langt på vei vært løst hvis det ble et lovfestet krav at én av loddeierne skulle oppnevnes som fullmektig utad mot det offentlige. En slik fullmektig kunne da vært oppført i Matrikkelen (tidligere GAB-registeret) for å sikre enkel tilgjengelig informasjon om hvem som opererer på hjemmelshavers vegne. Dette er et

krevendemne, men vi mener denne delen av mandatet må vurderes nærmere, særlig hvis det ikke utredes mer effektive sanksjonsmuligheter ved fristoversittelse enn de i jord- og konsesjonslovgivningen.

Videre mener vi at det ikke finnes noen gode grunner til at dødsbo skal stå uoppgjort, verken for landbrukseiendommer eller for vanlig boligeiendommer etc. De utfordringer jordskiftedomstolene møter vedrørende dødsbo på landbrukseiendommer er også aktuelle for vanlig boligeiendommer. Dette bør også utredes nærmere.

Til slutt kan nevnes at bobestyrer ved offentlig skifte også burde vært oppført i Matrikkelen (tidligere GAB-registeret), for å lette innsynet for det offentlige. I dag er vi avhengig av å innhente kopi av skifteattestene enkeltvis hos den lokale tingrett.

Med hilsen

Frostating jordskifteoverrett

9.4 Vedlegg 4 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, informasjonsbrev

Per Olsen
Aspegt. 0

Saksnummer
2900-2008-0006

Vår referanse
100/2009

Vår dato
11.03.2009

Sak 2900-2008-0006 Brattfjell

Vi viser til tidligere tilsendte innkalling til rettsmøte i ovennevnte sak, samt vår purring på svarkvittering dat 06.03.09, og til telefonsamtale i dag.

I telefonsamtalen ble det opplyst at det er din bror, Pål Olsen, som eier/skal overta din mors eiendom, gnr 10/1 i Tromsø.

Til opplysning kan vi informere at vi har tatt utgangspunkt i skifteattesten etter deres avdøde mor, når vi for gnr 10/1 har sendt innkalling til bl.a. deg. Så lenge det ikke er skjedd en formell tinglyst hjemmelsovergang til din bror Pål Olsen er vi i saken formelt tvunget til å forholde oss til alle arvingene etter deres avdøde mor Marte Kirkerud, jf vedlagt skifteattest datert 07.08.2007.

For at du skal slippe å ha ytterligere befatning med ankesaken for jordskifteoverretten ber vi deg fylle ut vedlagte fullmaktsformular (gult ark), slik at Pål Olsen blir tildelt fullmakt til å representere deg i saken. Bruk vedlagte ferdigfrankerte svarkonvolutt når du sender fullmaktsformularet tilbake til oss.

Hvis vi ikke mottar utfylt fullmaktsformular, vil vi måtte forkynne møteinnkallingen for deg på bopel eller arbeidsplass av lensmann, jf vårt brev 06.03.09.

Dette brev sendes i kopi til de andre arvinger etter Marte Kirkerud, som heller ikke ennå har returnert svarkvittering til oss. Vi vedlegger nytt fullmaktsformular også til dere, slik at dere også kan vurdere om dere vil gi fullmakt til Pål Olsen.

Med hilsen
Hålogaland jordskifteoverrett

senioringeniør

Vedlegg:
- fullmaktsformular
- ferdigfrankert svarkonvolutt
- skifteattest datert 07.08.2007

9.5 Vedlegg 5 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, svarslipp

SVARSLIPP FOR PARTENE

Mottakskvittering

Sak 2900-2008-0006 Brattfjell ved Hålogaland jordskifteoverrett

Jeg bekrefter med dette å ha mottatt

- innkalling til rettsmøte 15. og 16.04.09 klokka 0900 i Rådhuset i Troms kommune, kommunestyresalen
- partsliste
- domstollovens regler om habilitet
- kopi av tilsvarende til anke fra adv. datert 15.09.08
- kopi av tilsvarende til anke fra part datert 03.09.08
- mottakskvittering på grønt ark
- fullmaktserklæring på gult ark
- ferdigfrankert svarkonvolutt

Innkallingen regnes som forkynt 23.02.2009.

At dokumentet er forkynt, vil si at det har kommet fram til deg, slik at du kan gjøre deg kjent med innholdet

Sted, dato	
------------	--

Underskrift	
Gjenta med blokkbokstaver	
Eier av gnr, bnr (og event. festnr)	
Telefon dag/kveld/mobil	
E-post	

Det er eieren/eierne som skal skrive under.

VIKTIG

Denne svarslippen skal returneres snarest og seinest innen fem dager.

Svarkonvolutt med betalt porto er vedlagt. Dersom vi ikke innen fristen får mottakskvitteringen i retur, vil dokumentet bli forkynt for deg på bopel eller arbeidsplass av stevnevitne/lensmann.

9.6 Vedlegg 6 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, fullmakt

FULLMAKT

Undertegnede eier/medeier(e) av gnr., bnr., i kommune
gir herved fullmakt til:

Navn: F.dato:

Tlf. nr. priv: Mob:

Adresse:

E-postadresse:

for å representere meg/oss i overjordskiftesak nr. 2900-2008-0006 Brattfjell ved Hålogaland
jordskifteoverrett.

Fullmakten innebærer at fullmaktshaver kan foreta alle prosesshandlinger i saken herunder å møte
på rettsmøter, inngå rettsforlik og motta innkallinger og forkynninger i saken, jf. tvisteloven § 3-4.

Et rettsforlik får virkning som rettskraftig dom, jf. tvisteloven § 19-12, første ledd.

Sted/dato:

Underskrift av den/de som gir fullmakt:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.7 Vedlegg 7 – Hålogaland jordskifteoverrett – Sak 2900-2008-0006 Brattfjell, stevnevitne

Hovedstevnevitnet i Oslo
Postboks 8155 Dep
0033 Oslo

Saksnummer
2900-2008-0006

Vår referanse
323/2009

Vår dato
13.08.2009

Anmodning om forkynning av sak for jordskifteoverretten

Vedlagt følger bekreftet utskrift av rettsbok i sak 2900-2008-0006 Brattfjell ved Hålogaland jordskifteoverrett.

Avgjørelsen er ikke forkynt for

Ola Nordmann
Bjerregaards gate 19
0172 Oslo

Vi ber om at dette blir gjort i overensstemmelse med domstoloven §§ 165 flg.

Med hilsen
Hålogaland jordskifteoverrett

førstekonsulent

Vedlegg
- rettsbok