

JORDSKIFTERETTEN SOM HANDSAMAR AV UTFORDRINGAR MELLOM EIGARAR I REALSAMEIGER

THE LAND CONSOLIDATION COURT AS A PROCESSING INSTITUION FOR
CHALLENGES BETWEEN OWNERS IN JOINT COOWNERSHIPS

JAN OTTAR WIIK

UNIVERSITETET FOR MILJØ- OG BIOVITENSKAP
INSTITUTT FOR LANDSKAPSPANLEGGING
MASTEROPPGAVE 30 STP. 2013



Føreord

Denne masteroppgåva markerar avslutninga på ei femårig utdanning. Utdanninga er eit resultat av ein bachelorgrad i *Landmåling og eiendomsdesign* ved Høgskulen i Bergen, samt ein toårig mastergrad i *Eiendomsfag* ved Universitetet for miljø- og biovitskap på Ås. Oppgåva er skriven våren 2013 og omfanget svarar til 30 studiepoeng. Hovudrettleiar gjennom arbeidet har vore fyrsteamanuensis Einar A. Hegstad.

Eg vil retta ei takk til alle partar, jordskifterettsleiarar i Hordaland, jordskifteoverrettsleiar i Gulating, tilsette ved landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland og leiar i rådgjevingsfirmaet Areal og Eiendom AS. Deira velvilje til å stilla opp på intervju har vore ei sær viktig kjelde til informasjon.

Vidare vil eg takka tilsette ved Nord- og Midhordland jordskifterett og Gulating jordskifteoverrett for fagleg og sosialt innputt. Ei særskilt takk går til Cathrine Liss Hoddevik som har lest korrektur og kome med gode innspel. Det har vore verdifullt å få låna ein eigen kontor plass ved jordskifteretten og få sitja i eit fagmiljø.

Eg ynskjer også å takke kona mi Eli-Sigrunn for hjelp med gjennomlesing av oppgåva, og ikkje minst all innsatsen ho har ha lagt ned i heimen og med borna i tida medan eg har studert, denne hjelpa har vore uunnverleg.

Fyrsteamanuensis Øystein Jakob Bjerva og professor emeritus Hans Sevatdal fortener også ei takk for gode innspel og råd gjennom arbeidet.

Sist men ikkje minst vil eg retta ei stor takk til hovudrettleiar Einar A. Hegstad. Gjennom arbeidet har hans konstruktive tilbakemeldingar, gode råd og faglege kunnskap vore til stor nytte.

Bergen 13. mai 2013

Jan Ottar Wiik

Samandrag

Tema og tittel for denne oppgåva er: *Jordskifteretten som handsamar av utfordringar mellom eigarar i realsameiger*. Arbeidet kastar lys over utfordringar som oppstår mellom eigarar i realsameiger og korleis jordskifteretten handsamar slike utfordringar.

I oppgåva vert det undersøkt fire jordskiftesaker i Hordaland fylke, som har til felles at tema er utfordringar mellom eigarar i realsameiger. Desse sakene er nytta som utgangspunkt for å kaste lys over kva utfordringar som fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane og korleis jordskifteretten løyser utfordringane. Sakene er også utgangspunkt for analyse av prinsipielle spørsmål knytt til jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger.

Undersøkinga av jordskiftesakene syner at det er ulike årsaker til at sakene vert kravd, men sentrale element som kjem fram er heterogene eigarar, interessemotsetnader og ynskje om individualisering. I høve til jordskifterettane sine løysingar syner undersøkinga at det er stor spennvidde og at løysingane ikkje er gitt i forkant, samt at verkemiddelet bruksordning er fleksibelt og gjev mange moglegheiter. Prinsipielle tema som vert drøfta er mindretalsvern, kommunikasjon mellom partar, jordskifterettane sitt arbeid etter avslutta sak, skeivfordeling av verdiar, utforming av vedtekter, jordskifte og offentleg forvaltning samt særskilte problemstillingar knytt til urbane realsameiger.

I arbeidet er det også gitt rom for ei meir generell undersøking av utviklingstrekk når det gjeld utfordringar mellom eigarar i jordsameiger. Denne delen av undersøkinga vert gjennomført ved intervju av fagpersonar innafor jordskifte, landbruk og eigedomsutvikling. Gjennom intervju vert det fokusert på kva som har vore, kva som er og kva som kan verta framtidige utfordringar mellom eigarar i jordsameiger. Det vert også teke opp spørsmål rundt gjeldande lovverk og om dette er tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger.

Gjennom intervju vert særleg utfordringar knytt til at det er stor grad av heterogene medeigarar i realsameiger, trekt fram. Det vert uttykt at denne utfordringa truleg kjem til å auke i omfang i framtida. I høve til gjeldande lovverk, kjem det mellom anna fram synspunkt på at bindinga mellom sameigepart og eigedom er noko sterk.

Abstract

Theme and title for this thesis is: *The land consolidation court as a processing institution for challenges between owners in joint co-ownerships*. The thesis is focusing on the challenges that arise between owners in joint co-ownerships (realsameiger) and how the land consolidation court handles these.

In the thesis, four cases from the land consolidation court are studied; all whose common theme is that there are challenges between the owners in the joint co-ownerships. These cases are used as a starting point to find out what kind of challenges that leads to the point where the case are brought to court and how the court dissolves these challenges. The cases are also the starting point for the analysis of fundamental issues related to how the land consolidation court handles challenges between owners in joint co-ownerships.

The study of the cases shows that there are different reasons why cases are brought to court, but the key elements that emerges is heterogeneous owners, differences in interests and wishes for individualization. Furthermore it shows that the land consolidation court`s solutions are quite broad and that the solutions are not given in advance. Fundamental topics that will be discussed are for example minority protection, communication between the parties, how values are distributed, the formulation of laws as well as the relationship between the land consolidation court and public administration.

The study also allows for a more general survey of trends when it comes to challenges between owners in farm commons (jordsameiger). Through interviews of specialist in land consolidation, agriculture and property development, the study shows what has been, what is and what can cater for future challenges between owners in farm commons. Challenges associated with the large number of heterogeneous co-owners in joint co-ownerships, are particularly discussed. It is stated that these challenges probably is going to increase in scope in the future. There will also be taken up questions about current legislation and whether it is adapted to current and future challenges.

Innhold

Kapittel 1 – Innleiing	1
1.1 Tema	1
1.2 Problemstillingar	3
1.3 Avgrensing av tema	4
1.4 Metode	4
1.4.1 Innleiing	4
1.4.2 Kvalitativ metode	5
1.4.3 Framgangsmåte	5
1.4.4 Saksutvalet	8
1.4.5 Avgrensingar ved utvalet	10
1.4.6 Intervju	10
1.5 Oppbygging av oppgåva	12
Kapittel 2 – Sameige	13
2.1 Innleiing	14
2.2 Det tingsrettslege sameiget	14
2.3 Ulike former for tingsrettslege sameige	15
2.4 Sameigelova	16
2.5 Særskilt om jordsameige	20
2.5.1 Korleis jordsameiger har oppstått	20
2.5.2 Omfanget av jordsameiger	20
2.5.3 Skiftegrunnlaget i sameiger	22
2.5.4 Matrikkelføring av jordsameiger	24
2.6 Landbruk i endring	25
2.7 Jordlova § 12	28
Kapittel 3 – Jordskifte	29
3.1 Innleiing	29
3.2 Jordskifterettane	29
3.3 Jordskifte	30
3.4 Vilkår for fremming av sak for jordskifteretten	30
3.4.1 Innleiing	30
3.4.2 Formelle vilkår	31
3.4.3 Materielle vilkår, hovudtrekk	31
3.4.4 Nærare om jordskifteloven § 1	32
3.4.5 Nærare om jordskifteloven § 3	33
3.4.6 Vurdering av nytte og tap	33
3.5 Verkemiddel og sentrale lovføresegner i jordskifteloven	34
3.5.1 Oppløysing av sameige	34
3.5.2 Bruksordning	36
3.5.3 Venteleg verdiauke	37
3.5.4 Rettsutgreiing	38
3.6 Jordskifteretten sitt forhold til forvaltninga	39
Kapittel 4 – Presentasjon av saker og intervju	41
4.1 Innleiing	41
4.2 Storebø	42
4.2.1 Presentasjon av saka	42
4.2.2 Presentasjon av intervju	44
4.3 Søreide	46
4.3.1 Presentasjon av saka	46
4.3.2 Presentasjon av intervju	49

4.4	Fitjar fjellsameige	52
4.4.1	Presentasjon av saka	52
4.4.2	Presentasjon av intervju	56
4.5	Økland	63
4.5.1	Presentasjon av saka	63
4.5.2	Presentasjon av intervju	69
Kapittel 5 – Analyse av jordskiftesakene		73
5.1	Innleiing	73
5.2	Utfordringar mellom eigarar i realsameiger som fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane	74
5.3	Korleis jordskifterettane løyser utfordringane mellom eigarar i realsameiger	77
5.4	Prinsipielle spørsmål knytt til jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger	85
5.4.1	Innleiing	85
5.4.2	Mindretalsvern	85
5.4.3	Verdien av kommunikasjon	86
5.4.4	Jordskifteretten sitt avslutningsarbeid etter saka	87
5.4.5	Skal jordskifteretten løyse konkrete utfordringar eller ha eit langsiktig fokus?	88
5.4.6	Risiko for skeivfordeling av verdiar	89
5.4.7	Jordskifte og offentleg forvaltning	93
5.4.8	Særskilte problemstillingar knytt til urbane realsameiger	94
Kapittel 6 – Utviklingstrekk og lovverk		96
6.1	Innleiing	96
6.2	Presentasjon av intervju	97
6.2.1	Jordskifteoverrettsleiar ved Gulating jordskifteoverrett, Per Kåre Sky	97
6.2.2	Jordskifterettsleiar ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett, Oddmund Roalkvam	100
6.2.3	Jordskifterettsleiar ved Nord- og Midhordland jordskifterett, Vidar Bergtun	105
6.2.4	Tidlegare jordskifterettsleiar ved Indre Hordaland jordskifterett, Tore Fykse	108
6.2.5	Landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen i Hordaland, Ole Bakkebø	110
6.2.6	Leiar av rådgivingsfirmaet Areal og Eiendom AS, Arild Sunde	114
6.3	Samanfatta analyse	115
6.3.1	Innleiing	115
6.3.2	Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i tidlegare tider	115
6.3.3	Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i dag	116
6.3.4	Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i framtida	119
6.3.5	Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger?	121
Kapittel 7 – Avsluttande refleksjonar		124
Kjelder		127
	Litteraturliste	127
	Register over lovar	129
	Register over forskrifter	129
	Register over avgjersler	129
Vedlegg		130

Liste over figurar

Figur 1: Utsnitt frå Fitjar fjellsameige, eit typisk eksempel på jordsameige.....	1
Figur 2: Det endelege saksutvalet.....	9
Figur 3: Jordbruksbedrifter og jordbruksareal i drift.....	26
Figur 4: Flyfoto over Storebø med grenser og det aktuelle sameiget.....	42
Figur 5: Flyfoto over Søreide med markering av sentrale element i saka.....	47
Figur 6: Felles parkering på Søreide med barnehagen i bakgrunnen.....	48
Figur 7: Flyfoto over øya Stord, Fitjar fjellsameige er markert med raudt.	53
Figur 8: Områder av Fitjar fjellsameige som førebels ikkje er råka av vindkraftutbygginga.....	57
Figur 9: Nokre av vindmøllene og noko av anleggsvegen i Fitjar fjellsameige.....	59
Figur 10: Flyfoto over Økland med bruka og det tilhøyrande sameiget.....	64
Figur 11: Døme på bratte parti rett mot havet på Økland.....	65
Figur 12: Område kor dei omtvista sjøhustomtene vart plassert på Økland.....	67
Figur 13: Flyfoto med endeleg skifteplan på Økland.....	68
Figur 14: Nokre av dei bygde garasjane på fellesparkeringa på Søreide.....	79
Figur 15: Område for naustbygging på Økland.....	91
Figur 16: Eksempel på felles beiteområde på tvers av eigedomsgrensener.....	112

Liste over tabellar

Tabell 1: «Antall kommuner, fordelt etter fylke og jordskifterettens anslag over hvor stor andel av arealet over den produktive barskoggrensen som er jordsameie.».....	21
---	----

Liste over vedlegg

Vedlegg 1: Tilbakemeldingar frå Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
Vedlegg 2: Infoskriv til partar
Vedlegg 3: Infoskriv til jordskifterettsleiarar/jordskifteoverrettsleiar i Hordaland
Vedlegg 4: Infoskriv til Landbruksdirektøren i Hordaland
Vedlegg 5: Infoskriv til Arild Sunde i Areal og Eiendom AS
Vedlegg 6: Intervjuguidar
Vedlegg 7: Vedtekter i sak 1200-2008-0020 Søreide
Vedlegg 8: Vedtekter i sak 1210-2007-0039 Fitjar fjellsameige
Vedlegg 9: Vedtekter i sak 1210-2008-0040 Økland
Vedlegg 10:Reguleringsplan Midtfjellet vindkraft AS, i Fitjar fjellsameige

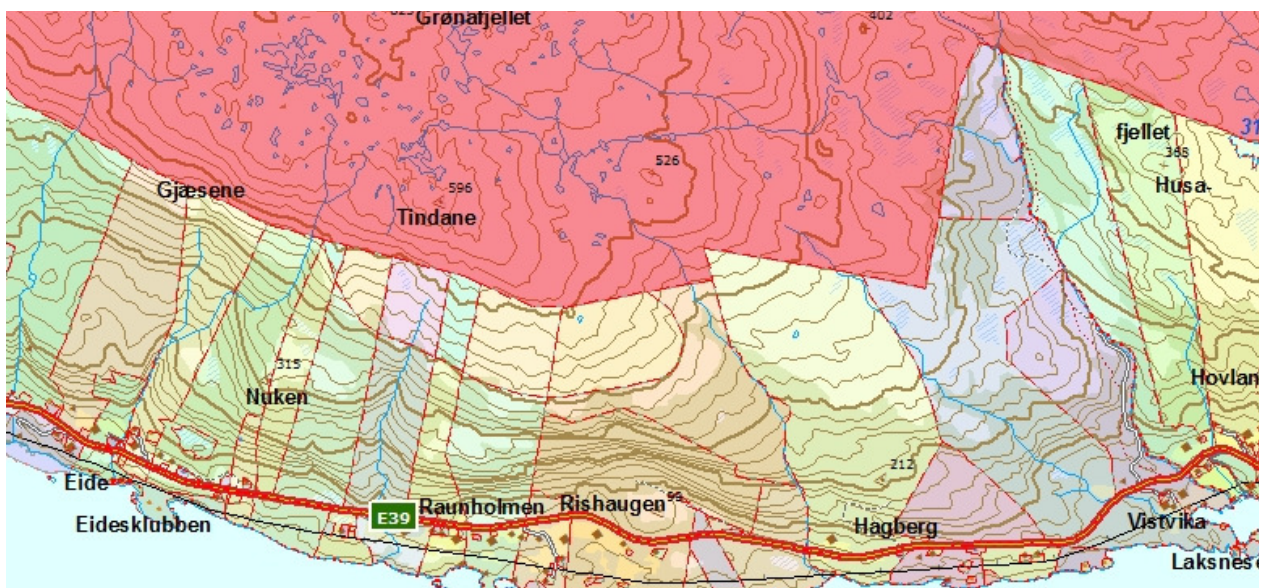
Kapittel 1 – Innleiing

1.1 Tema

Sameige er den eigedomsmessige situasjonen som er tema for dette arbeidet. I tilknytning til sameiger kan det oppstå ulike utfordringar. I somme høve vel sameigarane å krevje sak for ein jordskifterett i samband med utfordringane. Saker for jordskifteretten som vedkjem sameiger kan innehalde ei mengd forskjellige spørsmål. I denne oppgåva vil eg sjå nærare på kva type utfordringar knytt til sameiger, då spesielt realsameiger, jordskifteretten handsamar og korleis utfordringane vert forsøkt løyst.

Eit realsameige er eit sameige der ein har sameigerett i kraft av å vere eigar av ein gitt eigedom. Eg ynskjer også å sjå på utviklingstrekk som har påverka, påverkar og kjem til å påverke bruken av realsameiger, då spesielt jordsameiger. Omgrepet jordsameige vert ofte nytta om realsameiger der sameiget ligg mellom gardsbruk (Falkanger & Falkanger 2007:129). I den vidare framstillinga, vel eg å nytte realsameige som eit overordna omgrep og jordsameige som ei undergruppe, jfr. NOU 1999:1 (s. 81).

Vidare vil eg undersøkje om gjeldande lovverk er tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger. Figur 1 nedanfor syner eit typisk døme på eit jordsameige. Utsnittet er henta frå Fitjar fjellsameige, som er eit jordsameige eg vil sjå nærare på seinare i oppgåva.



Figur 1: Utsnitt frå Fitjar fjellsameige, eit typisk eksempel på jordsameige. Dei einskilde bruka har ein gitt lut i sameiget, sameiget er visualisert ved raud farge, (eigen produksjon).

Saker for jordskifteretten der realsameiger er involvert, kan i praksis vere alle typar saker der jordskifteretten har kompetanse. Eg ynskjer å undersøkje høve der jordskifteretten freistar å løyse utfordringar som oppstår mellom eigarane i realsameiger. Eg har valt å rette hovudfokus på kva utfordringar mellom eigarane som fekk partane til å krevja sak for jordskifteretten og korleis jordskifteretten handsama utfordringane. Vidare vil eg undersøkje om det er prinsipielle spørsmål i samband med jordskifteretten si handsaming av denne type utfordringar.

Noko av bakgrunnen for val av tema, er at eg har arbeidd som ingeniør ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett i om lag tre år. I denne perioden har eg fylgt ein del saker der utfordringar mellom eigarar i sameiger har vore tema og dette ynskte eg å sjå meir på i mitt arbeid med masteroppgåva. Då eg gjennom arbeid har størst kjennskap til Hordaland fylke, har eg valt å bruke dette fylket som studieområde. I tillegg har fylket store topografiske og demografiske variasjonar frå hav til høg fjell og by til land, noko som gjev potensiale til ulike problemstillingar å ta tak i.

Ein anna grunn til at eg finn temaet spennande, er at ein høvesvis stor del av arealet over barskoggrensa i Noreg er jordsameiger, noko som syner at det er ei utbreidd eigarform. Vidare har jordsameiger tradisjonelt vore sterkt knytt til landbruket og eigedomar med part i jordsameiger har i hovudsak vore landbrukseigedomar. Ein kan då spørja seg om endringar i landbruket også vil påverke jordsameigene (Hegstad & Sevatdal 2005:22-23).

I prosessen frå eg byrja å tenkje på kva eg ville skrive masteroppgåve om og fram til dette temaet, har eg vurdert andre alternativ. Eg har heile tida vore bestemt på at eg ville sjå nærare på problemstillingar knytt opp mot sameige. Eg byrja med å undersøkje jordskifteretten sin bruk av oppløysing av sameiger kontra å lage bruksordningsreglar i sameiger. Eg innsåg etterkvart at det ville gagne arbeidet å endre fokus til å sjå på utfordringar knytt til realsameiger i eit vidare perspektiv.

Figurar som syner diverse kartskisser merka med (eigen produksjon), er produsert ved hjelp av Esri si programvare ArcMap. Flyfoto som er nytta, er henta frå Norge i bilde frå ein WMS Server, tilgjengeleg frå: <http://wms.geonorge.no/skwms1/wms.norgeibilder/>. Der det er anna bakgrunnsinformasjon, er kartgrunnlaget Statens Kartverk, Geovekst. Vidare har eg nytta

diverse innmålingar og berekningar som jordskifterettane har utført i samband med saksarbeidet.

1.2 Problemstillingar

På bakgrunn av temaet har eg utforma følgjande problemstilling:

- Jordskifteretten som handsamar av utfordringar mellom eigarar i realsameiger.

For å kaste lys over problemstillinga har eg valt å fokusera på følgjande underproblemstillingar:

- Kva utfordringar mellom eigarar i realsameiger fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane?
- Korleis løyser jordskifterettane utfordringane mellom eigarar i realsameiger?
- Kan det reisast nokon prinsipielle spørsmål knytt til jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger?
- Kva har vore, kva er i dag og kva vil i framtida vere utfordringar mellom eigarar i jordsameiger og er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger?

Omgrepet «utfordringar» i problemstillinga og tilhøyrande underproblemstillingar femnar vidt. Utfordringar kan vere så mangt, det kan vere knytt til uklårleik, usemje, ulike tankar om bruk og prioriteringar med meir. Bakgrunnen for at eg brukar omgrepet, er at eg ynskjer å stilla meg open for alle typar utfordringar som kan vere aktuelle. Omgrepet «mellom eigarar» er brukt for å avgrensa utfordringane til dei som finn stad innbyrdes i realsameiger. Dette gjer at utfordringar i høve til utanforståande ikkje vil vere ein del av undersøkinga.

Problemstillinga må sjåast i lys av at det er avgrensa kor djupt eg kan trengja inn i materien innafor tida som er sett av til masteroppgåva. Føremålet er ikkje å gje ein fullstendig oversikt innafor temaet, men å kasta lys over mest mogleg innafor dei gitte rammene.

1.3 Avgrensing av tema

Sidan føremålet med oppgåva er å undersøkje utfordringar mellom eigarar i realsameiger, kjem eg til å undersøkje saker for jordskifteretten der siktemålet med sakene er knytt til slike utfordringar. Til dømes er ikkje grensegang etter *lov om jordskifte o.a. av 1979*, (jordskifteloven) § 88 mellom realsameiger og andre eigedomar med i denne undersøkinga, sjølv om dette kan vere ei aktuell problemstilling knytt til sameiger. Likeeins vil eg heller ikkje kome inn på sams tiltak etter jordskifteloven § 2 bokstav e. Det kan vere aktuelt å løyse utfordringar mellom eigarar i sameiger gjennom sams tiltak. Eg meiner likevel det er naturleg å avgrense sakstypane eg ser på i oppgåva til oppløysing av sameige heimla i jordskifteloven § 2 bokstav a, bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1, samt rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a.

I utgangspunktet hadde eg tenkt å berre sjå på utfordringar knytt til tradisjonelle jordsameiger. Då eg kom over ei jordskiftesak som tok opp interessante tema i tilknytning til eit realsameige i meir urbane strøk, valde eg å utvida hovudproblemstillinga og dei tre fyrste underproblemstillingane slik at det også var rom for å ta med denne saka i utvalet. Sjølv om eg har valt å utvide problemstillinga, vil framleis hovudfokus vere på tradisjonelle jordsameiger.

Den delen av temaet som går på generelle utviklingstrekk og lovverk, vil vere retta mot tradisjonelle jordsameiger.

1.4 Metode

1.4.1 Innleiing

Eg skal undersøkje utfordringar knytt til realsameiger og jordskifteretten si handsaming av slike utfordringane. Eg skal også sjå nærare på utviklingstrekk sett i høve til utfordringar i jordsameiger og undersøkje om lovverket er tilpassa denne utviklinga. For å kunne gjennomføre desse undersøkingane er det behov for ulike tilnæringsmåtar.

I dette delkapittelet vil eg kome nærare inn på tilnæringsmåtane eg har valt for undersøkingane og kvifor eg har gjort dei vala eg har gjort. Eg vil også gjere greie for kvalitativ metode som er utgangspunktet for mi datainnsamling.

1.4.2 Kvalitativ metode

I følge Dalland (2000:71) er metoden «... redskapet vårt i møte med noe vi vil undersøke. Metoden hjelper oss til å samle inn data, det vil si den informasjonen vi trenger til undersøkelsen vår.». Innafor samfunnsvitskapen skil ein gjerne mellom kvantitative metodar og kvalitative metodar. Kvantitative metodar tek sikte på at informasjonen kan formast om til målbare einingar som gjev oss moglegheit til å rekne på dei, medan kvalitative metodar er eigna til å skildre meiningar og opplevingar som ikkje så enkelt kan talfestast (Dalland 2000:72).

Slik problemstillinga er utforma, vert siktemålet med undersøkinga å kasta lys over dette temaet. Eg har ikkje som mål å talfeste eller gjere noko form for statistiske berekningar. På bakgrunn av dette har eg difor valt å bruka kvalitativ metode.

For å kaste lys over dei tre fyrste underproblemstillingane, som går spesifikt på jordskifterettane si handsaming av utfordringar i realsameiger, har eg valt ut nokre konkrete jordskiftesaker for å gjera ei nærare analyse av dei. I desse sakene har eg gått i djupna i rettsbøkene for å få tilgang til mest mogleg informasjon. I tillegg har eg valt å intervju eit utval av partar i jordskiftesakene for å kunne få eit innblikk i partane sine tankar, meiningar og opplevingar knytt til jordskiftesaka og utfordringane i realsameiget. Den fjerde og siste underproblemstillinga er utforma noko meir vid, der siktemålet fyrst og fremst er å få innblikk i utviklingstrekk knytt til utfordringar i jordsameiger. For å kasta lys over denne problemstillinga, har eg valt å intervju ulike fagpersonar.

Ei viktig kjelde til informasjon vil som nemnt liggje i rettsbøkene i dei aktuelle sakene. For å undersøkje rettsbøkene har eg nytta kvalitativ innhaldsanalyse. Kvalitativ innhaldsanalyse av dokument byggjer i følge Grønmo (2007:187), på at ein gjennomgår dokument systematisk med siktemål om å kategorisera innhaldet og registrera data med relevans for problemstillinga. Datainnsamling og dataanalyse føregår til dels parallelt.

1.4.3 Framgangsmåte

For å kunne svara på problemstillinga, med tilhøyrande underproblemstillingar, har eg mellom anna valt å undersøkje eit utval jordskiftesaker der realsameiger er involvert. For å velja ut sakene, byrja eg å finne saker i jordskifterettane sitt elektroniske saksarkiv. Her

avgrensa eg utveljinga til jordskifterettane i Hordaland. Vidare avgrensa eg til sakstypar heimla i jordskifteloven § 2 bokstav a, oppløysing av sameige, § 2 bokstav c nummer 1, bruksordning og § 88a, rettsutgreiing. For at ikkje eg skulle utelate interessante saker, valde eg å ha eit relativt stort tidsrom som utgangspunkt for det endelege utvalet. Eg enda opp med å ta med saker som var avslutta frå 1998 og fram til i dag (2013).

Etter kvart som eg byrja å gå gjennom saksarkivet for å velje ut saker, innsåg eg at dette var eit omfattande og tidkrevjande arbeide. I tillegg frykta eg at aktuelle saker kunne bli oversett i mylderet av saker. På bakgrunn av dette, valde eg difor å sende ein førespurnad til jordskiftedommarane i Hordaland om dei hadde kjennskap til saker som kunne vere aktuelle for arbeidet mitt. Responsen frå jordskiftedommarane var god og eg fekk no eit betre utgangspunkt for å gjere det endelege utvalet.

For å kaste lys over problemstillinga på ein best mogleg måte, sette eg som eit utgangspunkt for saksutveljinga å finne mest mogleg varierte saker innafor det aktuelle temaet. For å prøve å oppnå dette, valde eg minimum ei sak der kvart av verkemidla i jordskifteloven § 2 bokstav a, § 2 bokstav c og § 88a var nytta. Vidare freista eg å velja ut saker med størst mogleg variasjon i tal på partar, samt størst mogleg geografisk variasjon innafor studieområdet Hordaland. Med desse kriteria som utgangspunkt, samt innspel frå jordskiftedommarane, var målet at jordskiftedommarane sin direkte kjennskap til sakene, kombinert med mine utvalskriterier, skulle resultera i eit endeleg utval som var godt eigna til å kasta lys over problemstillinga.

Under utveljinga stod eg att med fleire aktuelle saker, men eg såg det som hensiktsmessig å avgrense talet på saker. På den måten hadde eg moglegheit til å gå meir i djupna på kvar enkelt sak. Eg skulle også ynskje eg kunne hatt med nokre saker frå austlegare delar av Hordaland for å få størst mogleg geografisk spreiding innafor fylket. Av omsyn til dei andre utvalskriteria og den avgrensa tida som er satt av til masteroppgåva, kunne ikkje dette ynsket prioriterast. Eg hadde ei sak i Vaksdal kommune med i saksutvalet, men då to av tre partar av ymse grunnar ikkje var tilgjengelege for intervju, valde eg å utelate denne saka. I ettertid ser eg at kriteriet om størst mogleg geografisk variasjon innafor Hordaland fylke til ein viss grad har vike plassen for dei andre kriteria, særskilt etter at saka i Vaksdal vart fjerna frå utvalet. No er sakene i stor grad knytt til realsameiger i kystnære strøk.

Det er ikkje eit mål at utvalet mitt skal spegla att dei mest typiske sakene som kjem inn for jordskifterettane innafor dette temaet. Mitt mål med utvalet er at det skal vere eigna til å kaste lys over problemstillinga på best mogleg vis, utan omsyn til kva som oftast vert handsama i jordskifterettane.

For å kunne kaste lys over problemstillinga og dei tre fyrste underproblemstillingane, måtte eg skaffa meir informasjon om dei utvalde sakene enn det rettsbøkene kunne gje. Med utgangspunkt i det endelege saksutvalet, valde eg difor ut partar frå sakene som kunne vere aktuelle for intervju.

Ein del av undersøkinga går ut på å finne ut kva utfordringar som leia til at det vert kravd sak for jordskifterettane. På bakgrunn av dette, valde eg å sende førespurnad om intervju til alle rekvirentane i dei einskilde sakene, då eg gjekk ut frå at dei sat inne med kunnskap om kvifor saka vart kravd. Vidare har eg gjennom lesing av rettsbøkene og samtalar med jordskiftedommarane i dei aktuelle sakene, prøvd å kartleggje om det har vore ulike meininger eller oppfatningar og om det er partar som har synt stort engasjement i sakene. Eg har freista å velje ut intervjuobjekta slik at ulike oppfatningar vert representert, for at framstillinga skal verta mest mogleg balansert. I tillegg har eg prøvd å velje ut partar som står fram som engasjerte, i håp om at dei kan bidra med mest mogleg informasjon.

I oppgåva ynskjer eg også å belyse meir overordna utviklingstrekk i høve til utfordringar mellom eigarar i jordsameiger og korleis lovverket i dag er tilpassa desse. For å få eit innblikk i dette, har eg valt å intervjuje jordskifterettsleiarane ved dei tre jordskifterettane i Hordaland, samt jordskifteoverrettsleiarane ved Gulating jordskifteoverrett. Bakgrunnen for dette valet er at det er nærliggjande at jordskifterettane sit inne med mykje kunnskap kring dette temaet og møter denne type utfordringar gjennom arbeidet sitt. Eg valde leiarane ved dei ulike jordskifterettane og jordskifteoverretten i håp om at dei sat inne med ein overordna oversikt, samt at det var ein naturleg måte å få innspel frå alle jordskifterettane i Hordaland. I tillegg har eg intervjuja landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen i Hordaland, Ole Bakkebø, for å få innblikk frå eit landbruksperspektiv. Eg har også intervjuja Arild Sunde som er leiar av rådgjevingsfirmaet Areal og Eiendom AS, for å hausta erfaringar frå ein som driv med rådgiving innan eigedomsfaget. Bakgrunnen for å intervjuje ulike fagmiljø, var for å få inn ei viss breidde i synspunkta.

Eg sendte totalt 21 førespurnader om intervju til partar i jordskiftesaker og hadde intervju med 14 av desse. Dei resterande partane fekk eg av ymse grunnar ikkje moglegheit til å intervju. Inkludert i desse 21 var også tre partar frå saka i Vaksdal kommune som eg valde å utelata. Alle dei ulike fagpersonane eg kontakta var positive til å la seg intervju.

Eg har også vore på synfaring på alle sakene. Det er ein fordel for å forstå heilskapen i sakene at eg har fått sett dei faktiske tilhøva. Ein får ein god del informasjon gjennom kart og flyfoto, men biletet vert eit anna når ein har fått sett den faktiske staden.

1.4.4 Saksutvalet

Det endelege saksutvalet er som følgjer:

Sak 1200-2006-0045 / 2500-2010-0010 Storebø i Austevoll kommune

Kravd som oppløysing av sameige mellom bruk etter jordskifteloven § 2 bokstav a. Sameiget er eit jordsameige med fire medeigarar. Partane var samde i at dei ville løysa opp jordsameiget. Jordskifteretten fremja ikkje saka, men føreslo bruksordning. Saka vart anka til jordskifteoverretten, som meinte saka burde fremjast etter jordskifteloven § 2 bokstav a, og sende ho attende til jordskifteretten for ny handsaming. Saka er ikkje slutta enno.

Sak 1200-2008-0020 Søreide i Bergen kommune

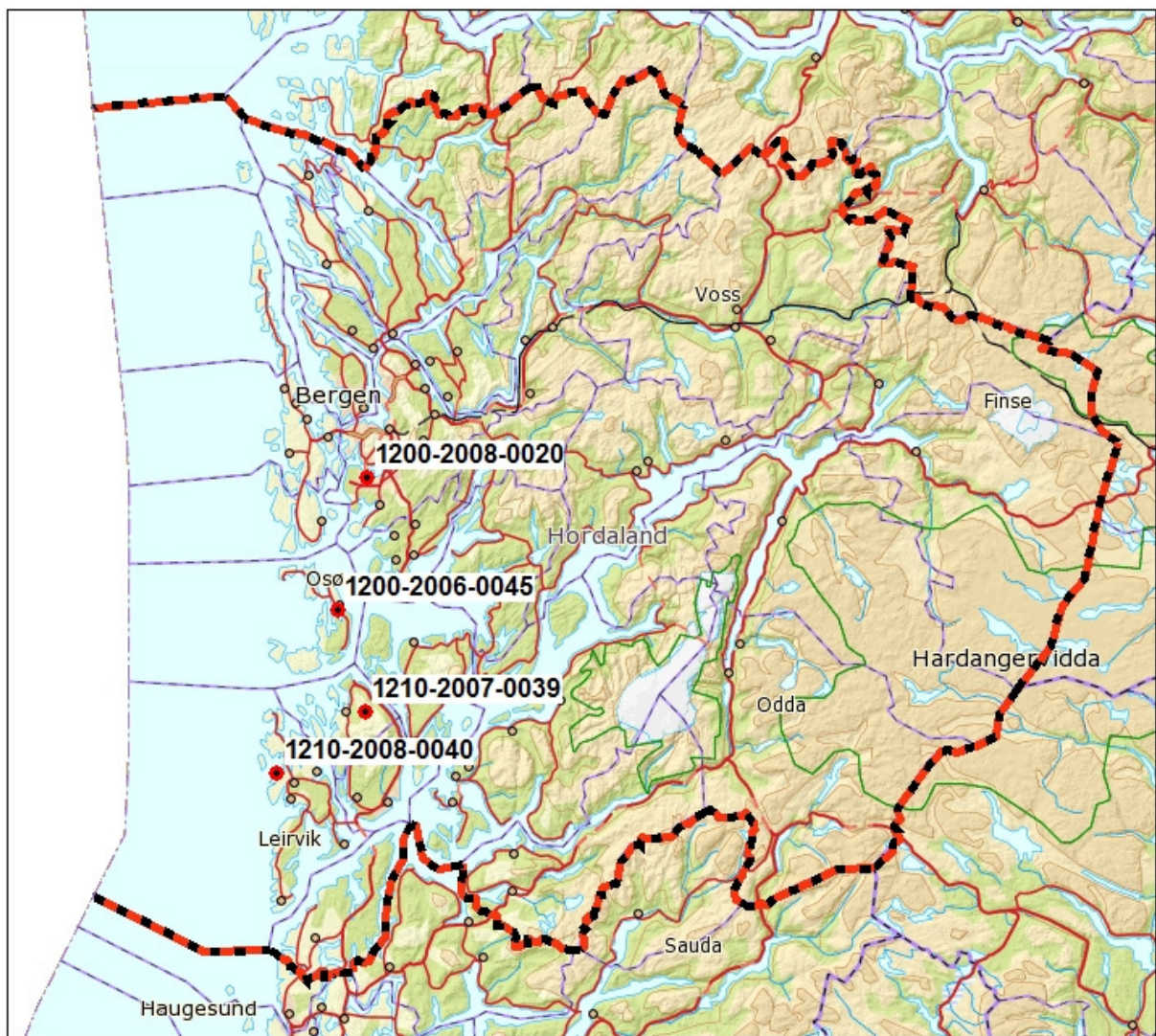
Kravd som oppløysing av sameige mellom bruk etter jordskifteloven § 2 bokstav a. Sameiget er eit realsameige nytta til felles parkering og er eigd av ein barnehage og eit tingrettsleg sameige beståande av ti bustadeiningar. Resultatet av saka for jordskifteretten vart ei bruksordning for sameiget etter jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1.

Sak 1210-2007-0039 Fitjar Fjellsameige i Fitjar kommune

Bakgrunnen for kravet av sak var spørsmål kring fleirtalets moglegheit til å inngå avtale om bygging av vindkraftpark i eit sameige. Vidare var det spørsmål kring eigartilhøve i sameiget. Sameiget er eit jordsameige med 184 medeigarar (sjå utsnitt frå sameiget i figur 1). Jordskifteretten utførte rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a, der eigarlutane i sameiget vart fastsett. Vidare vart det utarbeidd nye vedtekter for sameiget gjennom jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1.

Sak 1210-2008-0040 Økland i Bømlo kommune

Saka var kravd som oppløysing av sameige mellom bruk etter jordskifteloven § 2 bokstav a. Sameiget var eit jordsameige med ti medeigarar. Det oppstod også tvist om kor vidt sameiget var eit sameige eller ikkje. Dette vart avgjort gjennom rettsutgreiing i jordskifteloven § 88a, der jordskifteretten kom til at det var eit sameige. Sameiget vart i hovudsak oppløyst, men delar vart liggjande att i sameige og det vart utarbeida eigne bruksordningsreglar etter jordskifteloven § 2 c nummer 1. Jordskifteretten nytta også jordskifteloven § 2 bokstav b og bytta om grunn for å få ei tenleg løysing, samt avgjorde spørsmål kring nokre rettar i sameiget etter jordskifteloven § 88a.



Figur 2: Det endelege saksutvalet, (eigen produksjon).

1.4.5 Avgrensingar ved utvalet

Utveljinga er basert på strategiske val eg meiner er gunstige for å kaste lys over problemstillinga på ein best mogleg måte. Ei slik utveljing er tvillaust farga av mine oppfatningar og synspunkt. Eg kan også ha oversett saker, eller valt å ikkje intervju personar som eg burde ha samtala med og motsett valt å intervju personar som kanskje ikkje hadde vore naudsynt. Sjølv om eg har forsøkt, er det ikkje sikkert dei utvalde partane skapar eit balansert bilete av saka slik ho faktisk var, og det er heller ikkje sjølv sagt at dei partane som står fram som mest engasjerte nødvendigvis vil vere dei som har mest nyttig informasjon å koma med i intervjusamanheng.

Ein alternativ utvalsmetode kunne ha vore å velje ut intervjuobjekt, og eventuelt saker meir systematisk eller eventuelt heilt tilfeldig. Slik kunne eg ha hindra at utvalet vert påverka av mine vurderingar. Sett i lys av siktemålet med problemstillinga, som i fyrste rekkje er å belysa, trur eg likevel tilnærminga eg har valt vil vere den mest tenlege.

1.4.6 Intervju

I følge Grønmo (2007:159) kan ein nytta uformelt intervju dersom målet er å få kvalitative data. For å kunne svare på problemstillingane, er eg avhengig av kvalitative data, noko som då også tilseier at eg skal nytta uformelt intervju.

Uformelt intervju vert gjennomført av forskaren sjølv, gjennom samtale med respondentane. I forkant av intervjuet vel forskaren ut tema for intervjuet, men gjennomføringa er likevel fleksibel. Utviklinga i det ein skilde intervju avhenger av kva informasjon respondenten kjem med og korleis kommunikasjonen mellom intervjuar og respondent er. Nye spørsmål kan utformast med grunnlag i tolking av tidlegare svar. Intervjuar må vere open for uføresette forhold og må vere innstilt på å betra intervjuopplegget undervegs. Dette gjer at intervjuet ikkje kan planleggast detaljert (Grønmo 2007:159).

Før eg byrja intervjuet, meldte eg oppgåva til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD), som tilrådde prosjektet (sjå Vedlegg 1). I forkant av intervjuet sendte eg ut eit informasjonsskriv til alle dei utvalde partane i jordskiftesakene (sjå Vedlegg 2). Her opplyste eg blant anna om føremålet med undersøkinga, at deltaking byggjer på friviljug medverknad, at personopplysningar vert anonymisert i oppgåva, samt at oppgåva er meldt til NSD. Jordskifterettsleiarane i Hordaland,

landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen og Arild Sunde fekk tilsendt informasjon per e-post (sjå Vedlegg 3-5).

I alle intervju har eg nytta intervjuguide (sjå Vedlegg 6). Eg har i hovudsak nytta ein og same intervjuguide til alle intervju av partane, men eg har gjort eit lite skilje mellom dei tradisjonelle jordsameiga og det urbane realsameiget. Eg har nytta ein og same intervjuguide til jordskifterettsleiarane, ein eigen intervjuguide til landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen i Hordaland og ein eigen til Arild Sunde, leiar i rådgjevingsfirmaet Areal og Eiendom AS. I følge Grønmo (2007:163) er intervjuguiden forskaren sitt haldepunkt og sjekklister under intervjuet. Eg har difor ikkje nytta intervjuguiden slavisk, men brukt den som eit støttedokument. Under utforminga av intervjuguidane prøvde eg bevisst å starte med enkle og ikkje så sentrale spørsmål, for so etter kvart å gå over på meir krevjande og viktige spørsmål. Dette gjorde eg for at både eg som intervjuar og respondentane skulle verta trygge i situasjonen, slik at me kunne finne ei passende form og få god flyt i samtalen.

Eg har fått betre innsikt i dei einskilde sakene etter kvart som eg har fått intervju partar. I intervjuprosessen har eg undervegs danna meg eit bilete av kva som kan vere interessante element å ta opp i dei einskilde sakene. Dette gjer at dei respondentane som har vorte intervju fyrst, gjerne dannar noko av grunnlaget for kva eg fokuserer på i møte med dei etterfølgjande respondentane i saka, jamvel om eg i hovudsak har halde meg til intervjuguiden. Dette har gjort at samtalen med dei siste respondentane i dei einskilde sakene gjerne har vore noko meir gjennomtenkte enn samtalen med dei fyrste, der eg meir starta med blanke ark. Med utgangspunkt i problemstillinga, som tek sikte på å hente inn informasjon og ikkje er ei samanlikning av saker, ser eg det ikkje som problematisk at einskilde respondentane ikkje får heilt like spørsmål.

Det har vore eit mål for min del å intervju flest mogleg gjennom å møte dei personleg. Dette har eg gjort i alle intervju, med unntak av to, der eg har nytta telefonintervju. Eg har latt intervjuobjekta få velje stad for intervju. Når det gjeld partar, har dette i all hovudsak vore i heimane deira, men i nokre høve på arbeidsstaden. Dei ulike fagpersonane eg har intervju personleg, har eg møtt på arbeidsstaden deira. Eg er av den oppfatning at dette har medverka til å få til gode og naturlege samtalar og ved å vere ansikt til ansikt med respondentane har eg som intervjuar hatt moglegheit til å lesa situasjonen undervegs.

Alle intervjuar har eg gjennomført med respondentane enkeltvis. Der eg har intervjuar partar, har konfliktnivået i dei ulike sakene variert og eg trur i somme høve det vil vere vanskeleg å få ein naturleg samtale og få respondentane til å opna seg når andre partar er til stades. Jamvel om respondentane hadde opna seg, trur eg også i somme høve det kunne vore fare for at ikkje heile sanninga kom fram eller at sanning kunne ha blitt pynta på.

Under intervjuar har eg notert på papir. Det har vore vanskeleg å få med alle detaljane i notatet, så eg har så snart som råd finskrive intervjuar og samanfatta dei for ikkje å gløyma viktig informasjon. Partane i sakene er anonymisert i den endelege oppgåva, medan jordskifterettsleiarane, Fylkesmannen ved landbruksdirektøren og leiaren av Areal og Eiendom AS er namngjevne. Dei som er namngjevne, har gitt tillating og fått moglegheit til å lese gjennom intervjuar og gje tilbakemeldingar i forkant.

1.5 Oppbygging av oppgåva

Det fyrste kapittelet er innleiingskapittelet til oppgåva, der eg kjem inn på tema og problemstillingane for undersøkinga. Vidare i dette kapittelet kjem eg nærare inn på metoden eg har nytta. Her gjev eg ei innføring i kvalitativ metode og skildrar framgangsmåten for gjennomføring av oppgåva, samt ein presentasjon av det endelege saksutvalet og avgrensingar ved utvalet. Til sist skriv eg om gjennomføring av intervjuar.

I kapittel to vil eg gje ei innføring i eigarforma sameige. Eg byrjar med ei framstilling av omgrepet tingsrettsleg sameige før eg går nærare inn på ulike former for sameige. Vidare kjem inn på *lov om sameige av 1965* (sameigelova) og gjer greie for sentrale lovføresegner. Deretter kjem eg inn på tema som går spesifikt på jordsameige før eg ser på utviklingstrekk innafor landbruket og rundar av kapittelet med å gje lesaren eit lite innblikk i *lov om jord av 1995* (jordlova) § 12.

Siktemålet med det tredje kapittelet er å gje ei innføring i jordskifte og jordskifterettane si verksemd. Kapittelet startar med ei innføring i arbeidsoppgåvene til jordskifterettane både i ein historisk kontekst og i notid. Vidare skildrar eg omgrepet jordskifte, før eg gjer greie for fremmingsvilkåra for saker som jordskifterettane skal handsame. Deretter følgjer ei innføring av aktuelle sakstypar og sentrale lovføresegner i jordskifteloven, før eg til sist skriv om jordskifteretten sitt forhold til forvaltning.

I det fjerde kapitlet framstiller eg dei einskilde jordskiftesakene og presenterer ei samanfatinga av intervju med partane. Det femte kapitlet inneheldt analyse av jordskiftesakene og intervju. Her drøftar eg kva utfordringar mellom eigarar som fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane og ser nærare på jordskifteretten si løysing av utfordringane. Avslutningsvis i kapitlet stoppar eg for prinsipielle spørsmål knytt til jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger.

I det sjette kapitlet presenterer eg intervju med jordskifterettsleiarane, landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen i Hordaland og leiar av rådgjevingsfirmaet Areal og Eiendom AS. Vidare i kapitlet vert det presentert ei samanfattande analyse av intervju, med sikte på å svare på kva som har vore, kva som i dag er og kva som i framtida vil vere utfordringar mellom eigarar i jordsameiger. Avslutningsvis ser eg nærare på aktuelt lovverk.

I det sjuande kapitlet vert oppgåva summert opp og det vert gjort nokre refleksjonar. I den grad det er mogleg å konkludere, vert det gjort i dette siste kapitlet. I tillegg nemner eg nokre tema som kan vere aktuelle for vidare arbeid.

Kapittel 2 – Sameige

2.1 Innleiing

For å få utbytte av det vidare arbeidet er det sentralt å ha grunnleggjande kunnskapar om noko bakanforliggjande teori. I dette kapitlet vil eg difor gje ei innføring i eigarforma sameige og tilgrensande tema som er nyttige å ha kjennskap til.

Kapitlet startar med ei generell innføring i omgrepet sameige. Her fokuserer eg særskilt på det tingsrettslege sameiget, som kan seiast å vere eit paraplyomgrep for alle former for sameige som vert omtala i denne oppgåva. I neste delkapittel kjem eg inn på ulike former for sameige, ikkje alle desse formene er like relevante for den vidare oppgåva, men det gjev ei breiare forståing av eigarforma. Deretter følgjer ei innføring i relevante lovføresegner i sameigelova, før eg kjem nærare inn på tilhøve som gjeld særskilt for jordsameige. Her er eg innom noko egedomshistorie, gjev eit innblikk i omfanget av eigarforma jordsameige i Noreg, gjev ei innføring i skiftegrunnlag i sameiger og seier noko om matrikkelføring. For å forstå noko av problematikken ein ser i jordsameiger i dag, er det naudsynt med eit innblikk i endringar som skjer i landbruket. Eg har difor via eit delkapittel til dette. Avslutningsvis vil eg gje ei kort innføring i jordlova § 12, då denne føresegna vert omtala i ulike høve seinare i arbeidet og er sentral i høve til å halde saman egedom og lut i jordsameige.

2.2 Det tingsrettslege sameiget

Sameige er eit vidt omgrep som kan femne om mykje. Der to eller fleire har eit formuesgode i fellesskap, er det tale om eit sameige. Formuesgode kan vere så mangt, men i den vidare framstillinga vil eg fokusere på sameige i fast egedom. Ein kan skilje mellom det bundne sameiget og det frie sameiget, som også vert omtala som det tingsrettslege sameiget. I det tingsrettslege sameiget rår sameigaren over sin bruttopart, medan sameigaren i eit bunde sameige rår over ein nettopart (Falkanger & Falkanger 2007:115).

I eit tingsrettsleg sameige har sameigarane den same kvalitative retten over ein ting og kan rå faktisk og juridisk over tingen. Den enkelte sameigar kan rå som ein eineeigar, men tilhøvet til medeigarane avgrensar rådigeita. Rådigeita er i prinsippet knytt til heile tingen.

Sameigeobjektet kan vere avgrensa til éin ting, men det er heller ikkje noko i vegen for at

sameiget kan omfatte fleire ting (Falkanger & Falkanger 2007:115-116). Sevatdal skriv følgjande om det tingsrettslege sameiget:

«Det karakteristiske fellesdraget er at eigarrådveldet er delt mellom fleire på ein slik måte at kvar har råderett som eigar over heile egedomen, men med dei avgrensingar som følgjer av at andre har tilsvarende rett.» (Sevatdal 1989:24).

2.3 Ulike former for tingsrettslege sameige

Ein kan skilje mellom personlege sameige og realsameige. Personleg sameige finn ein der eigarane er personar, anten fysiske eller juridiske. Realsameige har ein der eigarlutane er knytt til eigedomar, vanlegvis til eit bruksnummer (Hegstad & Sevatdal 2005:18). I Falkanger og Falkanger (2007:129) vert det sagt at i eit realsameige er sameigerettane knytt til eigarskap av gitte eigedomar. Dette vert belyst med eit eksempel der eigar av eigedom X i kraft av eigarskapet har rettar i sameige Y.

Omgrepet realsameige har fleire meir eller mindre synonyme uttrykksmåtar. Ei mykje nytta nemning som er nytta i same tyding som realsameige, er jordsameige, men omgrepet er gjerne helst nytta når det gjeld sameige mellom gardsbruk (Falkanger & Falkanger 2007:129). I jordskifteloven og sameigelova vert omgrepet «*sameige mellom bruk*» nytta. I *lov om eigedomsregistrering av 2005* (matrikkelloven) § 5 bokstav d er omgrepet jordsameige nytta og vert definert som; «... *grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane,...*».

I utkastet til ny matrikkellov vert det sagt at jordsameige er ei særskilt form for realsameige som ein typisk finn i utmarksområder (NOU 1999:1 s. 81). Som det kjem fram i delkapittel 1.1, har eg valt å nytta realsameige som eit overordna omgrep og jordsameige som ei undergruppe. I følgje Hegstad og Sevatdal (2005:17) er omgrepet jordsameige brukt i utkastet til matrikkelova for å unngå å inkludere ulike former for urbane fellesområder som er oppretta som realsameiger.

Ei anna form for sameige finn ein i tilknytning til eigarseksjonsforhold. Denne sameigeforma har egne lovreglar som ein finn i *lov om eierseksjoner av 1997* (eierseksjonsloven). I lova § 1 fyrste ledd, andre setning vert eigarseksjon definert slik:

«Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.».

2.4 Sameigelova

Som nemnt fins det ulike former for sameige. I følgje sameigelova § 1 fyrste ledd regulerer lova høve der; « ... *to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i partar etter delings- eller høvetal.*». I denne oppgåva skal eg fokusere på realsameiger. Nokre av føresegnene i sameigelova vil ikkje vere relevante for realsameiger og vert difor heller ikkje gjennomgått her. Dette delkapittelet er ei innføring i dei mest sentrale føresegnene som vil vere viktige å ha kjennskap til i den vidare framstillinga.

Det kjem fram av sameigelova § 1 andre ledd at det er ei deklarasjonslov som; «...*gjeld så langt ikkje anna fylgjer av avtale eller serlege rettshøve.*». Har partane gjennom noko form for avtale regulert situasjonar som lova dekkjer, trengs ikkje lova. Der ei avtale er ufullstendig eller uklår, vil lova kome inn som supplerande (Falkanger & Falkanger 2007:122). I tillegg til avtale, kan høve der sameiget har sitt opphav i ekspropriasjon eller jordskifte sette føringar som ikkje passar saman med sameigelova. Der andre lovar regulerer høve som også vert regulert av sameigelova, tilseier vanlege tolkingsreglar at spesialreglane vil gå føre den generelle sameigelova (Ot.prp.nr.13 (1964-1965):30).

Den einskilde sameigar sin fysiske råderett i sameiget kan, på bakgrunn av at sameigelova er deklarasjonslov, gå fram av avtale eller føresetnader om bruk, eller gjennom praksis eller sedvane. I fall ein ikkje kan løysa spørsmåla ved tolking, gjev sameigelova § 3 supplerande reglar. Utgangspunktet i denne føresegna er at kvar sameigar har full eigarrådighet, men som ei naturleg følgje av at det må takast omsyn til dei andre medeigarane, er rådigheta avgrensa både kvalitativt og kvantitativt (Falkanger & Falkanger 2007:132-133).

I følgje Bull og Winge (2009:127-128) må ikkje bruken verta meir omfattande enn det som svarar til den einskilde sin eigarlut, jfr. sameigelova § 3 andre ledd. Vidare er det sett som eit utgangspunkt i sameigelova § 3 fyrste ledd at sameigaren ikkje kan bruka eigedomen til anna enn det han er etla til. Kva som er naturleg bruk, må vurderast i lys av «*tida og tilhøva*», jfr. sameigelova § 3 fyrste ledd. I sameigelova § 3 andre ledd kjem det fram at bruken av sameiget ikkje må utøvast på ein slik måte at det er unødvendig eller fører til ei urimeleg

ulempe for dei andre sameigarane. Vidare er sameigarane, i samsvar med sameigelova § 8, pliktige til å halda eigedomen i forsvarleg stand og å bidra i naudsynt vedlikehald. Av § 8 fyrste ledd fyrste setning går det fram at; « *Ein sameigar skal fare fint med sameigetingen.*». I NUT 1959:4 (s. 28) vert det uttrykt følgjande om kva som vert kravd av den einskilde i denne samanhengen: «*Dette er elles ikkje meir enn det som høyrer med til sømd og god folkeskikk.*». Falkanger og Falkanger (2007:149) uttrykkjer at dette må konkretiserast i høve til sameigeobjektet sine eigenskapar.

Den einskilde sameigar sin juridiske råderett kan også vere regulert gjennom avtale eller kome fram føresetnadsvis. I utgangspunktet kan sameigarar avhenda sine lutar i sameiget til kven som helst, jfr. sameigelova § 10 fyrste ledd. Lut i realsameige kan i følgje sameigelova § 10 andre ledd vanlegvis ikkje avhendast utan saman med den tilhøyrande eigedomen. Dette inneber også at dei andre sameigarane ikkje kan protestera på at garden, med tilhøyrande sameigelut, vert heilt eller delvis avhendt. Vidare i § 10 andre ledd kjem det fram at denne avgrensinga ikkje gjeld for «... *vassfall eller andre slike serlege verde som er uturvande eller ulaglege til utnytting saman med eigedomen.*». Delvis overdraging av sameigepart reiser særlege problem for sameigarane. Rettsleg sett fører dette i prinsippet ikkje med seg problem, då ei delvis avhending ikkje gjev avhendar eller ervervar større samla utnyttingsrett totalt sett. Likevel fører ei slik avhending til fleire med rettar i sameiget, og då også fare for større belastning (Falkanger & Falkanger 2007:136-137).

I høve til bortleige kjem det i Bull og Winge (2009:131) fram at moglegheita til dette følgjer føresetnadsvis av føresegna i sameigelova § 12. I følgje Falkanger og Falkanger (2007:139) gjev ikkje sameigelova uttrykkjeleg svar på om ein sameigarar kan gjere andre juridiske disposisjonar enn sal. Dette må løysast ved ei konkret tolking i kvart einskild høve. Der tolking ikkje gjev svar, må utgangspunktet vere at dersom ein kan selje, må ein også kunne gjera det mindre, som til dømes utleige. Jamvel om utleige er mindre inngripande enn sal, kan det vere problematisk for dei andre sameigarane. At til dømes ein ny person kjem inn i sameiget ved kjøp er kanskje leveleg, medan stadig nye leigebuarar med kortsiktige leigekontraktar kan skape meir problem jfr. Rt. 1980 s. 215.

Lov om pant av 1980 (panteloven) § 2-1 gjev heimel for pantsetjing av sameigepart i fast eigedom. Falkanger og Falkanger (2007:140) gjev uttrykk for at sameigelova ikkje gjev svar på om pantsetjing krev samtykke frå medeigarane. Det vert vidare uttrykt at tidlegare

oppfatning var at den einskilde sameigar fritt kunne pantsetje sin lut, noko som ikkje kan seiast å vere endra etter at sameigelova vart vedteken i 1965.

Fordeling av inntekter skal, dersom ikkje anna er avtalt jfr. sameigelova § 1 andre ledd, i følgje sameigelova § 9 andre ledd delast etter lutane i sameiget. I høve til utgifter gjeld også sameigelova § 1 andre ledd, slik at sameigarane kan avtala seg imellom. Der det ikkje er avtala noko, gjeld sameigelova § 9 fyrste ledd. Utgangspunktet her er at faste eller naudsynte utgifter skal delast etter lutane. Det same er tilfelle med «...*andre vanlege utgifter og ytringar...*», men dette gjeld berre «...*så langt alle eigarane kan få etter måten like stort gagn av dei...*», jfr. sameigelova § 9. Falkanger og Falkanger illustrerer dette med fordeling av utgifter til vedlikehald eller opparbeiding av veg. Nokre nyttar heile vegstrekninga, medan andre nyttar deler av vegen, nokre nyttar vegen dagleg, medan andre nyttar vegen meir sporadisk. I høve som dette må sameigelova § 9 fyrste ledd tredje punktum om fordeling etter nytteprinsippet vere utgangspunktet for utgiftsfordelinga (Falkanger & Falkanger 2007:149-150).

Sameigelova §§ 4-7 gjev fleirtalet i sameiger ein viss moglegheit til å binda mindretalet. Dei materielle reglane om fleirtalsvedtak finn ein i sameigelova § 4. Kva som er eit fleirtal følger av sameigelova § 7 fyrste ledd, og er; «... *dei eller den som har meir enn halvparten i sameiga*». Utgangspunktet i § 4 fyrste ledd er at fleirtalet kan binde mindretalet gjennom å fatte vedtak «... *om styring og utnytting i samsvar med det sameigetingen er etla eller skikka til*». Omgrepet «*skikka til*» bør tolkast objektivt, altså kva som er ei ålmann oppfatning av kva tingen er eigna til i høve til forholda på det aktuelle tidspunktet. Alternativet «*etla til*» hindrar at vedtaket kjem i strid med føremålet for sameiget. (Falkanger & Falkanger 2007:153-154). Falkanger og Falkanger uttrykkjer følgjande:

««Skikka» får betydning hvis «etla» oppfattes subjektivt og noen subjektiv forståelse ikke kan fastlegges; flertallsvedtak må da gå ut på det sedvanlige... Og dertil gir altså «skikka» den særlige tidstilpasningsmulighet.» (Falkanger & Falkanger 2007:154).

I sameigelova § 4 andre til fjerde ledd vert det sett visse grenser for innhaldet av fleirtalsvedtak. Det kjem fram i sameigelova § 4 andre ledd at eit fleirtalsvedtak ikkje må vere i strid med sameigelova. Vidare i same ledd står det at eit fleirtalsvedtak ikkje må innebera ein «*urimeleg kostnad*». Urimeleg er i denne samanhengen det som står fram som ei objektivt sett

ufornuftig investering. Subjektive omsyn skal ikkje vere avgjerande (Falkanger & Falkanger 2007:155). I NUT 1959:4 (s. 24) vert det under omtalen av urimeleg kostand uttrykt at; «... *vilkåret kan i nokon mon tena til å hindra ovkosting og uvitug spekulasjon.*». Vidare i same ledd kjem det fram at eit fleirtalsvedtak ikkje må gå ut «... *på å gjera tingen om til noko anna.*». Om dette syner Falkanger og Falkanger (2007:155) til eit døme om å gjera bustadeigedomen om til kontor.

Eit fleirtalsvedtak kan ikkje gå ut på avhending, jfr. sameigelova § 4 tredje ledd. Pantsetting er sidestilt med avhending. Stykke av tingen kan heller ikkje avhendast eller pantsetjast dersom det er snakk om delar av sameiget som ein sameigar treng for å utnytta tingen i samsvar med «... *utnyttinga tingen er etla eller vanleg brukt til.*». Avtale om total bruksoverlating av heile eller deler av sameigetingen for meir enn 10 år, krev alltid full semje. Eksempel på total bruksoverlating er bortleige. Jamvel om avtala gjeld for kortare tid enn 10 år, kan det vere naudsynt med full semje dersom avtala urimeleg vil meføra fortrenge for ein av sameigarane, som heilt eller delvis treng sameigetingen for utnytting som den er «*etla eller vanleg brukt til*» i det same tidsrommet (Falkanger & Falkanger 2007:156).

Eit lovleg fatta fleirtalsvedtak er bindande for mindretalet. Går vedtaket ut på faktisk utnytting av sameiget, må mindretalet føya seg etter det som er bestemt. Det same er tilfellet med rettsleg rådigheit, mindretalet kan ikkje gjera noko med dette og er soleis bunden av kontraktar som er inngått av fleirtalet (Falkanger & Falkanger 2007:156-157). Sett i høve til rettar og plikter overfor tredjemenn vil ikkje eit mindretal vere bunde på same måte som fleirtalet, jfr. Rt. 1999 s. 146 (Strøm Skog). I Høgsterettsdommen kjem det på s. 154 fram at ein kontrakt vil stifta reelle rettar og forpliktingar knytt til mindretalet sine lutar i sameiget, men mindretalet vil ikkje hefta personleg for forpliktingane.

Sameigelova § 15 om oppløysning av sameige gjeld ikkje for realsameiger, jfr. sameigelova § 15 femte ledd. Oppløysing av realsameiger må skje etter føresegnene i jordskifteloven og vert nærare omtala i delkapittel 3.5.1.

2.5 Særskilt om jordsameige

2.5.1 *Korleis jordsameiger har oppstått*

Jordsameiger kan teoretisk ha oppstått på to måtar. For det fyrste kan sameigene ha oppstått som ei følgje av ufullstendig deling av gardar. For det andre kan to eller fleire bruk gjennom okkupasjon ha vunne eigedomsrett til eit område i fellesskap. I Noreg vil me truleg finne eksempel på sameiger som har oppstått på begge måtar (Sevatdal 1989:61).

Der jordsameige har oppstått som følgje av ei ufullstendig deling av gardar, nemner Sevattal at det ser ut til å ha vore eit prinsipp at ein skifta det som var naudsynt å skifta, men heller ikkje meir (Sevatdal 1989:61). Ut frå dette vil då ei naturleg følgje vere at noko vert liggjande att udelt og at det då ligg i sameige.

Der sameiger har blitt til som ei følgje av at fleire vinn eigedomsrett i same område, er dei viktigaste måtane gjennom felles okkupasjon og kjøp. Det er i fyrste rekke større fjellsameiger som har oppstått gjennom felles okkupasjon. Eigedomstilhøva i fjellområder er ofte komplisert og uklåre og talfesting og klassifisering vil då verta mest uråd (Sevatdal 1989:63).

2.5.2 *Omfanget av jordsameiger*

For å få eit innblikk i omfanget av eigarforma jordsameige i Noreg, vil eg syne til to undersøkingar.

Den fyrste undersøkinga eg vil syne til, er ei spørjeundersøking som Hegstad og Sevattal (2005:21-22) sendte til alle jordskifterettane i Noreg. Jordskifterettane vart beden om å gjere eit overslag av areal over den produktive barskoggrensa som er jordsameiger i dei einkilde kommunane innafor dei respektive sokn. Resultatet er synt i tabell 1 under. Forfattarane gjev uttrykk for at trass i at svara er bygd på kvalifiserte gjettingar, syner resultatet at jordsameiger utgjer ei høvesvis stor lut av areala over den produktive barskoggrensa. Det er stor skilnad på fylka. Dersom ein ser på Hordaland, ser ein at det er ein ganske stor del av kommunane der mellom 50 og 100 % av arealet over den produktive barskoggrensa er jordsameiger, trass i at det er ein god del som er sett i kategorien «Vet ikke/ikke svart».

Tabell 1: «Antall kommuner, fordelt etter fylke og jordskifterettens anslag over hvor stor andel av arealet over den produktive barskogsgrensen som er jordsameie.» (Hegstad & Sevstad 2005:22).

Fylke	Andel jordsameie				Vet ikke/ikke svart	Kommunen har ikke areal over produktiv barskog
	0 %	0-25 %	25-50 %	50-100 %		
Akershus						22
Aust-Agder	8	4	1	2		
Buskerud		7	4	2		8
Finnmark	18	1				
Hedmark	3	5	5		2	7
Hordaland		1		20	13	
Møre og Romsdal		5	8	12	12	
Nordland		16	12	14		3
Nord-Trøndelag	3	18				3
Oppland		10		2		7
Oslo						1
Rogaland		7	4	4		11
Sogn og Fjordane				26		
Sør-Trøndelag	1	13	4	4		3
Telemark	3	11	1			3
Troms		15		10		
Vest-Agder		6	1			8
Vestfold					15	
Østfold					18	
SUM	36	119	40	96	60	76

Ei anna undersøking som kan gje ein indikasjon på kor utbreidd eigarforma jordsameie er, finn ein i rapporten; «Arealstatistikk: Eiendommer og utmark». Her vert det gjort ei undersøking om eigartilhøve i utmark. Med utmark meinast i rapporten «...snaumark, myr, uproductiv skog, vann og breer...» (Lågbu et al. 2012:iii). I rapporten vert eigartilhøva definert i to klassar. Den fyrste klassen er eigedomar med klårt definert eigar som inneheldt eigedomar med ei matrikkeleining eller fleire matrikkeleiningar med same eigar. Den andre klassen er dei resterande teigane som er uregistrerte jordsameiger, tvisteteigar, enkeltteigar der det er meir enn to heimelshavarar og/eller grunneigedomar og teigar der status er ukjent. På landsbasis havnar 23 % av utmarksarealet i den andre kategorien, medan i Hordaland havnar 53 % i denne kategorien (Lågbu et al. 2012:iii). Denne rapporten syner kor mykje utmarksareal som havnar i den andre klassen. Jamvel om uregistrerte jordsameiger er ein del av den andre klassen, gjev ikkje rapporten svar på kor stor del av denne klassen dei

uregistrerte jordsameiga faktisk utgjer. Rapporten kan likevel gje oss ein indikasjon på at jordsameiger ikkje er ei heilt ubetydeleg eigarform.

2.5.3 Skiftegrunnlaget i sameiger

Som eg vil kome nærare inn på i delkapittel 3.4.5, er eit grunnleggjande vilkår for å fremje ei jordskiftesak at ingen av eigedomane skal lia tap som følge av endringane i eit jordskifte. I følge Ravna (2009:285) betyr dette at; «... verdiforholdet mellom partenes eiendommer og rettigheter ikke skal endres; verken når det gjelder grunneiendomsrett eller bruksadgang.» Skiftegrunnlaget kan seiast å vere nemninga på verdien av eigedomar og rettar partane går inn i jordskiftet med. Dette vert ofte uttrykt gjennom ein absolutt eller relativ verdi som syner kvar part eller eigedom sine verdiar. Verdiane vert ført i eit skifterekneskap som skal vise det same både før og etter, for kvar einskild eigedom. Ved oppløysing av sameige, som er nærare omtala i delkapittel 3.5.1, betyr det at eigedomsparsellen ein får i bytte må ha ein verdi tilsvarande luten i sameiget (Ravna 2009:285).

Skiftegrunnlaget gjev grunnlag for å kontrollera at verdiar ikkje vert endra som følge av jordskiftet og fastsetjing av partane sine lutar eller skiftegrunnlaget er difor viktig med tanke på fordeling av eigedom og verdiar (Ravna 2009:285-286).

I følge Sevatdal (1989:61) høyrer høvetalet i jordsameiger saman med eit bruk, noko som normalt tilseier at sameigeandelen er skyldsett saman med det aktuelle bruket. Bruket og sameiget høyrer altså i hop i matrikuler forstand. Eit utgangspunktet for størrelsen på lutane i jordsameiger, dersom ikkje anna høvetal er kjend, kan ein finne i skatteskylda til bruka på det tidspunktet sameiget oppstod, jfr. sameigelova § 2 og jordskifteloven § 27. Sjølv om hovudregelen i desse lovføresegnene er at ein skal leggja til grunn kjend høvetal, er dette ofte ikkje kjend, slik at skylda er aktuell i dei fleste sameigeforhold. Unntaksregelen i lovføresegnene vert i praksis hovudregelen (Sevatdal 1989:69).

Ordlyden i jordskifteloven § 27 er som følgjer:

«Sameige skal skiftast etter partshøvet i sameiga. Dersom ikkje særskilt høvetal er kjent eller noko bruk har særrettar i sameiga, skal det skiftast etter den skatteskylda kvart av bruka hadde da sameigehøvet mellom dei kom opp. Er den ukjend, skal den skylda som gjaldt fram til lov frå 17 desember 1836 leggast til grunn. Det skal ikkje takast omsyn til avtak i skatteskylda.»

Av kommentarutgåva til jordskifteloven går det fram at § 27 i gjeldande jordskiftelov ikkje er meint å inneha realitetsendring i forhold til § 29 i lova av 1950 (Øvstedal & Austenå 2000:175). Høgsterettsavgjerda i Rt.1975 s.563 som omtalar tolking av § 29 fyrste ledd i jordskifteloven av 1950 er difor framleis aktuell. På s. 566 vert det uttrykt følgjande:

«...det er lovens prinsipale regel at det skal skiftes på grunnlag av det forholdstall som gjelder for sameiet, enten dette forholdstall er bestemt ved sameiets opprettelse eller senere ved avtale, hevd, alders tids bruk eller på annen måte. Bare dersom slikt forholdstall ikke kan påvises, skal skatteskylden legges til grunn ... Sameiets forholdstall må imidlertid godtgjøres, og jeg antar at usikkerhet og uklarhet for så vidt må føre til at man må falle tilbake på skatteskylden.».

I Rt. 1980 s.852 vert det synt til ein tidlegare avsagt høgsterettsdom i Rt. 1930 s. 817 og konkludert med at det må stillast sterke krav til bevis som vert ført for eit anna delingsgrunnlag enn skatteskylda. Ravna (2009:289) uttrykker at ein må forstå regelen slik at dersom partshøve eller forholdstal er kjent, eller ein eigedom har særrettar i eit sameige, skal dette leggjast til grunn.

Når partshøvet derimot ikkje er kjent, skal skatteskylda på skipingstidspunktet for sameiga leggjast til grunn, jfr. jordskifteloven § 27 andre punktum. Ravna (2009:290) uttrykker at det å finne skylda på etableringstidspunktet i praksis kan vere vanskeleg. Dette er særleg tilfelle der ein hanskast med eldre eigedomar. Utgangspunktet då er tredje og siste alternativ, å leggjast til grunn skylda som gjaldt fram til lov av 17. desember 1836.

Ordlyden i § 27 fjerde punktum seier at ein ikkje skal ta omsyn til avtak i skatteskylda. Avtak i denne samanhengen skal forståast som reduksjon i skylda som ein følgje av at eigedomen er blitt ringare. Døme på dette kan vere ras, elvebrot eller bortfall av verdjar og rettar som låg til eigedomen. Slike omstende skal altså ikkje ha innverknad på fastsetjinga av skiftegrunnlaget (Ravna 2009:290).

Til no har eg gjort greie for skiftegrunnlaget med tanke på oppløysing. I dei høva der jordskifteretten vel bruksordning framfor oppløysing, vil ein som regel vere bunden av det same høvetalet mellom eigarane. I prinsippet skal ei bruksordning vere varig, jfr.

jordskifteloven §§ 34-35. Vidare bør forholdet i egedomsdel ved oppløysing og part i avkastninga ved ei bruksordning som regel samsvara. Ei bruksordning skal så langt det lar seg gjera ikkje forskyva det framtidige skiftegrunnlag (Øvstedal & Austenå 2000:177).

2.5.4 Matrikkelføring av jordsameiger

Siktemålet med matrikkelloven er å sikra tilgang til viktige egedomsopplysningar gjennom at det vert ført eit påliteleg og einsarta register over fast egedom i Noreg (matrikkelen), samt at grenser og egedomsforhold vert klårlagde, jfr. matrikkelloven § 1. Jordsameiger er, som eg har vore inne på, ei særeigen eigarform, noko som også stiller særlege krav sett i høve til registrering i matrikkelen.

Registrering av jordsameige i matrikkelen er regulert i matrikkelloven § 14. I følgje føresegna kan jordsameiger registrerast med eige matrikkelnummer dersom det kan sannsynleggjerast at det er eit jordsameige. For å registrera jordsameiget er det ikkje krav om fullstendig oversikt over eigarar og kor store lutar den einskilde har. Dei som kan krevje registrering, er partar som kan sannsynleggjere at dei har ein lut i sameiget, staten samt fylkeskommunen eller kommunen. *Forskrift om eiendomsregistrering av 2009* (matrikkelforskriften) gjev i § 32 nærare føringar for registrering av jordsameige. Det skal leggjast ved ei erklæring om kven som har lutar, og storleiken på lutane, samt om nokon er usamde i registrering av jordsameiget. Vidare kjem det fram at det må sannsynleggjerast at arealet ligg innafør matrikkelloven si definisjon av jordsameige, jfr. matrikkelloven § 5 bokstav d.

Eit tema som vert omtala seinare i oppgåva, er høve der jordsameiger skal skilja areal frå sameiget til utanforståande. I ei prinsipputtaling til matrikkelloven juni 2012, gjev Miljøverndepartementet utrykk for at som hovudregel må jordsameiger vere registrert i matrikkelen og grunnboka før ein kan skilja parsellar frå sameiget. Matrikkelloven § 10 andre ledd set krav til geografisk klårleik for oppretting av nye matrikkeleiningar. Nye einingar kan berre opprettast i dei høva der det; «... er klart kva for matrikkeleining eller matrikkeleiningar den nye eininga blir utskilt frå eller oppretta på.». I prinsipputtalinga vert det vidare sagt at forarbeid Ot.prp. nr. 70 (2004-2004) og rundskriv T-5/09 om ikraftsetjing av matrikkelloven ikkje kan forståast slik at matrikkelloven § 10 andre ledd er eit absolutt forbod mot oppretting av grunneigedom i uregistrert jordsameige (Miljøverndepartementet 2012).

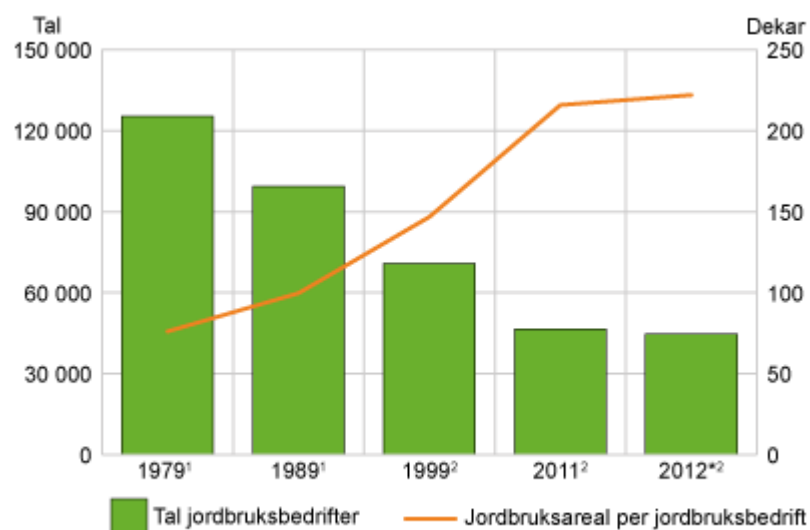
Miljøverndepartementet (2012) uttrykker at med grunnlag i matrikkelloven § 9 bokstav a, hovudregelen om kven som kan krevja matrikkelføring, må medeigarane i sameiget på lik linje med mediegarar i ein grunneigedom dokumentera eigedomsretten sin for å kunne skilja frå parsellar frå eigedommen. Det vert i prinsipputtalinga difor konkludert med at jordsameiger må vere registrert i matrikkelen for at nye einingar kan skiljast frå sameiget med heimel i § 9 bokstav a.

2.6 Landbruk i endring

Som det går fram av delkapittel 2.3, er jordsameige eit omgrep som vert nytta der det er sameige mellom gardsbruk. Jordsameigene har difor sterk tilknytning til gardsbruka og då også til landbruket. Det er oftast gardsbruk som har eigarlutar i jordsameiger og bruken av sameiga har sitt utgangspunkt i gardsbruket sine behov og moglegheiter. Vidare er jordsameigene sitt opphav, utvikling og partstilhøve knytt opp mot landbruksstrukturen. Dette kan ein også sjå i lovgjevinga på dette feltet. Det fundamentale for jordsameigene er tilknytninga til landbruket. Med dette som utgangspunkt, kan ein spørja seg om endring i landbruksstrukturen også vil påverke jordsameigene (Hegstad & Sevstad 2005:23). For å kunne undersøkje utfordringar mellom eigarane i jordsameiger, vil det difor vere viktig å ha ei viss forståing for utviklinga som skjer i landbruket.

Ein generell tendens dersom ein ser på gardsbruka dei siste åra, er nedlegging. Figur 3 under syner korleis utviklinga har vore for jordbruksbedrifter frå 1979 til 2012. Talet på jordbruksbedrifter i Noreg er redusert frå 125 302 i år 1979, til 44 673 i år 2012 (Statistisk sentralbyrå 2012b). Figur 3 under ,syner også at parallelt med reduksjon i talet på jordbruksbedrifter, har jordbruksarealet per jordbruksbedrift gått opp i same periode. Dersom ein ser spesifikt på Hordaland fylke, har arealet på kvar jordbruksbedrift gått frå 46,2 dekar i 1979 til 125,5 i 2012 (Statistisk sentralbyrå 2012a).

Jordbruksbedrifter og jordbruksareal i drift. 1979, 1989, 1999, 2010 og 2012*



¹ Gjeld bedrifter med minst 5 dekar jordbruksareal i drift.

² Samdrifter osv. med mindre enn 5 dekar jordbruksareal i drift er medrekna.

Figur 3: Jordbruksbedrifter og jordbruksareal i drift, (Statistisk sentralbyrå 2012c).

Samstundes med at det er ein nedgang i talet på jordbruksbedrifter og auke i jordbruksarealet per jordbruksbedrift, er talet på landbrukseigedomar meir stabilt. Skilnaden mellom talet på landbruksbedrifter og talet på landbrukseigedomar er aukane (Statistisk sentralbyrå 2009a:7).

Som ei følge av nedlegging av gardsbruk, kjem også fråflytting av gardsbruk. Statistisk sentralbyrå (SSB) har statistikk som syner at i 2009 var nesten kvar tredje landbrukseigedom fråflytta. Fråflytting er i dette høvet anten at eigedomen er heilt fråflytta eller vert nytta til fritidsbustad. Det er landbrukseigedomar med relativt lite jordbruksareal og utan aktiv drift som vert fråflytta (Statistisk sentralbyrå 2009b).

Med tanke på jordsameiger, er det i dette høvet interessant at gardsbruka vert nedlagde, medan eigedommane og dei tilknytte sameigelutane står ved lag. Indirekte tilseier dette også ei dramatisk endring av eigartilhøva. Eigarane driv ikkje næringsverksemd knytt til skogen eller jorda og det er også mogleg at eigarane verken bur på eigedomen eller i bygda. Dette betyr at det som tidlegare knytte det aktive gardsbruket og sameiget i hop, slik som brukartilhøve, økonomi, bu- og levesett, gradvis vert endra. Denne prosessen er ikkje lik for alle sameigarane og vil heller ikkje skje samstundes, noko som medfører at eigargruppa vert heterogen i høve til bruk og interesser i sameiget (Hegstad & Sevatdal 2005:23).

Jamvel om det kan oppstå nye element som knyt sameigelutane saman med eigedomane, er dette ikkje sikkert. Det vil også vere sannsynleg at elementa vil fungera på eit anna vis enn det som var tilfelle med landbruket. Eit anna moment er at noko av føremålet med viktig samanknyttande lovgiving er å halda i hop alle komponentar i den aktivt fungerande driftseininga. Sida jordbruksbedrift var samanfallande med gardsbruk eller eigedomseining, er lovreglane utforma med sikte på å hindra at eigedomane vert splitta opp. Sett i lys av utviklinga, kan den rasjonelle grunngevinga bak desse reglane etter kvart vitra bort og mista legitimitet (Hegstad & Sevatdal 2005:23).

Sida eg har valt å fokusere på Hordaland fylke i oppgåva, vil eg sjå nærare på nokon av særtrekka ved landbruket i Hordaland. I ein rapport utgjeven av Hordaland fylkeskommune vert det sagt at landbruket i Hordaland er kjenneteikna av at det er mange små jordbruksbedrifter og skogeigedomar. I 2010 var det i Hordaland 13 411 landbrukseigedomar, kor 86% hadde bustadhus. Hordaland er eitt av dei fylka i landet med flest landbrukseigedomar utan busetnad. Hordalandsbonden skil seg frå dei andre vestlandsbøndene ved at gjennomsnittsalderen er høgare, det er færre som har jordbruket som hovudinntekt og i gjennomsnitt er det lågare inntekter frå jordbruket. Leigd jordbruksareal er ein like stor del i Hordaland som resten av landet (Jakobsen 2012:3).

I følgje Jakobsen (2012:3) har utviklinga i Hordaland gått i retning av større og færre jordbruksbedrifter. I perioden 2000-2011 vart det 38 % færre jordbruksbedrifter i fylket. I same periode auka jordbruksareal per jordbruksbedrift frå 95 dekar i 2002 til 127 dekar i 2011. Jordbruksarealet i drift har gått noko ned i Hordaland på 2000-talet, men ikkje like mykje som til dømes Sogn og Fjordane og Møre og Romsdal. Jordbruket i Hordaland er hovudsakleg tufta på husdyrhald og fruktproduksjon. Den dominerande forma for husdyrhald er sauehald. Hordaland har mange små skogeigedomar, sett i høve til landet elles. Vidare er Hordaland, til liks med dei andre fylka på Vestlandet, det fylket med minst produktivt skogareal. I perioden 2006-2010 er Hordaland likevel eit av dei fylka med høgast auke på produktivt skogareal. Det er venta at dette arealet aukar enno meir dei neste åra (Jakobsen 2012:4-5).

Om lag halvparten av jordbruksbedriftene i Hordaland hadde i 2010 ei eller fleire attåttnæringar. Leigekøyring med traktor eller skurtreskar er den vanlegaste attåttnæringa (19%), etterfølgt av foredling av skogvirke (16%), vidare kjem utleige av jakt- og fiskerettar

(13%), utleige av våningshus eller driftsbygningar (10%) og camping, hytteutleige og gardsturisme (6%). I perioden 1999-2010 har alle attåttnæringane, med unntak av camping, hytteutleige og gardsturisme hatt ei auke. Foredling av skogvirke og utleige av jakt- og fiskerettar har hatt størst auke (Jakobsen 2012:5).

2.7 Jordlova § 12

Føremålet med jordlova er å leggja til rette for at arealressursane vert nytta på den måte som er mest til gagn for samfunnet og dei som arbeidar i landbruket, jfr. jordlova § 1. Som eg har vore inne på i delkapittel 2.6, er det ei tilknytning mellom landbruket og jordsameiger. I kapittel 6 er jordlova eit av temaa som vert løfta fram. På bakgrunn av dette vil det vere nyttig for den vidare framstillinga å få eit innblikk i denne lova. Då det særskilt er jordlova § 12 som er omtala, vel eg å rette fokus på denne lovføresegna.

I jordlova § 12 fyrste ledd er det eit generelt delingsforbod mot deling av; «*Eigedom som er nytta eller kan nyttast til jordbruk eller skogbruk ...*», utan at det vert gjeve samtykke frå departementet. Vidare i føresegna kjem det fram at dette også gjeld «... *partar i sameige.*», noko som er særskilt aktuelt i denne oppgåva. Av forskrifta *Overføring av myndighet til kommunene m.fl.* (2003) § 1 kan ein sjå at kommunane har fått overført myndigheit frå departementet til å handsama saker etter jordlova, der ikkje noko anna går fram av føresegnene i §§ 3 eller 5 i forskrifta.

Jamvel om det er eit generelt delingsforbod, kan samtykke til deling gjevast «... *dersom samfunnsinteresser av stor vekt taler for det, eller deling er forsvarleg ut frå omsynet til den avkasting eigedomen kan gi.*» jfr. jordlova § 12 andre ledd fyrste punktum. Samtykke om deling er i følgje jordlova § 12 fjerde ledd ikkje naudsynt i samband med offentleg jordskifte. At ikkje det er naudsynt med samtykke om deling ved offentleg jordskifte, må sjåast i samanheng med at jordskifte ikkje er deling i matrikuler forstand.

Det ligg føre eit forslag til endring av jordlova som mellom anna vil få innverknad på gjeldande § 12. Det er meint at lovendringa skal gjera det enklare å vurdera delingssøknader enn slik tilfellet er i dag. Endringsforslaget har som mål å gjera det lettare å dela frå areal til bustadformål og tilleggsjord (Prop. 127 L (2012-2013) s. 5).

Kapittel 3 – Jordskifte

3.1 Innleiing

I oppgåva ser eg nærare på *jordskifteretten som handsamar av utfordringar mellom eigarar i realsameiger*. I førre kapittel synte eg til teori knytt opp mot sameige, medan dette kapitlet er via til ei innføring i jordskifterettane og tilhøyrande tema. Kjennskap til noko teori om jordskifte og jordskifterettane er sentralt for å ha ein forståing for den vidare framstillinga.

Eg byrjar kapitlet med ei generell innføring i jordskifterettane og jordskifte. Ein del føresegner i jordskifteloven er sentrale vidare i oppgåva, i dette kapitlet vil eg difor kome nærare inn på nokre av desse. Eg vil sjå på kva som skal til for at jordskifteretten kan fremje ei sak. Vidare vil eg gje ei innføring i verkemidla oppløysing av sameige, bruksordning og rettsutgreiing, samt gje eit innblikk i jordskifteloven § 31. Kapitlet vert avrunda med at eg kjem inn på jordskifteretten sitt forhold til forvaltninga.

3.2 Jordskifterettane

Jordskifterettane er eit fellesomgrep som omfattar både jordskifterettane, jordskifteoverrettane og naudsynt støtteapparat (NOU 2002:09 s. 14-15). Jordskifterettane er i dag organisert som ein særdomstol, jfr. *lov om domstolene av 1915* (domstoloven) § 2. Bjerva uttrykker at jordskifterettane har utvikla seg frå å vera; «...en landbruksrelatert «reformatsor» til å bli en særdomstol for eiendommer uavhengig av eiendommens beliggenhet eller bruk.» (Bjerva 2011:199).

Bjerva (2011:202-203) samanfattar Jordskifterettane sin kompetanse innafor fire hovudgrupper, i den vidare framstillinga er følgjande to hovudgrupper aktuelle:

1. Rettsfastsetting; som gjeld klårlegging av uklåre eller omtvista grenser ved gjennomføring av grensegang med heimel i jordskifteloven § 88 eller utgreiing av uklåre eller omtvista rettigheitsforhold i sameiger eller område med rettslig grunna sambruk med heimel i jordskifteloven § 88a.
2. Rettsendring, også kalla jordskifte; saker som jordskifteretten løyser ved hjelp av verkemiddel heimla i jordskifteloven § 2 bokstav a- i.

3.3 Jordskifte

Jordskifte, tidlegare kalla utskifting, har lovfesta røter heilt attende til landsloven av 1274. Denne lovføresegna vart vidareført i Norske Lov av 1604 og utan endringar av betydning til Norske lov av 1687. På 1700-talet byrja utskifting av sameigeskog. Den fyrste utskiftingslova vart vedteken i 1821 og var i hovudsak basert på at utskifting av sameige og teigblanding skulle gjennomførast i minnelegheit mellom partane. Utskifting fekk ikkje den oppslutnaden ein hadde håpa på. Dette resulterte i ei ny lov, Lov om Jords og Skovs Udskiftning af Fællesskab av 12. oktober 1857. Etter denne lova vart utskiftingane gjennomført av ein offentlig tilsett utskiftingsformann og to menn som var oppnemnt av fogden (NOU 2002:09 s. 14-15).

I perioden frå 1857 til midten av 1930-talet, var innhaldet i eit jordskifte i hovudsak oppløysing av sameige og reduksjon av teigblanding i jord- og skogbruksområder (Sevatdal 2007:203). I tillegg til dette, kunne jordskifteretten som eiga sak avløyse bruksrettar. Jordskifte i dag omfattar mange verkemiddel og er ikkje lenger eit eintydig omgrep, slik det var i den ovanfor nemnte perioden (Sky 2009:370).

Løkenutvalget gav i 2002 følgjande definisjon på kva eit jordskifte er:

«Betegnelsen jordskifte er en fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler, også kalt sakstyper. Alle har det til felles at de er et redskap for å endre enten selve eiendommene eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter.» (NOU 2002:09 s. 22).

Desse hovudverkemidla finn ein i gjeldande jordskiftelov § 2 bokstav a til i. Utanom oppløysing av sameige og reduksjon av teigblanding, finn ein bruksordning, avløysing av bruksrettar, fellestiltak, deling av eigedom ved avhending av grunn og rettार i samsvar med jordlova og deling av eigedom etter eit bestemt verdiforhold (Sky 2009:370-371).

3.4 Vilkår for fremming av sak for jordskifteretten

3.4.1 Innleiing

I dette delkapittelet vil eg sjå på kva vilkår som må oppfyllest for at jordskifteretten kan fremja ei jordskiftesak. Med omgrepet jordskiftesak meiner eg rettsendrande saker etter jordskifteloven § 2. Eg deler opp i formelle vilkår og materielle vilkår. Dei formelle vilkåra

vil gjelda for alle saker som jordskifteretten handsamar, medan dei materielle vilkåra gjeld spesifikt for jordskiftesaker.

I Løkenutvalget si utgreiing kan ein lesa følgjande generelle utgangspunkt for å starta ei jordskiftesak: *Utgangspunktet for å sette i gang et jordskifte er at eksisterende eiendommer er blitt utjenlige, og at jordskifterettene kan benytte minst ett av hovedvirkemidlene i jordskifteloven § 2 for å løse problemet.*» (NOU 2002:09 s. 22).

I oppgåva har eg valt å fokusere på saker etter jordskifteloven §§ 2 bokstav a, 2 bokstav c og 88a. For saker etter jordskifteloven § 2 bokstav a og c må både dei formelle og dei materielle vilkåra vere oppfylt. For saker etter jordskifteloven § 88a er det tilstrekkeleg om dei formelle vilkåra her er oppfylt. Eg vil i delkapittel 3.5.4 koma nærare inn på dei særskilte forholda rundt denne sakstypen.

3.4.2 Formelle vilkår

Jordskifteretten er ein særdomstol og må difor ha sakleg kompetanse for å handsame saker. Dette vil seie at jordskifteretten berre kan handsama saker som det utrykkeleg er gitt heimel til gjennom lovgivinga (Langbach 2009:38). For det fyrste må dei formelle vilkåra vere oppfylt for at jordskifteretten har kompetanse til å handsama ei sak. I følgje Reiten (2009:240) kan ein samanlikne dei formelle vilkår med det som i allmennprosess vert kalla absolutte prosessføresetnadar som til dømes om rekvirenten er prosessdyktig, om saka er kravd for riktig jordskifterett med meir.

3.4.3 Materielle vilkår, hovudtrekk

Det er ikkje nok at dei formelle verkemidla er oppfylt for at ei jordskiftesak kan fremjast. Det er også eit krav om at dei materielle vilkåra for å fremje ei jordskiftesak er oppfylt. Dei materielle vilkåra vert ofte kalla hovudvilkåra for jordskifte og ein finn dei i jordskifteloven §§ 1, 2 og 3. Hovudvilkåra kan grupperast slik:

1. Eigedomane må vere utenlege, § 1.
2. Jordskifteretten må ha verkemiddel som kan bøta på den utenlege situasjonen, § 2.
3. Jordskiftet må gjennomførast på ein slik måte at ingen eigedom vert påført større kostnadar og ulemper enn nytte, § 3 (Reiten 2009:241).

Desse vilkåra er kumulative, noko som vil seie at alle vilkåra må vere oppfylte før ei jordskiftesak kan fremjast.

3.4.4 *Nærare om jordskifteloven § 1*

Denne lovføresegna inneheld to ledd. Det fyrste leddet gjeld alle jordskiftesaker medan det andre leddet gjeld i saker der tiltak og offentleg regulering av eigarrådveldet fører til at eigedomstilhøva vil verta utenlege (Øvstedal & Austenå 2000:26-29). I denne framstillinga vil eg fokusera på fyrste ledd, då det er dette som er mest relevant.

Ordlyden i § 1 fyrste ledd er som følgjer: *«Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve kan leggjast under jordskifte etter denne lova.»*

Ordet eigedom er i NOU 1976:50 (s.8) uttrykt slik:

«For den eining som jordskifte primært gjeld, har ein nytta ordet «eigedom». Denne eininga kan bestå av eit eller fleire bruksnummer, men er karakterisert ved at bruksnumra er på same eigarhand.»

Ein eigedom er i denne samanheng den delen av driftseininga som brukaren sjølv eig (Øvstedal & Austenå 2000:28). Ordet eigedom treng ikkje vere ein heil eigedom, men den delen som inngår i jordskiftet (Reiten 2009:241).

Omgrepet «nytte ut» siktar ikkje berre til aktiv bruk med tanke på produksjon og utbygging av eigedomane. Dette kan også vere vern og utvikling, samt ulike kombinasjonar (Øvstedal & Austenå 2000:27).

Ein eigedom som er utenleg for ein eigar, kan vere tenleg for ein anna eigar. Utnyttingsmåtar og behov hjå den einskilde kan variera. Det kan også eigedomstilhøve som vil vere tenleg og ikkje. Ei slik vurdering skal vere objektiv, og aktuell eigar har ikkje krav på at hans syn på kva som er tenleg og ikkje skal vektleggjast. Denne vurderinga må jordskifteretten gjere ut frå kva som vil stå fram som tenlege eigedomstilhøve for ein normalisert eigar av denne type eigedom. I denne samanhengen må jordskifteretten også vurdere kva utnyttingsform som skal leggjast til grunn. Utgangspunktet vert også her ei objektiv vurdering basert på kva som er vanleg i området, kva arealbruk som ligg i arealdelen i kommuneplanen og pårekneleg bruk (Reiten 2009:241-242).

I følgje Øvstedal og Austenå (2000:26) er det eigedomssituasjonen i dag som må vere utenleg med tanke på tidsaktuelle driftsmåtar og utnyttingsformer. I Rt. 1995 s. 1474 kjem det på s. 1476 fram at; *«Det er eiendomsforholdene slik de er når jordskiftet fremmes som må være*

avgjørende.». I vurderinga skal retten ta omsyn til om verkemidla som jordskifteretten har høve til å nytta, kan bøta på dei utenlege tilhøva, og kostnadane og ulempene sett i høve til det resultatet ein kan oppnå. I tillegg til at retten finn tilhøva utenlege, må tilhøva altså kunne betrast gjennom jordskifte (Øvstedal & Austenå 2000:26). I Rt. 2000 s. 1119 kan ein lesa at det er nok om berre éin av eigedomane som er involvert i jordskiftet er vanskeleg å utnytta.

3.4.5 Nærare om jordskifteloven § 3

I samsvar med jordskifteloven § 3 bokstav a kan ein ikkje fremja eit jordskifte; «*dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.*». Hovudbodskapen i § 3 bokstav a kan seiast å vere at ingen skal lia tap som ei følgje av jordskiftet. Jamvel om det er ein garanti mot at ingen skal lia tap, er det ikkje eit krav om at eit jordskifte skal vere til positiv nytte for kvar einskild eigedom i jordskiftefeltet (Øvstedal & Austenå 2000:45).

Lovføresegna gjev partane ein garanti mot at det endelege resultatet etter jordskiftet skal verta ei dårlegare totalløysing enn det som var tilfellet før jordskiftet. Utgangspunktet er at jordskifteretten skal vurderer nytten for kvar einskild eigedom. Nyttent vert omtala som skiftenytte og er knytt til forbetringa på den einskilde eigedom, med utgangspunkt i den utenlege situasjonen som er stadfesta, jfr. jordskifteloven § 1. Skiftenytten skal, for den einskilde, minimum vere like stor som kostnadane og ulempene. Kravet er at eigedomen ikkje skal påførast eit tap (Reiten 2009:243).

Lovføresegna i jordskifteloven § 3 bokstav b gjeld for jordskiftesaker etter jordskifteloven § 2 bokstav h og i. Dette er sakstypar eg ikkje kjem inn på i undersøkinga, men eg vel å nemne denne føresegna då ho vert omtala i kapittel 6. Jordskifteloven § 3 bokstav b slår fast at det er eit vilkår for å fremje saker etter jordskifteloven § 2 bokstav h og i, at kvar eigedom skal få sin del av verdiauken innafor skiftefeltet.

3.4.6 Vurdering av nytte og tap

Som eg har vore inne på i dei førre delkapitla, er utgangspunktet at jordskifteretten skal vurderer nytte kontra tap ut frå ein objektiv målestokk. Sjølv om utgangspunktet er ei objektiv vurdering, kan både nytte og tap ha mange dimensjonar. Då kvar sak har sine føresetnader, er det ikkje alltid gitt kva som vil vere nytte i den einskilde sak. Utgangspunktet er at ein innafor

dei tilgjengelege verkemidla må finna løysingar som skapar meir tenlege forhold (Øvstedal & Austenå 2000:46).

I Øvstedal og Austenå (2000:46) kjem det fram at både nytte og ulemper har mange dimensjonar og ikkje berre økonomiske. Reiten (2009:245-246) gjer uttrykk for at med kostnadar forstår ein dei som følgjer av jordskiftet. Dette kan vere kostnadane ved sjølve saka, pålagde investeringar, samt løysingar som kan verte mindre hensiktsmessige. I tillegg skal også ulemper vere med i vurderinga, noko som gjer at ein kan trekkje inn forhold som ikkje kan målast i kroner. Når det gjeld sakskostandane, skal som hovudregel ikkje kostnadar til tvistebehandling, anke, advokatkostnader, med meir som partane pådreg seg, reknast med. I kostnad-nytte vurderinga etter jordskifteloven § 3 bokstav a må jordskifteretten, likeeins som ved vurdering etter § 1 fyrste ledd, leggje til grunn ein objektiv målestokk for å sjå om den einskilde eigedom har lidt tap. Jamvel om det er ein objektiv målestokk som skal leggjast til grunn, er dette kritisert frå fleire hald.

I hovudoppgåva til Roalkvam (2003:94) vert det stilt spørsmål ved om det er riktig å leggja til grunn ei objektiv og normert vurdering av nytte og tap. Forfattaren uttrykker: *«Eg meiner bestemt at å vurdere §3a ut frå ein felles objektiv standard ikkje lenger samsvarar med det som er eigedomane sin sannsynlege framtidige funksjon.»*

Bærug (2009:265-267) påpeikar at for 50 år sida var dei fleste landbrukseigedomar eigd av personar som sjølv budde og dreiv eigedomane, og dei fleste driftseiningar hadde eit nokså likt spekter av produksjon. Teknologi, innsatsfaktorar og prisar på selde produkt var i stor grad lik på dei fleste bruka. Innafor dei same geografiske områda var både bruk og driftsform i stor grad homogene. I dag er det eit trekk at den generelle eigar er meir spesialisert enn tidlegare. Jo meir spesialisering, jo større variasjon vil det også verta mellom bruksverdien ein eigedom har for ulike eigarar.

3.5 Verkemiddel og sentrale lovføresegner i jordskifteloven

3.5.1 Oppløysing av sameige

I gjeldande jordskiftelov finn ein to moglege heimlar for å oppløyse eller dele sameiger, det er § 2 bokstav a og g. Jordskifteloven § 2 bokstav a gjeld oppløysing av sameige som ligg mellom bruk, medan § 2 bokstav g kan gje heimel til å dele personlege sameiger (Øvstedal &

Austenå 2000:43). I den vidare framstillinga vil eg fokusere på oppløysing av sameige mellom bruk, heimla i jordskifteloven § 2 bokstav a.

Som nemnt i delkapittel 3.3, har oppløysing av sameige vore ei sentral oppgåve for jordskifterettane i lang tid. Heimel til å oppløyse realsameige finn ein i dag i jordskifteloven § 2 bokstav a: «*Jordskifte kan gå ut på å: ... løyse opp sameigetilstanden når grunn eller rettar ligg i sameige mellom bruk.*». I tillegg til å omfatta det tradisjonelle jordskiftet, som går ut på å løyse opp sameige mellom bruk, gjev også lovføresegna heimel til å løyse opp rettar som ligg i sameige mellom bruk. Etter jordskifteloven av 1950 var det strenge vilkår for å få oppløyst sameiger og ordning var prioritert. I gjeldande jordskiftelov er det intensjonen at ein skal nytta bruksordning før oppløysing, men det er berre i jordskifteloven § 26 andre ledd det vert sett direkte føringar for at bruksordning skal prioriterast framom oppløysing. Dette gjer at ein kan få inn meir nyansar i løysingane enn det som var tilfellet etter den gamle lova (Øvstedal & Austenå 2000:31-32).

I den nemnte føresegna i jordskifteloven § 26 andre ledd går det fram at sameiger i fjellstrøk som i hovudsak ligg over barskoggrensa, berre kan delast i dei høva der jordskifteretten samrøystes finn deling meir tenleg enn bruksordning. I følgje Øvstedal og Austenå (2000:173) siktar ikkje barskoggrensa til den faktiske barskoggrensa, men jordskifteretten si vurdering av kva som vil vere ei høveleg avgrensing med tanke på produksjon av barskog.

Om oppløysing også gjeld «urbane realsameiger», er verken drøfta i forarbeida til jordskifteloven av 1950 eller 1979. Det som var i tankane, var truleg gamle jordsameiger rundt i bygdene. Trass i dette vil truleg «urbane realsameiger» gå inn under ordlyden i føresegna, jamvel om aktualiteten av oppløysing i denne type sameiger kan diskuterast (Øvstedal & Austenå 2000:33).

I samband med oppløysing av sameige, presisere Hegstad og Sevatdal (2005:18) at oppløysing av sameige formelt sett ikkje er eigedomsdeling, men ei transformering av ideelle andelar i eit sameige til fysiske teigar som vert knytt saman med arealet til eigareigedomen. I forslag til ny jordskiftelov vert det sagt følgjande om § 2 bokstav a i gjeldande jordskiftelov:

«I sak etter gjeldande jordskiftelov § 2 første ledd bokstav a skjer det ei omforming av eksisterande matrikkeleiningar. Det opprettast ikkje nye matrikkeleiningar eller

eigedommar. Spørsmål om delingsløyve er ikkje aktuelt.» (Prop. 101 L (2012-2013) s. 134).

3.5.2 Bruksordning

Lovføresegna om bruksordning i jordskifteloven § 2 bokstav c gir jordskifteretten heimel til å gje reglar for bruk av eigedommar og utøving av rettar i sameiger, i område der eigedomsforholda gjer bruken vanskeleg, i område kor det vert utøva tamreindrift og i somme høve personlege sameiger i skog- og fjellområder (Buhaug et al. 2007:345). Heimelen til å gje bruksordning i sameiger finn ein i § 2 bokstav c nummer 1 og har følgjande ordlyd:

«Jordskifte kan gå ut på å: ... gi reglar om bruken i område der det er sambruk mellom eigedomar.».

Rettsleg grunna sambruk er ifølgje Øvstedal og Austenå høve der det er meir enn ein eigedom som har rett til å utnytta det same området, noko som vil vere tilfelle der det er sameige. Det er intensjonen at verkemiddelet bruksordning skal nyttast før oppløysing i samsvar med § 2 bokstav a (Øvstedal & Austenå 2000:35-36).

Bruksordningsreglane slik me kjenner dei i dag, har røter attende til 1882. Føremålet med bruksordning har opp gjennom tida vore å ha eit verkemiddel som gjer det mogleg å tilpassa eigedomsforholda etter tid og tilhøve. I loven av 1882 var utgangspunktet at bruksordning skulle vere eit alternativ i dei høva der deling av jordsameige heilt eller delvis vart nekta. Loven av 1950 snudde på dette slik at bruksordning skulle prioriterast framom oppløysing. Som nemnt i førre delkapittel er det berre § 26 andre ledd i gjeldande jordskiftelov som set direkte føringar om at bruksordning skal prioriterast framom oppløysing (Øvstedal & Austenå 2000:189).

Då bruksordning vart innført i 1882, var det fyrst og fremst behov for bruksordningar som gjekk på regulering i samband med innhausting, beiting, fiske med meir. Etter kvart har det vorte behov for meir samansette reguleringar (Øvstedal & Austenå 2000:190).

Jordskifteretten vurderer fritt omfanget av ordninga og gjennomføring av ordninga. Det einaste vilkåret som er oppstilt, er at ordninga skal vere mest mogleg tenleg, jfr. jordskifteloven § 34 fyrste ledd. Det kan vere vanskeleg å fastsetja dei einskilte detaljane i ei

bruksordning på det tidspunktet bruksordninga vert utforma. I slike høve gjev jordskifteloven § 34 andre ledd jordskifteretten moglegheit til å skipa bruksordningsreglar ved fleirtalsvedtak. Jordskifteloven § 35 listar opp nokre former for bruksordning som kan vere særleg aktuelle, men føresegna er ikkje uttømande og er i seg sjølv ingen heimel for å krevje jordskifte (Øvstedal & Austenå 2000:195-201).

I tilknytning til bruksordning er det interessant å nemna at i lovforslaget til ny jordskiftelov er det i § 3-5 føreslått eit verkemiddel som gjev jordskifteretten heimel til å skipe sameige. Departementet utrykker at det i samband med infrastruktur i mange høve er behov for å kunne opprette sameige, då det er viktig at retten til å nytta infrastruktur er tett knytt til dei eigedomane som har nytte av den. Der nokre har bruksrett og andre bruksrett gjennom eigedomsrett, oppstår det i somme høve strid mellom grunneigaren og bruksrettshavaren. Ved at det vert likt rettsgrunnlag for bruken, vil dette stridsgrunnlaget falle bort. Utgangspunktet er at sameiger kan skipast der dette er ei betre løysing enn reglar om sambruk (Prop. 101 L (2012-2013):132-133).

3.5.3 Venteleg verdiauke

I somme høve er det usikkert kva som vil verta den framtidige utnyttinga av areal og rettar. I dei høva der det er knytt usikkerheit til framtidig utnytting, men jordskifteretten ser det som venteleg at grunn og rettar kan få ei stor verdiauke, gjeld jordskifteloven § 31 (Øvstedal & Austenå 2000:186).

Ordlyden i jordskifteloven § 31 er som følgjer:

«Meiner jordskifteretten at grunn og rettar i skiftefeltet kan få utnytting som gir stor verdiauke, bør slikt ikkje skifte eigar utan at det er nødvendig for eit tenleg skifte. I alle høve skal retten leggje vekt på at mogleg framtidig verdiauke av eigedomane blir så lik som råd før og etter skiftet.»

Alt som går i byte ved eit jordskifte skal verdsetjast, jfr. jordskifteloven § 19 andre ledd. Skal ein kunne verdsetje, må ein ha kjennskap til framtidig bruk av det som skal verdsetjast. Denne lovføresegna tek sikte på tilhøve der grunn og rettar i skiftefeltet er venteleg å kunne utnyttast på ein måte som gjev stor verdauke, men ein ikkje med sikkerheit kan seie at det vil skje. Utgangspunktet i jordskifteloven § 31 fyrste punktum er at slike areal eller rettar ikkje skal

skifte eigar. Arealet eller rettane kan då anten haldast utafør skiftet eller takast med, men slik at det ikkje vert eigarskifte. Dette påbodet er ikkje absolutt (NOU 1976:50 s. 100-101).

Dersom ein byter denne type areal og rettar, må ein ta omsyn til andre punktum i lovføresegna. Det vil seie at så langt som råd er, må ein freista å behalda mogleg framtidig verdiauke uendra etter jordskiftet. Den mest nærliggjande løysinga kan liggje i å gi att areal og/eller rettar som ein meiner har tilsvarande potensiale til framtidig stor verdiauke (Øvstedal & Austenå 2000:186). Skal eit slikt eigarskifte kunne gjennomførast, må det vere naudsynt for å få til eit tenleg skifte (NOU 1976:50 s. 101).

Lovføresegna er ei generalisering av § 28 i lova av 1950, som gjaldt foss eller andre deler av vassdrag, eigna til vasskraft. Slik gjeldande § 31 er formulert kan, forutan vasskraft, også til dømes areal med tomteverdiar, grus, sand, område for turisme og rekreasjon og liknande vere aktuelle i denne samanhengen (Øvstedal & Austenå 2000:186). Av forarbeida til jordskifteloven kjem det fram at lovføresegna eigentleg er eit utslag av det ålmenne prinsippet om at ingen skal lida tap ved eit jordskifte (NOU 1976:50 s. 101).

3.5.4 Rettsutgreiing

Utfordringar i realsameiger er somme tider knytt til uklarheit i samband med eigartilhøve og rettar i sameiget. I jordskifteloven § 88a er det heimel til at jordskifteretten kan klårleggja desse tilhøva. Eigar eller bruksrettshavar av alltidvarande bruksrett kan gjennom jordskifteretten få klårlagt eigeoms og bruksrettstilhøve i sameiger dersom dette er naudsynt med tanke på rasjonell bruk av området eller dersom uregistrert jordsameige skal registrerast.

Det var fyrst ved jordskifteloven av 1979 det vart opna for rettsutgreiing som særskilt sak. Rettsutgreiing var då heimla i jordskifteloven § 2 bokstav h (Ot.prp.nr.56 (1978-1979) s. 51). Ved at heimelen vart plassert i jordskifteloven § 2, vart rettsutgreiing ei form for jordskiftesak, noko som tilsa at tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a også vart gjeldande for denne sakstypen, jfr. Rt.1995 s. 607. Skilnad mellom rettsutgreiing og dei andre sakene etter jordskifteloven § 2 gjorde det naudsynt å flytte heimelen, på bakgrunn av dette er heimelen i dag i jordskifteloven § 88a (Øvstedal & Austenå 2000:391).

I ein orskurd Rg. 1996 s. 563 avsagt av Agder lagmannsrett vert det sagt at der siktemålet med ei rettsutgreiingssak er å klårleggja om det ligg føre eit sameige eller ikkje, kan ikkje

rettsutgreiing nyttast, då dette ikkje primært er klårlegging av rettstilhøva innafor sameige. Det vart frå lagmannsretten sagt at det i denne saka ikkje var føremålet å klårleggja og fastsetja eigedoms- og bruksrettstilhøve innafor sameiget, men å få avgjort kor vidt arealet var eit sameige eller var i eineeige. Rt. 1997 s. 325 tek opp tema knytt til sambruk i jordskifteloven § 88a. Hovudtema i saka er kven som har fiskerett i ei elv, også denne saka vert avvist med grunnlag i at det ikkje er sambrukssituasjonen som er ønska klårlagt. Desse to sakene syner at føremålet med saka må vere utgreiing av rettstilhøva mellom saksøkaren og dei saksøkte. For at rettsutgreiing skal kunne fremjast, må det også vere naudsynt av omsyn til rasjonell bruk, noko som er opp til jordskifteretten å vurdere (Øvstedal & Austenå 2000:394-395).

Ved innføringa av matrikkellova av 2005 vart registrering av uregistrert jordsameige lagt til lovføresegna, som grunnlag for å krevje rettsutgreiing. I følgje Ot.prp.nr.70 (2004-2005) (s. 199) er slik registrering ein sjølvstendig grunn for å krevja rettsutgreiing.

3.6 Jordskifteretten sitt forhold til forvaltninga

I stadig større mon kan offentlegrettsleg lovgiving ha innverknad på innhaldet av sakene som vert handsama i jordskifterettane. Dette er tilfelle både i saker knytt til urbane områder og i saker av meir tradisjonell karakter. Det er få tiltak som syner i terrenget der ikkje landbruket også har behov for å få tillating for å kunne setja i gang (Bjerva 2012:132).

I følgje jordskifteloven § 20a må offentlege vedtak, i dei høva ein skiftelplan bygger på slike, «... *ligge føre når retten treff avgjerd om skifteplanen.*». I følgje Ot.prp.nr.78 (2004-2005) (s. 44) gjeld lovføresegna for dei rettsendrande sakene, jfr. jordskifteloven § 2. Føresegna gjev jordskifteretten påbod om å undersøkje om det ligg føre naudsynte forvaltningsvedtak som jordskifteløysinga bygger på og opplysingane må innhentast i ei tryggjande prosessform.

Som eg er inne på i delkapittel 3.5.1 er det ikkje naudsynt med offentleg delingsløyve for å løyse opp sameige gjennom jordskifteloven § 2 bokstav a.

Det har vore stilt spørsmål ved om jordskifterettane sitt arbeid er forvaltning eller dømmende verksemd, noko som var avgjerande for at Løkenutvalget vart oppnemnt for å greia ut om jordskifteretten si stilling og funksjonar (Bjerva 2012:132-133). Løkenutvalget kom samla til

at ingen av oppgåvene til jordskifterettane kunne seiast å vere typiske utslag av utøvande myndigheit og var ikkje i strid med prinsippet om uavhengige domstolar. Utvalet kjem likevel til at somme enkeltføresegner bør endrast (NOU 2002:09 s. 7-8). Fleirtalet i Løkenutvalget konkluderer på s. 136 med at jordskifterettane framleis skal organiserast som domstol.

Det er slått fast i *Den europeiske menneskerettskonvensjon* (EMK) artikkel 6 nummer 1, at alle har rett på rettgang ved ein uavhengig og upartisk domstol, jfr. *Lov om styrking av menneskerettighetenes stilling i norsk rett av 1999* (menneskerettsloven). Jordskifterettane er gjort til domstolar ved norsk lov og dei arbeidar i hovudsak på tilsvarande måte som dei alminnelige domstolane. Dette tilseier at EMK også gjeld for jordskifterettane (Utgård 2009:165). Prinsippet om uavhengige domstolar gjeld både i forhold til den lovgivande og den utøvande makt (NOU 2002:09 s. 76).

Kapittel 4 – Presentasjon av saker og intervju

4.1 Innleiing

I dette kapitlet vil eg gje ein presentasjon av dei einskilde sakene og formidla informasjonen eg har fått tilgang til gjennom intervju med partane i sakene. Kapitlet er organisert saksvis. Fyrst framstiller eg presentasjon av sak, deretter fylgjer presentasjon av intervju. Eg har vald å organisera kapitlet slik for at det skal bli ein naturleg kronologi, slik at lesaren har presentasjonen av saka friskt i minne når intervju vert presentert.

Under presentasjonane av sakene vil eg gje ei samanfating av element som er sentrale for å forstå hovudtrekka i kvar einskild sak. Informasjonen om dette er i hovudsak henta frå rettsbøkene, saksdokument og eigen kjennskap til området. Enkelte andre kjelder er også nytta.

I delkapitla der eg presenterer intervju, vil eg samanfatte og gjere greie for informasjonen eg har fått gjennom intervju av partane. For å ivareta personvernet til respondentane har eg valt å presentera all informasjon i ei samla framstilling for kvar sak. Dette vil gjera det vanskelegare å kjenne att enkeltutsegn. Somme opplysningar eg har fått tilgang til gjennom intervju, har eg valt å ikkje formidla vidare i oppgåva, grunna at dei enkelt kan sporast attende til den respondenten som har sagt det, eller det ikkje vil vere opplysningar som ikkje er konstruktive å ta med. Eg har av omsyn til personvernet valt å ikkje gje opp tal på kor mange eg har snakka med i kvar einskild sak.

Der eg i presentasjon av intervju nyttar omgrep som; fleirtalet av respondentane, dei fleste, somme av respondentane, og liknande, er ikkje dette meint å vere ei kvantitativ skildring. Bakgrunnen for at eg nyttar desse utrykka er av omsyn til personvernet, slik at den einskilde si meining ikkje så lett skal kunne identifiserast, samstundes som eg ynskjer å synleggjera for lesaren at det har vore delte meiningar.

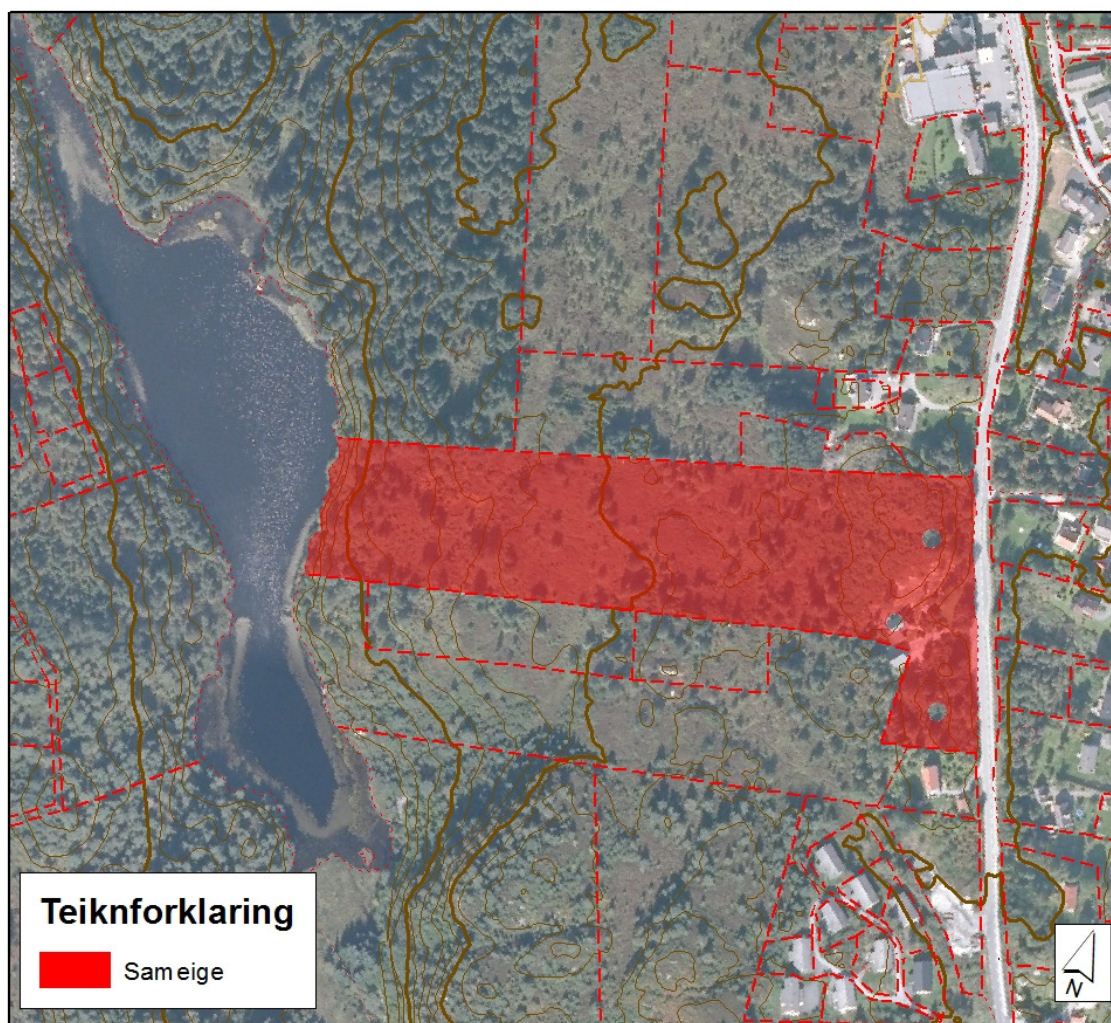
Nærare analyse av intervju vert gjort i kapittel 5.

4.2 Storebø

4.2.1 Presentasjon av saka

Saka finn stad i Austevoll kommune i Midhordland. Saka vart kravd som oppløysing av eit jordsameige som låg i sameige mellom fire bruk. Partane var samde i at dei ville løysa opp sameiget. Nord- og Midhordland jordskifterett, ved tilkalla dommar frå Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett, avsa orskurd der saka vart nekta fremma. Jordskifteretten grunnjev nektinga med utgangspunkt i at vilkåra i jordskifteloven § 1 fyrste ledd, om at eigedomsforholda må vere utenlege, ikkje var oppfylt.

Litt under halvparten av sameigeteigen ligg innafor eit regulert område. Innafor dette området er det satt av to bustadtomter lengst aust på sameiget, vestom dette arealet er det sett av eit areal for næringsføremål. Det resterande arealet i sameiget, den vestlegaste delen, ned mot eit vatn, er i kommuneplanen avsett til Landbruks- natur og friluftsmål (LNFR-område).



Figur 4: Flyfoto over området med grenser og det aktuelle sameiget, grensene er henta frå matrikkelen og er ikkje heilt korrekte, (eigen produksjon).

Jordskifteretten vurderer situasjonen slik at det ikkje vil vere tenleg og dela opp sameigearealet innafor det regulerte området. Då dette arealet kan utløyse utbyggingsverdiar, vil det etter jordskifteretten sitt syn vere best med ei løysing der kvar part får sin høvesvise del av eventuell avkastning. Jordskifteretten er av den oppfatning at ei deling vil vere ugunstig med tanke på at nye eigedomsgrensar kan hindre den beste utnyttinga, samt at eventuelle inntekter kan bli ujamt fordelt. Heller ikkje den delen av sameiget som ligg i LNFR-område i kommuneplanen bør i følge jordskifteretten delast. Dette vert forklart med at jordskifteretten må leggja til grunn gjeldane arealbruk. Arealet er utlagt til landbruk-, natur- eller friluftsføremål, jordskifteretten meiner oppløysing av dette areal ikkje er tenleg slik tilhøva er her.

Jordskifteretten kjem med følgjande konklusjon for heile sameigeområdet:

«Konklusjonen vert at heile sameigearealet ikkje er utenleg i dag med tanke på oppløysing, jf. jskl. § 1 fyrste ledd og § 2 a. Etter jordskifteretten sitt syn er vilkåra i desse to paragrafane ikkje kumulativt til stades.» (Rettsboka s. 5).

På bakgrunn av dette vert saka ikkje fremja.

Samstundes med at saka vert avvist fremja etter jordskifteloven § 2 bokstav a, føreslår jordskifteretten for partane at eit alternativ kan vere bruksordning i samsvar med jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1 i staden for oppløysing. Jordskifteretten utarbeidar eit forslag til bruksordning som vert sendt til partane. Partane får uttala seg om forslaget, men ynskjer ikkje ei slik ordning og saka vert då avslutta i jordskifteretten.

To av partane ankar saka inn for Gulating jordskifteoverrett, der dei ville overprøva avgjerla i fyrste instans. Framleis er også dei resterande partane samde i at dei ynskjer og dela opp sameiget. Ankepartane syner blant anna til nokre saker av liknande karakter innafor same gardsnummeret, der jordskifteretten har valt å oppløyse sameiga. Vidare seier ankepartane at dei ynskjer å koma med innspel på kommuneplanen, i håp om få ein større del av området utlagt til bustadføremål.

Ankesaka vart fremja for handsaming i jordskifteoverretten. Jordskifteoverretten er av den oppfatning at reguleringsplan og kommuneplan gir eit klårt signal om utbygging og individualisering. Etter jordskifteoverretten sitt syn vil ei individualisering og oppløysing

gjere realisering av utbyggingsverdiane og eventuelt sal enklare. Jordskifteoverretten syner også til saker i nærområdet der jordskifteretten har valt å løyse opp sameiga og uttalar følgjande på side 6 i rettsboka:

«Selv om det ikke er enkelt å sammenlikne jordskiftesaker, så er de sakene som partene her viser til ganske identiske med situasjonen i denne saken.

Jordskifteoverretten har lagt noe vekt på dette i sin avgjørelse i denne saken».

Jordskifteoverretten kjem samla sett til at forholda er utenlege og at vilkåra i jordskifteloven § 1 då er oppfylt. På bakgrunn av dette sender jordskifteoverretten saka attende til vidare handsaming i jordskifteretten.

Då kommuneplanen i Austevoll kommune er under revidering er ikkje saka starta opp att i fyrste instans enno. Saka skal i følgje jordskifteretten starte opp att når plansituasjonen i området er avklart.

4.2.2 Presentasjon av intervju

Eg har intervjuet eit fleirtal av partane i denne saka. Eigedomane med lutar i sameiget er mindre landbrukseigedomar. Respondentane gjev uttrykk for at landbruksdrifta som vert driven i tilknytning til eigedomane er liten. Det er noko sauehald på eit bruk, men det vert nemnt at dette mest er for å oppretthalde driveplikta. Vidare vert det nemnt at noko areal vert slått av andre bønder og det har vore dyrka litt grønsaker til eige bruk. Dei respondentane eg har samtala med, har anten kjøpt eigedomen på den frie marknaden eller overteke frå familien.

Det kjem fram at jordsameiget som er utgangspunkt for jordskiftesaka i praksis ikkje har vore nytta til noko på mange år. Det einaste som vert nemnt er at arealet har vore nytta for å komma til eit tilgrensande hjorteterreng i samband med jakt. Respondentane gjev uttrykk for at det ikkje har vore særskilte utfordringar eller samarbeidsproblem i sameiget, då det heller ikkje har vore i bruk. Det har ikkje vore noko form for møter eller liknande knytt til sameiget. I tidlegare tider har jordsameiget vore nytta noko til beite og det har også vore skilt ein tomt frå arealet. Det vert uttrykt at det ikkje har vore spørsmål med tanke på ulike ynskjer eller prioriteringar før jordskiftesaka kom opp, og fordelinga av lutane i jordsameiget har heile tida vore klår.

Ingen av dei respondentane eg snakka med hadde nytta prosessfullmektig under jordskiftesakene, men nokon hadde gitt andre fullmakt til å møta for seg. Det kom fram at sakskravet vart sendt til jordskifteretten utan at dette vart nemnt for dei andre sameigarane, noko som vart påpeikt som ein uheldig framgangsmåte. Slik eg forstod respondentane var det ikkje usemje rundt innhaldet i kravet om oppløysing av jordsameiget, men det kom fram at det hadde vore ynskjeleg å bli informert om planane og fått moglegheit til å diskutere på førehand av jordskiftesaka.

Respondentane hadde noko ulike synspunkt på kva som låg bak då ein kravde sak. Ein respondent nemnde at saka vart kravd for å rydde opp i eigedomsforholda med tanke på neste generasjon og at det ikkje førelåg noko konkrete problem. Vidare vart det påpeikt som ei årsak at det var ynskje om individualisering, slik at ein slapp forholda seg til andre og kunne handle på eigen hand. Andre synspunkt var at bakgrunnen for saka var å sikra seg sjølv og sine næraste gode tomtar i området. Det vart også nemnd at eit liknande tilgrensande jordsameige litt tidlegare hadde vorte oppløyst gjennom jordskifteretten og at denne oppløysinga bidrog til at saka vart kravd.

Alle respondentane gav uttrykk for at det ikkje hadde vore forsøkt andre måtar å løyse utfordringa på enn å gå til jordskifteretten. Det var også semje om at sakshandsaminga hadde vore god og tryggjande i både fyrste og andre instans. Nokre påpeika som positivt at jordskiftedomaren i fyrste instans var hjelpsam med tanke på korleis ein skulle gå fram for å anka.

Det vart uttrykt at domaren i fyrste i instans såg det som vanskeleg å kunne løysa opp sameiget på ein rettferdig måte. Vidare kom det fram synspunkt om at bruksordninga som vart foreslått var komplisert og omfattande. Ein trudde at det ville verta vanskeleg å administrera sal av tomtar i fellesskap ved hjelp av ordninga. Det kom like fullt fram synspunkt i retning av at det var forståing for poenget til jordskiftedomaren i fyrste instans, men ein synes det var rart at naboeigedomen som var omtrent tilsvarande, med dei same problemstillingane, kunne delast opp. Denne tilgrensande saka vart også nemnt som det dei trudde var hovudgrunnen til at det vart medhald i anken, i tillegg til at alle var samde om å dele. Det vart stilt spørsmål ved om kvifor ikkje jordskifteretten berre kunne gjennomføre deling når alle partar var samde om det.

Under intervjuet kom det fram at det no var stillstand i saka i påvente av godkjenning av ny kommuneplan. Ein håpa at ein større del av sameiget no var avlagt til bustadformål i samsvar med eit ynskje som var sendt inn til kommunen. Somme av respondentane meinte det ville verta enklare å få til ei god løysing på oppdelinga dersom det vart litt meir bustadareal å dele på, i tillegg var det håp om at ein kunne gjere ei meir heilskapleg planlegging av området i fellesskap med grannar.

4.3 Søreide

4.3.1 Presentasjon av saka

Saka finn stad i Ytrebygda bydel i Bergen kommune. Saka vart kravd som ei jordskiftesak etter jordskifteloven § 2 bokstav a, oppløysing av sameige. Sameiget som var utgangspunkt for jordskiftesaka (markert som «Felles parkering» på Figur 5) er regulert som fellesareal, vert nytta til parkering og ligg i sameige mellom ein barnehage og eit tingrettsleg sameige, beståande av 28 bustadeiningar. Barnehagen har 1/3 av lutane medan bustadeiningane har 2/3 av lutane. Saka starta opp i jordskifteretten i april 2009 og vart avslutta i mars 2010.

Det tingrettslege sameiget (markert som «Sameiget» på Figur 5) har to tredjedelar av lutane i felles parkeringa, medan barnehagen (markert som «Barnehage» på Figur 5) har ein tredjedel. Det tingrettslege sameiget hadde sett opp ti garasjar på fellesarealet og ynskte no å setja opp fire til. Barnehagen frykta for deira interesser som mindretalseigar og kravde difor oppløysing av sameiget gjennom jordskifteretten. Det tingrettsleg sameiget var innforstått med at eventuell bygging av fleire garasjar måtte skje i samråd med barnehagen og byggesøknad vart sett på vent til jordskiftesaka var slutta.



Figur 5: Flyfoto over området med markering av sentrale element i saka, (eigen produksjon).

Jordskifteretten vurderte kravet i høve til fremmingsvilkåra og kom til at det ville vere uråd å gjennomføre ei deling utan at nokon av partane vil komma dårlegare ut enn slik situasjonen er i dag, jfr. jordskifteloven § 3 bokstav a. Vidare uttrykker jordskifteretten at partane vil ha fordel av å samarbeide om bruk av parkeringsarealet og kjem med forslag om at bruksordning med heimel i jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1 kan vere ein aktuell måte å løysa saka på. Partane fekk ein frist til å koma med innvendingar mot å gjennomføre bruksordning, samt at dei vert oppmoda om å leggje fram ynskjer og forslag.



Figur 6: Felles parkering med barnehagen i bakgrunnen, (eige foto).

Partane hadde ingen innvendingar mot å gjennomføre bruksordning. Jordskifteretten vurderte om saka skulle fremjast som bruksordning og kom til at usemjå om bruken av området og manglande organisering gav grunnlag til at forholda kunne seiast å vere utenlege, jfr. jordskifteloven § 1. Ei bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1 ville etter jordskifteretten sitt syn vere det best eigna verkemiddelet for å løyse utfordringane. Jordskifteretten vurderte også om nokon av partane ville få større kostnader og ulemper som ein følgje av bruksordninga, men kom til at dette ikkje ville vere tilfelle.

Jordskifteretten uttaler på s. 7 i rettsboka:

«Det er retten sitt syn at ein i denne saka må leggje avgjerande vekt på partane sine behov i dag, men at ein også lagar ei ordning som er fleksibel med omsyn til endra behov og tilhøve i framtida.».

Jordskifteretten påpeikar vidare at båe partar vil ha føremon av sambruk i samband med parkeringa. Barnehagen har størst behov for parkeringskapasitet i arbeidstida medan det

tingsrettlege sameiget, som består av bustadeiningar, har størst behov for parkering utanom arbeidstid og i helger. Jordskifteretten er av den oppfatning at ynskje frå det tingsrettslege sameiget om å byggje garasjar vil komma i konflikt med omsyn til manøvrering og rettferdig og framtidig sambruk. Retten sitt syn er at det er råd å setja opp éin garasje. På bakgrunn av dette utarbeidar jordskifteretten vedtekter for parkeringslaget (sjå Vedlegg 7).

Føremålet og arbeidsområde for laget går fram av vedtektene § 2 og er som følgjer:

«Laget skal arbeide for at sambruken på felles parkeringsplass fungerer tilfredstillande for begge partar samt at området vert vedlikehalde og opparbeida i tråd med behovet.».

Vidare fastset vedtektene at det ikkje kan byggjast meir enn éin garasje i sameigeområdet. Anna nedbygging, samt avhending av areal tilhøyrande sameiget kan heller ikkje gjennomførast. I vedtektene vert det fastsett reglar for årsmøte, ansvar, avgjersler rundt vedlikehald og handsaming av tvistar. For at vedtektene skal kunne endrast, er det krav om semje frå baa partar, jfr. vedtektene § 11.

4.3.2 Presentasjon av intervju

I samband med denne saka har eg hatt personleg intervju med involverte i prosessen i jordskifteretten. Gjennom respondentane har eg fått eit bilete av at partskonstellasjonane på sett og vis er tredelt. På den eine side er barnehagen og deira interesser, på den andre sida er styret i sameiget for bustadeiningane som formelt sett representerer sameiget, medan ein på den tredje sida finn dei bebuarane som har personleg interesse i å byggje garasjar i området kor fellesparkeiringa er.

Parkeringsområdet er eit fellesområde som vart oppretta i samband med at bustadeiningane i sameiget og barnehagen vart bygd omtrent samstundes på byrjinga av 1990 talet. Det er 28 bustadeiningar som er med i sameiget. Eg har fått opplyst at i starten av barnehagedrifta var det berre bebuarar i bustadeiningane som nytta seg av barnehagen og det var difor i stor grad samanfallande interesser mellom sameiget og barnehagen. Etter kvart tok også barnehagen inn born utanfrå sameiget, noko som førte til at barnehagen fekk eigne interesser som ikkje nødvendigvis var samanfallande med sameiget sine interesser. Til tross for dette har eg fått opplyst at sambruken i parkeringsområdet har fungert bra. Barnehagen hadde behov for å nytte parkeringa på dagtid på arbeidsdagar, medan bebuarane i sameiget hadde størst behov for parkering utanom arbeidstid og i helger og ferier.

Motsetnaden i bruken var gunstig med tanke på effektiv utnytting av arealet. Alle respondentane var samde om at sambruk knytt til parkeringa i området har fungert bra og det har aldri vore problem med mangel på parkeringsplassar. Det har også vore semje om at arealet er eigd i fellesskap, men eg har fått kjennskap til at innbyrdes blant bebruarane har det vore ulike oppfatningar av korleis ein skulle forstå omgrepet sameige og kva rettar ein hadde til å disponere over dette arealet.

Det har frå fleire hald vore opplyst at det var bebruarane som engasjerte seg mest i den daglege drifta og vedlikehaldet av parkeringsarealet, barnehagen betalte sin del av utgiftene, men deltok ikkje i det praktiske. Dette har likevel ikkje vore grunnlag for noko problem eller usemje, dette vart ein etablert praksis som fungerte bra.

Sameiget bestående av bustadeiningane er medeigarar i to parkeringsplassar (markert som «Felles parkering» og «Parkering 2» på Figur 5). «Parkering 2» eig sameiget åleine, medan fellesparkeringa som nemnt er i sameige med barnehagen. I 1995 fekk sameiget godkjent at det kunne byggjast garasjar på dei to parkeringsplassane som bustadbyggjarane var medeigar i. Det vart då sagt at det var opp til den einskilde bebruar å byggje garasje i tråd med tillatinga etter ynskje og behov. Dette gjorde at det vart litt tilfeldig kven som bygde kvar og det var heller ikkje alle bebruarane som bygde garasje i denne perioden. Det kom ingen merknader om bygginga frå barnehagen i løpet av denne tida bygginga gjekk føre seg.

Det som skjedde i forkant av saka for jordskifteretten var at nokre av dei bebruarane som ikkje hadde bygd garasje i tida etter 1995, no ønskte å byggja garasje. Det var ynskje om å byggja på parkeringsplassen «Parkering 2», men det vart intern usemje blant bebruarane rundt plassering av garasjane, noko som resulterte i at dei som ønskte å byggja, søkte kommunen om byggjeløyve på ein dobbeltgarasje på parkeringsarealet som låg nærast barnehagen (markert som «Omsøkte garasjar» på Figur 5). Det vart nemnt at dette var den delen av parkeringa som vart mest nytta av barnehagen. Internt blant bebruarane var det også noko usemje rundt denne framgangsmåten.

Kommunen gav byggjeløyve og barnehagen fekk nabovarsel om tiltaket. Barnehagen ville ikkje godta bygging av garasjar i området som var ått i fellesskap. Det vart difor sendt inn klage på nabovarselet, utan at det nådde fram hjå kommunen og det vart halde møter mellom

bebruarane i sameiget og barnehagen utan resultat. På bakgrunn av dette vart det kravd sak for jordskifteretten. Det vart nemnt at hovudårsaka for å gå til jordskifteretten var å sette ein stoppar for bygginga.

Det vart ei oppfatning at bygging av desse garasjane kom til å øydeleggje for den eksisterande sambruken. Eit tema som vart nemnt var forståinga av kva rettar eit fleirtal har overfor eit mindretal. Det vart påpeikt at bygging av garasjar ville sette barnehagen sin eksistens i fare, grunna offentlege krav til parkeringsdekning for barnehagar. Det vart også påpeikt at bygging av garasjane vart sett på som eit overtramp mot felles eigedomsrett i parkeringsarealet.

På bakgrunn av dette vart det sendt inn krav om å dela opp parkeringsarealet, slik at kvar skulle få utlagt ein individuell parsell i høve til lutane, i staden for at deler av fellesarealet skulle byggjast ned av garasjar. Alle respondentane har likevel uttalt at dei såg verdien av å ha sambruk, og det primære ynskje for alle partar var å forsette med sambruk. Forslaget om deling var soleis ikkje eit reelt ynskje for nokon av partane, men tenkt for å synleggjera alternativet til eit fungerande samarbeid, for å vise at bygging ikkje vart akseptert.

Det har, som nemnt, vore ulike oppfatningar av omgrepet sameige og korleis ein kunne disponere over felles parkeringa. Det kom fram at nokre hadde eit synspunkt om at barnehagen hadde eit gitt tal parkeringsplassar som dei kunne disponere, medan resten kunne disponerast fritt av bebruarane i sameiget. Det vart nemnt at dei som hadde dette synet hadde vanskeleg for å akseptera barnehagen sitt syn. Andre oppfatta det slik at heile arealet kunne nyttast av alle i tråd med eigarlutane. Respondentane gjorde uttrykk for at det for somme var vanskeleg å akseptera at barnehagen ytra interesser som ikkje var samanfallande med bustadeigarane sine interesser.

Alle respondentane har gitt uttrykk for at sambruken i området fungerte bra før og under jordskiftesaka, noko dei seier også er tilfelle i dag. Slik eg har forstått det, har det ikkje vore tilløp til konflikt eller særskilte utfordringar mellom sameiget og barnehagen, knytt til sambruken i fellesområdet med unntak av den her omtala konflikten.

Jordskiftesaka stogga diskusjonen mellom barnehagen og bebruarane i samband med bygging av garasjar. Jamvel om usemja mellom barnehagen og sameiget i samband med garasjebygging vart klårlagt i jordskiftesaka, fekk eg inntrykk av at dette ikkje var ei løysing

på problemet. Gjennom respondentane fekk eg eit bilete av at konflikten var flytta meir over på internt nivå, slik at dei som ynskjer å byggje garasjar no klandrar styret i sameiget for at dei ikkje kan byggje.

Det vart sagt at eit utfordrande element i denne saka var at det var stor grad av samrøre mellom partskonstellasjonane. Nokre av bebuarane i sameiget arbeida i barnehagen, eller hadde tilknytning til den på ymse vis og hadde på den måten forståing for barnehagen sitt syn, samstundes som dei hadde interesser på den andre sida av saka. Mellom eigarane på bebuarsida har det også vore ein del ulike syn på problemet. Til tross for at dette var ein konflikt som hadde ein del motsetnadsforhold, fekk eg inntrykk av at konflikten mest låg i bakgrunnen og at folk flest ikkje merka noko.

Sett i høve til resultatet av jordskiftesaka vart det påpeikt som positivt at samarbeidet mellom barnehagen og sameiget no er meir formalisert og klårlagt. Mellom anna hadde brøyting og strøing tidlegare vore gjennomført litt tilfeldig, men var no i meir ordna former. Det vart påpeikt frå sameigarane si side at dei synes løysinga tok frå dei ein del handlefridom og dei meinte det burde vere mogleg å finne ei løysing som tok i vare bae sider på ein betre måte. Det vart uttalt at det burde vere mogleg å byggja garasjar på ein måte slik at det ikkje gjekk ut over barnehagen sine behov sett i høve til deira lut på 1/3 i felles parkeringa.

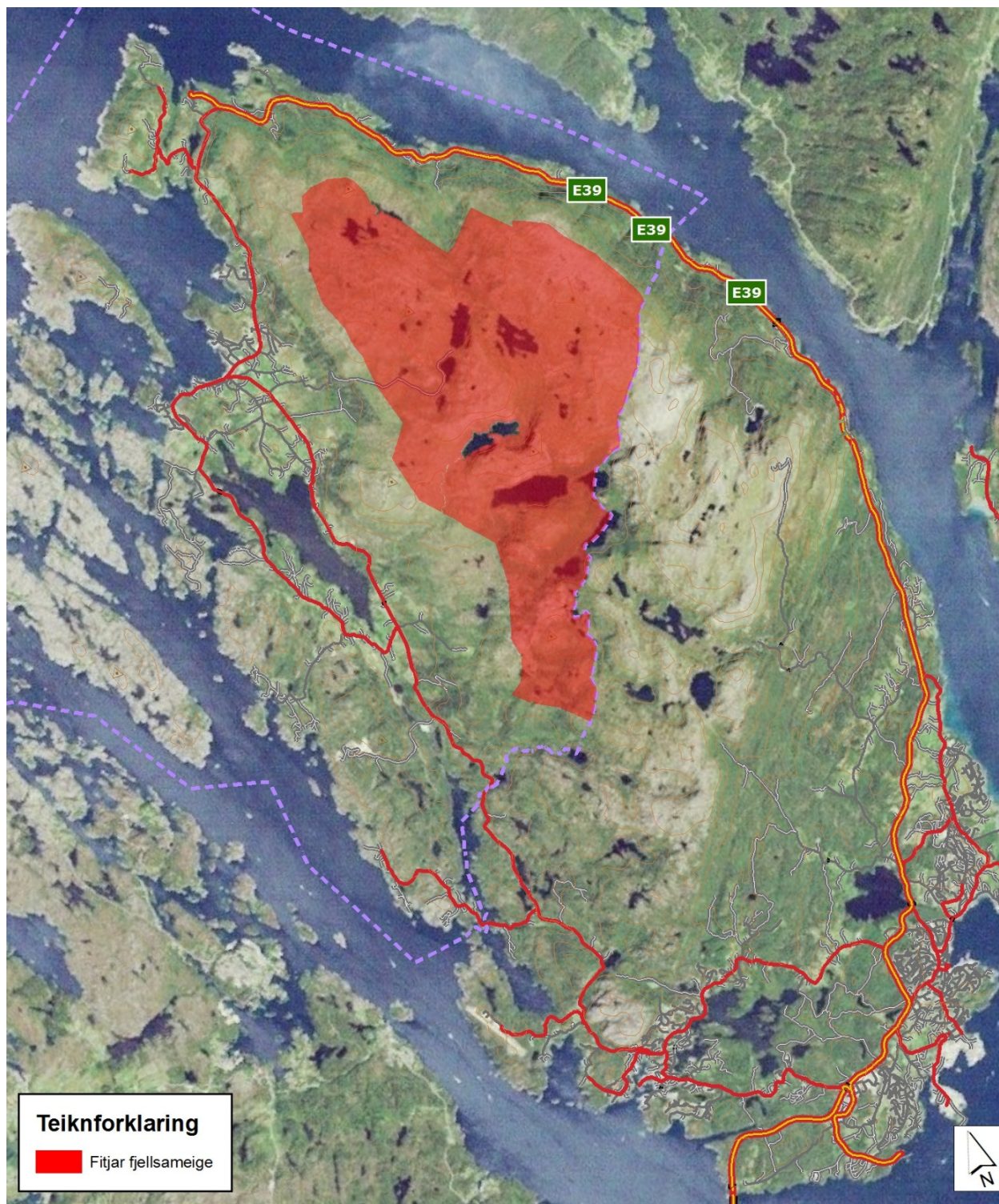
Respondentane var alle nøgd med jordskifteretten si handsaming av saka. Det vart mellom anna nemnt at møta i retten i seg sjølve var konfliktdempande og at grunngjevinga for resultatet var god, noko som gjorde resultatet enklare å forstå og akseptera. Det vart likevel stilt spørsmål frå somme respondentar kor vidt det var naudsynt å krevje sak for jordskifteretten då sambruken i området eigentleg fungerte bra og hovudårsaka var å stogge bygging av garasjar. Det vart påpeikt at kanskje det hadde vore betre å nytta andre instansar då dette var hovudårsaka for at saka vart kravd.

4.4 Fitjar fjellsameige

4.4.1 Presentasjon av saka

Jordskiftesaka finn stad i Fitjar kommune i Sunnhordland og saka vart kravd som rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88 bokstav a. Det er ynskje om at eigartilhøva i fjellsameiget i Fitjarfjellet skal klårleggjast. Det som er ynskt klårlagt, er kva for bruk som har lutar i sameige og fordeling av desse lutane. Bakgrunnen for at saka vert kravd er at det har

kome opp spørsmål om etablering av vindpark i området der sameiget ligg. Det vert også ynskt at jordskifteretten ser på moglegheiter for å stifte lag og laga ordning for bruk i sameiget (Rettsboka s. 10).



Figur 7: Flyfoto over øya Stord, Fitjar fjellsameige er markert med raudt, (eigen produksjon).

Sameigeområdet har eit samla areal på om lag 35000 dekar og talet på medeigarar er 184, jfr. rettsboka s.75-81. Saka vart kravd i 2007, oppstarta i mai 2008 og slutta april 2009.

Jordskifteretten utarbeida 37 vedtak, avsa éin orskurd, éin beslutning, fire dommar og stifta eit lag.

I fremmingsvedtaket kom jordskifteretten til følgjande slutning: «*For Fitjar fjellsameie fremmes rettsutgreiing etter § 88a i jordskifteloven og ordningssak etter § 2c i jordskifteloven.*» (Rettsboka s. 12).

I fremmingsvedtaket uttrykker jordskifteretten at for å klarleggje kven som har lutar i sameiget og vidare fordeling av lutane vil dei byrje med å fordela lutane mellom kvart enkelt gardsnummer. Deretter vil jordskifteretten klårleggja kva for bruk som har lutar i sameiget og kor stor del den enkelte eig. Jordskifteretten tok i denne saka ikkje stilling til eventuelle rettighetshavarar i sameigeområdet.

I kravet vert det stilt spørsmål ved om vedtak som grunneigarlaget har fatta var lovlege. Dette var vedtak i samband med vindkraftutbygging og ein inngått avtale med eit utbyggingsselskap. I fremmingsvedtaket uttrykker retten at dei finn det tvilsamt at eit slikt vedtak er i trå med sameigelova § 4, da vedtaket etter retten sitt syn går ut på ein varig leigeavtale. At eigarlaget ikkje kan ta slike avgjersler vil, etter jordskifteretten sitt syn, kunne hindre bruk av sameiget, trass i fleirtal i laget. Dette vil vidare gjera det vanskeleg å ta avgjersler som går ut på eventuell utbygging til vindkraft eller andre føremål som endrar tradisjonell bruk. Retten meiner eigeidomen vil vere vanskeleg å nytta dersom det ikkje vert stifta eit lag etter reglane i jordskifteloven. Retten er av den oppfatning at eigarlaget bør kunne ta stilling til spørsmål i samband med utnytting og kom difor til at det vil vere fordelaktig for eigeidomane at det vert gjennomført bruksordningssak etter § 2 bokstav c i jordskifteloven.

Etter at saka er fremma går jordskifteretten vidare med å avgjere fordelinga av sameigelutane mellom gardane. Retten sender ut vedtak med forslag til fordeling mellom gardsnummera. Dette vedtaket er i følgje rettsboka s.37 basert på semje mellom partane som byggjer på at revidert matrikkelskyld skulle leggjast til grunn. I denne prosessen kjem det inn ein merknad som fører til at det oppstår tvist om kor vidt to av gardsnummera har lutar i sameiget eller ikkje. Her avseier retten ein orskurd som syner til at dette er rettskraftig avgjort i ein tidlegare

høgsterettsdom frå 1893, slik at desse gardsnummera har lutar i sameiget. Det kom ikkje andre merknader som hadde med fordelinga å gjere og retten sitt forslag til deling vart difor lagt til grunn.

Deretter gjorde retten vedtak om deling mellom bruka under kvar enkelt gard der det var meir enn ein part. Der ikkje anna deling er klårt dokumentert tek retten utgangspunkt i skylda som delingsnøkkel. Der det oppstår tvistar i samband med delinga mellom bruka internt, avgjer jordskifteretten, i samsvar med jordskifteloven § 17, tvistane med dom. Dette er tilfelle ved den interne delinga innbyrdes i fire av dei totalt 31 gardsnummera.

Då den endelege prosentvise delinga i Fitjar fjellsameige er fastsett, fortsett jordskifteretten med å sjå på forslag til vedtekter for eigarlaget. Jordskifteretten sender ut eit forslag til vedtekter på høyring, før det vart halde eit rettsmøte der partane får kommentera vedtektene og innkomne merknader. Det kom inn ein del merknader til vedtektene og det var også ein del kommentarar til enkelte innkomne merknader. Blant anna var det ulike meiningar kring avstemming, enkelte meiner avstemming burde gjerast i høve til lutane i sameiget, medan andre meiner at kvart bruk som hadde ein del i sameiga, burde få ei stemme uavhengig av lutane. På bakgrunn av dette utarbeida jordskifteretten endelege vedtekter for Fitjar grunneigarlag (sjå Vedlegg 8).

Ordlyden i § 3 i vedtektene om føremål og arbeidsområde er som følgjer:

«Lagets formål er å samle sameigarar for i fellesskap å forvalte utmarksressursane som ein del av landbruksnæringa på ein måte som skaper auka grunnlag for arbeid og inntekt innanfor ramma av langsiktig forvaltning. Ut over det som er fastsett i vedtektene gjelder sameigelova. Sameigelovas § 4 og jordskiftelovas § 34b er sentrale i forvaltning av området. Lagets arbeidsfelt er:

- *langsiktig ressursforvaltning.*
- *å forvalte viltet, viltets leveområde og jakt.*
- *å forvalte fiskevatn og fiske.*
- *å legge til rette for utnytting av beiteressursane.*
- *å legge til rette for turisme og friluftsliv*
- *å legge til rette for anna næringsverksemd (jamfør. §10).*
- *å legge til rette for /ta særleg omsyn til andre rettar andre enn eigarar har i området.*
- *samarbeide med den offentlege forvaltninga.».*

I vedtektene er føresegna § 10 nummer 1 mynta spesifikt på vindkraft og har følgjande ordlyd:

«Årsmøtet kan med fleirtalsvedtak røysta over om Fitjar grunneigarlag skal inngå avtale med Midtfjellet vindkraft A/S om utbygging av vindkraftverk og tilhøyrande anlegg i samsvar med gjeven konsesjon og eksisterande avtaleforslag. Dersom ikkje dette selskapet bygger ut kan årsmøtet ved fleirtalsvedtak inngå tilsvarande kontrakt om liknande anlegg med anna utbyggjar i samsvar med konsesjon. Sameigarane skal då sikrast marknaden godtgjersle for utleige av grunnen utan å måtte ta risikoen for lønnsemda i verksemda.

Kravet om at sameigarane skal kunne delta i driftsselskapet etter høvetal gjeld ikkje for ein slik omfattande utbygging av vindkraft.».

Det er i alt planlagt å byggja 44 vindmøller på Midtfjellet, der utbygginga vil skje i to fasar. Fyrste fase starta september 2011, med bygging av 21 vindmøller. Målsetninga er at andre byggjefase skal starta i juli 2013. Navhøgda på vindmøllene er 80 meter, ti av vindmøllene skal ha ein rotordiameter på 100 meter medan dei resterande skal ha ein rotordiameter på 90 meter (sjå Vedlegg 10 for reguleringsplan over området). Ved full produksjon skal det fraktast ut 110000 Kilowatt i timen og samla årsproduksjon er stipulert til 350 Gigawatt-timar, nok energi til om lag 17500 husstandar (Midtfjellet vindkraft).

4.4.2 Presentasjon av intervju

I denne saka har eg samtala med eit fåtal av partane sett i høve til det totale talet på partar, som er over 180 stykk. Jamvel om det er eit lite utval eg har snakka med, har eg gjennom desse samtalane fått augo opp for fleire interessante moment. Respondentane eg har samtala med er alle tilknytt landbrukseigedomar med aktiv drift som dei har overteke gjennom familien. Drifta har variert frå det ein kan kategorisere som hobbyverksemd til fulltids landbruksdrift. Alle respondentane er eigarar av bruk som vart tilkjent lutar i sameiget.

I dag er deler av sameiget bygd ut med vindmøller. Før denne utbygginga fann stad vart sameiget i hovudsak nytta til beiting og jakt. Det vert også selt jaktkort for småviltjakt i området og leigd ut nokre fellingsløyver på hjort. I tillegg er kommunalt drikkevatt henta frå sameiget og nokre fallrettar er leig ut til kraftprodusentar. Ifølgje respondentane har det ikkje

vore tradisjon for at luthavarane i sameiget har fått utbetalt overskot av innkomne inntekter, men overskotet har vorte nytta til ulike gode føremål og tiltak i nærområdet.



Figur 8: Områder av Fitjar fjellsameige som førebels ikkje er råka av vindkraftutbygginga, (eige foto).

Respondentane sin eigen bruk av sameiget varierer. Nokre har nytta sameiget i ulik grad til beiting for sauer og i tidlegare tider for kviger, medan andre i praksis ikkje har nytta sameiget ut over det allmugen har moglegheit til gjennom friluftsløven.

Intervjuobjekta er samde om at det ikkje har vore store utfordringar i høve til samarbeidet i sameiget på generelt plan. Det har vore einskilde tema som har vore utfordrande til tider. Det vart også nemnt at grunna det store talet medeigarar i sameiget har det i mange saker vore ulike ynskjer og prioriteringar. Blant anna rundt tildeling av midlar til «gode føremål» har det vore ulike meiningar kring kva som skulle prioriterast og om dette i det heile skulle prioriterast. Mange av bruka som har eigarlutar i sameiget har i dag ikkje landbruk i tilknytning til bruket sitt lenger. Somme av eigarane har også flytta frå kommunen. I tillegg er behovet

for beiting i fjellet i dag mykje mindre enn tidlegare. Dette har ført til at det har vore delte syn rundt ein del saker.

Eg fekk opplyst at på 1800-talet, ein periode med sterkt beitepress i sameiget, var det noko usemje kring beiting og beiterettar. I seinare tid oppstod det intern usemje rundt handtering av eit mogleg steinknuseverk, delvis innafør sameigeområdet. Noko av det som var gjenstand for diskusjon var kor vidt fleirtalet i sameiget kunne fatte vedtak om å inngå avtale om utbygging, trass i at det var eit mindretal som røysta i mot. Det har også vore ulike meiningar kring at det skulle byggjast anleggsveg og anlegg for å ta ut kommunalt drikkevatn frå sameigeområdet. Alle respondentane har likevel gitt utrykk for at den største utfordringa i sameiget oppstod i tilknytning til mogleg utbygging av vindmøllepark på byrjinga av 2000-talet. Her var det ulike meiningar og ulike ynskjer. Respondentane har gitt utrykk for at spørsmål kring moglegheit for å gjere fleirtalsvedtak og spørsmål rundt eigartilhøve og lutar, i stor grad ikkje har vore diskutert utanom når det har kome opp saker som har vakt breitt engasjement blant sameigarane

Gjennom samtalan har eg fått inntrykk av at hovudårsaka for at det vart kravd sak for jordskifteretten, var at fleirtalet i sameiget hadde vedtatt at det skulle inngåast avtale om bortleige av areal til eit vindkraftselskap i samband med utbygging av vindmøllepark i sameigeområdet. Det var som nemnt delte meiningar rundt dette og delte meiningar om gyldigheita av denne avtala. Vidare var det delte meiningar om kor vidt fleirtalet kunne binde mindretalet i ei slik sak, noko det var ynskje om at jordskifteretten skulle vurdere. I tillegg kom det fram at det var ynskje om at jordskifteretten skulle sjå nærare på eigarforholda i sameiget og på vedtektene.



Figur 9: Nokre av vindmøllene og noko av anleggsvegen i Fitjar fjellsameige, (eige foto).

Alle partane eg snakka med representerte sitt eige bruk under saka i jordskifteretten og nytta ikkje prosessfullmektig. Dei uttrykte ulike meiningar rundt at det vart kravd jordskiftesak, blant anna har det vore uttrykt at tidspunktet og motivet for å krevje ei så omfattande sak ikkje var det optimale, no vart for mykje fokus retta mot den eventuelle vindmølleparken. Andre gav uttrykk for at det på dette tidspunktet var naudsynt å fremje saka for jordskifteretten, då det var viktig å ha klare eigartilhøve og tydelige rammer for sameiget, med tanke på eventuelle avtaler om vindkraftutbygging. Det kom også fram synspunkt om at motivasjonen bak jordskiftekravet var å ugyldiggjera vedtaket om avtale med potensiell utbygger, for at ein soleis kunne få moglegheit til omkamp med ny avstemming. Vidare kom det også synspunkt om at noko av årsaka til at saka kom opp var grunna manglande aksept for det sitjande styret.

Eit viktig tema var om det var naudsynt med full semje i sameiget for at ein kunne vedta å inngå avtale om vindkraftutbygging. Respondentane er delte i sitt syn på om nokon andre hadde kravd sak dersom det ikkje hadde blitt gjort av den som no vart rekvirent.

Omtrent parallelt med jordskiftesaka vart det også reist sak ved tingretten for å prøva gyldigheita av avtalen sameiget hadde inngått med vindkraftselskapet. Denne saka vart sett på vent i påvente av jordskiftesaka, men vart aldri starta opp att då dette spørsmålet ikkje lenger var aktuelt. Utanom dette har det ikkje vore forsøkt konkrete måtar å løysa utfordringane på, med unntak av nokre advokatar som har vore engasjert for å hjelpe med tolking av diverse spørsmål og ein medarbeidar ved jordskifteretten som opplyste om kva jordskifteretten eventuelt kunne gjere i ei slik sak. Ein respondent opplyser likevel at det vart forsøkt å finne løysingar internt i sameiget i forkant av jordskiftesaka.

Eg oppfatta alle respondentane slik at utfordringane og motsetnadsforholda i tilknytning til vindkrafta ikkje påverka den vanlege bruken og drifta av sameiget. Jamvel om drifta gjekk sin vante gang, var utfordringane arbeidskrevjande for medlemmane av styret og det var mange ulike syn innbyrdes blant sameigarane. Det var til tider relativt høg temperatur og det var ei betent sak.

På spørsmål om korleis jordskifteretten løyste saka i høve til dei materielle utfordringane var det noko ulike syn hjå intervjuobjekta. Dei fleste gav uttrykk for at dei var nøgd med å få klårlagt eigarlutane i sameiget og at dette absolutt var naudsynt. Eit mindretal meinte likevel at dette heile tida hadde vore så klårt at ei sak av dette omfanget ikkje var naudsynt.

Respondentane var delte i synet på kor vidt usikkerheita knytt til sameiget sin moglegheit til å fatte fleirtalsvedtak var reel eller ikkje. Trass i ulikt syn på dette var alle samde i at det uansett var bra å få dette klårlagt og få på det reine at sameiget hadde heimel til å fatte fleirtalsvedtak.

Respondentane hadde ein del meiningar knytt til dei endelege vedtektene som jordskifteretten utarbeida for sameiget. Som allereie nemnt var det semje om at det var bra å få på det reine korleis sameiget kunne fatta vedtak. Eit element som vart nemnt uoppmoda av fleire av respondentane var at i vedtektene stod det spesifisert bedriftsnamn i samband med avtale om vindkraft. Fleire uttrykte at dette var uheldig i og med at dei på dette tidspunktet stod i ein forhandlingsposisjon og at det kanskje ikkje kom til å bli dette selskapet. Det vart også stilt spørsmål til kva som kom til å skje dersom dette nemnte selskapet kom til å gå konkurs. Det var ei generell misnøye blant storparten av respondentane på dette spesifikke punktet. Det vart nemnt at vindkraftproblematikken fekk for stor plass i vedtektene sett i høve til at dette skulle vere vedtekter som skulle styre sameiget si drift i eit langsiktig perspektiv.

Økonomistyring var eit anna element som vart uttrykt misnøye med. Sameiget har tidlegare hatt tradisjon for å ikkje betala ut inntekter til den einskilde medeigar, men heller investere ein del midlar til ulike tiltak i nærområdet og i sameigeområdet. Dei nye vedtektene sette avgrensingar på at det ikkje kunne stå meir enn 250 000kr på sameiget sin konto, det resterande skulle delast ut til den einskilde luthavar. Dette avgrensa sameiget si moglegheit både til å gje midlar til ulike føremål og å gjere tiltak innafør sameiget. Det vart i denne samanhengen påpeikt at det ikkje var samsvar mellom føremålsparagrafen, som fokusererte på forvaltning av utmarksressursane i fellesskap, og sameiget si avgrensa moglegheit til å nytta innkomne inntekter i fellesskap.

Nokre av respondentane påpeikte at vedtektene innehaldt ein del dårlege og uklåre formuleringar, noko som gjorde at det hadde vore nytta noko tid på korleis ein skulle forstå einskilde føresegner. Det kom også fram at somme føresegner var noko generelt utforma slik at dei ikkje var godt tilpassa dei konkrete tilhøva i dette sameiget.

Den generelle haldninga til den prosessuelle sakshandsaminga var at sjølve saksprosessen var gjennomført på ein grei, ryddig og tryggjande måte, der den einskilde fekk koma med sine synspunkt og prove sine rettar. Det vart spesielt trekt fram at framgangsmåten med å fyrst klårleggje lutane mellom alle gardsnummera, for deretter å klårleggje lutane mellom bruka på kvart einskild gardsnummer, var ein god og ryddig måte å gjere det på. Det vart likevel påpeikt at den store folkemassen gjorde at det var vanskeleg for einskilde å våge å stå fram og snakke for si sak. Vidare var fleire av respondentane overraska over deira eige ansvar for å prove eigne rettar, dei hadde trudd at jordskifteretten hadde eit større ansvar for å granska sjølve. Eg vart også gjort merksam på at somme satt igjen med eit inntrykk av at omfanget av saka førte til at jordskifteretten ikkje fullt ut hadde oversikt over saka til ei kvar tid. Fastsetjing av vedtektene skjedde for fort, vart det også påpeikt. Det hadde vore ønskjeleg å få sett seg grundigare inn i dei og ha større moglegheit til innverknad. Frå ei side vart det påpeika at det hadde vore ønskjeleg med sit større fokus på mekling før jordskifteretten fatta avgjersler.

Respondentane har gitt uttrykk for at vedtektene og klårlegginga av eigartilhøva gjorde at avstemminga rundt vindkraftprosjektet gjekk ryddig for seg, trass i at det var ulike meiningar rundt utbygginga. Det var no også sikkerheit rundt at vedtaket var gyldig.

Alle dei eg samtala med hadde inntrykk av at det store fleirtalet av dei som var med i jordskiftesaka i ettertid var fornøgd med å få klarlagt eigartilhøva og fastsett nye vedtekter, sjølv om ikkje alle var like nøgde med somme av detaljane i vedtektene. Fleirtalet av respondentane meinte også sjølv at totalt sett var det bra at jordskifteretten handsama utfordringane, slik at det vart klåre eigartilhøve og sikkerheit rundt vedtektene. Det vart også nemnt at sameiget vart styrt meir profesjonelt etter dei nye vedtektene. Mindretalet av intervjuobjekta skulle helst vore forutan heile jordskiftesaka, dette var grunna i at det etter deira syn ikkje var så mykje som var uklårt og at sameiget hadde gode vedtekter frå før, som også gav moglegheit til at sameiget kunne fatte fleirtalsvedtak i saker som vindkraftutbygging.

Det vart påpeika at jordskifteretten verken sytte for matrikulering eller registrering i Brønnøysundregisteret. Dette vart overlata til sameiget sjølve. Somme av respondentane uttrykte at dei skulle ønske jordskifteretten kunne ha ordna med denne biten også. I ettertid sytte sameiget sjølv for matrikulering, då dette var naudsynt for at vindkraftselskapet skulle få eigne matrikkeleingar. Det vart oppretta eige punktbeste for kvar einskild mølle.

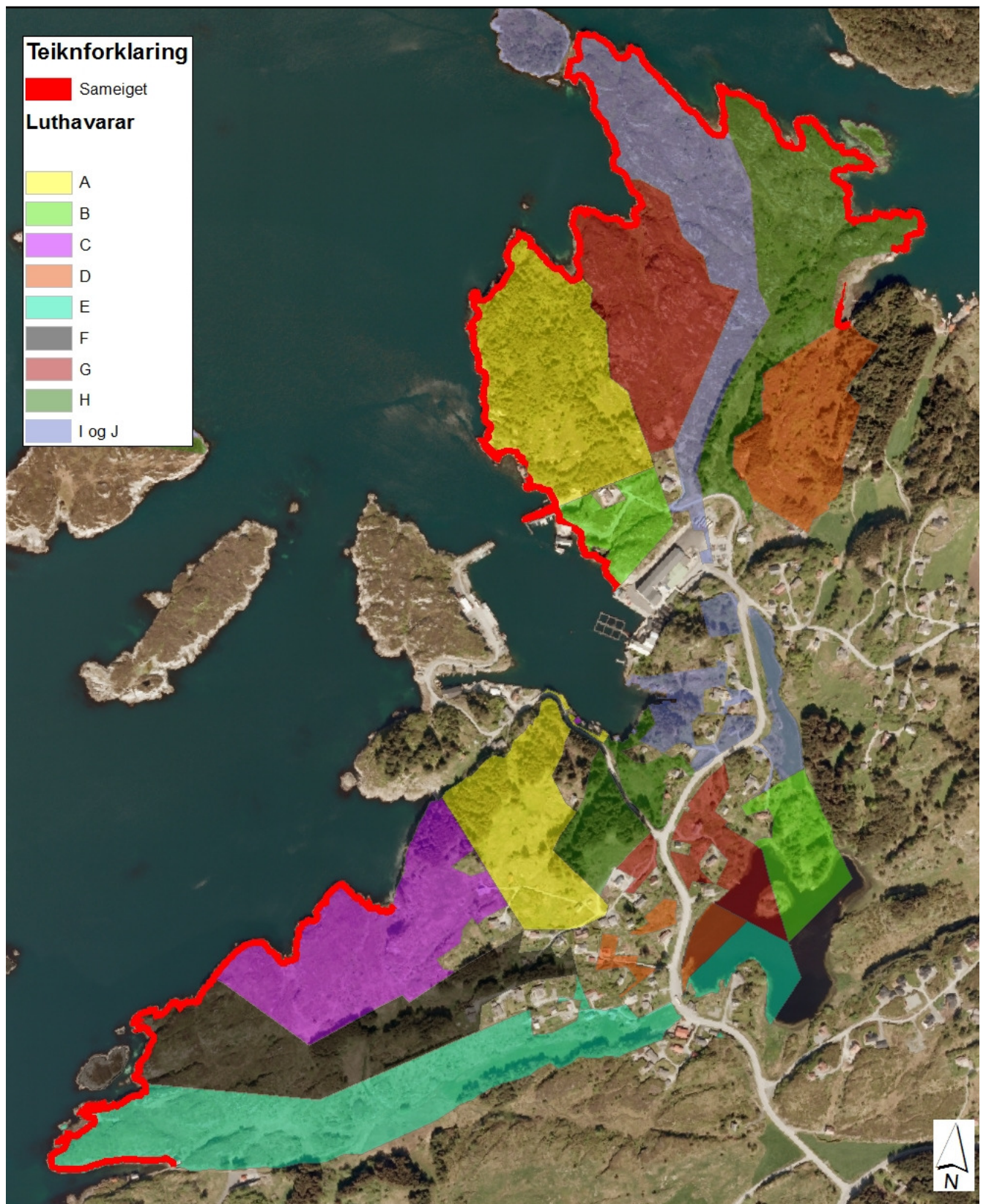
Det kom fram gjennom samtalanane at det skulle takast opp vedtaksendingar av somme føresegner i vedtektene ved årsmøtet (halde 21.04.13). Det var då gått tre år sida jordskiftesaka var avslutta, noko som gav sameiget moglegheit til å gjere einskilte endringar. Gjennom innkallinga til årsmøtet, som vart synt til av ein av respondentane, kom det fram at det var ynskje om å gjere ei endring i namnet på laget. Vidare vart det påpeikt at vedtektene inneheldt eit motsetnadsføre mål mellom føremålsparagrafen som legg opp til at det må brukast pengar, og § 12 som hindrar sameiget i å gjere investeringar som kan innebere risiko. Det var her usikkerheit rundt korleis ein skulle tolke risiko og om dette kunne stoppe alle investeringar som ikkje gav sikker avkastning. Det var også planar om at dei delane av vedtektene som inneheldt konkrete eingongshendingar i samband med vindkraftutbygginga, skulle gjerast meir generelle, slik at ikkje selskap var nemnde med namn.

4.5 Økland

4.5.1 Presentasjon av saka

Jordskiftesaka finn stad heilt vest i Bømlo kommune i Sunnhordland. Utgangspunktet for at det vart kravd sak var at rekvirentane ønskte å få løyst opp eit jordsameige med heimel i jordskifteloven § 2 bokstav a. Jordsameiget det er snakk om, er ei felles strandlinje som ligg som eit belte langs sjøen. Det har ei breidd på om lag ti meter og har ei lengd på om lag 3,8 kilometer, fordelt på to lange stykke og eit kort stykke. Det er ti medeigarar i jordsameiget.

Strandlinja ligg i variert terreng. Mykje av arealet ligg vêrhardt til, då havet står rett på. Noko av arealet er bratte berg rett i havet, og er vanskeleg å nytta ut, andre deler av arealet er lettare tilgjengeleg og meir skjerma av nes og holmar. Planstatus i det aktuelle området varierer. Det meste av arealet er avsett til Landbruks-, natur- og friluftformål (LNFR-område), noko er avsett til naustområde, noko til industri og noko til bustad. Ei vik som grensar delvis til dette sameiget, er i kommuneplanen avsett til kaste og låssettingsplass.



Figur 10: Flyfoto over Økland, bruka til medeigarane er illustrert med ulike duse fargar og det tilhøyrande sameiget er synt med sterk raud farge, (eigen produksjon).

Under det fyrste rettsmøte som vart halde i juni 2009 oppstod det tvist om kor vidt dette jordsameiget var blitt delt i ei tidlegare utskifting eller ikkje. To av eigarane i sameiget oppfatta ordlyden i denne utskiftinga slik at strandlinja som låg i sameige då vart delt, medan dei resterande åtte eigarane meinte at strandlinja vart halde utanom denne utskiftinga og at strandlinja framleis låg i sameige. Dei partane som meinte at strandlinja vart delt meinte at dei bruka som no låg innafor strandlinja åtte heilt til sjøen, altså at det ikkje var eit «sameigebelte» mellom bruka og sjøen. Jordskifteretten avgjorde tvisten ved dom og kom til at heile strandlinja var felles for alle bruka.



Figur 11: Døme på bratte parti rett mot havet, (eige foto).

I tillegg til at jordskifteretten avsa dom i tvisten, vart fremmingsspørsmålet handsama. Jordskifteretten vurderte her om tilhøva var utenlege i samsvar med jordskifteloven § 1 og vidare om jordskifteretten hadde verkemiddel i § 2 for å betre eigedomstillhøva, samt at garantien mot å lide tap i § 3 bokstav a kunne seiast å vere oppfylt. I denne samanhengen påpeikar jordskifteretten spesielt at det kan vere ei utfordring å dela ein eigedom som er ei stripe langs sjøen, samstundes som vilkåra for jordskifte kan oppfyllast. Tilkomst og

arrondering må også takast omsyn til. Vidare påpeikar jordskifteretten at det vil vere store verdiforskjellar i området, då det er ulik planstatus i det aktuelle feltet. Jordskifteretten syner til at partane er innstilt på oppløysing av sameiget, samt at det truleg vil la seg gjera å betra eigedomstilhøva gjennom oppløysing i samsvar med jordskifteloven § 2 bokstav a og fremjar på bakgrunn av dette saka. Jordskifteretten skriv også at det kanskje vil verta behov for å utvida saka til å også gjelda dei same eigedommane bak felles strandlinje for å til eit tenleg jordskifte. Det som då er aktuelt, er ombyting av grunn i samsvar med jordskifteloven § 2 bokstav b. Slutninga på fremmingsvedtaket er som følgjer:

«På gnr X i Bømlo fremmes jordskifte etter § 2a i jordskifteloven i felles strandlinje for bnr A,B,C,D,E,F,G,H,I og J. Jordskifte for disse eiendommer fremmes etter § 2b for disse eiendommene for øvrig i den grad det er nødvendig for et tjenlig jordskifte.»
(Rettsboka s. 14, matrikelnummer er anonymisert).

Dommen som jordskifteretten avsa vart sett til førehands påanke i samsvar med jordskifteloven § 62. Dommen vart anka til Gulating lagmannsrett, men vart i september 2010 heva grunna ei inngått semje mellom partane. I semja vart ein samde om at området er i sameige, samt at ankande part skulle få tildelt eit bestemt areal utafor eige bruk ved eventuell oppløysing av sameiget.

I februar 2011 starta jordskifteretten opp at arbeidet med jordskiftesaka og byrja med klårlegging av yttergrensene for skiftefeltet og utarbeida forslag til fordeling av lutane i sameiget. Jordskifteretten nytta gamal skyld som stod oppgitt i jordskifteprotokollen frå 1886. Då det var semje om både forslaget til fordeling av lutane og forslaget til yttergrensene for skiftefeltet, vart spørsmåla handsama etter jordskifteloven § 17 bokstav a fjerde ledd og vedtatt november 2011.

Deretter byrja jordskifteretten å utarbeide eit forslag til skifteplan for sameiget. Denne skifteplanen vart sendt ut på høyring til partane og dei fekk koma med merknader til planen. Partane vart i februar 2012 kalla inn til eit nytt rettsmøte der forslaget til skifteplanen og merknadane vart gjennomgått og partane fekk koma med kommentarar. Under rettsmøtet var det også handsama ein tvist om kor vidt fire utanforståande bruksnummer hadde rettigheiter på to saltbutomter og to sjøhustomtar innafor sameigeområdet, og om eventuell plassering av desse. Jordskifteretten kom til at to av bruka hadde rett til kvar si sjøhustomt i området.

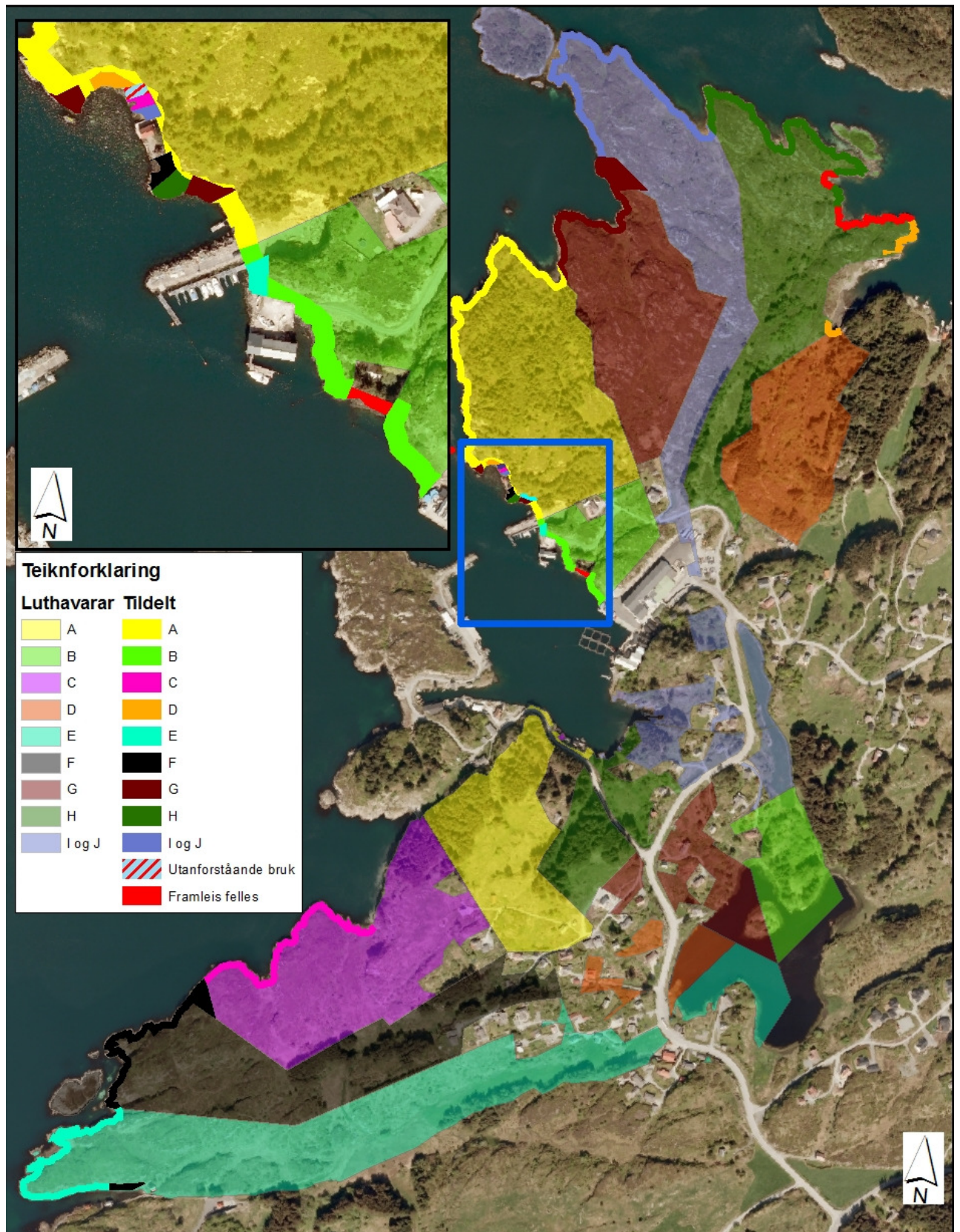


Figur 12: Område kor dei omtvista sjøhustomtene vart plassert, (eige foto).

Jordskifteretten utarbeida ein revidert skifteplan med utgangspunkt i innkomne innspel og avsagt dom om sjøhustomtar. Denne planen vart sendt ut og partane kunne koma med nye merknadar og innspel. I mai 2012 vart skifteplanen vedtatt. I skifteplanen inngår deling av sameige i samsvar med jordskifteloven § 2 bokstav a, ombyting av grunn i samsvar med § 2 bokstav b og bruksordning i eit område som er att i fellesskapi samsvar med § 2 bokstav c nummer 1.

Området som er att i fellesskap (sjå Figur 13) er i sameige mellom åtte av partane. Det vart vurdert om partane heller skulle få tildelt kvar si tomt i dette området ved lutkast, men jordskifteretten valde å heller skilje ifrå to partar å la dei resterande vere att i sameige samt oppretta eit driftslag (sjå Vedlegg 9). Jordskifteretten grunngjev denne løysinga med at ei slik løysing er mest rettferdig, då dei ulike tomtane vil krevja ulik investering med tanke på utbygging samt at dette er ein grei struktur (Rettsboka s. 39).

Etter at planen vart vedtatt sette jordskifteretten ut grensemerker i marka i samsvar med skifteplanen og saka vart endeleg avslutta i desember 2012.



Figur 13: Flyfoto med endeleg skifteplan. Ulike fargar for ulike bruk, areal med sterk raud farge er framleis i sameige (eigen produksjon).

4.5.2 *Presentasjon av intervju*

I denne saka har eg snakka med om lag halvparten av grunneigarane med lutar i sameiget. Respondentane har vore grunneigarar eller representantar for grunneigarar i jordskiftesaka. Respondentane eg har snakka med har noko ulikt syn på korleis eigartilhøva er i det området jordskifteretten slo fast at det er sameige. Nokre meiner at området er eit sameige frå flomålet og ti meter inn slik som jordskifteretten slo fast. Andre har oppfatta sameiget til å vere i sjøen og opp til flomålet, slik at arealet på land er i eineeige for bruket innafor. Eit tredje syn er at det ikkje fins eit sameige, men at det ligg ein solidarisk bruksrett slik at alle kan nytta alle sitt areal i tilknytning til sjøen.

Alle respondentane representerer landbrukseigedomar som i dag ikkje er i aktiv drift. Somme av eigedomane har i den seinare tid vore delvis utleigd til beite for sauebønder i området, men ingen av dei eg har snakka med har husdyr i dag. Nokre har nemnt at dei tek ut noko ved, men då mest for eige bruk. På nokon av eigedomane står også litt granskog. Somme av respondentane har selt noko av areala på sine bruk til tomtar. Respondentane har generelt sagt at areala er kupperte og tungdrivne og vanskeleg å driva med maskin. I tidlegare tider dreiv eigarane av desse bruka tradisjonelt med fiske og dreiv landbruk på bruka som attåtning til fisket.

Sameiget har ifølgje respondentane vore lite nytta dei siste åra. Det har vorte skilt ut noko areal til utanforståande. Betaling for dette har variert, då noko av utskiljingane har skrive seg frå gamle rettar i området. Somme av sameigarar har bygd naust eller buer. Sameiget har også vore nytta for å få tilkomst til sjø, då einskilde bruk ikkje har tilgang til sjø utan gjennom sameiget. I tidlegare tider vart området nytta til å sankta skråma, noko som i følgje Harvold (1966:76) er eit anna ord for tare. Det har også vore tatt leire i sameigeområdet. Vidare har landslut eller landslott tidlegare vore ei inntektskjelde for sameiget. I følgje *lov om landslott av 1930* (landslottloven) § 1 er dette betaling som grunneigar har krav på når land vert nytta til visse former for fiske og i somme høve når fartøy er fortøyd til land under fiske. Sameiget har også vore nytta til beiting i tilknytning til sameigarane sine areal. Etter å ha snakka med respondentane, sit eg att med eit inntrykk av at det generelt skjer lite i sameiget og at det no vert nytta i avgrensa grad.

Dei sameigarane eg har snakka med har gitt uttrykk for at samarbeidet i stor grad har fungert bra. Det kom likevel signal om at somme hadde ynskje om å få meir informasjon og

kjennskap til det som føregjekk og bli meir involvert i sameiget. Gjennom samtalane kom det fram at i somme høve har det vore usemje blant sameigarane, men at det ikkje har vore større problem enn at ein alltid har funne løysingar. Det vart nemnt at tilhøve mellom enkelte av sameigarane utanom sameiget også har hatt påverknad internt i sameiget. Vidare har det vore litt usemje mellom sameigarane og nokre utanforståande grunneigarar. Trass i usemja om kor vidt det har vore tale om eit sameige eller ikkje, har respondentane gitt uttrykk for at det ikkje har vore usemje knytt til kven som er medeigarar eller kor store lutar den einskilde har.

Respondentane opplyser att opp gjennom tidene og gjennom fleire generasjonar har det vore diskutert om sameiget skulle delast opp. I seinare tid planla sameigarane å dela opp sameiget på eiga hand og byrja å granske dokument for å finne naudsynt dokumentasjon slik at dei hadde eit grunnlag for å gjennomføre delinga. Sameigarane innsåg at dette kom til å verta vanskeleg, spesielt sidan det var nokre utanforståande som moglegvis hadde rettigheter til tomtar innafor sameigeområdet. Difor valde sameigarane å ta saka inn for jordskifteretten. Slik eg forstod respondentane, var det store fleirtalet samd i at ein skulle prøve å få sameiget oppløyst gjennom jordskifteretten. Det kom likevel fram at det hadde vore ulike meiningar rundt prioritering av pengar i tilknytning til å krevje ei jordskiftesak. Eg fekk likevel ikkje inntrykk av at nokon hadde vore direkte motstandarar av å ta saka inn for jordskifteretten.

Slik eg forstod respondentane, var hovudårsaka til at saka vart kravd eit ønskje om å dela opp sameiget. Vidare låg det føre ein del uklåre moment med omsyn til nokre utanforståande som moglegvis hadde rettar i sameiget og eventuell plassering og omfang av desse rettane. I tillegg vart det sagt at det var vanskeleg å gjere ei rettferdig og fornuftig fordeling av sameigeareala på eiga hand. Respondentane gjorde også uttrykk for at det som var uklårt på det tidspunktet, truleg verta meir uklårt etter kvart som tida gjekk, slik at oppløysinga og klårlegginga måtte gjennomførast på eit eller anna tidspunkt. Vidare vart det uttrykt at deler av sameiget hadde fått status som naustområde i kommuneplanen, sameigarane såg det som vanskeleg å få til ei rasjonell felles bygging i sameigeområdet og ville difor heller individualisera slik at kvar grunneigar kunne byggja utan å vere avhengig av samarbeid med alle. Eit moment som også vart trekt fram som bakgrunn for å krevje saka, var at eit område hadde tidlegare lagt inne i kommuneplanen som naustområde, men vart kravd omgjort til LNFR-område av Fylkesmannen. Med å krevje sak håpa sameigarane at det ville vere enklare å få gjennomslag for å få omgjort området til naustområde igjen, ved at dei kunne vise til jordskifteretten si løysing. Det var semje blant respondentane om at det var utenleg å nytta sameiget slik det var.

Det vart påpeikt at det ville vere enklare å forholde seg til at sameiget langs sjøen vart individualisert og knytt i hop med eigedomane innafor. Det vart sagt at det viktigaste var å få individualisert dei delane av areal som mest truleg kunne bli aktuelle med tanke på utbygging. Jamvel om dette var det viktigaste, var det ønskjeleg å dela opp heile sameiget dersom det kunne la seg gjera.

I samband med sakshandsaminga til jordskifteretten var det litt ulike syn. Respondentane sa at dei i all hovudsak følte seg tatt på alvor og at jordskifteretten lytta til deira synspunkt. Det vart også nemnt at jordskifteretten var med og bidrog til ei rettferdig og tryggjande deling som fordelte verdiane på ein god måte. Det vart likevel kommentert frå enkelte respondentar at det var deler av sakshandsaminga dei følte at jordskifteretten ikkje opptredde heilt upartisk og at det som vart sagt ikkje vart teke på alvor. Det vart også kommentert at det var uheldig at tvisthandsaminga rundt sjøbutomter vart handsama etter at forslag til skifteplan vart sendt ut. Dette førte til at denne tvisten vart mellom den grunneigaren som tilfeldigvis hadde fått tildelt dette arealet og den personen som påsto å ha rett til sjøbutomt. Dette burde vore handsama tidlegare slik at dette hadde vorte ei sak mellom rettighetshavaren og heile sameiget.

Det vart også påpeikt at prosessen gjekk for fort i siste del av saka. Ein skulle ynskje at jordskifteretten hadde tatt seg meir tid og ein kunne hatt eit møte til der ein fekk diskutere forslaget. Trass i desse opplevingane, meinte dei fleste at det hadde vore nyttig å få inn ein utanforståande part som kunne hjelpa med oppløysinga og at jordskifteretten var rett instans å velje for å løyse problema.

Ein del av respondentane uttrykte undring i høve til anken som vart framsett for lagmannsretten. Dei var av den oppfatning at det hadde vore ei felles forståing av at arealet låg i sameige og at ein internt hadde vore samde om at ein skulle foreslå ei deling mest mogleg i tråd med eigedomsgrensene til eigedomane innafor. Det vart uttrykt at bakgrunnen til den framsette anken var å sikra eigedomen til liggjande areal ved sjøen. Anken vart likevel trekt og det vart inngått eit utanrettsleg forlik, der det gjekk fram at deler av sameigearealet utanfor den aktuelle eigedomen skulle leggjast til hovudeigedomen ved eventuell deling i jordskifteretten.

På spørsmål om kva som var synet på den endeleg løysinga svara alle respondentane at dei var nøgde og storparten uttrykte at resultatet vart betre enn dei hadde venta. Det var likevel

nokre merknader til det endelege resultatet. Fleire gjorde uttrykk for at dei skulle ønskje det arealet som vart liggjande att i fellesskap med utarbeida bruskordningsreglar, heller skulle vorte delt i individuelle tomtar, medan andre meinte dette var ei god løysing. Det vart også påpeikt av somme at dei skulle ynskje dei hadde fått meir samanhengande areal.

Kapittel 5 – Analyse av jordskiftesakene

5.1 Innleiing

I dette kapitlet vil eg forsøkja å gjera ein analyse av jordskiftesakene eg har undersøkt. Utgangspunktet for analysen er dei tre fyrste underproblemstillingane. Kapitlet er lagt opp slik at kvar einskild underproblemstilling vert drøfta i eit eige delkapittel. I fyrstkommande delkapittel gjer eg ein analyse av kva utfordringar mellom eigarane som fører til at sakene vert kravd for jordskifteretten. I det neste delkapitlet tek eg føre meg korleis jordskifteretten løyste sakene, før eg i det siste delkapitlet tek opp nokre prinsipielle utfordringar. Eg har valt å organisere kapitlet etter underproblemstillingane og ikkje etter saker, for på denne måten å rette fokus på problemstillingane og ikkje på den einskilde sak. Den fjerde underproblemstillinga som går på utviklingstrekk og lovverk vert i sin heilskap teke opp i kapittel seks, men nokre element vert også nemnt i dette kapitlet.

I denne oppgåva har eg valt ut jordskiftesaker med visse fellestrekk. Alle sakene omhandlar på ein eller annan måte utfordringar mellom eigarar i realsameiger. Felles er også at eigarforma realsameige tvingar grunneigarar saman, gjennom at dei ved å vere eigarar av eit areal, også har ein lut i eit fellesareal. Jamvel om sakene har nokre fellestrekk, er det stor skilnad på dei og det er umogleg å skjere alle under ein kam. Det er stor spennvidde mellom ei fjellsameige med over 180 sameigarar og eit areal på 35000 dekar sett i høve til eit lite parkeringsareal med to sameigarar. I tillegg til at realsameiger er forskjellige, vil ein finne ulike utfordringar i det enkelte sameige. Kwart sameige vil ha si førhistorie og sine medeigarar som er med å forme utviklinga, samhandlinga og eigedomstilhøva. Den geografiske plasseringa er også relevant.

I analysen vil eg ta utgangspunkt i sakene som eg har undersøkt, noko som gjer at det eg kjem fram til vil vere av avgrensa gyldigheit. Jamvel om studieområdet mitt er heile Hordaland, er det store delar av fylket eg ikkje har nokon utvalde saker frå. Kvar sak er unik, slik at dei sakene eg analyserer vil innehalde andre problem og utfordringar enn andre saker innfor same tema. Trass i dette, håpar eg undersøkinga kan syne somme trekk som kanskje kan vere av meir generell karakter og nyttig også i høve til andre saker.

5.2 Utfordringar mellom eigarar i realsameiger som fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane

Felles for alle sakene eg har sett på er at det i realsameiger på ein eller annan måte har vore eit ynskje blant ein eller fleire sameigarar om at jordskifteretten skal involverast. Det kan diskuterast kor vidt årsakene har vore tvistar, ulike meiningar, uklåre eigartilhøve, ynskje om å gjera ei endring, eller kombinasjonar av dette. Jamvel om det er eit eller fleire moment som kjem fram som årsak for at det vart kravd sak, kan det også vere andre bakanforliggjande moment som er den eigentlege grunnen. I dette delkapittelet skal eg sjå nærare på kva utfordringar i realsameiger som har ført til at nokre har tatt det valet å gå til jordskifteretten.

Saka på Storebø var kravd som oppløysing av eit jordsameige der deler av arealet var regulert til bustadtomter og industri. Jamvel om saka ikkje er avslutta kan ein prøve å analysere kvifor saka vart kravd. Gjennom intervjuar kjem det fram at jordsameiget i praksis har vore unytta i mange år. Respondentane har også gitt uttrykk for at det ikkje har vore noko form for møte eller samarbeid knytt til sameiget. Det har heller ikkje vore særskilte utfordringar eller konfliktrar. Respondentane gjev uttrykk for ulike syn i høve til kva som er den eigentlege bakanforliggjande årsaka til at saka vart kravd. Det vert frå ei side nemnt at årsaka var å individualisera og rydda opp i eigedomssituasjonen med tanke på neste generasjon. Frå den andre sida vert det nemnt at hovudårsaka til at det vart kravd sak var at nokre ville sikra seg sjølv og sine næraste gode tomtar. Kva som er den eigentlege bakanforliggjande årsaka vil vere vanskeleg å avgjere, men med utgangspunkt i intervjuar kan ein uansett konkludere med at det ligg eit ynskje om individualisering og tilrettelegging for å få utbyggja mest mogleg av arealet.

På bakgrunn av opplysingane eg har fått i samband med saka på Søreide som omhandla eit parkeringsområde, er dette i utgangspunktet eit godt fungerande sameige som opp gjennom tida har fungert bra utan klåre vedtekter. Ulikskapen mellom dei to medeigarane gjer at arealet vert utnytta betre i fellesskap enn om dei åtte kvar sin del. Det kjem også fram at det aldri har vore eit reelt ynskje frå nokon av partane at det skulle oppløysast. Utgangspunktet i sakskravet var altså eit krav om å oppløysa sameiget, men det reelle ynsket var å synleggjera for motparten at bygging ikkje vart akseptert på fellesarealet, for slik å sette ein stoppar for det. Den reelle utfordringa som førte til at det vart sak var difor, slik eg ser det, usemje om bygging av garasjar i fellesparkeringa.

Det er vanskeleg å seie kvifor denne konkrete utfordringa oppstod i saka på Søreide. Intervjuobjekta uttrykker at i den fyrste fasen etter at sameiget vart oppretta, var det i stor grad samanfallande interesser mellom både partar, då det i hovudsak var dei same personane som var representert på både sider. Ein kan også tenkja seg at sida barnehagen i tidlegare tider aksepterte bygging av garasjar i fellesarealet, oppstod det ei oppfatning av at dette var ein grei praksis. Eit relevant moment i denne samanhengen er også at barnehagen hadde tilfredstillande parkeringsdekning trass i dei tidlegare bygde garasjane, medan dei garasjane som det no var ynskje om å byggja, i stor grad kom i konflikt med barnehagen sine interesser. Samla sett er usemja knytt til bygging av garasjar, årsaka til at saka vart kravd. For å uttrykkje det meir generelt kan ein seie at bakgrunnen for saka var uforlikelege tankar hjå sameigarane sett i høve til utnyttinga.

Saka om Fitjar fjellsameige, der vindkraft var eit sentralt tema, er ei stor og omfattande sak. Det er mange medeigarar i sameiget med spreidd busetnad og ulik tilknytning. Når ein skal drøfte kva utfordringar som førte til at nokon kravde sak for jordskifteretten, er det vanskeleg å koma utanom utbygginga av vindkraftanlegget. Alle respondentane har uttrykt at desse planane var årsaka til at saka vart kravd, men motivasjonen bak var det ulike meiningar om. Det vart hevda at saka mest vart kravd med utgangspunkt i motstand mot vindkraftprosjektet og for å utsetje og skapa vanskar for utbygginga. Vidare at det ikkje var tillit til det sitjande styret og at det var eit ynskje om å gjera den inngåtte avtalen med utbyggjar ugyldig. Nokre meinte at saka var kravd fordi det var eit reelt behov og ynskje om å klårleggja rammene for sameiget, både med tanke på lutar og vedtekter, samt å få klårlagt kor vidt fleirtalet kunne binde mindretalet i samband med avtaleinngåing om vindkraftutbygging. Kva som var den eigentlege motivasjonen til rekvirenten er vanskeleg å seie. Respondentane er likevel samde om at den bakanforliggjande årsaka på ein eller annan måte er knytt til vindkraftutbygginga og usemje om kor vidt prosjektet burde realiserast eller ikkje. Det er også semje om at det var ulike syn på kva rett fleirtalet har til å binde eit mindretalet i sameiget.

Det vart nemnt av respondentane i saka om Fitjar fjellsameige at det på det jamne har vore lite diskusjon rundt eigarlutar og rettar i sameiget. Temaet har kome opp av og til når spørsmål rundt tiltak av ein viss storleik har vakt engasjement blant sameigarane. Spørsmålet er om det kan ha vore usemje eller usikkerheit knytt til eigarlutane heile tida, men at det ikkje har vore sterk nok interesse eller trong for å prøve å finne ut av dette. Ein kan tenkja seg at eit ynskje

om å påverke i ein eller anna retning, eventuelt hindre andre i å påverke, kan generere trong til å få klarlagt kven som eig og kor mykje den einskilde eig og at difor temaet har kome opp i samband med tiltak. Sett frå ei anna side kan ein tenkja seg at det ikkje treng vere reell usikkerheit, men oppkonstruert usikkerheit for å hale ut tid og skapa vanskar for avgjersleprosessen i høve til tiltak ein ikkje ynskjer.

Med bakgrunn i den hovudsakleg konfliktfrie førhistoria og tidspunktet saka kom opp, vil det etter mitt syn vere vanskeleg å koma utanom at utfordringa som førte til at saka vart kravd, må kunne seiast å vere interesse motsetnader om utnytting av sameigearealet i samband med vindkraftutbygginga.

I saka på Økland, der temaet var eit sameige heilt i strandlinja, må ein kunne seie at hovudårsaka til at saka vart kravd, var eit ynskje om individualisering. Trass i ulike meiningar gjennom prosessen, har alle respondentane gitt uttrykk for at dei har vore samde i at individualisering er ynskjeleg. Vidare var eit moment for å krevje saka, å få klårlagt kva rettar som låg i sameigeområdet og plassering av desse. I tillegg vart det nemnt som ein medverkande faktor at det var eit håp om at ei jordskiftesak ville gjere det enklare å få utlagt områder til arealformål i kommuneplanen i tråd med partane sine ynskje om utbygging. Utfordringane som ligg bak dette sakskravet kan, slik eg har forstått respondentane, seiast å vere knytte til at området var utenleg å nytta i fellesskap. Difor var det eit felles ynskje om å få høve til å utnytte deler av arealet individuelt og i størst mogleg grad i tilknytning til bruka innafor. I denne samanhengen må ein òg ta omsyn til den noko uvanlege forma på sameiget som på sett og vis ligg som ei ti meter brei stengsle mellom eigedomane innafor og sjøen.

Eg vil prøva å samla trådane og summere opp kva typar utfordringar som gjer at det vart kravd sak for jordskifterettane. Det som kjem fram som konkrete utfordringane i dei undersøkte sakene, kan samla sett seiast å vere knytt til interesse motsetnader og uforlikelege planar, ynskje om individualisering, uklåre rettighetsforhold og ulike syn på om eit fleirtal kan binde eit mindretal. Det er vidare sentralt å få fram at ulik tilknytning mellom medeigarar i realsameiger, blant anna som følgje av sameigarar som har flytta frå området, kan vere ein faktor som genererer utfordringar. Likeeins vil ulik tilknytning føre til ulike tankar i forhold til utbygging eller utvikling. Utfordringar knytt til heterogene eigarar vert i kapittel seks påpeikt som sentralt i jordsameiger. Dette må også sjåast i samanheng med utviklingstrekk innafor landbruket som er nærare omtala i delkapittel 2.6.

I alle dei omtala sakene, med unntak av saka på Søreide, er endring av tradisjonell bruk eit sentralt tema. Både saka på Storebø og saka på Økland har utgangspunkt i eit ynskje om å leggja til rette for utbygging, der dette tradisjonelt ikkje har vore aktuelt. Saka på Fitjar er knytt til ulike syn på ei eventuell endring. Jamvel om det er ulike moment i dei ulike sakene, er det ein fellesnemnar at endring av tradisjonell bruk er ei sentral årsak til at saka vert kravd.

Saka knytt til parkeringsplassen på Søreide syner også at det ikkje treng vera samsvar mellom sakskravet som vert sendt inn til jordskifteretten og det partane faktisk ynskjer. Under intervjuet kom det fram at ingen ynskte oppløysing trass i at det var det som var oppgitt i sakskravet. Ein tendens som har kome fram i dei undersøkte sakene er også at utfordringane fyrst kjem til overflata når det er aktuelt med ein eller anna form for transformasjon eller utbygging i areala. I dei periodane det skjer lite eller inga utvikling i sameigene er det også lite utfordringar.

5.3 Korleis jordskifterettane løyser utfordringane mellom eigarar i realsameiger

I dette delkapittelet vil eg ta føre meg jordskifteretten si sakshandsaming og forslag til løysingar på sakene, samt det endeleg resultatet. Eg vil prøve å setja dette i ein samanheng med utfordringane som var utgangspunkt for at sakene vart kravd. Dette gjer eg ved å sjå på dei konkrete løysingane jordskifteretten har valt og å sjå dette i samanheng med intervjuet.

I saka på Storebø, der deler av arealet var regulert til bustadtomter og industri, nemnte eg i førre delkapittel at hovudpunkta bak sakskravet var eit ynskje om individualisering og tilrettelegging for mogleg utbygging av arealet. Denne saka er ikkje slutta enno og det vil soleis vere avgrensa kor mykje som kan omtalast. Respondentane er samde i at sakshandsaminga var bra og tryggjande, men det gav utrykk for at resultatet i fyrste instans ikkje var tilfredstillande. Det var også årsaka til anken. Sett i høve til at det var eit felles ynskje om individualisering, forstår ein kvifor partane ikkje vart nøgde, då bruksordninga som vart foreslått la til rette for det motsette, nemleg samarbeid. Nokre av respondentane meinte at bruksordninga som vart foreslått var omfattande og det ville vere vanskeleg å få selje eller utbygge arealet i fellesskap. Vidare drøfting av løysinga på saka er vanskeleg å gjere, då

resultatet av kommuneplanrulleringa vil vere viktig og saka ikkje er slutta hjå jordskifteretten enno.

I saka om parkeringsarealet på Søreide, kom eg i førre delkapittel til at den sentrale utfordringa var knytt til uforlikelege planar om utnytting i samband med garasjebygging. Jamvel om sakskravet gjekk ut på deling av sameiget, har alle respondentane gitt uttrykk for at dette ikkje var ei ynskjeleg løysing. Jordskifteretten kjem fram til at deling av sameiget ikkje vil vere ei føremålstenleg løysing på problemet. Respondentane var samde i dette. Jordskifteretten foreslår heller å gjennomføre ei bruksordning etter jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1. Sett i høve til dei uforlikelege planane rundt bygging av garasjar, set vedtektene ein stoppar for diskusjonen, ved at det ikkje kan byggjast meir enn ein garasje. Skil noko byggjast, må vedtektene endrast og båd partar må vere samde om det. Slik har jordskifteretten avgjort denne diskusjonen og hovudårsaka til at saka vart kravd kan seiast å vere avklart.

Jordskifteretten har som tidlegare nemnt lagt avgjerande vekt på å løysa dei faktiske problema som var bakgrunnen for saka, men også freista å laga ei fleksibel ordning som tek høgd for framtidige endringar i behov og tilhøve. Mellom anna var vedlikehald spesifikt nemnt i vedtektene, noko som også vart påpeikt som ein positiv konsekvens av saka under samtalanene med respondentane.

Det vart nemnt under intervjuet at bruksordninga sette strenge føringar med tanke på at det berre kunne byggjast éin ny garasje i sameigeområdet. Med tanke på at bebuarane hadde to tredjedelar av lutane i sameiget, vart det påpeikt at resultatet ikkje burde ha vorte så strengt. På den andre sida meiner eg det kan vere eit moment at bebuarane allereie har bygd ti garasjar på sameigeområdet og soleis allereie beslaglagt mykje av arealet i sameiget.



Figur 14: Nokre av dei bygde garasjane på fellesparkeringa på Søreide, (eige foto).

Med tanke på sjølve sakshandsaminga kom det ingen negative kommentarar frå nokon. Det vart frå eit hald nemnt som positivt at det var ei god og grundig grunngjeving av resultatet og at møta i jordskifteretten i seg sjølve var konfliktdepande. Ein må sjølvst sagt sjå dette i lys av at det berre vart nemnt frå ei side, men uansett syner dette at det ikkje nødvendigvis er resultatet eine og åleine som avgjer opplevinga i jordskifteretten og korleis eventuelt vidare samarbeid mellom partane vert.

Den sentrale utfordringa i saka om Fitjar fjellsameige, er som nemnt ovanfor, knytt til interesse motsetnader i samband med vindkraftutbygging. Uklåre eigartilhøve, fleirtalet sitt høve til å binde mindretalet og ynskje om nye vedtekter, kan alle seiast å vere utfordringar med utspring i interesse motsetnadane. Eit moment ein også må ta med, er talet på medeigarar og den ulike tilknyttinga dei har til både sameiget og bygda. Jordskifteretten sitt svar på utfordringane var å klårleggja eigartilhøva. Vidare uttalte jordskifteretten prejudisielt at fleirtalet neppe kunne binde mindretalet ved å inngå avtale om bortleige av areal til vindkraftutbygging. Jordskifteretten utarbeidde også nye vedtekter for sameiget.

Respondentane har gitt uttrykk for ulike synspunkt knytt til jordskifteretten sitt arbeid og det endelige resultat. Nokre har antydning at det samla sett ikkje var naudsynt med jordskiftesaka, medan andre har uttrykt at det absolutt var naudsynt for å kunne handsama utfordringane knytt til vindkraftutbygginga. Fleirtalet av respondentane gav likevel uttrykk for at det var bra å få klårleik rundt eigarlutane og å få vedtekter som var tilpassa utviklinga. Alle respondentane meinte det uansett var bra at dei nye vedtektene gav klare føringar på fleirtalet si avgjerdsrett over mindretalet, slik at dette ikkje var diskusjonstema lenger.

Mitt inntrykk er at det var mange spørsmål i lufta i forkant av jordskiftesaka og rundt avtaleinngåinga i samband med vindkraftutbygginga. Slik eg ser det, ville det vore vanskeleg å få til eit fruktbart samarbeid utan objektiv hjelp utanfrå. Jamvel om nokre meinte at sameiget allereie hadde heimel til å fatte fleirtalsvedtak, vil det verta utfordringar når ikkje alle var samde. Sjølv om ein medeigar i eit sameige er overtydd om at han har rett, noko som gjerne også kan vere tilfelle, vil det verta utfordringar dersom ikkje dei andre har same oppfatning.

Jamvel om fleirtalet av respondentane totalt sett var nøgde med jordskiftesaka, kom det fram meiningar frå fleire hald om at deler av vedtektene ikkje var optimale. Moment som vart nemnt særskilt, var at vindkraft hadde fått for stor plass i vedtektene, at bedriftsnamn var spesifikt nemnt og at mesteparten av inntektene etter dei nye vedtektene gjekk ut til dei einskilde medeigarane utan at sameiget kunne disponere dei i fellesskap.

Den generelle haldninga knytt til sakshandsaminga var at saka vart gjennomført på ein god måte. Nokre respondentar gav likevel uttrykk for at jordskifteretten ikkje alltid hadde oversikt over saka og at det hadde vore ynskjeleg å få meir innverknad på dei endelige vedtektene. Nokre påpeika også at dei var overraska over deira eige ansvar for å prova sine rettar, noko dei i større grad trudde var jordskifteretten sitt ansvar.

Jordskiftesaka har, slik eg ser det, ikkje løyst den eigentlege utfordringa i jordsameiget som er knytt til interesse motsetningar. Det meiner eg heller ikkje ein kan forvente. Trass i at jordskifteretten ikkje har løyst denne utfordringa, er det lagt til rette for at jordsameiget skal kunne handtere utfordringa gjennom at sameiget skal kunne fatte avgjersler utan at det er tvil om kven som kan røysta, kva det kan røystast over og framgangsmåten for røystinga. Slik vil

ikkje sameiget vere hindra i å utvikla seg, trass i at det er sterke interessemotsetnader innbyrdes i sameiget.

I saka på Økland var temaet oppløysing av eit jordsameige som låg heilt i strandlinja. I førre delkapittel kjem eg fram til at utfordringane i sameiget vart vurdert som utenleg av sameigarane og at det difor var ynskjeleg å individualisera. Vidare var det uklårleik knytt til nokre rettar, samt utfordringar med å få utlagt områder til ynskjelege arealføremål i arealplanar.

For å løyse utfordringane, nytta jordskifteretten jordskifteloven § 2 bokstav a for å individualisera, ved å leggja ut sameigarane sine ideelle lutar i sameiget som parsellar med eksklusiv råderett til den einskilde. For å få til ei tenleg tilpassing mellom dei tildelte parsellane og allereie eksisterande eigedom, nytta jordskifteretten jordskifteloven § 2 bokstav b. Eit område vart halde att i sameige av brorparten av medeigarane og med heimel i jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1, vart det stifta lag med vedtekter med tanke på framtidig utbygging i fellesskap. Rettsutgreiing etter jordskifteloven § 88a vart også nytta for å klårleggja rettar i sameiget og for å avgjere om det var eit sameige. Den endelege løysinga på denne saka meiner eg er eit godt døme på at det kan gjennomførast nyanserte og kreative løysingar på utfordringar som kjem opp for jordskifterettane.

I saka tek jordskifteretten standpunkt til om sameiget faktisk var eit sameige eller ikkje. I delkapittel 3.5.4 er eg inne på jordskifteretten sin kompetanse til å ta slike avgjersler og syner til Rg. 1996 s. 563 og Rt. 1997 s. 325. I desse sakene går det fram at dei høve der føremålet med ei sak er å klårleggja om det er eit sameige eller ikkje, kan saka ikkje fremjast som rettsutgreiing. Det går òg fram av sakene at ein må sjå på hovudføremålet med saka. Slik eg ser det i saka på Økland er ikkje hovudproblemstillinga kor vidt det er eit sameige eller ikkje, men eit ynskje om individualisering, der det i prosessen oppstår tvist om det er eit sameige eller ikkje. Eg meiner difor jordskifteretten trygt kan seiast å ha kompetanse til å avgjera denne tvisten.

Alle respondentane har gitt utrykk for at dei totalt sett er nógde med resultatet og fleire gav utrykk for at det gjekk betre enn dei hadde forventa. Nokre meinte at deler av arealet kunne vore lagt ut meir samanhengande. Med tanke på arealet som jordskifteretten la att i sameige for eventuell felles utbygging uttrykte enkelte at det hadde vore ynskjeleg også å dele opp det.

I denne saka la jordskifteretten avgjerande vekt på partane sine ønskjer. Eg syner her til det retten skriv om planløyisinga:

«Det er forsøkt for hver enkelt eiendom å legge strandstrekningene i en bredde på 10 m så godt som mulig i sammenheng med resten av eiendommen. Samtidig har en søkt å dele verdifulle områder og mindre verdifulle områder så rettferdig som råd. I stor grad har retten lagt vekt på partenes egne ønsker.» (Rettsboka s. 37).

Trass i partane sine ynskje har jordskifteretten eit sjølvstendig ansvar for at ingen av partane skal lia tap, jfr. jordskifteloven § 3 bokstav a. I fremmingsvedtaket skriv jordskifteretten følgjande om deling av sameiget:

«Det kan være en utfordring å dele en slik eiendom som er en stripe langs sjøen og samtidig oppfylle vilkårene for jordskifte. Det må også tas hensyn til adkomst og arrondering for øvrig. Verdiene vil også være veldig forskjellige etter som de er regulert for utbygging eller LNF områder» (Rettsboka s. 14).

Her kjem det fram at jordskifteretten ser at forma på sameiget gjev utfordringar med tanke på utforming av løysing. Samstundes skriv jordskifteretten følgjande om den endelege skifteplanen:

«Jordskifteretten mener at den skifteplan som nå vedtas vil gi en bedre situasjon for alle eiendommene som er med i jordskifte. Det vil generelt bli klarere eiendomsforhold, og det at eiendommen deles og legges til selvstendige enheter vil gjøre den lettere å utnytte. Spesielt er dette riktig i denne type eiendom som er en smal stripe med felleseie langs sjøen. Jordskifteretten mener en får løst problemer som har vært med å bruke eiendommene slik den enkelte eier ønsker. Jordskifteretten ser derfor planen som vedtas å være i trå med jordskiftelovens § 1 om at eiendommer som er vanskelig å nytte kan legges under jordskifte. Jordskifteretten regner med at enkelte kan komme bedre ut enn andre, men dette er vanskelig å anslå fordi vi ikke vet hvilke tillatelser som vil bli gitt fra offentlig myndighet. Det som er av betydning er at jordskifteretten mener at alle eiendommene i skiftet kommer bedre ut etter skifte enn før skifte. Vilkårene for jordskifte i § 3a i jordskifteloven er etter dette oppfylt.» (Rettsboka s. 35).

Den noko uvanlege forma på dette sameiget gav, som jordskifteretten også sjølv var inne på, særskilte utfordringar sett i høve til deling og individualisering. På den andre sida fører ei slik form på eigedomen også med seg særskilte vanskar med tanke på rasjonell bruk. Noko som kan gjera behovet for å individualisera stort. Dei ressursane som tidlegare tilsa at sameige i dette området kunne vere ei fornuftig eigarform, mellom anna ved at alle kunne få inntekter frå landslut og rett til å sanke skråme og leire, er i dag ikkje lenger like relevante. I tillegg til dette vil det vere ein stor føremon for eigedomane at det vert eksklusiv eigedomsrett i tilknytning til sjøen, i staden for ein lut i eit større sameige.

Det var delte syn rundt sjølve sakshandsaminga. Respondentane meinte i hovudsak sakshandsaminga var bra og tryggjande, jamvel om nokre meinte jordskifteretten ikkje var heilt upartisk til ei kvar tid. Det vart nemnt at nokre synes prosessen gjekk for raskt mot slutten, det hadde vore ynskjeleg å få koma med meir innspel. Det vart av somme oppfatta som uheldig at tvistehandsaminga rundt rettar til sjøbutomter vart teke opp etter at forslaget til oppløysing var utsendt til partane. Tvisten som skulle vore mellom sameiget som heilskap og rettigheitshavarane, vart no i praksis mellom den som tilfeldigvis hadde fått tildelt det aktuelle arealet og rettigheitshavarane.

I denne saka vart sameiget i all hovudsak oppløyst slik partane ville og deira ynskje om individualisering kan soleis seiast å vere oppfylt. Ein fekk klårlagt kven som har rettar i sameiget slik at dei uklåre forholda vart avklart. Vidare vart det nemnt av nokre respondentar at ein håpa jordskiftesaka ville gjera det enklare å få omdisponera eit areal frå LNFR-område til naustområde i kommuneplanen. Eg fekk gjennom intervjuja ikkje kjennskap til om ei slik omdisponering faktisk hadde skjedd eller om det låg føre konkret planar om å prøve på dette.

Slik eg ser det, løyste jordskifteretten dei utfordringane som kunne løysast med heimel i jordskifteloven, jamvel om det var ulike syn på det endelege resultatet.

Denne saka meiner eg er eit godt døme på at jordskifterettane, ved å nytta ein kombinasjon av fleire verkemiddel i jordskifteloven, kan finna nyanserte og kreative løysingar.

Dei undersøkte sakene er forskjellige og løysingane på dei er ulike. Likevel vil eg påstå at jordskifteretten, gjennom ulike verkemiddel i kvar enkelt sak, har bidrege til å løysa utfordringane i realsameigene eller gjort realsameigene i stand til å handtere utfordringane. Her ser eg bort frå saka på Storebø, då den ikkje er avslutta.

Analysen av dei undersøkte sakene syner at det ikkje kan gjevast eit eintydig svar på korleis utfordringar mellom partar i realsameiger vert løyste. Utfordringane vil i stor grad variere frå sameige til sameige, men jamvel om desse har fellestrekk er ikkje løysinga gitt. Som det går fram av førre delkapittel, treng det heller ikkje vere samsvar mellom partane sitt krav og det reelle ynskje, noko som tilseier at det ut frå kravet kan vere vanskeleg å skissera ei løysing. I dei undersøkte sakene var tre av dei kravd som oppløysing. Saka på Storebø er enno ikkje slutta. Saka på Økland enda opp med oppløysing, delvis oppløysing, bruksordning, ombygting av tilgrensande grunn samt rettsutgreiing. Saka på Søreide enda opp med ei bruksordning for parkeringsarealet. Liknande krav kan altså resultera i vidt forskjellige løysingar.

Som eg er inne på i delkapittel 3.5.2 er det ingen direkte føringar for utforming av bruksordningsreglar. Dette gjer verkemiddelet fleksibelt og kan tilpassast dei einskilde utfordringar, noko som også tydeleg kjem fram gjennom analysen av sakene. Reglar om bruk etter jordskifteloven § 2 bokstav c nummer 1 har vore nytta som einaste, eller eit av fleire verkemiddel i alle dei slutta sakene. Bruksordning vart nytta for å leggje til rette for at Fitjar fjellsameige med over 180 partar kunne handtere avgjersler knytt til framtidig vindkraftutbygging. Det same verkemiddelet vart nytta for å ordne utfordringar på ein parkeringsplass i sameige mellom ein barnehage og bustadhus. Dette syner at verkemiddelet er fleksibelt.

Som ei oppsummering på dette delkapitlet kan ein seie at det på ingen måte er gitt kva som vil verta den endelege løysinga på ei sak. Før ein kjenner dei einskilde utfordringane vil det vere vanskeleg å skissere løysingar. Sjølv om ein kjenner utfordringane er resultatet heller ikkje gitt. I nokre av sakene dukkar det også opp prinsipielle spørsmål undervegs, noko som fører meg over i neste delkapittel der eg vil ta opp prinsipielle spørsmål eg har stoppa ved gjennom analysen av sakene.

5.4 Prinsipielle spørsmål knytt til jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger

5.4.1 Innleiing

I dei to førre delkapitla har eg prøvd å svara konkret på dei to fyrste delproblemstillingane i oppgåva mi. Gjennom denne analysen har det dukka opp prinsipielle tema og spørsmål i samband med jordskifteretten si handsaming av utfordringar mellom eigarar i realsameiger som eg har stogga ved, men som ikkje hører heime under analysen i dei føregåande delkapitla. I dette delkapitlet vil eg gje rom for ein del av desse spørsmåla som eg meiner er viktige.

Sakene og analysen har synleggjort mange spørsmål som kunne vore eigna for nærare analyse i dette delkapitlet. Både tid og omfang for denne oppgåva set grenser for kor mange spørsmål/tema som kan takast opp. Eg vel difor å konsentrera meg om nokre av dei.

5.4.2 Mindretalsvern

Jamvel om saka om Fitjar fjellsameige og saka knytt til felles parkeringsareal på Søreide er forskjellige, kan ein finne ein fellesnemnar som er sentral i båe saker. Det er eit fleirtal som ynskjer å setja i verk noko mindretalet ikkje ynskjer. I samsvar med reglane i sameigelova § 4, kan eit fleirtal fatte vedtak innafor visse rammer. Der ein går ut over desse, følgjer det av føresegna at det er krav om full semje, noko som er nærare omtala i delkapittel 2.4.

Sameigelova § 4 er ei nyttig føresegn sett i høve til at eit mindretal ikkje heilt kan setjast til sides, men samstundes kan føresegna verke konserverande med tanke på at ho kan gjera det vanskeleg å få til utvikling der det er ulike meiningar. Jordskifteretten kan med heimel i § 2 bokstav c nummer 1 utarbeida bruksordningsreglar som kan gjelde framom § 4 i sameigelova.

I saka om fjellsameiget på Fitjar er det 184 medeigarar i jordsameiget. For å setja i verk noko ut over rammene i sameigelova § 4, må alle 184 vere samde om dette, det er nok om ein sameigar røystar imot. Det kjem fram gjennom intervjuar av partar i saka at det er stor skilnad på sameigarane på fleire måtar og somme bur verken i området eller i kommunen. Ei naturleg følgje av at sameigarane er ulike og bur spreidd, vil også vere at dei vil ha ulike tankar og meiningar knytt til bruken av sameiget. Slik eg ser det vil dette medføre at endringar ut over det ein har heimel til i sameigelova § 4, i praksis verta vanskeleg å gjennomføra. I denne konkrete saka sa jordskifteretten prejudisielt at fleirtalet ikkje kunne inngå ei avtale om bortleige av areal til vindkraft, då dette var i strid med sameigelova § 4. Det vart utarbeida ei

bruksordning som la til rette for at det kunne gjerast fleirtalsvedtak i strid med sameigelova § 4, dersom visse vilkår var oppfylt.

Bruksordninga i saka på Fitjar gjer difor at mindretalet står svakare stilt etter jordskiftesaka enn det som var tilfellet før. Det kan diskuterast om dette er riktig i forhold til mindretalet, men det meiner eg må vere ei konkret vurdering sett i høve til alternativet, som i dette høvet vil seie at sameiget ikkje kan gjere endringar utover § 4 i sameigelova. At eit fleirtal skulle få like stor makt i saka som omhandla parkeringsarealet på Søreide ville etter mitt syn vore ein heilt anna situasjon. Der er det berre to partar og den eine parten hadde 2/3 av lutane, då kunne i praksis den eine parten handla fritt.

Vedtektene som jordskifteretten kom fram til i saka på Søreide stramar, i motsetning til saka på Fitjar, inn fleirtalet sin kompetanse. I vedtektene til sameiget på Søreide § 4 tredje ledd står følgjande: «*Partane må vere samde om dei vedtak som skal gjerast av årsmøtet.*». Dette vil seie at vedtak som normalt kan gjerast av eit fleirtal no krev at alle er samde. Dette syner at jordskifteretten har kompetanse til å vere fleksible og tilpasse bruksordningar i høve til den einskilde situasjon, noko som også går fram av analysen av jordskifteretten sine løysingar i delkapittel 5.3. I tillegg syner dette at det er vanskeleg å utarbeide ein mal på korleis vedtekter skal vere utforma for å bøte på, og eventuelt førebyggja, utfordringar i sameiger, då det kan vere heilt ulike behov. I somme høve kan den beste løysinga på utfordringa vere å gje fleirtalet større makt, medan det i andre høve kan vere naudsynt å verne sterkare om mindretalet. Uansett ligg det fundamentalt i jordskifteloven § 3 bokstav a, at alle partane i ei jordskiftesak er verna mot å verta påført tap. Slik sett kan ein seie at både fleirtalsvern og mindretalsvern er implementert i ikkje-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a.

5.4.3 Verdien av kommunikasjon

I saka på Storebø og saka om Fitjar fjellsameige ser ein eksempel på at det vert kravd sak for jordskifteretten utan at det vert nemnt for dei andre medeigarane i forkant. Med heimel i jordskifteloven § 5 er det ikkje noko i vegen for at berre ein part i eit sameige kan krevja sak. Jamvel om ein som medeigar har rett til å gjere dette, kan ein spørja seg om det er ein fornuftig framgangsmåte. Under intervjuet kjem det fram at somme medeigarar har reagert negativt på ei slik framferd. Etter mitt syn vil ikkje dette vere ein optimal start på ein prosess der målet er å finne felles løysingar.

I saka på Fitjar meiner eg ikkje ein kan forvente at ein grunneigar tek kontakt med alle medeigarane for å opplyse om at han har tenkt å krevje ei sak. Her er det mange partar, og så uoversiktleg, at det vil vere ein omfattande prosess som eg er usikker på om vil gje ønska effekt. Det som eventuelt kunne vore eit alternativ, var å tatt opp planane på eit årsmøte. Slik forholda er i saka på Storebø, er det derimot få medeigarar og oversiktlege forhold. Her meiner eg det kunne ha vore ei overkommeleg oppgåve å kontakta dei andre medeigarane i forkant og gjerne fått diskutert situasjonen.

I intervjuet med jordskifterettsleiar Vidar Bergtun i delkapittel 6.2.3 kjem det fram at kommunikasjon er ein sentral faktor for at eit sameige skal kunne fungera. Uavhengig av sak, trur eg kommunikasjon i forkant kan bidra til at partane kan få forståing for kvarandre, og om ikkje anna så er partane førebudde på kva som er i vente. Jamvel om det hadde kome fram at medeigarane hadde vore usamde om å krevje ei sak, trur eg ein slik prat i forkant vil kunne leggje til rette for eit betre forhandlingsklima og auka forståing for kvarandre.

5.4.4 *Jordskifteretten sitt avslutningsarbeid etter saka*

I saka om Fitjar fjellsameige, med over 180 medeigarar, vart det påpeikt frå fleire av respondentane at etter avslutninga av jordskiftesaka stod sameiget att med ein del uløyste problem. Det som vart spesifikt nemnt var i høve til registrering i matrikkelen og i einingsregisteret i Brønnøysund. Det kjem fram på side 100 i rettsboka at: «*Jordskifteretten overlater til årsmøtet å avgjøre om eiendommen skal matrikkelføres.*». I høve til registrering i einingsregisteret i Brønnøysund uttalar jordskifteretten på side 99 i rettsboka: «*Leder som velges vil i vedtektene gis ansvar for å gjøre dette.*».

Jordskifteretten har som mål å vere ein problemløysar. Jordskifteretten sørgjer for tinglysing og matrikkelføring av grenser der det er aktuelt. Ein kan då spørja seg om ikkje det kunne vere formålstenleg at jordskifteretten også her kunne sytt for matrikkelføring og registrering i einingsregisteret i Brønnøysund. Ein kan jo sjølv sagt argumentere mot dette ved at partane ikkje er pliktige til å registrere jordsameiget i matrikkelen og det er også deira val om dei vil registrere seg i einingsregisteret i Brønnøysund. Eit anna moment er kor langt jordskifteretten skal gå med tanke på å vere ein hjelper for partane. Samstundes meiner eg jordskifteretten har kompetanse innafør dette fagområdet og kjennskap til systema, noko som gjerne ikkje er tilfelle for partane i eit sameige og det kan difor verta ein omfattande og vanskeleg prosess å få registrert og matrikkelført eit sameige. Dette kan gjere at sameiger står att med nye

utfordringar i ettertid. Skal det til dømes skiljast frå areal i eit jordsameige, må jordsameiget vere registrert i matrikkelen, jfr. delkapittel 2.6.

Ei mogleg løysing kunne vore at ein ikkje hadde ei fast rutine å sørgje for registrering i matrikkelen eller einingsregisteret i Brønnøysund, men dersom det var eit ynskje frå partane si side, kunne jordskifteretten hjelpt til med dette arbeidet. Samstundes må ein sette ei grense ein stad med tanke på kor mykje «ekstraservice» jordskifteretten skal yte. Dette er eit tema som også kan røre ved jordskifterettene si stilling som uavhengige domstolar, som er nærare omtala i delkapittel 3.6.

5.4.5 *Skal jordskifteretten løyse konkrete utfordringar eller ha eit langsiktig fokus?*

I saka om Fitjar fjellsameige uttrykte nokre av respondentane at dei syntes vindkraftsaka fekk for mykje plass i vedtektene og at vedtektene heller burde vore utforma med tanke på meir langsiktig utnytting og forvaltning av sameiget.

Det vil vere ei vurderingssak om ein skal utforme vedtekter som vil vere generelle og kan høve i mange situasjonar eller om vedtektene skal vere meir spissa for å vere betre eigna i møte med konkrete situasjonar. Samstundes kan ein leggje opp til fleksible vedtekter som kan endrast gjennom fleirtalsvedtak i samsvar med jordskifteloven § 34 andre ledd, som er nærare omtala i delkapittel 3.5.2. På denne måten kan ein spissa vedtektene til å vere eigna i møte med konkrete utfordringar, men samstundes gjere vedtektene fleksible slik at sameigarane kan endre dei ved behov. I saka på Fitjar og saka om sameiget i strandlinja på Økland er det som eit utgangspunkt lagt opp til at det trengst 2/3 fleirtal for at vedtektene skal kunne endrast. I saka om parkeringsplassen på Søreide er det krav om full semje for at vedtektene skal kunne endrast.

Som det har kome fram gjennom analysen av bakgrunn for sakene, ligg det oftast ei konkret utfordring til grunn for at partane har valt å gå til jordskifteretten. Dei undersøkte sakene som er utgangspunkt for analysen, er ikkje eit representativt utval og kan soleis ikkje tale for alle jordskiftesaker. I dei høva der det er eit konkret problem som er årsak til at saka er kravd, meiner eg det vil vere gunstig med vedtekter som er spesifikt retta mot den konkrete utfordringa og heller gjere det mogleg at vedtektene skal kunne endrast ved nye behov.

I dei høva der ein legg opp til at vedtektene skal kunne endrast, bør ein av omsyn til stabilitet i sameiget, utforme vedtektene slik at endringar ikkje er for enkelt. Eg meiner det kan vere fornuftig slik som i dei nemnte sakene over, at det er krav om minimum 2/3 fleirtal for vedtektsendring. Etter mitt syn vert dette fleksible vedtekter som kan endrast ved behov, samstundes som kravet om 2/3 fleirtal vil sikre ein viss stabilitet. I saka på Søreide må det vere full semje for at vedtektene skal endrast, men det er ein heilt anna situasjon når det berre er to partar og den eine har 2/3 av lutane. I saka om fjellsameiget på Fitjar var det også lagt inn ei tidsgrense på tre år etter avslutning av jordskiftesaka der vedtektene ikkje kunne endrast. Det meiner eg kan vere eit godt grep slik som tilfelle var i denne situasjonen, der sameiget stod framom viktige avgjersler som kravde stabilitet.

Dersom tanken er at vedtekter skal utformast på eit generelt grunnlag for å kunne høve til alle moglege situasjonar, kan ein også spørja seg om lovføresegnene i sameigelova kan vere gode nok. I denne lova har ein generelle reglar som set visse føringar for bruken og vernar om mindretalet, jfr. delkapittel 2.4.

5.4.6 Risiko for skeivfordeling av verdier

I saka på Økland om jordsameiget i strandlinja, oppløyste jordskifteretten det meste av sameiget. Storparten av arealet som vart oppløyst var utlagt som LNFR-område i kommuneplanen, medan noko areal var utlagt til industriformål og noko til område for naustbygging. I skifteplanen fekk nokre sameigarar tildelt areal avsett til naustbygging eller industri, medan andre ikkje fekk noko av desse arealtypeane, men desto meir areal som var utlagt som LNFR-område. Etter mitt syn vil ei slik løysing innebere risiko for at nokon av medeigarane får ein større gevinst enn andre. Dette nemner også jordskifteretten sjølve:

«Jordskifteretten regner med at enkelte kan komme bedre ut enn andre, men dette er vanskelig å anslå fordi vi ikke vet hvilke tillatelser som vil bli gitt fra offentlig myndighet. Det som er av betydning er at jordskifteretten mener at alle eiendommene i skiftet kommer bedre ut etter skifte enn før skifte. Vilkårene for jordskifte i § 3a i jordskifteloven er etter dette oppfylt.» (Rettsboka s. 35).

Som jordskifteretten er inne på strir ikkje ei slik løysing med ikkje-tapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a. Slik sett er det ikkje noko i vegen for at jordskifteretten kan utarbeide ei løysing som kan slå ut meir heldig for nokre enn for andre. Jordskifteretten hadde

lagt vekt på partane sine ynskjer og alle respondentane gav også uttrykk for at dei var nøgde med den endelege løysinga.

Eit anna element er om noko av arealet kan ha potensiale til framtidig verdiauke og soleis vere rørt av jordskifteloven § 31. Dersom det ikkje er tilfelle, meiner eg ein kan sei at jordskifteretten har sitt på det tørre. Ein kan likevel spørja seg om noko kunne vore gjort for å minska risikoen for skeivfordeling av verdiar.

Bakgrunnen for sakskravet var eit ynskje om å individualisera, då sameigarane meiner felles utbygging vil vere vanskeleg å gjennomføre. Jordskifteretten kan løyse dette ved å oppløyse sameiget etter partane sine ynskjer, noko som fører til at nokre kan bygge ut, medan andre sameigarar truleg ikkje vil kunne gjere dette. Alternativt kan jordskifteretten sikra seg mot at det vil skje ei skeivfordeling ved å ikkje oppløyse sameiget og eventuelt utarbeide ei bruksordning, noko som kan gjere at alle medeigarane får sin del av ein eventuell gevinst. På den andre sida kan ei slik løysing medføre at medeigarane sit at med utfordringa som var utgangspunkt for saka og ikkje får til å utnytta arealet i fellesskap.

Jordskifteoverrettsleiar Sky uttrykker i intervjuet, sjå delkapittel 6.2.1, eit alternativ eg meiner kanskje kunne ha vore aktuelt i dette høvet. Slik eg ser det kan alternativet gje grunnlag for utvikling samstundes som ein minkar risikoen for skeivfordeling av verdiar ved individualisering. Forslaget går ut på å individualisere område der det er ynskjeleg, men fordele inntektene frå eventuell utbygging i eit gitt tal år mellom alle sameigarane etter slik situasjonen var før oppløysinga, i dette tilfellet høvetalet i sameiget. Som Sky nemner i intervjuet kan ein konsekvens av ei slik løysing vere at grunneigar ventar til dei gitte åra er gått med å sette i gang ei utvikling. Eg er i delkapittel 6.3.5 også inne på at ei bruksordning som legg opp til ei slik løysing, truleg ikkje kan heimlast i gjeldande jordskiftelov. Dersom ein ser bort frå dette meiner eg likefullt det kanskje kan vere ei løysing som gjer det mogleg å leggja til rette for utvikling samstundes som risikoen for skeivfordeling vert mindre.



Figur 15: På høgre sida av vika er eit av områda i sameiget på Økland som i kommuneplanen er avsett til område for naustbygging, (eige foto).

I saka på Storebø var deler av arealet regulert til bustad og industri, medan det resterande låg som LNFR-område. Saka syner eit anna døme der risiko for skeivfordeling og tilrettelegging for utvikling vert diskutert. Her er det fire bruk med lutar i sameiget og det er eit avgrensa areal som er utlagt til utbygging. Respondentane gjev uttrykk for at ei utbygging i fellesskap truleg vil verta vanskeleg, medan jordskifteretten på si side meiner ei oppløysing vil gjera det vanskeleg med ei rasjonell utnytting av utbyggingsarealet, samt at ei oppløysing kan føre til at eventuell gevinst vert ujamt fordelt. Som nemnt vart denne saka anka og jordskifteoverretten kom til motsett resultat. Saka vart då sendt attende til jordskifteretten for ny handsaming. Etter jordskifteoverretten sitt syn vil ei individualisering gjera det enklare å realisera utbyggingsverdiane.

Som støtte for denne avgjersla syner også jordskifteoverretten til liknande saker i nærleiken, der oppløysing vart gjennomført. Eg stiller meg spørjande til ei slik grunngeving. Sjølv sagt vil det vere uheldig at det er ulik praksis innafor jordskifterettane på tilsvarande

problemstillingar. På den andre sida kan ein spørja seg om ein kan seie at det fins tilsvarende problemstillingar, då det vil vere ulike moment og ulike parter i dei fleste saker. Jamvel om ein kan seie at det er tilsvarende problemstillingar, kan ein spørja seg i kor stor grad dei konkrete vurderingane som er gjort i ei tidlegare jordskiftesak skal vere førande for nye saker, og kor skal ein då setje grensa. Som eg er inne på i analysen av jordskifterettane si løysing av sakene i delkapittel 5.3, kan tilsynelatande like ynskje frå partane, resultere i heilt ulike løysingar, noko eg meiner er relevant i samband med spørsmålet eg tek opp her. Sjølv om eg her stiller spørsmål ved å samanlikne jordskiftesaker på generelt plan, meiner eg ikkje ein kategorisk kan seie at dette ikkje bør gjerast. Det må i så fall gjerast med varsemd og eg meiner uansett det må vere dei konkrete tilhøva i kvar einskilde sak som må vere det sentrale.

I saka på Storebø ser ein at risiko for skeivfordeling, i forhold til det å leggje til rette for utvikling, vert vurdert ulikt av høvesvis jordskifteretten og jordskifteoverretten. Det er dei same tilhøva som vert vektlagt på ulike måtar. Etter mitt syn let jordskifteretten omsynet til risiko for skeivfordeling og ei heilskapleg løysinga gå framom omsynet til utvikling.

I jordskifteoverretten si vurdering er det, slik eg ser det, lagt mest vekt på å leggja til rette for utvikling.

Individualisering av eit sameige vil alltid kunne medføra ein viss risiko for at nokon av medeigarane vil koma betre ut enn andre. Der det ligg føre ein utenleg situasjon, ikkje-tapsgarantien er oppfylt og ikkje noko av arealet kjem inn under jordskifteloven § 31, meiner eg jordskifteretten har sitt på det tørre. Eg meiner likevel det vil vere uheldig dersom det syner seg at nokon av partane kjem mykje betre ut enn andre.

Ein kjem heller ikkje utanom at personar er ulike, nokre er gjerne meir initiativrike enn andre og kan soleis få meir verdiar ut av eit areal enn andre. Det er ikkje gitt at ein får til å utvikle eit areal i fellesskap, trass i gode bruksordningar. Roalkvam er i intervjuet i delkapittel 6.2.2 inne på at jordskifterettane ofte står ovanfor eit dilemma om ein skal leggje til rette for mest mogleg utvikling, som ofte tilseier individualisering, eller om ein skal utarbeide ei bruksordning som fordeler gevinsten meir rettferdig, men samstundes ofte fører til eit lågare initiativ. Eg meiner det vil vere uheldig dersom jordskifteretten skal stoppe positiv utvikling av frykt for mogleg skeivfordeling. Her vil det alltid vere ein balansegang og ei vurdering av føremonane og ulempene opp mot ein annan.

5.4.7 *Jordskifte og offentlig forvaltning*

I jordsameiget i strandlinja på Økland la jordskifteretten att noko areal i sameige mellom åtte av medeigarane, med tanke på at eventuell utbygging av området best kunne gjerast i fellesskap. Dette var eit område som i kommuneplanen no var avsett til LNFR-område, men tidlegare hadde vore avsett til område for bygging av naust. I dette området utarbeidde jordskifteretten bruksordningsreglar med vedtekter. I § 1 i vedtektene står følgjande: «... *alle 8 har lik rett til et naust i fellesarealet.*». Etter mitt syn kan det diskuterast om dette vil vere mogleg å få gjennomført så lenge arealet er utlagt som eit LNFR-område.

På sett og vis kan ein seie at jordskifteretten har lagt til rette for ei utvikling av arealet som ikkje er i samsvar med arealdelen i kommuneplanen. Dette reiser fleire prinsipielle spørsmål. For det fyrste kan ein spørja seg om kor stor vekt jordskifteretten skal leggja på gjeldande arealplan, då det jamleg skjer endringar. For det andre kan ein stilla spørsmål om vedtektene vil gjera ein elles rasjonell bruk av området vanskeleg, dersom det ikkje vert mogleg å byggja naust i området. For det tredje vil ei slik løysing kunne setje planmyndigheitene i eit dilemma, då vedtektene for området tilseier at det bør kunne byggjast naust i området. Ved å ikkje tillate dette, vert grunneigarane hindra i tiltenkt utnytting av området og arealet kan verta liggjande unytta. Ein kan då spørja seg om det å ha ei jordskiftesak som «velsignar» utbygging kan vere eit pressmiddel for at planmyndigheitene skal godkjenne tiltak. Eg har ikkje grunnlag for å uttale meg om dette faktisk er reelt, men dersom det er tilfelle, stiller eg spørsmål ved om det er ein ynskjeleg effekt. Under intervjuet med partane i saka på Økland vart akkurat dette nemnt som noko av årsaka for å krevja sak.

Som eg er inne på i delkapittel 3.6, skal jordskifteretten i medhald av jordskifteloven § 20a sørge for at naudsynte offentlege tillatingar ligg føre dersom ei løysing må grunnast på offentlege vedtak. Slik eg ser det grunnar ikkje denne bruksordninga direkte på offentlege vedtak, jordskifteretten treng ikkje offentlig tillating for å oppløyse sameiget eller gje bruksordningsreglar. På ei anna side kan ikkje siktemålet med bruksordninga realiserast dersom prosjektet ikkje vert tillate. Jordskifteretten uttrykker følgjande om løysinga: «*Planen for Nyhavn er bygd på partenes ønsker, og jordskifteretten mener det gir en bra løsning som gir muligheter dersom tillatelser gis av kommunen.*» (Rettsboka s. 40). Eg stiller meg då spørjande til kva som vil vere tilfelle dersom kommunen ikkje gjev slikt løyve.

Eit alternativ kunne vore å sørgja for at det vart søkt om løyve før utarbeiding av skifteplanen, slik at det vart klart om området kunne utbyggjast eller ikkje. Dersom ein får avslag på søknaden, kan ein på ei anna side spørje seg om det er riktig å legge det til grunn for skifteplanen då tilhøva kan endra seg og utbygging kan bli aktuell igjen seinare. Dersom ein ser dette i eit større perspektiv, spør eg meg om det kunne bidrege til meir fornuftige løysingar dersom kommuneplanlegging og jordskifte hadde gått meir parallelt. Dette er noko landbruksdirektør Ole Bakkebø er inne på under intervjuet i delkapittel 6.2.5. Han nemner at dette kunne gitt ei meir heilskapleg løysing med betre utnytting av areala. På den andre sida meiner eg ei slik løysing kan rokke med jordskifteretten si stilling som ein uavhengig domstol, jfr. delkapittel 3.6.

5.4.8 Særskilte problemstillingar knytt til urbane realsameiger

Denne type realsameiger vil ha eit anna opphav og stiftingsgrunnlag enn tradisjonelle jordsameiger, difor vil det vere interessant å sjå nærare på utfordringane i slike sameiger og korleis jordskifteretten løyser dei.

Parkeringsarealet som ligg i fellesskap mellom bustadeigarane og barnehagen i saka på Søreide, er eit godt døme på sambruk der ein har fordel av dei ulike behova hjå kvarandre. Dette gjer at ein får ei meir effektiv utnytting av areala enn om dei hadde vore i eineeige. Dette kjem også fram gjennom intervjuet. Det vert uttrykt at sambruken har fungert bra, trass i manglande formalisering av korleis bruken skal gå føre seg. Det vart nemnt at bustadeigarane har gjort det meste av førefallande arbeid og at brøyting og strøing har vore utført litt tilfeldig. Slik eg oppfattar båe sider er likevel einaste bakgrunnen for at det vart kravd sak, ulike syn rundt bygging av garasjar i fellesområdet. Sambruken i seg sjølv har ikkje vore eit problem. Kravet om oppløysing og individualisering er heller ikkje eit reelt ynskje. Det ein då står att med er eit krav om oppløysing av eit sameige som fungerer bra, på bakgrunn av eit ønskje om å stogge planar om å byggja garasjar på fellesarealet.

Det kan diskuteras kor vidt saka burde vore fremja i høve til kravet om at tilhøva må vere utenlege, jfr. jordskifteloven § 1 fyrste ledd. Alle respondentane eg snakka med uttrykte at sambruken internt i sameiget fungerte bra, trass i at sameiget ikkje hadde klare vedtekter. Det kan stillast spørsmål ved behovet for å lage vedtekter i eit sameige som ikkje har problem knytt til sjølve bruken. Den einaste nemnte reelle utfordringa sameiget sto ovanfor, var usemja rundt bygginga av garasjar. På den andre sida er den føreliggjande usemja eit stort

problem for barnehagen, då mykje av deira mest nytta parkeringsareal vil gå med i arealet tiltenkt garasjane. Sjølv om det i dag ikkje er problem knytt til sambruken elles, vil det truleg uansett vere ein føremon å ha gode vedtekter slik at sameiget vil vere betre rusta til å handtere eventuelle utfordringar i framtida. Ein kan jo også spørje seg om problemet knytt til bygging av garasjane hadde vorte eit problem dersom det frå byrjinga hadde vore klåre vedtekter for området. Slik sett kan ein argumentere med at uklåre eller manglande vedtekter kan seiest å gje grunnlag for fleire konflikhtar, og at denne utryggleiken er eit argument for å meine at situasjonen er utenleg.

Eit tradisjonelt jordsameige har ofte uklårt opphav og det er ikkje nødvendigvis slik at bruken av området tilseier at sameige er ei fornuftig eigarform. I dei høva vil nok tilfellet ofte vere at bruken av området vert styrt av eigarforma. I eit urbant realsameige derimot, vil tilfellet gjerne vere motsett. Ein ser føre seg ein gitt bruk av arealet, til dømes felles parkering slik som her, felles leikeareal eller liknande, som tilseier at realsameige vil vere ei eigna eigarform. Eit urbant realsameige av denne typen har eit klårt opphav og det er gjort eit bevisst val rundt at sameige vil vere ei tenleg eigarform på bakgrunn av den tenkte bruken. Dette er element eg meiner er sentrale ved handsaming av utfordringar i slike sameiger. Spesielt dersom det kan vere tale om oppløysing. Eg meiner jordskifteretten bør vise varsemd og vere restriktive rundt oppløysing av slike meir urbane realsameiger.

Som eg nemner i delkapittel 3.5.2 er det i forslaget til ny jordskiftelov føreslått ei lovføresegn i § 3-5, som gjev jordskifteretten heimel til å skipe sameige. Utgangspunktet er at sameige kan skipast der dette gjev ei betre løysing enn å gje reglar om sambruk. Slik situasjonen er på parkeringsarealet på Søreide, er sameige mellom brukarane etter mitt syn gunstigare enn om ein part hadde vore grunneigar og ein hadde hatt bruksrett til å nytta arealet. Jamvel om jordskifteretten også då kunne ha ordna bruken gjennom bruksordningsreglar, meniar eg ein slik eigarkonstellasjon kunne ha komplisert samhandling ytterlegare. Slik eg ser det er det urbane realsameiget på Søreide eit eksempel som vitnar om at heimelen til å skipe sameige, kan verte nyttig.

Kapittel 6 – Utviklingstrekk og lovverk

6.1 Innleiing

I dette kapitlet skal eg forsøkje å svara på følgjande underproblemstilling:

«Kva har vore, kva er i dag og kva vil i framtida vere utfordringar mellom eigarar i jordsameiger og er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger?».

For å kunne svare på denne underproblemstillinga har eg valt å intervju jordskifterettsleiarane i Hordaland og jordskifteoverrettsleiarane i Gulating jordskifteoverrett. I tillegg har eg intervju landbruksdirektøren i Hordaland, samt Arild Sunde som er jordskifte kandidat og leiar i konsulentfirmaet Areal og Eiendom AS. Eg har, som tidlegare nemnt i oppgåva, valt å leggja fokus på Hordaland fylke, noko som vert spegla att i valet av intervjuobjekt. Alle har tilknytning innafor Hordaland fylke, med unntak av Arild Sunde som uttalar seg på eit generelt plan.

Intervju vil vere nyttig for å få kjennskapar til tankar og meiningar, men metoden har også sine avgrensingar. Det som kjem fram i intervju vil vere farga av den einskilde sine synspunkt. For å kunne kaste lys over dette emnet meiner eg likevel det vil vere fornuftig å søkja direkte til fagmiljøa.

Utvalet eg har intervju er på ingen måte meint å vere eit representativt utval for vidare analyse, men det er valt for å gje mest mogleg innsikt i synspunkt frå ulike fagfelt som igjen vil vere utgangspunkt for vidare diskusjon og drøfting. Dette samsvarar også med underproblemstillinga som eg freistar å kasta lys over, då den ikkje gjev rom for klåre og eksakte svar, men er utforma for å stipulera sannsynlege utviklingstrekk. For å kunne gje ei slik stipulering mest mogleg fagleg tyngde, har eg valt å intervju fagmiljø eg meiner vil ha god kunnskap om desse temaa. For å få mest mogleg breidde har eg prøvd å sjå problemstillinga frå eit jordskiftefagleg perspektiv, landbruksfagleg perspektiv og ein eigeidomsutviklar sitt perspektiv.

Eg vil fyrst i kapittelet presentere dei einskilde intervju. Deretter vil eg gjere ei samanfattande analyse av opplysingane eg har fått tilgang til. Noko av dette vil eg sjå i samanheng med teori og aktuelle problemstillingar i dei konkrete sakene i kapittel 4 og 5.

6.2 Presentasjon av intervju

6.2.1 *Jordskifteoverrettsleiar ved Gulating jordskifteoverrett, Per Kåre Sky*

Kva har i tidlegare tider vore dei tradisjonelle utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Sky gjev uttrykk for at uklåre eigedomstilhøve knytt til jordsameigene i tidlegare tider truleg har vore ei utfordring, spesielt i høve der dette ikkje har vore klårlagt i noko form av domstolar. Som døme på situasjonar som skapar rot og uklårheit rundt eigarforholda, syner Sky til tilfelle der sameigarar har fått skilt frå lutar, utan at dette eigentleg skal kunne gjerast. Vidare vert det sagt at i høve der det er mange medeigarar i jordsameigene, kan det verta vanskeleg å fatta avgjersler, noko som vil verta ekstra vanskeleg i dei høva der rettsgrunnlaget er uklårt.

Kva utfordringar er typiske i dag?

Det vart her nemnt at det som har vore utfordringar i tidlegare tider, også i dag kan vere aktuelle utfordringar. I tillegg uttrykker Sky at ei sentral utfordring i jordsameiger i dag vil vere at det innbyrdes er ulike ynskjer med tanke på utnytting av dei einskilde sameigene, ein ser ei aukande interessefragmentering mellom sameigarane. Nokre sameigarar vil til dømes vere interessert i utnytting, medan andre er meir interessert i vern. Eksempel på motsetnadsforhold som vert nemnt, er hyttebygging kontra jakt og/eller beite. Dei sameigarane som ynskjer økonomiske inntekter frå sameiget vil gjerne vere meir interessert i å utnytte sameiget enn dei som ikkje har like stort behov for dette. Ei problemstilling er også at nokre bur på eigedomen med tilhøyrande sameigelut, medan andre bur ein annan stad og då ikkje har dagleg tilknytning til eigedomen.

Aktuelle problemstillingar i forhold til handsaming i jordskifterettane kan vere at nokre sameigarar har eit ynskje om å løysa opp sameiget, andre ynskjer gjerne å få ordna bruken medan nokre helst ikkje vil gjera noko. Ulike ynskjer med tanke på bruk av jordsameiger vil truleg resultere i fleire krav om oppløysing, grunna at dei interne forskjellane gjer det vanskeleg å halde fram i fellesskap.

Sky syner til ei konkret sak for å synleggjera utfordringar jordskifterettane kan stå overfor i møte med jordsameiger. Dømet er ein holme på førte dekar som låg som eit jordsameige mellom åtte medeigarar, alt låg innafor 100 metersbeltet langs sjøen. Det var ynskje om å oppløysa dette jordsameiget, slik at kvar part skulle få sin del. I eit slikt tilfelle uttrykker Sky at ein kan gjere meir skade enn gagn ved å løyse opp, det vil vere vanskelegare med ei fornuftig utnytting når kvar einskild skal utnytte sin eigen eigedom enn om det hadde vore gjort i fellesskap. I denne samanhengen vert det også nemnt at det er ei utfordring å få til planlegging på tvers av eigedomsgrensene, det vert ofte til at den einskilde planlegg for seg sjølve og sin eigedom, utan at eigedomar omkring vert med i planlegginga. Vidare vil det vere utfordringar med tanke på korleis jordskifterettane skal få til ei mest mogleg rettferdig fordeling av ressursane i jordsameiger og grunnvilkåra i jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a må vere til stades.

Kva vil vere typiske utfordringar i framtida?

Jordskifteoverrettsleiaren uttrykker at i framtida vil me truleg sjå ei auke av utfordringar me finn i dag knytt til motsetnadsforhold i sameigene. Det vil verta tydelegare frontar etter kvart som fleire sluttar i landbruket. Talet på landbruksføretak vil fortsetta å gå ned, medan talet på landbrukseigedomar er stabilt. Ei problemstilling som vart tatt opp som ei mogleg framtidig utfordring er at jordsameiger ikkje kan pantsetjast særskilt. Det vert uttrykt at for somme kan dette kanskje vere ynskjeleg.

Det vil truleg verta mindre oppløysing av jordsameiger i framtida, men meir bruksordningar. I dei høva der det vert oppløysing vil ein gjerne sjå meir av jordsameiger som berre vert delvis oppløyste. Deler av sameigene vil då bli oppløyst og individualisert, medan det resterande vil liggje att som jordsameige. I framtida vil truleg Den europeiske menneskerettskonvensjon (EMK) oftare verta gjort gjeldande i jordskiftesamanheng og då særskilt i tilknytning til bruksordningar, der partar vert tvinga inn i eit samarbeid. Retten til å kunne utnytte eigen eigedom vil truleg verta meir i fokus.

Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Sky gav uttrykk for at der det fører til næringsutvikling og moglegheiter for betre utnytting av ressursane, vil det vere samfunnsnyttig. Han understreka også at jordskifteretten ikkje skal

gjere samfunnsnyttige vurderingar i høve til fremming av saker. I somme høve kan det vere nyttig for partane å få løyst opp i utfordringane, men det vil ikkje alltid vere like samfunnsnyttig. Sky nemner som eit døme på dette høve der partane ynskjer å få utlagt sameigelutane som individuelle eigedomsteigar, men der det er lite truleg at det vil skje noko form for utbygging til nytte for samfunnet. Jordskifteretten har ein tendens til å avvise saker der det ikkje ligg føre konkrete planar, då kostnadane med saka gjerne vil bli større enn det ein på fremmingstidspunktet kan sjå som sannsynleg nytte.

Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger og er det endringar som bør gjerast?

Jordskifteloven er, i følgje Sky, bra med tanke på moglegheitene til oppløysing av jordsameige og bruksordning. Sameigelova tek omsyn til mindretalet gjennom mindretalsvern og matrikkelloven gjer det mogleg å registrera jordsameiger. Sky nemner at moglegheita til å registrera jordsameiger som ein no finn i matrikkelloven er ei klår forbetring. Her er det tatt tak i ei utfordring og gjort eit konkret grep for å betra på tilhøva. Sky gjev uttrykk for at lovverket kanskje burde vore mjuka opp på ein slik måte at det kunne vore mogleg å dela frå lutar frå jordsameige.

Jordskifteoverrettsleiaren gav uttrykk for at han ikkje hadde følt noko av lovverket som ein hemsko gjennom sitt arbeide. Med tanke på oppløysing av jordsameiger er ikkje jordskifteretten avhengig av kommunalt delingsløyve for å kunne løyse opp.

Sky nemner ei utfordring som kan seiast å vere meir knytt til politikk enn lovverk. Det er i tilfelle der ein til dømes har eit stort utmarkssameige som er vurdert oppløyst og individualisert. Ei oppløysing vil føre til at det vert naudsynt med vegar og andre tiltak for at arealet skal kunne nyttast på ein god måte. Desse tiltaka kan vere kostbare, men ein vil få lite tilskot frå det offentlege. Dette kan gjere at ei oppløysing vil verta kostbart for partane, noko politikarane gjerne skulle hatt meir forståing for.

I følgje jordskifteloven § 31 skal ein ikkje skifte areal med høg verdi. I følgje Sky kunne ein kanskje hatt alternative måtar å løyse dette på, sett i høve til jordsameiger. Ein kunne til dømes gjort det slik at inntekter frå utbygging dei neste x åra skulle tildelast etter forholda slik dei var før jordskiftet. På ein slik måte ville risikoen for forfordeling vorte mindre, men

samstundes kan det tenkjast at slike løysingar vil verke hermetiserande, ved at den som har fått tildelt arealet gjennom jordskifte ikkje set i gang med tiltak før denne tida er gått ut.

Eit anna alternativ Sky nemner er at det kunne vore klårare reglar for fordeling av gevinst ved jordskifte, slik at alle skulle få sin del av nytten. Det kunne vore lovmessige føringar for fordeling av nytten i samsvar med det ein finn i jordskifteloven § 3 bokstav b også i høve til jordsameiger. Jordskifteretten gjer i dag ei vurdering av kor stor nytte den einskilde får med tanke på fordeling av jordskiftekostnader. I det store biletet vil det vere meir interessant med føringar på kor stor del av nytten den einskilde skal få enn kor mykje jordskiftekostnader den einskilde må betale. Jordskifteretten måtte i så fall gjort ei nærare analyse av kva som er nytten i dei ulike høva. Dette vil vere gjenstand for forhandlingar, men det vil kanskje vere enklare for folk å forstå ei slik løysing.

Det kunne kanskje vore aktuelt å ha ein lovheimel som gav moglegheit til å pantsetje jordsameiger særskilt. Sky understreker at han er usikker på kor praktisk det vil vere, men meiner det kunne vore verdt å undersøkje.

Sky gjev uttrykk for at han ikkje er heilt sikker på om jordlova er tilpassa dei dynamiske endringane i landbruket som skjer raskare no enn tidlegare. Han uttrykker i denne samanhengen at det er mykje politikk i jordlova, slik at det kan tenkjast at det skjer ein del endringar i lova ved eit eventuelt regjeringsskifte.

6.2.2 Jordskifterettsleiar ved Haugalandet og Sunnhordland jordskifterett, Oddmund Roalkvam

Kva har i tidlegare tider vore dei tradisjonelle utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

For å kunne svare på dette uttrykker Roalkvam at ein er nøydd til å sjå kva jordsameiger tidlegare har vore nytta til. Her vert det nemnt at beiting har vore ei sentral utnyttingsform i jordsameiger. Bakgrunnen til at jordsameigene har lagt att som sameiger, har vore at sameige var ei fungerande eigarform, sett i høve til beiting, og det har difor ikkje vore naudsynt å oppløysa dei.

Jamvel om sameige er ei gunstig eigarform med tanke på beiting, nemner Roalkvam at beiting også truleg har ført til utfordringar mellom eigarar i sameiger. Beiting var ein viktig ressurs og det oppstod truleg usemje rundt tal på dyr som kunne vere på beite og kor mange dyr den

einskilde sameigar kunne ha. Jordsameigene kunne vere delt inn soner som avgrensa nærare kor den einskilde kunne sende sine dyr på beite. Då ulike areal kunne ha ulik kvalitet i høve til beiting, kunne nok dette vere ei kjelde til usemje. Overbeiting kunne vere ei utfordring somme stader og i tilknytning til dette kunne det oppstå konflikt i høve til kven som slapp for mange dyr ut på beite. I samband med beiting kunne utfordringar knytt til gjerding også vere potensielle problem.

I jordsameiger kunne det vere ein del uskrivne reglar knytt til bruk av området, dette kunne føre til at det vart uklårheit innbyrdes mellom sameigarane.

Kva utfordringar er typiske i dag?

Ei sentral utfordring internt i jordsameiger er at det vil vere ulike syn kring utnytting av ressursar. Det kan liggje potensial for å utnytte til dømes vindkraft, vasskraft eller sette i gang med anna utbygging. Moglegheitene kan liggja der, men det kan vere vanskeleg eller umogleg å bli samde om ein skal sette i gang eit mogleg tiltak. Nokre sameigarar er gjerne oppteken av å nytte sameigetingen mest mogleg tradisjonelt, medan andre ynskjer at sameiget skal generere høgst mogleg avkastning og tenkjer gjerne ikkje like mykje på tradisjonell bruk. I eit jordsameige kan det gjerne vere nokre sameigarar som ynskjer å fortsette med beitebruk medan dette ikkje har verdi for andre. Nokre kan til dømes også ha vern som agenda for å sette seg mot kanskje elles økonomisk fornuftige tiltak i sameiget.

Eigarane i jordsameiger er ofte forskjellige og har ulik tilknytning til eigedomane. Nokre har flytta og bur ein anna stad og har eit anna fokus enn det som var vanleg tidlegare, medan andre framleis driv tradisjonelt landbruk. Nokre eigedomar med sameigelut kan vere eineigde eigedomar som vert driven av eigaren, medan andre kan vere nedlagde bruk som til dømes er dødsbu. Dette gjer at det vil bli forskjellig tilknytning til eigedomane og tilhøyrande partar i sameiger, noko som igjen kan gjere at interessene og måla vert forskjellige blant sameigarane. Nokre eigarar kan vere meir oppteken av omsetjingsverdien på eigedomen enn på å utvikla eigedomen med tanke på rasjonell utnytting. Det vil gjerne vere nokre medeigarar som ynskjer å oppretthalde beitebruk, medan dette ikkje er interessant for dei fleste. Dersom beitebruken vert oppretthaldt, kombinert med at ein til dømes legg til rette for hyttebygging, kan det bli konfliktar med tanke på beiting, gjerder og liknande.

Tidlegare var det ein større gjensidig avhengigheit mellom sameigarane, dei var meir nøydde til å samarbeide. Sameigarane var meir like, det var ein bonde på kvar gard som i stor grad hadde like interesser. Det var nok endringar tidlegare også som kunne ha innverknad på eigarkonstellasjonane, som til dømes utvandring til Amerika, men det har ikkje vore i same målestokk som ein kan sjå no i seinare tid.

Eit elemnet som særleg kan gjere seg gjeldande i mindre jordsameiger, er personlege konflikhtar. Når det er få medeigarar, kan dårlege personlege relasjonar gjere at det vert vanskeleg å samarbeide, ein kan vere avhengige av alle for å kunne setje i verk tiltak og kanskje kan ein sameigar ha så stor lut at han åleine har fleirtal. Dårlege personlege relasjonar kan gjera situasjonen i jordsameigene fastlåst og det kan vere uråd å få til noko.

Roalkvam gjev uttrykk for at ei utfordring som ofte dukkar opp, er kven som har lutar i sameiger og kor store lutar den einskilde har.

Jordskifterettane møter ein del utfordringar i samband med spørsmål som dukkar opp i jordsameiger. Eit problem som ofte er relevant, er valet mellom å individualisera sameiget ved å løysa opp, kontra å lage ei bruksordning som regulerer den tenkte utnyttinga. Ved å løyse opp vil det vere ein risiko for at verdiauken ikkje vil koma alle til gode, men at gjerne ein eller nokre av sameigarane kan sitte att med «gevinsten». Alternativet bruksordning vil truleg gje ei meir rettferdig fordeling slik at alle får sin bit av «gevinsten», men samstundes er det ikkje sikkert initiativet vil vere like sterkt når utnyttinga skjer i fellesskap. I denne samanhengen er også eit moment at eit sameige vil gje moglegheiter for ei meir fleksibel utnytting enn det som vil vere tilfellet med fleire eineeigde teigar som skal utnyttast kvar for seg. I dette tilfellet kan det vere eit dilemma om ein skal tenke ei mest mogleg fleksibel og god løysing totalt sett, eller om ein skal la medeigarar med initiativ og planar få utvikle ein eineigd eigeidom utan å måtta vere avhengig av andre.

Slike dilemma kan, i følge Roalkvam, verte endå vanskelegare i dei høva der alle sameigarane er samde om å dela opp, men jordskifteretten er usikker på om vilkåret om utenlege forhold i jordskifteloven § 1 er oppfylt. I somme høve kan dilemmaet spisse seg til rettferd og inga utvikling, eller utvikling med risiko for skeivfordeling. Eit moment er også at sia partane har kome til jordskifteretten er det truleg eit problem. Skal jordskifteretten då vere

problemløysar eller skal saka avvisast med tilvising til at vilkåra i jordskifteloven § 1 ikkje er oppfylt, og late partane sitje att med det som var problemet?

Roalkvam uttrykker også at i somme høve får han inntrykk av at partane har ein motivasjon bak det som kjem fram i sjølve saka. Han nemner eksempel der alle partane ynskjer å oppløysa eit sameige i LNFR-område. Dette vert gjerne grunngeve med at sameige er ei tungvint eigarform og det er vanskeleg å måtte forholde seg til dei andre sameigarane ved alt som skal gjerast. Det partane eigentleg ynskjer, er gjerne å få omdisponere arealet slik at dei kan få byggje ut, noko som vil vere enklare når arealet ligg som eineeige. Når alle er samde om å dele, men jordskifteretten er usikker på vilkåra, rører ein også i problemstillingar rundt disposisjonsprinsippet. Roalkvam seier at dette ikkje gjeld fullt ut i jordskiftesaker, men det er like fullt eit dilemma når alle ynskjer oppløysing. I dei tilfella der det er personleg konflikhtar, seier Roalkvam at det er utfordrande å få til bruksordningsreglar som fungerer.

Ei utfordring kan vere knytt til bruksordningar som legg til rette for å opptrette lag som sameigarane kan få vere med i etter deira part. Alle har rett til å vere med, men der det er snakk om store investeringar er det ikkje sikkert den einskilde har god nok likviditet eller vågar å investere store summar. Dette kan då føre med seg at somme får moglegheit til å hente ut verdiar frå sameiget, medan dei som ikkje hadde god nok likviditet eller risikovilje på det gitte tidspunktet, ikkje får del i desse verdiane.

Kva vil vere typiske utfordringar i framtida?

Roalkvam trur at også i framtida vil ulikskap mellom medeigarane i jordsameiger vere ei sentral utfordring.

I forhold til jordskifteretten trur Roalkvam ein i framtida vil sjå fleire saker knytt til klårlegging av eigartilhøve og klårlegging av lutar i jordsameiger. Dette fordi matrikkelloven legg opp til at jordsameiger må vere registrert i matrikkelen for at ein skal kunne dela i frå areal.

Roalkvam gjev uttrykk for at det vil vere positivt at det vert ryddigare forhold i jordsameigene. Ein del er av den oppfatning at eit jordsameige med eige matrikkelnummer kan handterast på lik linje med ein vanleg eigedom, noko som kan føre til at ein del grunneigarar trur dei kan ta opp pant i jordsameigene som ei eiga eining.

Nokre medeigarar i sameiger har vanskeleg for å forstå utgangspunktet i lutforholdet. For nokre er det vanskeleg å skjønna at ein må langt tilbake i tid og ta utgangspunkt i matrikkelskyld, for å finne ut kor stor lut den einskilde har. Nokre meiner den reelle bruken av sameiget burde talt meir. Roalkvam gjev uttrykk for at denne problemstillinga neppe vil verta mindre i framtida.

Eit perspektiv som Roalkvam trekkjer fram er jakt. Han gjev uttrykk for at dette er ein ressurs som har fått auka merksemd og verdi, noko som truleg vil fortsette i framtida. Her vil både sameigarane og jordskifteretten stå overfor utfordringar knytt til fordeling av jakt og utarbeiding av gode reglar.

Roalkvam nemner daude heimelshavarar som eit problem i jordsameiger. Jordsameiger har ofte mange eigarar, noko som gjer at det kan vere vanskeleg å finne fram til rettighetshavarane. Der det er døde heimelshavarar, vert problematikken knytt til dette aukande. Problemet med daude heimelshavarar vil ifølgje Roalkvam truleg auka i framtida.

Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Der det er snakk om verdfulle ressursar, er det positivt at det vert bidrege for at desse kan utnyttast. Jordsameiger utgjer også ein stor og viktig del av arealet vårt. Til dømes vil registrering og klårlegging av tilhøva i jordsameigene gjere det meir oversiktleg kven som har rettar og kor store partar den einskilde har. Dette vil vere ein føremon både for sameigarane og myndigheiter. Særskilt med tanke på utmarksforvaltning vil dette vere nyttig.

Roalkvam er av den oppfatning at der jordskifteretten kan få til bruksordningar som fungerer bra, er dette det beste alternativet for å utnytta jordsameigene på ein best mogleg måte. Jamvel om bruksordning er å føretrekkje, seier han at i somme høve vil det vere det beste å oppløyse og individualisera. Det vert sagt at i somme høve er det ynskjeleg å utvikla arealet i eit jordsameige, men det er gjerne ein eller nokre partar som ikkje vil dette og hindrar då ei rasjonell utnytting. I desse situasjonane vil det ofte vere samfunnsnyttig med klårlegging av rettar der dette er uklårt og å gjennomføre bruksordning som kan tvinge dei uvillige partane med på ei fornuftig utnytting av ressursane.

Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger og er det endringar som bør gjerast?

Roalkvam nemner at sameigelova i somme høve kan vere litt streng med tanke på at eit mindretal i mange tilfelle kan stoppe tiltak som er fornuftige og ynskt av fleirtalet. Dette kan i somme høve hindre fornuftig bruk av jordsameiger. Sett frå ei anna side, fører dette gjerne til at sameigarar må gå til jordskifteretten for å få gjennomført tiltaka, noko som då også kan føre med seg meir ordna tilhøve, som igjen vil vere ein føremon i framtida.

Bruksordning er eit særst fleksibelt verkemiddel som gjev mange moglegheiter. Det er i stor grad berre kreativiteten som set grenser for utforminga. Her kan ein tvinge eit mindretal med og ein kan også få inn til dømes personlege rettar, som jordskifteretten elles ikkje har moglegheit til å regulere.

Det er eit hol i lovverket me har i dag, sett i høve til daude heimelshavarar. Her burde det ha vore eit regelsett som sette ei viss tidsgrense for når heimelen må vere overført og i perioden før heimelen er overført, burde det vere ein representant som var pliktig til å representere buet.

6.2.3 *Jordskifterettsleiar ved Nord- og Midhordland jordskifterett, Vidar Bergtun*

Kva har i tidlegare tider vore dei tradisjonelle utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Bergtun uttrykker at det truleg har vore ulike typar utfordringar, alt etter kva type realsameige det har vore snakk om. Utviklinga innafor landbruket førte til at det var auka interesse for å dyrka opp meir areal. I jordsameiger i såkalla «heimeutmark» har det på bakgrunn av dette vore eit ynskje om å dyrke arealet. Dette førte til behov for å individualisera sameiget, slik at sameigarane kunne få skilt ut individuelle delar som skulle dyrkast. For å løyse desse utfordringane var det eit naturleg val å gå til jordskifteretten.

Behovet for individualisering vert av Bergtun nemnt som den mest typiske utfordringa i jordsameiger i tidlegare tider. Behovet oppstod som ein følgje av omlegging av drift. Jamvel om dette truleg har vore det mest typiske problemet kan nok utfordringar knytt til samarbeidsforhold i somme høve også ha vore problematisk.

Kva utfordringar er typiske i dag?

Sentrale utfordring i jordsameiger i dag er i følgje Bergtun at det ofte er mange sameigarar som er ulike og at medeigarane har ulike eigarmotivasjonar. Dette bidreg til at det vert vanskeleg å nytta jordsameigene. Nokre sameigarar ynskjer å starte opp prosjekt som krev investeringar og aktivitet, medan andre verken vil investera tid eller pengar. Ei anna utfordring i jordsameiger i dag, er at det er mindre kommunikasjon mellom sameigarane enn det som gjerne var tilfellet tidlegare. Dette kjem som ei følgje av at mange eigarar av gardsbruk med lut i sameiget gjerne ikkje lenger bur på gardsbruket eller i bygda.

Utfordringane i jordsameiger er ikkje fyrst og fremst knytt til jordsameige som eigarform, men det faktum at det ofte er mange eigarar med ulike interesser og mange som ikkje har interesse av å gjera noko i sameiget.

Det å vere sameigar i eit realsameige krev kommunikasjon og folkeskikk, seier Bergtun. Medeigarane må skjønna at dei er i eit fellesskap. Dette er noko ein må ha blitt lært opp til og ein må ha ei forståing av at det er andre spelereglar som gjeld ved samhandling enn ved individuell handling. Tidlegare var folk meir van med å ha tette band og ta omsyn til kvarandre, dette er ikkje slik i dag. Før var det også meir oppseding på dette feltet, det gjekk frå far til son at ein skulle oppføra seg bra når ein var på felleseiget. I dag kan det vere tilfelle at gardsbruk går i arv utan at den nye eigaren knapt har vore på staden. Mange medeigarar i jordsameiger har ikkje ei forståing av at det å vere medeigar ikkje berre fører med seg rettar, men også plikter. Det er også manglande forståing for at eit fleirtal kan ta avgjersler som også får innverknad på mindretalet. Dette er element som før var sjølvsgade, men som i dag gradvis vert viska bort.

Bergtun nemner at ei problemstilling kan vere at dei som er positive til investeringar ofte driv landbruksverksemd på gardsbruket, medan dei medeigarane som gjerne ikkje har like stor interesse av investeringar, typisk har eit nedlagt gardsbruk som vert nytta til fritidsføremål. Dette gjer at det vert ulike reglar i høve til moms. Dei medeigarane som driv landbruksverksemd vil vere friteken frå å betala moms for tiltaket, medan dei som nyttar egedomen til fritidsføremål må betala moms.

Kva vil vere typiske utfordringar i framtida?

På dette punktet uttrykker Bergtun at den utviklinga me allereie har sett, med aukande ulikskap mellom partane og manglande forståing for kvarandre, truleg vil halde fram.

Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Bergtun gjev uttrykk for at utfordringar mellom eigarar i jordsameiger bør prioriterast slik at dei som skal leva med ei slik eigarform, skal kunne få hjelp i fastlåste situasjonar eller situasjonar der ein ser at det vil koma utfordringar i framtida. Jamvel om det er naudsynt å løyse konkrete utfordringar, meiner Bergtun at det uansett ikkje bør gjennomførast ei lik handsaming av alle jordsameiger for å luke bort eventuelle framtidige problem. Det må vere konkrete problem som vert løyst. Historisk ser ein eksempel på at det har vore stort fokus på individualisering av jordsameiger, då ein meinte dette ville vere bra. Ein ser likevel i ettertid at dette ikkje alltid har ført til ein betre situasjon.

Dei verkelege utfordringane i jordsameiger er at det er mange eigarar med ulike syn og prioriteringar. Dette er eit problem som jordskifteretten ikkje kan løyse. Det jordskifteretten gjer, er på sett og vis i mange høve å flikke og lakke på dei verkelege utfordringane.

Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger og er det endringar som bør gjerast?

Bergtun seier at jordlova, som hindrar at lut i sameige kan skiljast frå det tilhøyrande bruket, kan vere med på å øydeleggje for jordsameigene. Dette vert grunngjeve med at denne «låsen» bidreg til at det ikkje vert sal av lutar i jordsameiger, utan at det tilhøyrande gardsbruket også vert seld. Noko som gjer at talet på luthavarar ikkje går ned utan at andre medeigarar ervervar heile bruk med tilhøyrande lut i sameiget. Dette forholdet i jordlova kan difor på sett og vis seiast å oppretthalde problemet med mange medeigarar i jordsameiger.

Bergtun meiner tilknytninga mellom lut og eigarskap burde ha vore løyst. Han seier dette truleg ville ført til meir omsetning av lutar, noko som igjen ville ført til færre eigarar. I tillegg til å løyse denne tilknytninga, burde det vore lagt til rette for meir sal. Kanskje skattefritak på inntekter frå sal av lutar i jordsameige i ein periode ville gjort det meir lukrativt å selje.

Eit moment som Bergtun meiner kan føre til utfordringar i jordsameiger, er at planprosessen er uføreseieleg. Dette gjer at nokre sameigarar kan tenkje at areal som no er avsett til LNFR-område, kanskje ein gang i framtida kan verta endra til utbyggingsområde. Denne uvissa gjer at nokre ynskjer å venta med investeringar, då arealet moglegvis kan gje ein høgare verdi med

ein anna bruk ein gang i framtida. Bergtun uttrykker at dersom planprosessen hadde vore meir føreseieleg, kunne det vore enklare å setja i verk planar i jordsameiger og enklare å bli samde.

Bergtun meiner jordskifteloven er god slik den er og ser ikkje at den bør endrast for å møte utfordringar i jordsameiger. Mykje av problemløysinga står og fell på kreativitet innafør verkemidla som er heimla i jordskifteloven. Hovudproblemet, som ligg i at for mange eig bruk med tilhøyrande lut i jordsameiger utan å drive bruka, kan likevel ikkje jordskifteretten løyse. Her syner Bergtun til dei ovanfor nemnte tiltaka om å lempe på tilknyttinga mellom bruk og lut i jordsameige og å gje skattefritak for sal av slike lutar som dei mest sentrale.

6.2.4 Tidlegare jordskifterettsleiar ved Indre Hordaland jordskifterett, Tore Fykse

Kva har i tidlegare tider vore dei tradisjonelle utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Tradisjonelt har jordsameigene vore nytta i samanheng med gardsdrifta. Det var ofte beitebruk som var mest aktuelt. I dei høva der det også var aktuelt med skog, var ofte beitet i fellesskap og skogen i eineåtte teigar. Dei utfordringane Fykse nemner som mest nærliggjande i jordsameiger var ulike konflikhtar knytt til beitebruk. Det kunne gjelde spørsmål knytt til kor mange dyr som kunne vere på beite, flytting av dyr på beite, plasseringa av dyra, tidspunkt for når dyra kunne sleppast på beite og når dei skulle hentast heim att. Der det var nok beitetilgang, var det mindre konflikhtar, konfliktane kom gjerne som ein følgje av mangel på beite.

I dei høva der beitet låg i fellesskap og det var skogteigar i eineeige, kunne det oppstå utfordringar. Det kunne verta motsetnadsforhold mellom beitebruk og planting på skogteigane. Særleg i dei høva der det var snakk om planting av gran kunne dette skapa problem, då område tilplanta med gran ville vere ubrukelege som beite.

Kva utfordringar er typiske i dag?

Fykse uttrykker at utfordringane knytt til beiting vil vere mindre aktuelle i dag. Slik tilhøva er no, er det lite beitepress og dei som nyttar jordsameiger til beiting har det romslegare i dag enn det som var tilfelle tidlegare.

Slik Fykse ser det er det eit større problem i dag at mange bruk ikkje er i drift, noko som fører til at det frå somme sameigarar er ynskje om nye utnyttingsformer. Det er ikkje lenger slik at

alle har eit ynskje om å nytta sameiget slik som rein jordbruksdrift skulle tilseie, noko som gjerne vil strida med tradisjonell utnytting. Dette motsetnadsforholdet mellom tradisjon og ynskje om endring kan skapa utfordringar. Innbyrdes blant dei som driv landbruk vil det truleg også vere ulike syn på endringar, nokre vil vere meir positive til det enn andre. Ei anna utfordring som i følgje Fykse kan vere aktuell i jordsameiger er uklåre eigartilhøve. Dette generer behov for avklaring av eigartilhøve og lutar. Vidare vil det kunne vere utfordringar knytt til samarbeid, noko som i somme høve kan bøtast med bruksordning.

For jordskifteretten vil typiske utfordringar som må løysast i jordsameiger vere avklaring av lutar og ymse konflikhtar, samt leggje til rette for vidare drift. Jordskifteretten må ta stilling til om det beste vil vere å løysa opp sameiget og individualisera, eller om det beste vil vere at jordsameiget framleis skal liggja i fellesskap.

Kva vil vere typiske utfordringar i framtida?

I følgje Fykse kan ein seie at framtida allereie har byrja og at dei utfordringane ein ser i dag vil ein også sjå i framtida.

Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar mellom eigarar i jordsameiger?

Fykse meiner det er god grunn til å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar i jordsameiger. Det er bra å få avklart rettsforhold med tanke på bruk av områda og det å få avgjort interne konflikhtar vil ha ein nytteverdi i seg sjølve. Det er nyttig at jordskifteretten kan leggje til rette for endringar, slik at jordsameigene kan nyttast mest mogleg tilpassa tid og tilhøve. I somme høve vil det liggje økonomiske ressursar som berre kan utnyttast dersom sameigarane får hjelp til klårleggja eigartilhøva og ei ordning som kan sette føringar med tanke på samarbeid rundt utnyttinga.

Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger og er det endringar som bør gjerast?

Lovverket kan i følgje Fykse på sett og vis seiast å vere tilpassa, men det er mogleg at det er noko utdatert på somme felt, utan at det vert synt til konkrete føresegner. Den nye jordskifteloven bør vere utforma med tanke på framtida. Lovverket vert endra suksessivt og det vil vere ein kontinuerlig prosess. det bør fyrst oppstå ein grunn for å endra før ein kan gjere endringar i lovverket.

6.2.5 Landbruksdirektøren hjå Fylkesmannen i Hordaland, Ole Bakkebø

I intervjuet med landbruksdirektøren Ole Bakkebø fekk eg også innspel frå to andre tilsette ved landbruksavdelinga. Dette var høvesvis rådgjevar Åshild Hjørnevik og underdirektør Åse Vaag.

Betraktningar rundt jordsameiger

Bakkebø gjev uttrykk for at årsaka til at mange av jordsameiga framleis ligg i sameige, er at det har vore ei kostand/nytte vurdering der ein har sett at det ikkje vil vere lønsamt å løysa dei opp. Ei oppløysing vil i seg sjølve koste både stat og grunneigarar tid og ressursar og dersom jordsameiga vert nytta til eksempelvis beiting, vil det også føra til auka behov for gjerding. Det er ein generell tendens i fylket at det er mykje ledig beiteareal og lite press på dette.

Ei utfordring i noko av fjellarealet i Hordaland er at det skjer ufornuftig utbygging av hytter. Bakkebø uttrykker i denne samanhengen at i dei høva der areala ligg som jordsameige, vil det kanskje bremse denne utviklinga. Det at areala ligg som jordsameiger kan også føre til at den utbygginga som eventuelt vert gjort, vert planlagt meir heilskapleg. Noko som vil bidra til at fleire partar vil få del i gevinsten, enn det som vil vere tilfellet med utbygging av eineigde eigedomar.

Utfordringar som kan vere relevante for jordsameiger

Ei utfordring ein ser i landbruket, er at mange har flytta frå landbrukseigedomen og gjerne kommunen der den ligg. Dei som har flytta, har gjerne andre interesser og arbeid som ikkje er knytt til gardsbruket, men er framleis eigarar. Dette gjer at dei har ei anna tilknytning til eigedomen enn det som vil vere tilfellet for dei som driv landbruk og bur på landbrukseigedomen. Dette fører igjen til at det vert vanskeleg å få til avgjersler innafør sameigene, då dei meir perifere eigarane ikkje har interesse av å investera. Dette gjer at det i det heile vil vere vanskeleg å få til tiltak i jordsameiger. Vaag uttrykte også at det faktum at det ofte er mange medeigarar i sameiger, men få av desse er aktive gardbrukarar, fører det til at det kan vere vanskeleg å få nok folk til å bidra med til dømes gjeting av dyr og investeringar som er aktuelle med tanke på beiting.

Landbrukseigedomar som ligg i nærleiken av byar, der det er stort behov for utbyggingsareal, vil i følgje landbruksdirektøren ha ein betydeleg høgare verdi som utbyggingsareal enn som

landbruksareal. Dette kan føre til at somme eigarar vel å la landbruksarealet gro att, for at det då skal verta lettare å få arealet omdisponert frå landbruksareal til utbyggingsareal. Vidare ventar dei på at byen ekspanderer, noko som fører med seg stor etterspørsel etter areal og moglegheit til at det tidlegare landbruksarealet kan seljast til ein høg pris.

Åshild Hjørnevik, rådgjevar i landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen i Hordaland, gav uttrykk for at i sameiger er det ofte utfordringar knytt til at det er mange eigarar og manglande oversikt. Dette er ei problemstilling som vert ytterlegare forsterka gjennom eigarskifter, då det ofte vert endå fleire eigarar og endå meir uoversiktlege eigarforhold i sameiga. Ho påpeikar at dette er ei utfordring for medeigarane som må forholde seg til den uoversiktlege medeigarmassen. I tillegg skapar den uoversiktlege eigarmassen utfordringar med tanke på forvaltningsarbeid. Eit døme som vert nemnt, er i forhold til kartlegging, der ho uttrykker for at dei må ha oversikt over eigarforholda, noko som gjer at kartlegging av sameiger krev mykje arbeid og det er vanskeleg å nøsta opp i.

Generelle betraktningar rundt landbruket

Eigedomsstrukturen i Hordaland er ikkje tilpassa drift i dag. Hordaland er det fylket i landet med minst areal på dei einskilde bruk. Landbrukspolitikken legg opp til at det er store bruk som er mest lønnsame. I Hordaland er det om lag 12000 registrerte landbrukseigedomar, der om lag 3300 av desse får tildelt driftstilskot, om lag $\frac{3}{4}$ av bruka kan soleis seiast å ikkje vere i drift. Her må ein også ta høgde for at jamvel om landbrukseigedomar ikkje tek mot driftstilskot, kan jorda vere leig bort til andre som driv. I Hordaland ligg andelen leigd jord på 42 % av det totale jordbruksarealet i drift.

Landbruksdirektøren viste til at landbruksavdelinga hjå Fylkesmannen har vore inne i eit prosjekt der dei har som mål å leggje til rette for fellesbeiting på tvers av eigedomsgrenser. Her vert det forsøkt å få grunneigarane med på prosjektet ved å gje diverse tilskot og prøve å motivere dei. Her er tanken at ein bryt ned eigedomsstrukturen for å få til meir rasjonelle og heilskaplege beiter og prøver å tilpasse områda til naturlege forhold for å avgrensa behovet for gjerding. På denne måten får ein nytta beitepotensial på tvers av eigedomsgrenser og areal som tidlegare ikkje har vore nytta kan no brukast til beiting. Det vert i denne samanhengen sagt at ein på sett og vis går attende i tid og legg til rette for meir fellesbruk i staden for individualisering.



Figur 16: Eksempel på felles beiteområde på tvers av eigedomsgransene, den stipla linja syner beiteområdet medan dei svake linjene syner eigedomsgransene, (Fylkesmannen i Hordaland, landbruksavdelinga).

Framtidige utfordringar

I dag er mat handelsvare over landegrensene og Noreg har ein sjølvforsyningsgrad på rundt 40 %. Bakkebø gjev uttrykk for at dersom ein ser på kva som skjer i verda, ser ein ei utvikling som tilseier at eit framtidig problem vil verte matvaremangel. Dette vil igjen føre med seg større fokus på bruk av areala våre og rasjonell utnytting av ressursar innafør landbruket. I dag er det mykje urasjonell drift i landbruket, eit eksempel er at jordbruksareala ofte ligg spreitt, slik at det krev mykje transport for å drive og hauste areala. Den framtidige mangelen på matvarer vil gjere at ein verdt nøydt til å fokusera på heile strukturen i landbruket, då også eigedomsstrukturen. Matvaremangelen vil også føre med seg endra fokus med tanke på arealdisponering. Mange av dei store byane i Noreg ligg i nokon av dei beste

landbruksområda me har. Bakkebø meiner det kan vere eit tankekors at det er same myndigheita som er ansvarleg både for byutvikling og jordvern.

Samfunnsnytte

I samband med samfunnsnytte uttrykker Bakkebø at jordsameiger ikkje er det største problemet å gripe fatt i sett i høve til andre utfordringar i landbruket. Han uttrykker at det oftast ikkje vil vere gunstig å oppløyse sameiga i små individuelle bitar, men heller få til bruksordningar og meir heilskapleg struktur. Landbruksdirektøren gjev uttrykk for at det kanskje hadde vore ei god løysing at kommuneplanarbeid og jordskifte kunne gått parallelt. Dette kunne gitt ei betre heilskapleg løysing, som kunne gitt betre utnytting av areala. På denne måten kunne meir av dei beste samanhengande jordbruksareala vart sikra for framtida med langsiktige fornuftige avgrensingar. I tillegg kunne dette bidrege til meir rettvis fordeling av inntekter i høve til utbygging, i dag er det stor grad av tilfeldigheit som avgjer kven som får gevinst og kven som ikkje får det.

Lovverk

Det er viktig at ressursen jord vert verna. Jordlova er i utgangspunktet ei nei-lov, men lova gjev rom for stor grad av skjønnsutøving. Bakkebø stiller spørsmål ved om det er fornuftig at det er kommunane som skal avgjere spørsmål etter jordlova, når det også er dei som tek avgjersler i samband med å leggje til rette for utbygging.

Landbruksdirektøren kjem inn på at det er foreslått ei endring i jordlova. Endringa går ut på at det skal verta enklare å dela frå landbruksareal. Han gjev uttrykk for at dette er ei bra oppmjuking, som kan generere til meir sal av landbruksareal mellom gardbrukarar. Bakkebø påpeikar likevel at ei slik oppmjuking kanskje kan misbrukast, ved at folk sel deler av landbrukseigedomane for å koma under arealgrensa for konsesjonsplikt og buplikt.

Bakkebø gjev uttrykk for at han meiner eigedomsretten kanskje står for sterkt i Noreg. Det er eit samfunnsproblem dersom me ikkje har tilgang på naudsynte ressursar. Då meiner landbruksdirektøren at det er ugunstig at ein enkelt grunneigar kan hindre fornuftig utnytting av areal. Det same er tilfelle i sameigeområde, det burde vore enklare å få gjennom tiltak sjølv om nokre sameigarar er i mot.

Til sist gjev Bakkebø uttrykk for at ein ikkje berre kan sjå på lovverket isolert sett, men ein må sjå på korleis det vert nytta og i samanheng med andre faktorar. Skjønnsutøvinga som følgjer av lovverket kan i mange høve vere eit like stort problem som den aktuelle lova i seg sjølv. Mange haldningar heng att i gamal tid og er ikkje tilpassa tilhøva slik dei er i dag.

6.2.6 *Leiar av rådgivingsfirmaet Areal og Eiendom AS, Arild Sunde*

Arild Sunde er leiar i rådgjevingsfirmaet Areal og Eiendom AS. Sunde gjev uttrykk for at hans oppgåver i grove trekk dreiar seg om verdsetting og rådgjeving knytt til eigedom.

Sunde påpeikar at det ikkje er så ofte han kjem i kontakt med jordsameiger gjennom arbeidet, men nemner at han frå tid til annan møter jordsameiger knytt til taksering av landbrukseigedomar. I tillegg har det i somme høve vore aktuelt med klårlegging av rettar knytt til jordsameiger.

Jamvel om Sunde ikkje så ofte er i kontakt med jordsameiger, nemner han at frå tid til annan kjem det problemstillingar knytt til personlege sameiger, som han meiner i mange høve også vil vere aktuelle med tanke på jordsameiger. I personlege sameiger er ein problemstilling at gjerne nokre sameigarar vil foreta utbygging, medan andre ikkje ynskjer dette. Ei slik problemstilling kan i somme høve vere endå vanskelegare i jordsameiger enn i personlege sameiger, då jordsameiger ikkje kan delast utan å gå gjennom jordskifteretten. Noko som kan vere ein omfattande prosess, og det er heller ikkje sikkert ein får oppløyst sameiget gjennom jordskifteretten. Eit alternativ kan vere bruksordning, men det er ikkje sikkert jordskifteretten kan tvinge uvillige partar med.

Slik Sunde ser eigarforma jordsameige, er den i dag ein bremsekloss med tanke på få til næringsutvikling. Det vil ofte vere nokon i eit sameige som er imot ulike former for utvikling og då er det uråd å få til.

Sunde uttrykker at eigarforma jordsameige på sett og vis har overlevd seg sjølve ved at formåla eigarforma skulle fylle, no er borte. I dag er det mindre aktuelt med beite, ikkje så aktuelt å ta ut ved etter utpeiking og skogsdrift vert ikkje drive på ein slik måte at jordsameige er ei tenleg eigarform. Jordsameige vert, ifølgje Sunde, på mange måtar meir ein hemske enn ein føremon, eigedomsforma held ikkje tritt med utviklinga. Trass i dette, er det eksempel der eigarforma kan vere gunstig, Sunde syner blant anna til felles jakt.

6.3 Samanfatta analyse

6.3.1 Innleiing

Siktemålet med dette delkapittelet er i hovudsak å samanfatta intervjua som er gjort i førre delkapittel. Den samanfattande analysen vert difor fyrst og fremst ei samanfating av intervjua, men då eg også diskuterer nokre av elementa som kjem fram gjennom intervjua og knyt det til andre deler av oppgåva, har eg valt å kalle delkapittelet for samanfattande analyse.

Eg har valt å organisere delkapittelet om lag slik intervjua er organisert. Eg kjem fyrst inn på utfordringar i jordsameiger i tidlegare tider, før eg prøver å samanfatte og drøfte det som har kome fram om utfordringar i dag. Deretter fyljer ei samanfating av respondentane sitt syn på utfordringar som kan verta aktuelle i framtida, før eg til sist ser nærare på det som har kome fram om lovverket.

6.3.2 *Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i tidlegare tider*

For å kunne forstå utfordringar i jordsameiger i dag og for å kunne ha eit utgangspunkt for å kunne seie noko om kva som kan vere utfordringar i framtida, meiner eg det er nyttig å få eit innblikk i kva som i tidlegare tider har vore utfordringar i jordsameiger. I delkapittel 2.5.1, 3.2 og 3.3 tek eg utgangspunkt i føreliggjande litteratur og kjem inn på noko historie knytt til korleis jordsameiger har oppstått og litt historie rundt jordskifterettane og jordskifte. I dette delkapittelet tek eg utgangspunkt i fagpersonar si personlege kjennskap og erfaring for å skildre kva dei meiner har vore utfordringar i jordsameiger i tidlegare tider.

Tidlegare tider er ikkje eit klårt definert omgrep. Siktemålet mitt er heller ikkje å dela inn i periodar for å gjera ei nærare analyse av kva som har vore utfordringar i dei einskilde periodane. Målet er å gje eit innblikk i utfordringar som har vore aktuelle tidlegare, for å ha eit betre grunnlag for å forstå utfordringar i dag og i framtida

Som det kjem fram i delkapittel 3.3 var ei av hovudverksemdene til jordskifterettane fram til 1930-talet oppløysing av sameige. Bergtun gjev også uttrykk for at ei sentral utfordring har vore ynskje om individualisering av jordsameiger med tanke på oppdyrking av utmarksareal. Både Fykse og Rolkvam meiner at den typiske utnytingsforma i jordsameiger var beiting og då vart det også ei naturleg følgje at utfordringane ofte skreiv seg til problem knytt til beite. Dei nemner båe problematikk knytt til overbeite og fordeling av beiteressursane. Fykse nemner også som eit spesifikt problem høve der beite låg i fellesskap og det var eineieigde

skogteigar i beiteområdet. Dette kunne føre til utfordringar, då spesielt i høve til planting av granskog kontra beiting, då utnyttingsformene i stor grad er uforlikelege. Vidare vert også gjerdning i samband med beite nemnt som ei mogleg utfordring.

Uklåre eigarforhold og omgåing av reglane om å ikkje dele ifrå lutar i jordsameiger, vert nemnt som problem som kunne vere aktuelle tidlegare. Vidare vert det nemnt at det kunne vere problemstillingar knytt til det å fatta avgjersler der det var mange medeigarar. Uskrivne reglar rundt bruk av sameige vert påpeika som noko som kan føre til utfordringar knytt til bruken av jordsameiger.

Bergtun gjev uttrykk for at utfordringane i jordsameiger kunne variera i forhold til kva type sameige det var, om det til dømes var eit fjellsameige eller eit sameige i «heimeutmarka». Roalkvam påpeikar også at det kanskje kan vere ein grunn til at jordsameigene ikkje var individualisert, nemleg at det for visse typar bruk kunne vere gunstig med ei slik eigarform, då nemnar han spesifikt beiting.

Utviklinga i landbruket gjorde at det vart behov for oppdyrking av meir areal. Dette gjorde at det vart interessant å dyrka opp areal som låg i jordsameiger, noko som resulterte i ynskje om individualisering av desse sameigene. Vidare har det vore utfordringar knytt til press på einskilde ressursar i jordsameigene, då spesielt beiting, i tillegg til uklåre eigartilhøve og uklåre reglar med tanke på bruk.

Med utgangspunkt i utfordringane som vert nemnt, spesielt knytt til beiting, samanstillt med utviklingstrekka i landbruket, meiner eg ein kan sjå tendensar som syner at i tidlegare tider, der medeigarane var meir homogene og hadde meir samanfallande interesser, var ei viktig utfordring at det var press på den ressursen som sameigarane ville nytte.

6.3.3 Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i dag

I førre delkapittel nemner eg press på spesifikke ressursar som ei av dei sentrale utfordringane mellom eigarar i jordsameiger i tidlegare tider. I dette delkapittelet vil eg sjå nærare på kva som er typiske utfordringar i dag. For å ha ei forståing for ein del av utfordringane som vert nemnt, er det nyttig å ha kjennskap til endringar som skjer i landbruket, noko eg er nærare inne på i delkapittel 2.6.

Ein raud tråd som vert framheva av alle intervjuobjekta tilknytt jordskifterettane, er at ei sentral utfordring i jordsameigene i dag er heterogene medeigarar. Det vert påpeikt at det er mange medeigarar med ulike interesser og tankar for utnytting og bruk av jordsameigene. Vidare kjem det fram at medeigarane har ulik tilknytning til eigedomane gjennom at somme bur på eigedomen og driv landbruksverksemd knytt til eigedomen, medan andre ikkje bur på eigedomen, eller på staden og nokre medeigarar er uskifta bu eller personlege sameiger. Jamvel om eigarar er knytt til eigedomen i kraft av å vere eigarar, er det ikkje sikkert at eigarane har interesse av eigedomen. Økonomisk likviditet og risikovilje vil også variere. Nokre medeigarar er opptekne av vern, medan andre er opptekne av å få mest mogleg ut av eigedomen. Vidare er det nokre som ynskjer å gjera investeringar som er fornuftig sett i høve til landbruksdrift, medan andre ikkje vil gjere noko form for investeringar verken i tid eller pengar. Reglar om momsfrítak for landbruksbedrifter kan forsterke dette skiljet. Ein finn også medeigarar som er mest oppteken av å legge til rette for ein høg salsverdi på arealet. Det er nemnt fleire eksempel i intervjuet ovanfor, men det sentrale eg vil få fram her er at ulikskap mellom medeigarane er ei stor utfordring i jordsameiger i dag. Eit døme der slike utfordringane gjer seg konkrete utslag, finn ein i saka om Fitjar fjellsameige, der ulike interesser gjer at medeigarane ikkje klarar å sameinast om vindkraftutbygging.

Sunde gjev uttrykk for at eigarforma jordsameige kan vere ein bremsekloss sett i høve til å få til næringsutvikling, det er ofte ulike meiningar og då er det vanskeleg å få til utvikling. Eigarforma er i mange høve ikkje tilpassa utfordringar ein har i dag, då den ikkje held tritt med utviklinga. Oppløysing eller bruksordning gjennom jordskifterettane kan vere omfattande prosessar og det er ikkje sikkert ein får moglegheit til å tvinge uvillige partar med.

Landbruksdirektøren påpeikar at det er ein føremon at fjellareal ligg i sameige, då dette kan hindre uvettug hyttebygging. Slik eg ser det, vil det typisk vere utfordringar mellom eigarar som gjer at sameigarar i slike høve ikkje får til ei utbygging. Noko som også samsvarar med dei andre respondentane sine synspunkt.

Det vert vidare påpeikt at det tidlegare var ei gjensidig tilknytning mellom medeigarane og større grad av forståing og respekt for kvarandre, enn det som i mange høve er tilfellet i dag. Mangel på kommunikasjon har også vore nemnt, eit tema som også kjem fram gjennom intervjuet både i saka på Storebø og saka om Fitjar fjellsameige. Temaet er også drøfta nærare i delkapittel 5.4.3, der eg gjev uttrykk for at kommunikasjon er konfliktførebyggjande.

Uføreseieleleg planprosess vert også nemnt som eit moment som skapar vanskar for utnytting av jordsameiger. Sameiger i nærleiken av byar kan ha utfordringar i samband med at det vil vere meir lønsamt å la areala gro att enn å ha ei fornuftig drift, for då å moglegvis auke moglegheitene for å få omdisponere frå landbruksareal til utbyggingsareal. Personlege konflikhtar kan vere øydeleggjande for samkvemmet i jordsameiger, og då særskilt små i sameiger. Likeeins er utfordringar knytt til uklåre eigartilhøve aktuelle også i dag.

I jordsameiger er det ofte mange eigarar og manglande oversikt. Dette er ei utfordring for medeigarane, men også for forvaltninga.

I jordskiftesaker skal jordskifteretten betra på utenlege forhold gjennom verkemidla i jordskifteloven § 2. Eit sentralt spørsmål vil vere korleis ein skal kunne få til løysingar som er tenlege for alle og oppfyller fremmingsvilkåra i jordskifteloven §§ 1 og 3. Der det er stor grad av heterogene medeigarar, vil det kunne verta vanskeleg for jordskifteretten. Eit tema som kom fram under intervju er at i somme høve har sameigarane ei konkret utfordring og er gjerne samde om korleis dei vil løyse utfordringa, men jordskifteretten finn ikkje tilhøva utenlege og kan då ikkje fremje saka og sameigarane sit att med eit uløyst problem. Eit døme på dette kan ein sjå dersom fyrsteinstanshandsaminga i jordskiftesaka på Storebø hadde vorte ståande. Vidare kan det vere utfordrande for jordskifterettane å få til rettferdig fordeling av ressursane. I somme høve kan jordskifteretten stå ovanfor eit val om det skal leggjast til rette for utvikling, eller i størst mogleg grad sikra rettferdig fordeling. Dette er aktuellt tema både i saka på Storebø og saka på Økland. Temaet er drøfta meir djuptgåande i delkapittel 5.4.6 og som eg uttrykker der er det uråd å kunne svara på kva som er riktig, det vil vere ei avveging.

Ei utfordring som jordskifterettane må handtera, er å utarbeide bruksordningar som kan gje grunnlag for eit konstruktivt samarbeid. Vidare er det ikkje alltid samsvar mellom det partane uttrykker og det dei faktisk vil ha ut av saka. Her vert det trekt fram som eit døme at ynskje om oppløysing ofte vert grunna med at sameige er ei utenleg eigarform, men det som er den egentlege årsaka til at saka vert kravd er eit ynskje om å få byggja ut og omdisponera arealet.

Ein fellesnemnar på mykje av det som har kome fram som utfordringar i jordsameiger i dag, kan etter mitt syn seiast å vere heterogene eigarar. Med heterogene eigarar meiner eg då at dei er heterogene både i forhold til ynskjer, tilknytning til eigedomen, økonomisk likviditet,

risikovilje med meir. Heterogene eigarar må ein sjå i samanheng med utviklinga som skjer i landbruket, jfr. delkapittel 2.6.

Jordskifterettane sine utfordringar i møte med jordsameigene er også knytt til heterogene eigarar og då med tanke på korleis ein på best mogleg vis skal kunne leggje til rette for rettferdig fordeling av ressursane, samstundes som ein skal leggje til rette for utvikling og for at fremmingsvilkåra i jordskifteloven skal oppfyllest.

6.3.4 *Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger i framtida*

Til no har eg sett på utfordringar i fortid og notid. I dette delkapittelet vil eg samanfatta og rette fokus mot det som har kome fram i intervjuet i høve til utfordringar som kan verta aktuelle i framtida.

Eit element som går att i fleire av intervjuet er at ein i framtida truleg vil sjå ei fortsettjing av utviklinga ein ser i dag med tanke på meir heterogene eigarar. Talet på landbruksføretak vil gå ned, medan talet på landbrukseigedomar vil halda seg stabilt. Det går fram av delkapittel 2.6 at dette er ei utvikling ein ser i landbruket i dag. Vidare vert det sagt at manglande forståing for andre medeigarar truleg vil auka. Det vert nemnt at talet på daude heimelshavarar i jordsameiger vil stige, noko som gjer eigartilhøva meir uoversiktlege.

I høve til jordskifterettane si handsaming av utfordringar knytt til jordsameiger, vert det påpeika at det truleg vil verta sjeldnare med oppløysing av jordsameiger, medan bruksordning vil verta meir nytta. Eit tema som kjem til å verta meir aktuelt i denne samanhengen, spesielt der partar vert tvinga inn i samarbeid, er retten til å utnytte eigen eigedom og EMK.

Som eg kjem inn på i delkapittel 2.5.4 er det krav om registrering av jordsameiger i matrikkelen før ein kan oppretta nye matrikkeleiningar frå jordsameiger. Det vert nemnt at dette truleg vil gjere at jordskifterettane får fleire saker knytt til klårlegging av eigarforhold og lutar i jordsameiger. Dette ser ein eit konkret eksempel på i saka i Fitjar fjellsameige der jordsameiget måtte matrikkelførast før areal kunne bortfestast i samband med vindkraftutbygginga. I delkapittel 5.4.4 om jordskifteretten sitt avslutningsarbeid, diskuterer eg mellom anna om jordskifterettane også bør yte partane hjelp i dette arbeidet, noko eg antydgar at kanskje bør vurderast.

I høve til at jordsameigene vert matrikkelført og får eige matrikkelnummer, vert det nemnt at dette kan skapa usikkerheit hjå sameigarar i jordsameiger, då jordsameiget kan verta oppfatta som ein eigen grunneigedom. Dette kan medføra at partar trur at jordsameiger kan pantsetjast som ei eiga eining, medan dette ikkje let seg gjere, jfr. delkapittel 2.4. Det faktum at jordsameiger ikkje kan pantsetjast vert også nemnt som ei sjølvstendig utfordring.

Det vert sagt at jakt er ein ressurs som har fått auka merksemd og verdi, ei utvikling som truleg kjem til å halde fram. Dette meiner eg også kan underbyggjast ved at utleige av jakt- og fiskerettar er ein av dei attåtningane til jordbruksbedrifter i Hordaland som har størst auke i perioden 1999-2010, jfr. delkapittel 2.6. Det vert sagt at auka interesse for jakt vil stille både sameigar og jordskifterettane overfor utfordringar med tanke på fordeling av desse verdiane i internt i jordsameiger.

Frå ein landbruksfagleg ståstad vert det uttrykt at ein i framtida truleg vil stå ovanfor utfordringar knytt til matvareknappheit. Slik det kjem fram i intervjuet med landbruksdirektøren, vil matvareknappheit føre til meir fokus på utnytting av ressursar og ein vert nøyd til å fokusere på heile landbruksstrukturen og arealdisponeringa. Dette kan etter mitt syn ikkje direkte knytast opp mot utfordringar mellom eigarar i jordsameiger, men endringar i landbruket, vil slik eg ser det, også påverke jordsameiger. Dette fordi landbruk og jordsameiger, som eg er inne på fleire stadar i oppgåva, høyrer saman. Eg trur også auka merksemd rundt ressursutnytting gjerne kan føra til endra haldningar blant medeigarar i jordsameiger, sett i høve til bruk og investeringar. Om ei eventuell matvareknappheit vil føra til meir eller mindre utfordringar i jordsameiger har eg ikkje grunnlag for å seia noko om, men ein kan tenkja seg at ein vil sjå ei prioriteringsendring blant somme medeigarar.

For å prøve å summera opp kva som har vorte nemnt som moglege utfordringar i framtida, er eit sentral element at det vil verta større skilnader mellom sameigarane og meir uoversiktlege eigarforhold. Vidare vil auka fokus på jakt kunne gje utfordringar i høve til intern fordeling. I tillegg vil matvaremangel vere ei problemstilling som kan påverke jordsameiger.

Jordskifterettane vil truleg løyse opp færre jordsameiger og nytta seg meir av bruksordning, noko som også vil gjere problemstillingar knytt til EMK i samband med jordsameiger meir aktuelle. Vidare vil det verte fleire saker knytt til klårlegging av eigarforhold i jordsameiger.

6.3.5 Er lovverket tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger?

I dette delkapittelet vil eg sjå nærare på det respondentane har gitt uttrykk for i tilknytning til gjeldande lovverk. Og om lovverket er tilpassa utfordringar som i dag og i framtida vil finne stad mellom eigarar i jordsameiger. Eg vil også sjå på det som har kome fram i høve til konkrete tilpassingar og endringar av lovverket.

Respondentane med tilknytning til jordskifterettane har ikkje noko å utsetje på den gjeldande jordskifteloven, med unntak av at det vert nemnt at deler av lova kan vere noko utdatert. Det vert uttrykt at jordskifteloven er fleksibel sett i høve til å kunne løyse utfordringar i jordsameiger, det vert spesielt vist til verkemiddelet bruksordning.

Eit alternativ til § 31 i gjeldande jordskiftelov som vert nemnt, er at i staden for å la vere å skifte areal av høg verdi kunne inntekter frå eventuell utbygging eit gitt tal på år etter jordskiftet tilfalla alle sameigarane og ikkje berre den grunneigaren som fekk tildelt arealet. Jamvel om dette kan vere ei fornuftig og god løysing, meiner eg ei slik løysing ber preg av å vere klausulering og at Rg. 1970 s. 210 kan peika i retning av at løysinga då ikkje kan heimlast i gjeldande jordskiftelov, jfr. (Øvstedal & Austenå 2000:190) og nærare omtale av føresegna i delkapittel 3.5.3.

Andre alternativ som vert nemnt, er at det kunne vore klårare reglar for fordeling av gevinst ved oppløysing av jordsameiger, eksempelvis slik ein ser i jordskifteloven § 3 bokstav b. Det vert også sagt at ein slik framgangsmåte gjerne vil vere enklare for folk å forstå. Slik eg ser det, kan moglegvis jordskifteloven § 31 vere aktuell i både saka om jordsameiget i strandlinja på Økland og saka om jordsameiget på Storebø der deler av arealet var regulert til industri og bustadbygging. Kanskje kunne desse alternativa vore aktuelle å nytta i desse sakene, der ein er usikker på risikoen for skeivfordeling av framtidige verdier. Som det også kjem fram i intervjuet med Sky, kan alternativet med fordeling av eventuelle inntekter i eit gitt tal på år kanskje hindre at det skjer ei utvikling i dei avsette åra, då den nye grunneigaren gjerne ventar til den avsette tida er gått, for å sikre inntektene for seg sjølva.

Slik eg ser det, vil det vere vanskeleg å individualisera eit jordsameige utan at det også vil medføra ein viss risiko for at verdier vert skeivfordelt. Det vil til sjuande og sist vere ei vurdering av kva ein meiner skal vege tyngst. Sjå elles nærare drøfting av temaet i delkapittel

5.4.6. Etter mitt syn kan det stillast spørsmål ved om jordskifteloven § 31 kan vere eit hinder for utvikling i somme høve. Kanskje alternativa til denne føresegna som vert løfta fram her kan vere ein måte å kombinera individualisering, der det vil vere gunstig, med størst mogleg sannsyn for ei rettferdig fordeling av eventuelle gevinstar.

Det kjem fram noko ulike synspunkt på føresegner i sameigelova. Det vert på ei side sagt at sameigelova gjennom mindretalsvernet tek omsyn til mindretalet, samstundes vert det påpeikt at sameigelova er streng, i høve til at eit mindretal kan stoppe ein del tiltak trass i at dei kan vere fornuftige og fleirtalet ynskjer dei. Slik eg ser det er det på sett og vis to sider av same sak. Vern av mindretalet vil nødvendigvis gå ut over fridomen til fleirtalet. Både i saka om Fitjar fjellsameige der vindkraft var eit sentralt tema og saka på Søreide som omhandla eit felles parkeringsareal, var mindretalsvern og fleirtalets makt viktige moment. Dette er også utgangspunktet for drøftinga i delkapittel 5.4.2. Eit tilgrensande forhold vert påpeika av Bakkebø, nemleg at eigedomsretten står for strekt i Noreg. Det same meiner han er tilfellet med den einskilde sameigar i eit sameigeområde. Det burde, etter hans syn, vore enklare å gjennomføra fornuftige tiltak, jamvel om einskilde grunneigarar ikkje vil vere med.

Ei problemstilling som vart nemnt i intervjuet, men som ikkje går spesifikt på lovverk, er at det er manglande politisk forståing for at oppløysing av større utmarkssameiger krev investeringar for å oppnå optimal nytte av individualiseringa. Slik eg ser det, kan dette gjere at løysingar som gjerne total sett er gunstige må setjast til side, då konsekvensane vert for kostbare.

Det faktum at matrikkelloven legg opp til registrering av jordsameiger, vert påpeika som ei positiv lovendring. I lys av at det gjennom intervjuet har kome fram at det har vore, er og kjem til å verta utfordringar med tanke på uklåre eigarforhold i jordsameiger, kan ein håpa at lovendringa vil bidra positivt for å minske denne utfordringa. Det vert også nemnt at det kan vere verdt å undersøkje om ein burde innføre ein lovheimel for å pantsetje jordsameiger særskilt.

Det vert påpeika at bindinga mellom eigedom og tilhøyrande lut i jordsameige kan vere for sterk og at jordlova ikkje heilt held tritt med utviklinga i landbruket. Vidare kjem det fram at denne bindinga i somme høve opprettheldt talet på sameigarar i jordsameiger, ved at det hindrar omsetning av sameigelutar. Sky uttrykker at denne bindinga kanskje burde vore mjuka

opp. Også Bergtun gjev uttrykk for dette og meiner ei slik oppmjuking gjerne kunne ha bidrege til å få talet på medeigarar ned. I tillegg kjem Bergtun med eit forslag om at skattefritak på sal av lutar i jordsameige kunne vore med å auka omsetjinga ytterlegare.

I tilknytning til bindinga mellom eigedom og tilhøyrande sameigelut nemner Bakkebø at det føreligg endringsforslag til jordlova som går ut på at det skal verta enklare å dela frå landbruksareal, dette forslaget er nemnt i delkapittel 2.7. Slik eg ser det er dette ei endring som er i tråd med Bergtun sine forslag, men samstundes vil det framleis ligge bindingar mellom eigedom og sameigelut i jordsameiger i sameigelova § 10 andre ledd, jfr. delkapittel 2.4.

Sett i høve til uoversiktlege eigarforhold i jordsameiger, vert det påpeikt som eit problem at ein ikkje har reglar for handtering av daude heimelshavarar. Det vert nemnt at det burde vore reglar som fastsette tidsgrense for heimelsoverføring og at éin person burde vore pliktig til å representere buet. Ytterlegare forsterking av uklåre eigarforhold ved eigarskifter vert også nemnt av Åshild Hjørnevik hjå Fylkesmannen som ei utfordring sett i høve til forvaltningsarbeid.

Uføreseieleg planprosess vert nemnt som ein faktor som kan skapa utfordingar mellom eigarar i jordsameiger. Det vert sagt at dersom planprosessen hadde vore meir føreseieleg, ville sameigarar gjerne enklare kunne sameinast om ei utnytting. Dette kan på sett og vis samanliknast med problemet Bakkebø er inne på i samband med eigedomar som ligg i bynære strøk. Her let grunneigarane gjerne areala gro att for å moglegvis få omdisponere areala til føremål som gjev høgare verdi. Kanskje kunne meir føreseieleg planprosess også hindre ei slik utvikling. Samstundes meiner eg endringar og nye behov i samfunnet vil vere dynamiske og vanskelege å føresjå slik at det vil vere ei avveging mellom kva som er viktigast, føreseieleg utvikling for eigarane eller fleksibilitet for samfunnet.

Endring av lovverket skjer i følgje Fykse suksessivt og det må gjerne oppstå ein grunn, før endringar i lovverket vert gjort. Eit sentralt aspekt som vert påpeikt av landbruksdirektøren i Hordaland, er at det ikkje er nok å sjå på lovverket isolert sett. Mykje av lovverket legg opp til ei skjønnsutøving som i mange høve kan vere like problematisk som sjølve lovverket. For å løyse utfordringane er det ikkje berre lovverket som må tilpassast, men etter mitt syn er også haldningar og kunnskapar hjå menneska som handsamar lovverket av stor betydning.

Kapittel 7 – Avsluttande refleksjonar

Noko av bakgrunnen for at eg valde å skrive masteroppgåve om temaet; *jordskifteretten som handsamar av utfordringar mellom eigarar i realsameiger*, var mi eiga interesse for emnet.

Gjennom arbeidsprosessen har eg fått meir kunnskap rundt temaet, men eg sit likevel att med fleire spørsmål no enn det eg gjorde før eg starta med oppgåva. Dette peikar i retning av at det er eit tema som ikkje lar seg generalisera med klåre og eintydige konklusjonar som er eigna til å vere dekkjande i ein kvar situasjon. Alle saker har ulike spørsmål og kvart realsameige har forskjellige eigarar og utfordringar. Jamvel om eg sit att med mange usvara spørsmål, har eg gjennom arbeidet kasta lys over ulike sider og spørsmål knytt til utfordringar mellom eigarar i realsameiger. Målet mitt har vore å belyse, noko eg meiner den valde framgangsmåten har vore eigna til.

For å kaste lys over problemstillinga, valde eg å undersøkje fire konkrete saker som har vore handsama i jordskifterettane, samt å intervjuar ymse fagpersonar. Undervegs i arbeidet stilte eg meg spørsmål om det hadde vore meir føremålstenleg å undersøkje fleire saker, i staden for å gje eit bilete av generelle utviklingstrekk ved å intervjuar fagpersonar. Eg kom likevel fram til at konkrete saker i kombinasjon med ei generell tilnærming var eigna til å belyse temaet.

Denne framgangsmåten har resultert i ein konkret del og ein meir generell del av oppgåva. Jamvel om desse delane ikkje kan samanliknast, syner undersøkinga at moment som vert framheva av fagpersonane på eit generelt grunnlag, også er aktuelt i dei konkrete sakene. Slik sett underbyggjer delane kvarandre, noko som gjev eit meir heilskapleg bilete av utfordringar mellom eigarar i realsameiger.

Sjølv om det ikkje er råd å gje ein kortfatta konklusjon på temaet, meiner eg det er nokre sentrale element som utpeikar seg i dei undersøkte sakene og gjennom samtalane med dei ulike fagpersonane.

I høve til kva utfordringar mellom eigarar i realsameiger som fører til at det vert kravd sak for jordskifterettane, er det vanskeleg å koma utanom heterogene eigarar, interessemotsetnader og/eller ynskje om individualisering. I dei undersøkte sakene eg har sett på, er det anten utfordringar knytt til ulike syn på ei eller anna utvikling og/eller at partane har eit ynskje om å oppløyse sameiget for å transformera luten i sameiget til eineigde teigar.

Jordskifterettane si løysing av utfordringane har stor spennvidde og varierer i dei ulike sakene. Jordskifteretten har løyst, eller gjort realsameigene i stand til å handtere utfordringane i alle dei slutta sakene. Det er i forkant ikkje gitt kva løysingane vil verta. Vidare syner undersøkinga at verkemiddelet bruksordning er fleksibelt.

Utfordringar mellom eigarar i jordsameiger har utviklia seg frå i tidlegare tider å vere press på einskilde ressursar, til i dag å vere knytt til interessemotsetnader og heterogene eigarar, noko som må sjåast i samheng med nedlegging og fråflytting av gardsbruk. Denne utviklinga vil truleg fortsetje i framtida, i tillegg til at ein vil sjå meir uoversiktlege eigarforhold. Jordskifteretten vil truleg løyse opp færre jordsameiger og nytte verkemiddelet bruksordning meir. Lovverket som rører ved emnet jordsameiger kan i hovudsak seiast å høve til utfordringar i jordsameiger i dag og i framtida, jamvel om einskilde føresegner kan endrast, særskilt bindinga mellom sameigepart og eigedom kan vere noko sterk.

I oppgåva har eg fokusert på utfordringar i realsameiger. Jamvel om fokuset mitt i fyrste rekkje er på utfordringar, meiner eg eigarforma sameige kan ha mange føremonar. Det kan difor verte interessant å sjå korleis det omtala verkemiddelet i forslaget til ny jordskiftelov, som legg til rette for skiping av sameige, kjem til å verte nytta.

Gjennom arbeidet har eg stogga ved fleire spørsmål og tema som kunne vore eigna for djupare analyse. Oppgåva sitt omfang og avsett tid har gjort det naudsynt med ei prioritering. Jamvel om det er spørsmål og tema eg ikkje har sett nærare på, er det likevel mykje som kan vere eigna for vidare arbeid.

I intervju med fagpersonar vert det lufta ulike forslag til endringar av lovverk og tiltak for å bidra til førebygging og løysing av utfordringar i jordsameiger. Desse forslaga er omtala i oppgåva, men det er behov for ein djupare gjennomgang for å gjere ei vurdering av forslaga. Dette gjeld mellom anna om jordskifte og planprosess burde gått meir parallelt og om bindinga mellom eigedomane og jordsameiget burde vore mjuke opp.

Gjennom intervju med fagpersonar kjem det fram synspunkt på samfunnsnytte knytt til handsaming av utfordringane i jordsameiger. Dette temaet vert ikkje drøfta nærare, men eg meiner likefullt det er eit viktig tema som kunne vore nyttig å undersøkje vidare .

Eit tema som også hadde vore eigna for vidare undersøking, er å sjå nærare på kva vurderingar jordskifteretten gjer i dei høva der jordskifteretten står ovanfor eit val om å individualisera eit sameige eller utarbeida bruksordningsreglar for sameiget.

Kjelder

Litteraturliste

- Bjerva, Ø. J. (2011). Jordskiftedomstolene – fra agrar reformator til vokter av Justitia. *Tidsskrift for Eiendomsrett*, 4: 199-218.
- Bjerva, Ø. J. (2012). Jordskiftedomstolene og forvaltningsmyndighetene - to kokker og ingen oppskrift? *Kart og plan*, 72: 130-140.
- Buhaug, O., Melbø, A. K. & Ranum, O. (2007). Areal og eiendomsrett. I: Ravna, Ø. (red.), s. 341-359. Oslo: Universitetsforl.
- Bull, K. S. & Winge, N. K. (2009). *Fast eiendoms rettsforhold: kort og godt*. Oslo: Universitetsforlaget. 160 s.
- Bærug, S. (2009). Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 260-283: Gyldendal akademisk.
- Dalland, O. (2000). *Metode og oppgaveskriving for studenter*. Oslo: Gyldendal akademisk. 277 s.
- Eierseksjonsloven. (1997). *Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31*.
- Falkanger, T. & Falkanger, A. T. (2007). *Tingsrett*. 6 utg. Oslo: Universitetsforlaget AS. 798 s.
- Grønmo, S. (2007). *Samfunnsvitenskapelige metoder*. Bergen: Fagbokforlaget Vigmostad & Bjørke AS. 440 s.
- Harvold, I. (1966). Utdrag av Ivar Aasen Norsk Ordbog (Utgitt i 1892).
- Hegstad, E. & Sevatdal, H. (2005). Jordsameier i endring. *Kart og plan*, 65: 17-25.
- Jakobsen, K. (2012). Hordalandslandbruket – status og utviklingstrekk, 2012:7: Hordaland fylkeskommune. 47 s.
- Langbach, T. (2009). Jordskiftedomstolene og de alminnelige domstolene - likheter og ulikheter I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 35-48: Gyldendal akademisk.
- Lågbu, R., Aune-Lundeberg, L., Snellingen Bye, A., Gundersen, G. I. & Strand, G. H. (2012). Arealstatistikk: Eiendommer og utmark. I: landskap, S. o. (red.), 2012:14. 24 s.
- Matrikkelova. (2005). *Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101*.
- Midtfjellet vindkraft. Orientering Midtfjellet.
- Miljøverndepartementet (2012). *Miljøverndepartementets prinsipputtalelser til matrikkeloven juni 2012 med ref 201100593-/DH*. Tilgjengeleg frå: <http://www.regjeringen.no/nb/dep/md/tema/kart-og-eiendomsinformasjon/matrikkelen/prinsipputtalelser-fra-miljoverndepartem.html?id=696352> (lest 12.04.2013).
- NOU 1976:50. *Revisjon av jordskifteloven* Oslo: Landbruksdepartementet. 126 s.
- NOU 1999:1. *Lov om eiendomsregistrering*. Oslo: Miljøverndepartementet. 358 s.
- NOU 2002:09. *Jordskifterettenes stilling og funksjoner*. Oslo: Landbruksdepartementet. 162 s.
- NUT 1959:4. *Rådsegn 4 – Om sameige*: Justisdepartementet. 46 s.

- Ot.prp.nr.13 (1964-1965). *Om lov om sameige*. Oslo: Justis- og politidepartementet. 52 s.
- Ot.prp.nr.56 (1978-1979). *Om lov om jordskifte o.a.* Oslo: Landbruksdepartementet. 106 s.
- Ot.prp.nr.70 (2004-2005). *Om lov om eigedomsregistrering*. Oslo: Miljøverndepartementet. 224 s.
- Ot.prp.nr.78 (2004-2005). *Om lov om endringer i jordskifteloven m.v.* Oslo: Landbruks- og matdepartementet. 48 s.
- Prop. 101 L (2012-2013). *Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova)*: Landbruks- og matdepartementet. 519 s.
- Prop. 127 L (2012-2013). *Endringer i jordlova*: Landbruks- og matdepartementet. 46 s.
- Ravna, Ø. (2009). Skiftegrunnlaget i sameier. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 284-310: Gyldendal akademisk.
- Reiten, M. (2009). Avgjerd om fremme av jordskiftesak. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 235-259: Gyldendal akademisk.
- Roalkvam, O. (2003). *Jordskiftelova §3a og "nytteten for kvar einskild eigedom"*. Hovudoppgåve. Ås: [O. Roalkvam]. 100 s.
- Sameigelova. (1965). *Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6*.
- Sevatdal, H. (1989). *Forelesingar i eigedomshistorie*. Ås: Landbruksbokhandelen. 125 s.
- Sevatdal, H. (2007). Utdanning i jordskiftesfag - eit prosessperspektiv *Kart og plan*, 67: 201-210.
- Sky, P. K. (2009). Jordskiftets ulike effekter. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 369-396: Gyldendal akademisk.
- Statistisk sentralbyrå. (2009a). Landbruket i Norge 2009. Tilgjengeleg frå: <http://www.ssb.no/a/publikasjoner/pdf/sa116/landbruk.pdf> (lest 12.04.2013).
- Statistisk sentralbyrå. (2009b). *Landbrukseiendommer, 2009. Mange små gårdsbruk fraflyttet*: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengeleg frå: <http://www.ssb.no/jord-skog-jakt-og-fiskeri/statistikker/laeiby/aar/2010-06-08> (lest 28.04.2012).
- Statistisk sentralbyrå. (2012a). *Jordbruksareal per jordbruksbedrift, etter fylke*. Tilgjengeleg frå: <http://www.ssb.no/a/kortnavn/stjord/tab-2012-11-28-02.html> (lest 12.04.2013).
- Statistisk sentralbyrå. (2012b). *Jordbruksbedrifter, etter storleiken på jordbruksareal i drift og fylke*. Tilgjengeleg frå: <http://www.ssb.no/a/kortnavn/stjord/tab-2012-11-28-01.html> (lest 28.04.2013).
- Statistisk sentralbyrå. (2012c). *Strukturen i jordbruket, 2012, førebelse tal. 900 færre jordbruksbedrifter*: Statistisk sentralbyrå. Tilgjengeleg frå: <http://www.ssb.no/stjord/> (lest 28.04.2012).
- Utgård, K. A. (2009). Jordskiftedomstolane og Den europeiske menneskerettskonvensjon. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 163-183: Gyldendal akademisk.
- Øvstedal, S. & Austenå, T. (2000). *Jordskifteloven med kommentarar*. Oslo: Universitetsforlaget. 443 s.

Register over lovar

Domstolloven. (1915). *Lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5.*

Landslottloven. (1930). *Lov om landslott av 14. mars 1930.*

Sameigelova. (1965). *Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6.*

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

Panteloven. (1980). *Lov om pant av 8. februar 1980 nr. 2.*

Jordlova. (1995). *Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23.*

Eierseksjonsloven. (1997). *Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31.*

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

Matrikkelloven. (2005). *Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101.*

Register over forskrifter

Matrikkel forskriften. (2009) *Forskrift om eiendomsregistrering av 26. juni 2009 nr 864.*

Overføring av myndighet til kommunene m.fl. (2003) *Vedtak om overføring av myndighet til kommunen, fylkesmannen, Statens landbruksforvaltning og Direktoratet for mineralforvaltning etter konsesjonsloven, jordlova og odelsloven av 8. desember 2003 nr 1479.*

Register over avgjersler

Rt. 1930 s. 817

Rt. 1975 s. 563

Rt. 1980 s. 215

Rt. 1980 s. 852

Rt. 1995 s. 607

Rt. 1995 s. 1474

Rt. 1997 s. 325

Rt. 1999 s. 146 (Strøm Skog)

Rt. 2000 s. 1119

Rg. 1970 s. 210

Rg. 1996 s. 563

Vedlegg

- Vedlegg 1: Tilbakemeldingar frå Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
- Vedlegg 2: Infoskriv til partar
- Vedlegg 3: Infoskriv til jordskifterettsleiarar/jordskifteoverrettsleiar i Hordaland
- Vedlegg 4: Infoskriv til Landbruksdirektøren i Hordaland
- Vedlegg 5: Infoskriv til Arild Sunde i Areal og Eiendom AS
- Vedlegg 6: Intervjuguidar
- Vedlegg 7: Vedtekter i sak 1200-2008-0020 Søreide
- Vedlegg 8: Vedtekter i sak 1210-2007-0039 Fitjar fjellsameige
- Vedlegg 9: Vedtekter i sak 1210-2008-0040 Økland
- Vedlegg 10: Reguleringsplan Midtfjellet vindkraft AS, i Fitjar fjellsameige

Vedlegg 1: Tilbakemeldingar frå Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
NORWEGIAN SOCIAL SCIENCE DATA SERVICES



Harald Hårfagres gate 29
N-5007 Bergen
Norway
Tel: +47-55 58 21 17
Fax: +47-55 58 96 50
nsd@nsd.uib.no
www.nsd.uib.no
Org nr. 985 321 884

Einar A. Hegstad
Seksjon for planlegging, eiendom og jus
Universitetet for miljø- og biovitenskap
1432 ÅS

Vår dato: 04.01.2013

Vår ref:32333 / 3 / SSA

Deres dato:

Deres ref:

TILBAKEMELDING PÅ MELDING OM BEHANDLING AV PERSONOPPLYSNINGER

Vi viser til melding om behandling av personopplysninger, mottatt 07.12.2012. Meldingen gjelder prosjektet:

32333
Behandlingsansvarlig
Daglig ansvarlig
Student

*Jordskifteretten sin bruk av opplysning kontra bruksordning i område kor det er sameige
Universitetet for miljø- og biovitenskap, ved institusjonens overste leder
Einar A. Hegstad
Jan Ottar Wiik*

Personvernombudet har vurdert prosjektet, og finner at behandlingen av personopplysninger vil være regulert av § 7-27 i personopplysningsforskriften. Personvernombudet tilrår at prosjektet gjennomføres.

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

Det gjøres oppmerksom på at det skal gis ny melding dersom behandlingen endres i forhold til de opplysninger som ligger til grunn for personvernombudets vurdering. Endringsmeldinger gis via et eget skjema, <http://www.nsd.uib.no/personvern/meldeplikt/skjema.html>. Det skal også gis melding etter tre år dersom prosjektet fortsatt pågår. Meldinger skal skje skriftlig til ombudet.

Personvernombudet har lagt ut opplysninger om prosjektet i en offentlig database, <http://pvo.nsd.no/prosjekt>.

Personvernombudet vil ved prosjektets avslutning, 31.12.2013, rette en henvendelse angående status for behandlingen av personopplysninger.

Vennlig hilsen


Vigdis Namtvedt Kvalheim


Sondre S. Arnesen

Kontaktperson: Sondre S. Arnesen tlf: 55 58 25 83

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Jan Ottar Wiik, Tranevegen 304, 5238 RÅDAL

Avdelingskontorer / District Offices:

OSLO: NSD, Universitetet i Oslo, Postboks 1055 Blindern, 0316 Oslo. Tel: +47-22 85 52 11. nsd@uio.no
TRONDHEIM: NSD, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet, 7491 Trondheim. Tel: +47-73 59 19 07. kyrre.svarva@svt.ntnu.no
TROMSØ: NSD, SVE, Universitetet i Tromsø, 9037 Tromsø. Tel: +47-77 64 43 36. nsdmaa@sv.uit.no



Ifølge prosjektmeldingen skal det innhentes muntlig samtykke basert på muntlig og skriftlig informasjon om prosjektet og behandling av personopplysninger.

Personvernombudet finner informasjonsskrivet tilfredsstillende utformet, så fremt det klart fremgår at deltakere vil kunne være indirekte personidentifiserbare i publikasjonen. Ombudet ber om at revidert informasjonsskriv sendes til personvernombudet@nsd.uib.no før utvalget kontaktes.

Det forutsettes at det ikke behandles opplysninger som er undergitt taushetsplikt.

Det vil i prosjektet bli registrert sensitive personopplysninger om rasemessig eller etnisk bakgrunn, eller politisk, filosofisk eller religiøs oppfatning jf. personopplysningsloven § 2 nr. 8 a).

Innsamlede opplysninger registreres på privat pc. Personvernombudet legger til grunn at veileder og student setter seg inn i og etterfølger Universitetet for miljø- og biovitenskap sine interne rutiner for datasikkerhet, spesielt med tanke på bruk av privat pc til oppbevaring av personidentifiserende data.

Ombudet legger til grunn at tredjepersoner blir gitt anledning til å reservere seg mot behandling av personopplysninger særlig i forhold til publisering av personidentifiserende opplysninger.

Prosjektet skal avsluttes 31.12.13 og innsamlede opplysninger skal da anonymiseres, og lyd- og video-opptak slettes. Anonymisering innebærer at direkte personidentifiserende opplysninger som navn/koblingsnøkkel slettes, og at indirekte personidentifiserende opplysninger (sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. yrke, alder, kjønn) fjernes eller grovkategoriseres slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes i materialet.



N N <jan.ottar.wiik@gmail.com>

inforskriv og endring-prosjektnummer 32333

Sondre S. Arnesen <sondre.arnesen@nsd.uib.no>

10:28 25. mars 2013

Til: Jan Ottar <jan.ottar.wiik@gmail.com>

Hei Jan Ottar,

Informasjonsskrivet ser bra ut, og vi har ingen merknader til dette.

Endring av problemstilling har ikke noe å si for oss så sant du ikke skal samle inn helt andre data enn det du opprinnelig har meldt.

--

Vennlig hilsen/best regards

Sondre S. Arnesen
Rådgiver

Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste AS
(Norwegian Social Science Data Services)
Personvernombud for forskning
Harald Hårfagres gate 29, 5007 BERGEN

Tlf. direkte: (+47) 55 58 25 83

Tlf. sentral: (+47) 55 58 21 17

Faks: (+47) 55 58 96 50

Email: sondre.arnesen@nsd.uib.no

Internettadresse: www.nsd.uib.no/personvern

Vedlegg 2: Infoskriv til partar

Til
Namn
Adresse

Førespurnad om intervju i samband med jordskiftesak xxxx

Som avslutning på mitt masterstudium i eigedomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitskap (UMB) skal eg skrive ei masteroppgåve våren 2013. Siktemålet med oppgåva er å undersøkje Jordskifterettane sin praksis i møte med interne utfordringar eller uklarheiter i sameige.

Eg har valt å sjå nærare på nokre utvalde jordskiftesaker som eg finn relevante for undersøkinga. Med dette skrivet ynskjer eg å informere om at ei jordskiftesak du har delteke i er aktuell for studiet. I denne samanhengen vil det være svært nyttig å få djupare innsikt i saka enn det ein får gjennom dei offentlege rettsbøkene. Eg håpar difor at du kunne tenkje deg å svare på nokre spørsmål i samband med saka. Eg kjem til å ta nærare kontakt innan mars månad for eventuell avtale. Dersom eg ikkje har fått tak i deg før påske blir eg svært glad om du tek kontakt med meg.

Det er frivillig å vera med og du har moglegheit til å trekkja deg når som helst undervegs, utan å måtte grunngje dette nærare. Dersom du trekkjer deg, vil alle innsamla data om deg bli sletta.

Opplysningane vert handsama konfidensielt og ingen enkeltpersoner skal kunne kjennast att i den ferdige oppgåva. Namn, adresse, gardsnummer, bruksnummer og andre personopplysningar vil verta anonymisert i den ferdige oppgåva. Sjølv om enkeltpersonar ikkje direkte skal kunne kjennast att, vil ein ikkje kunne unngå at personar med kunnskap om aktuell sak og forhold kring denne, i somme høve likevel kan identifisere enkeltpersonar gjennom ein kombinasjon av opplysningar som kjem fram i intervjuet og kunnskapar kring sak og/eller andre forhold.

Dersom du har spørsmål, kan du ringja meg på telefon 45 42 68 50, eller sende ein e-post til jan.ottar.wiik@gmail.com. Du kan også kontakte hovudrettleiaren min ved UMB, Einar A. Hegstad ved Institutt for landskapsplanlegging på telefon 64 96 53 74.

Studiet er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD).

På førehand takk.

Med vennleg helsing

Jan Ottar Wiik

Vedlegg 3: Infoskriv til jordskifterettsleiarar/jordskifteoverrettsleiar i Hordaland



N N <jan.ottar.wiik@gmail.com>

Førespurnad om intervju i samband med masteroppgåve

Jan Ottar <jan.ottar.wiik@gmail.com>

11:16 2. april 2013

Til: oddmund.roalkvam@domstol.no, Thorbjorn.Svane@domstol.no, Vidar.Bergtun@domstol.no, per.kare.sky@domstol.no

Til

Jordskifterettsleiarar/Jordskifteoverrettsleiar i Hordaland

Førespurnad om intervju i samband med masteroppgåva mi

Som avslutning på mitt masterstudium i eigedomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) skriv eg no ei masteroppgåve. Siktemålet med oppgåva er å undersøkje Jordskifterettane sin praksis i møte med interne utfordringar i realsameiger.

Eg vil fyrst nytta moglegheita til å takka for god respons på min førre e-post, der eg sendte ein førespurnad om saker som kunne vere aktuelle for oppgåva, svara var til god hjelp. Eg valde då ut nokre interessante saker og er no i hovudsak ferdig med å intervjuje partar i desse sakene.

Som nemnt ser eg på utfordringar knytt til realsameiger, eg ser på flest saker knytt til tradisjonelle jordsameiger, men også ei sak som går på eit meir «urbant realsameige». Eg har valt Hordaland fylke som studieområde for oppgåve mi.

I tillegg til at eg går inn i einskilde saker for å ta tak i konkrete problemstillingar, ynskjer eg også å sjå meir generelt på kva som er utfordringar og truleg vil verta utfordringar knytt til tradisjonelle jordsameiger i framtida. Vidare vil eg også prøve å undersøkje om dagens lovverk er tilpassa desse utfordringane. I denne samanhengen hadde det vore svært interessant å få eit innblikk i dykkar syn som fagpersonar. Med denne e-posten tillèt eg meg difor å spørje dykk som er jordskifterettsleiarar/jordskifteoverrettsleiar i Hordaland om de kunne tenkja dykk å stille dykk disponible for eit intervju.

Det er heilt frivillig å vera med og de har moglegheit til å trekkja dykk når som helst undervegs, utan at dette må grunngjevast. Spørsmåla under intervjuet vil vera av generell karakter rundt temaet og ikkje gå inn i enkeltsaker. Dersom det er greitt for dykk er det ynskjeleg å ha moglegheit til å opplysa om dykkar namn/stilling i den endelege masteroppgåva.

Eg vil ta kontakt anten personleg eller via telefon for å høyra om det er ynskjeleg å delta på intervju og eventuelt avtale nærare tidspunkt og møtestad.

Dersom de har spørsmål, kan de ringja meg på telefon 45 42 68 50, eller sende ein e-post. De kan også kontakte hovudrettleiaren min ved UMB, Einar A. Hegstad ved Institutt for landskapsplanlegging på telefon 64 96 53 74.

Studiet er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD).

På førehand takk.

Med vennleg helsing

Jan Ottar Wiik

Vedlegg 4: Infoskriv til Landbruksdirektøren i Hordaland



N N
<jan.ottar.wiik@gmail.com>

Intervju i samband med problemstillingar knytt til sameige

Jan Ottar <jan.ottar.wiik@gmail.com>
Til: fmhooba@fylkesmannen.no

14:57 11. april 2013

Til Landbruksdirektør hjå Fylkesmannen i Hordaland, Ole Bakkebø

Førespurnad om intervju i samband med skriving av masteroppgåve

Viser til telefonsamtale med deg tidlegare i dag og sender her over litt informasjon om oppgåva og kva eg tenkjer å prate om i intervjuet. I tillegg har eg lagt ved ein intervjuguide som i grove trekk viser planen for intervjuet.

Som avtalt, foreslår eg ein dag for intervju og lurar då på om onsdag 17.04 kan være ein passende dag. Det passar godt for min del rundt klokka 0900, men eg sit uansett å skriv oppgåva på Statens hus og er fleksibel på tida.

Som avslutning på mitt masterstudium i egedomsfag ved Universitetet for miljø- og biovitenskap (UMB) skriv eg no ei masteroppgåve. Siktemålet med oppgåva er å undersøkje Jordskifterettane sin praksis i møte med interne utfordringar eller ukklarheiter i realsameiger eller jordsameiger. Eg har valt Hordaland fylke som studieområde for oppgåva mi.

Oppgåva mi er på sett og vis todelt. I den eine delen tek eg føre meg konkrete jordskiftesaker og undersøker sakene gjennom samtale med partar og gransking av dokument. I denne delen forsøker eg å finne ut av kvifor partane valde å gå til jordskifteretten, kva dei ville ha løyst, om dette var til hjelp for partane og om det er nokre særskilte problemstillingar i dei einskilde sakene. I den andre delen av oppgåva ynskjer eg å sjå meir generelt på kva som er utfordringar og truleg vil verta utfordringar knytt til tradisjonelle jordsameiger i framtida. Vidare vil eg også prøve å undersøkje om dagens lovverk er tilpassa desse utfordringane.

For å kunne svare på den andre delen av oppgåva har eg til no snakka med nokre jordskiftedommarar, for å få eit innblikk i deira syn på utfordringane. Sia jordsameiger har sterke band til landbruket hadde det også vore svært interessant og nyttig å få ein samtale med fagpersonar med kunnskap innafor landbruket i Hordaland. Med denne e-posten tillèt eg meg difor å spørje deg som Landbruksdirektør hjå Fylkesmannen i Hordaland om du kunne tenkja deg å stille deg disponibel for eit intervju, eventuelt om du har kjennskap til andre med kunnskap innafor dette temaet.

Det er heilt frivillig å vera med og du har moglegheit til å trekkja deg når som helst undervegs, utan at dette må grunngjevast. Dersom det er greitt for deg er det ynskjeleg å ha moglegheit til å opplysa om dykkar namn/stilling i den endelege masteroppgåva. Dersom du har spørsmål, kan de ringja meg på telefon 45 42 68 50, eller sende ein e-post. De kan også kontakte hovudrettleiaren min ved UMB, Einar A. Hegstad ved Institutt for landskapsplanlegging på telefon 64 96 53 74.

Studiet er meldt til Personvernombudet for forskning, Norsk samfunnsvitenskapelig datatjeneste (NSD).

På førehand takk.

Med vennleg helsing

Jan Ottar Wiik

Vedlegg 5: Infoskriv til Arild Sunde i Areal og Eiendom AS



N N <jan.ottar.wiik@gmail.com>

Masteroppgåve i eiendomsfag

Jan Ottar <jan.ottar.wiik@gmail.com>
Til: arild.sunde@arealoeiendom.no

09:45 15. april 2013

Hei

Eg heldt no på å skriv ei masteroppgåve i eiendomsfag om jordsameiger og utfordringar knytt til dei.

Oppgåva er på sett og vis todelt. I den fyrste delen tek eg føre meg konkrete saker om jordsameiger som har vore handsama i jordskifterettane. I den andre delen tek eg føre meg meir generelle utfordringar i jordsameiger og litt om kva som i framtida kan bli utfordringar i samband med denne eigarformen og om lovverket er tilpassa utfordringane me møter.

For å kunne svare på den andre delen har eg intervjuet nokre jordskiftrettsleiarar og skal intervjuet ein landbruksdirektør hjå Fylkesmannen. Dette gjer at eg til no ser utfordringane frå eit jordskifte- og landbruksperspektiv.

Eg vart tipsa om at du hadde halde eit foredrag på areal og eiendom om private konsulentar og effektive transformasjonsprosessar, der du blant anna nemner at det frå utbyggjarar kan være ynskjeleg å redusere antal partar i sameiger. Det hadde vore interessant å få eit innblikk i denne tilnærminga også slik at eg i tillegg til landbruks- jordskiftevinkling kunne sett det frå ein utbyggingsståstad og høyre litt om du kan ha erfaringar med utfordringar i jordsameiger og tilknytt lovverk.

Med dette tillet eg meg å spørje om du hadde hatt tid og moglegheit til at me kunn ha tatt ein liten prat på telefon for å høyre om du kan ha nokre synspunkt på dette temaet.

Mvh
Jan Ottar Wiik

Vedlegg 6: Intervjuguidar

Intervjuguide parter i jordskiftesakene

Rurale områder

A) *Eigedom og eigarskap*

- 1) Kva type eigedom eig du?
- 2) Kor lenge har du vore eigar av eigedomen
- 3) Korleis blei du eigar (arv, kjøp, e.l.)?
- 4) Er det aktiv landbruksverksemd tilknytt eigedomen i dag?
 - i) Kva type verksemd?
 - ii) Dersom ikkje landbruk, kva vert eigedomen nytta til?
- 5) Kor stor andel i sameiget høyrer til din eigedom?

B) *Sameiget*

- 1) Kor mange eigedomar har andelar i sameiget
- 2) Har du nytta deg av din andel i sameiget?
 - i) Har du vore ein aktiv brukar i sameiget?
 - ii) Korleis har du nytta sameiget?
 - iii) Er det «manglar» ved din eigedom som vert avhjelpt av eigedomsretten i sameiget?
- 3) Har det vore spesielle problem eller utfordringar i sameiget?
- 4) Korleis har samarbeidet innbyrdes i sameiget fungert?
- 5) Har det vore uklårt kven som er eigarar og kor store andelar den enkelte har?
- 6) Har det vore ulike ynskjer og prioriteringar innbyrdes i sameiget?

C) *Jordskiftesaka*

- 1) Var det du som representerte eigedomen i jordskiftesaka?
- 2) Var det semje om at ein skulle krevje sak for jordskifteretten?
- 3) Kva trur du var bakgrunnen for at det vart kravd sak for jordskifteretten?
- 4) Regulering, kommuneplan?
- 5) Vart det forsøkt andre alternativ før det vart kravd sak for jordskifteretten?
- 6) Vanskeleggjorde utfordringa, som årsaka til at det vart kravd sak, ein rasjonell bruk av sameiget?
- 7) Korleis handsama jordskifteretten utfordringa?
- 8) Korleis er ditt intrykk av jordskifteretten si sakshandsaming?
 - i) Fekk du gitt uttrykk for dine synspunkt og følte du deg tatt på alvor?
 - ii) Var sakshandsaminga fornuftig sett i høve til problema som skulle løysast?
- 9) Fekk du inntrykk av at jordskifteretten hadde moglegheit til å løysa dykkar aktuelle problem i sameiget?
 - i) Dersom ikkje, kva kunne du ønskt jordskifteretten kunne gjere, eventuelt gjere annleis?
- 10) Har du ei formeining om korleis det fungerer no i ettertid?

Urbane områder

A) *Tilknytning og representasjon*

- 1) Kva er din tilknytning til sameiget?
- 2) Kven representerte du i jordskiftesaka?
 - i) Næring
 - ii) Privatpersonar

- 3) Var du sjølve part som privatperson?

B) Sameiget

- 1) Kor mange eigedomar har andelar i sameiget?
- 2) Når vart sameiget stifta og kvifor?
- 3) Har du nytta deg av din andel i sameiget?
 - i) Har du vore ein aktiv brukar av sameiget?
 - ii) Korleis har du nytta sameiget?
 - iii) Er det «manglar» ved din eigedom som vert avhjelpt av eigedomsretten i sameiget?
- 4) Har det vore spesielle problem eller utfordringar i sameiget?
- 5) Korleis har samarbeidet innbyrdes i sameiget fungert?
- 6) Har det vore uklårt kven som er eigarar og kor store andelar den enkelte har?
- 7) Har det vore ulike ynskjer og prioriteringar i sameiget?

C) Dei einskilde sider

- 1) Var det ulike ynskjer og mål innbyrdes på «di side»?
- 2) Var det partar som hadde interesser på begge sider?
 - i) I så fall, kva innverknad hadde dette?

D) Jordskiftesaka

- 1) Var det semje om at ein skulle krevje sak for jordskifteretten?
- 2) Kva trur du var bakgrunnen for at det vart kravd sak for jordskifteretten?
- 3) Regulering, kommuneplan?
- 4) Vart det forsøkt andre alternativ før det vart kravd sak for jordskifteretten?
- 5) Vanskeleggjorde utfordringa, som årsaka til at det vart kravd sak, ein rasjonell bruk av sameiget?
- 6) Korleis handsama jordskifteretten utfordringa?
- 7) Korleis er ditt intrykk av jordskifteretten si sakshandsaming?
 - i) Fekk du gitt uttrykk for dine synspunkt og følte du deg tatt på alvor?
 - ii) Var sakshandsaminga fornuftig sett i høve til problema som skulle løysast?
- 8) Fekk du inntrykk av at jordskifteretten hadde moglegheit til å løysa dykkar aktuelle problem i sameiget?
 - i) Dersom ikkje, kva kunne du ønskt jordskifteretten kunne gjere, eventuelt gjere annleis?
- 9) Har du ei formeining om situasjonen no i ettertid?

Intervjuguide-jordskiftedommarar, med tanke på utviklingstrekk

A) Interne utfordringar i jordsameiger

- 1) Kva har vore dei tradisjonelle utfordringane innad i jordsameiger?
- 2) Kva utfordringar meiner du er typiske innad i jordsameiger i dag?
- 3) Har du ei formeining om kva som vil være typiske utfordringar innad i jordsameiger i framtida?
- 4) Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar innbyrdes i jordsameiger?

B) Lovverk

- 1) Er dagens lovverk tilpassa dagens utfordringar som fins i jordsameiger?
 - i) Er det høve der dei reelle problema ikkje kan løysast grunna lovverket?
- 2) Høver lovverket til det som truleg kjem til å bli framtidens utfordringar i jordsameiger?
- 3) Bør lovverket endrast for å møte dagens og morgondagens utfordringar i jordsameiger?

- i) Har du i så fall nokre tankar om korleis?

Intervjuguide-Landbruksdirektøren Fylkesmannen i Hordaland

A) Interne utfordringar i jordsameiger

- 1) Kva har vore dei tradisjonelle utfordringane innad i jordsameiger?
- 2) Kva utfordringar meiner du er typiske innad i jordsameiger i dag?
- 3) Har du ei formening om kva som vil være typiske utfordringar innad i jordsameiger i framtida?
- 4) Er det samfunnsnyttig å bruke tid og ressursar på å løyse utfordringar innbyrdes i jordsameiger?
- 5) Møter de hjå Fylkesmannen spesielle utfordringar i møte med jordsameiger?

B) Lovverk

- 1) Er dagens lovverk tilpassa dagens utfordringar som fins i jordsameiger?
 - i) Er det høve der dei reelle problema ikkje kan løysast grunna lovverket?
- 2) Høver lovverket til det som truleg kjem til å bli framtidens utfordringar i jordsameiger?
- 3) Bør lovverket endrast for å møte dagens og morgondagens utfordringar i jordsameiger?
 - i) Har du i så fall nokre tankar om korleis?
- 4) Er jordloven tilpassa dei dynamiske endringane som skjer i landbruket?

Intervjuguide-Arild Sunde

1. Kva går ditt arbeide ut på?
2. Kjem du ofte i kontakt med jordsameiger gjennom ditt arbeid?
3. Kva utfordringar møte du/dine klientar med tanke på jordsameiger?
4. Kva utfordringar ligg i tilknytning til utvikling av jordsameiger?
5. Er dagens lovverk tilpassa utfordringane du møter knytt til jordsameiger?
 - a. Er det eventuelt noko som kan/bør endrast på?
6. Du nemnte i foredraget ditt på areal og eigedom at det kan være ynskjeleg for utbyggar å minske talet på medeigarar i sameiger.
 - a. Kvifor det?
 - b. Korleis gjere det?

Vedlegg 7: Vedtekter i sak 1200-2008-0020 Søreide

§ 1 Elshovden parkeringslag

Bruksordninga omfattar felles utnytting av gbnr xx/xx i Bergen kommune. Denne eigedomen er eit sameige mellom xxxx barnehage med 1/3 andel og xxxx sameige med 2/3 andel.

§ 2 Føremål og arbeidsområde

Laget skal arbeide for at sambruken på felles parkeringsplass fungerer tilfredstillande for begge partar samt at området vert vedlikehalde og opparbeida i tråd med behovet.

§ 3 Ansvar

Laget er eit eigarlag og har delt ansvar i samsvar med andelen i laget, jf § 1

§ 4 Årsmøte

Laget skal ha årsmøte ein gong årleg. Det er styreleiar i barnehagen som kallar inn til årsmøtet i partalsår og styreleiar i xxxx sameige som kallar inn til årsmøtet i oddetalsår. Innkallinga skal vera skriftleg med minst to vekers varsel. Sakslista skal stå i innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn dei som er nemnde i innkallinga.

Kvar medeigar kan møte med maks to representantar kvar. Partane må vere samde om dei vedtak som skal gjerast av årsmøtet.

Det skal førast protokoll for møtet som vert underskrive av begge partar.

§ 5 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når ein av partane meiner at dette er naudsynt. Fristar og framgangsmåte er den same som for vanleg årsmøte.

§ 6 Parkering

Partane skal innretta seg omsynsfullt i høve til kvarande sine behov, slik at begge får størst mogeleg nytte av felles parkeringsplass. Det skal som hovudregel berre parkerast på oppmerka plassar. Er det behov for skilting / endra oppmerking er dette eit tema partane må vera samde om.

§ 7 Garasjar

Xxxx sameige kan, dersom dei får kommunalt byggjeløyve, få setja opp 1 ny garasje på sameigearealet i området mellom austre enda av dagens garasjerekke og trafokiosken. Kostnadene med eit slikt prosjekt må dekkast av tiltakshavar åleine.

Fleire garasjar enn dette kan ikkje setjast opp / søkjast om utan at begge partar er samde om dette. Det same gjeld også anna nedbygging eller avhending av sameiget gbnr 35/387.

Utgifter til vedlikehald av garasjar vert åleine å dekke av eigarane av garasjane. Desse eigarane har også ansvar for at garasjane er i ein slik stand at dei ikkje representerar ein fare for omgjevnadane.

§ 8 Vedlikehald/opprusting

Årsmøtet tek avgjerd om vedlikehald/opprusting av parkeringsplassen, herunder vintervedlikehald. Utgifter til vedlikehald og vedteken opprusting skal utliknast på partane etter deira andel i sameiga.

§ 9 Tvistar

Oppstår det tvistar mellom partane om forståinga og gjennomføringa av vedtektene, kan partane verta samde om å få tvisten avgjort med bindande verknad av ein voldgiftsrett som følgjer reglane i lov om voldgift, jf lov 2004-05-14, nr. 25.

§ 10 Utmelding

Det er ikkje høve å melde seg ut av laget.

§ 11 Endring

For å endre desse bruksordningsreglane krevst det at begge partar er samde. Slikt vedtak om endring av bruksordningsreglane kan berre gjerast på årsmøte eller på ekstraordinært årsmøte.

Vedlegg 8: Vedtekter i sak 1210-2007-0039 Fitjar fjellsameige

§ 1. Fitjar grunneigarlag, organisasjonsnummer. 887878412, Nedunder kalla laget, er eit organisert fellesskap mellom sameigarar i Fitjarfjellet. Eit realsameige i Fitjar kommune.

§ 2. ANSVAR

Laget er eit realsameige og har delt, ubegrensa ansvar i samsvar med eigardelen i laget, jf. § 4 (proratarisk ansvar), jf. jskl. § 34 b. Laget er eit tingsrettslig sameige og reglane i sameigelova gjeld der kor vedtektene er tause. Lagets eksisterande avtalar med andre aktørar gjeld.

§ 3. FORMÅL OG ARBEIDSOMRÅDE

Lagets formål er å samle sameigarar for i fellesskap å forvalte utmarksressursane som ein del av landbruksnæringa på ein måte som skaper auka grunnlag for arbeid og inntekt innanfor ramma av langsiktig forvaltning. Ut over det som er fastsett i vedtektene gjeld sameigelova. Sameigelovas § 4 og jordskiftelovas § 34b er sentrale i forvaltning av området. Lagets arbeidsfelt er:

- langsiktig ressursforvaltning.
- å forvalte viltet, viltets leveområde og jakt.
- å forvalte fiskevatn og fiske.
- å legge til rette for utnytting av beiteressursane.
- å legge til rette for turisme og friluftsliv
- å legge til rette for anna næringsverksemd (jamfør. §10).
- å legge til rette for /ta særlig omsyn til andre rettar andre enn eigarar har i området.
- samarbeide med den offentlege forvaltninga.

§ 4. EIGARFORHOLD OG EIGARDELAR

Eigardelar i sameiget er fordelt slik som i rettsfastsettende vedtak dat. 10.02.09.

Eigardelen fylgjer eigedommen og kan ikkje skiljast frå denne.

Dersom ein eigedom blir delt og den frådelte parsellen er landbrukseigedom, blir den frådelte eigedommen automatisk med i laget dersom del i sameiget innanfor området følgjer med den frådelte eigedommen. Størrelsen på eigardelen skal være avtalt mellom seljar og kjøper på førehand. Hovudbrukets eigardel skal i tilfelle reduseras tilsvarende.

§ 5. ARBEIDSÅR OG FORPLIKTING

Regnskaps- og arbeidsåret fylgjer kalenderåret. Innanfor rammene av vedtektene, vedtak, vedtatt budsjett og arbeidsplan blir laget forplikta av leiaren saman med kasseraren.

§ 6. ÅRSMØTE

1. Konstituering

Årsmøtet er lagetets øvste mynde.

Ordinært årsmøte skal haldast innan 1. april kvart år.

Berre medeigarar eller den som har fullmakt har rett til å delta på årsmøtet.

Ein medeigar kan la seg representere ved fullmektig med skriftlig fullmakt.

Er det på eit bruk eit personlig sameige skal sameigarane velje ein som kan ta i mot innkalling.

Leiaren kallar inn til årsmøte.

Innkallinga skal skje skriftlig med minst to vekers varsel. Sakliste skal følgje innkallinga.

Årsmøtet kan ikkje gjere bindande vedtak i andre saker enn de som er rekna opp i innkallinga.

Saker som ein ynskjer handsamast på årsmøtet, må være innkomen til styret innan 15. februar.

2. Fleirtalsvedtak

Det einskilde vedtak på årsmøtet blir gjort med vanlig fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant de frammøtte. I saker som er skildra under § 10 er kravet likevel at halvparten av medlemmane er representert ved første avrøysting. Er sameigarane kalla inn for 2 gongs avrøysting gjeld ikkje regelen.

Ved avstemning og val har kvar stemme i forhold til sin eigardel etter § 4. Ved skriftlig avstemning blir blanke stemmer regna som ikkje gitte røyster. Kvar sameigar kan ikkje ha fullmakter for å representera

meir enn 3 % av eigardelane i sameiget i tillegg sine/ sitt eige bruk. Sameigar kan likevel ha fullmakt frå ein part som har større eigardel åleine. Likt stemmetal ved val blir avgjort ved loddtrekning. Ved like røyster elles har møteleiaren dobbeltrøyst. Årsmøtet er vedtaksført når innkallinga er gjort på lovleg vis. Fleirtalsvedtak må ikkje påføre nokon medeigar større kostnader og ulemper enn nytte. Vedtaket må heller ikkje føre til usakleg forskjell på fleirtalets og mindretalets rettar. Vedtaket skal ivareta fellesskapets vel og ikkje gi urimelige fordelar til fleirtalet til skade for mindretalet.

3. Årsmøtet skal:

- Velja ordstyrar.
- Velja protokollfører.
- Godkjenne innkalling, fullmakter og saksliste.
- Velja to personar som saman med leiaren skal underskrive protokollen.
- Handsame styrets årsmelding og det reviderte regnskapet, arbeidsplan og budsjettforslag.
- Handsame fagutvalgenes årsmeldingar, arbeidsplanar og budsjett.
- Handsame innkomne saker.
- Velja leiar i laget. Denne blir vald for eit år om gongen.
- Velja så mange styremedlemar i laget med vararepresentantar som står på val.
- Velja to revisorar med vararepresentantar for to år. Etter fyrste året er den eine på val etter loddtrekning.
- Velja valnemnd
- Vedta kor mykje av overskotet som skal utbetalas til medeigarane. Jfr. § 11 og §12

4. Vidare kan årsmøtet bl.a.:

- Vedta regler for jakt og priser for dette,
- Vedta regler for utføring av fiske og priser for dette.
- Gi retningslinjer for jakt og fiskeutleie.
- Vedta regler om kven som kan utøve jakt på vegne av medeigar.
- Vedta inndeling av jaktfelt.
- Samordne jakt- og jakttider med beitebruk.
- Delegere myndigheit til styret/ fagutval.
- Gi retningslinjer for viltstelltiltak, fangstrappertering, jaktutøving o.l.
- Gi retningslinjer for fiskestell tiltak o.l.
- Vedta å: avgrense jakttider, frede enkelte viltartar og/eller frede enkelte områder for jakt.
- Vedta godtgjersle for tillitsvalde.
- Vedta å melde laget inn i et større samarbeidsorgan.
- Vedta å registrera eigedomen i matrikkelen.
- Vedta opptak av nye eigendomar.
- Vedta endringar av bruksordningsreglar jfr. §15
- Vedta å tinga forsikring mot erstatningsansvar.
- Opprette underutval for eksempelvis jakt og fiske
- Velja leiar (ar) i underutval(a). Leiar blir vald for to år om gongen.
- Velja så mange styremedlemmer i fagutvalgene med vararepresentantar som står på val.
- Gjøre vedtak i andre saker som angår laget.

§ 7. EKSTRAORDINÆRT ÅRSMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal haldast når styret eller representantar for 1/3 av eigardelane krev det. Frist og framgangsmåte for innkalling er den same som for vanlig årsmøte. Sakslista skal følgja innkallinga. Det kan berre gjerast vedtak i de saker som er opprekna i innkallinga.

§ 8. STYRET

1. Samansetjing

Laget blir leia av eit styre på fem medlemmar, med nummererte vararepresentantar. For at styret skal vere vedtaksført, må minst tre av styremedlemene delta (evt. vararepresentantar). Ved økonomiske avgjerder skal kasserer delta. Styret vel sjølv nestleiar, kasserer og skrivar blant sine medlemmar.

Styremedlemmene blir vald for to år om gangen, men likevel slik at 2 medlemmar (etter loddtrekning) er på val etter 1. året. Begge kjønn skal være representert i styret.

2. Etter retningslinjer frå årsmøtet skal styret:

- Arrangere årsmøte, legge fram årsmelding og revidert regnskap for siste år og legge fram forslag til budsjett og arbeidsplan for inneverande år.
- Arbeide for rasjonell drift og utnytting av lagets område i samsvar med formålsparagrafen.
- Være medeigarane sitt talerøyr overfor offentlige og private organ i areal- og friluftsspørsmål.
- Behandle regnskap, budsjett og arbeidsplan for fagutvala.
- Evt. organisere tilrettelegging av eit effektivt naturoppsyn.
- kartlegge moglegheit for og ordne med fullmakter til sameiget frå representasjon for grunneigarar med samla syn i saker mellom sameiget og andre som går for domstolane.

3 Protokoll

Det skal førast møteprotokoll for styremøtar. Protokollen skal som hovudsak vera tilgjengeleg for alle medeigarar. Unntak kan gjerast for viktige forhandlingar med eksterne aktørar. Då kan den del av protokollen dette gjeld haldast innanfor styret, men berre til forhandlingane er avslutta. Person saker kan og haldas innan styret.

§ 9. LEIAR

Leiaren i laget har ansvar for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagde offentlige register.

§ 10 VINDKRAFT, ANNA ANLEGG, FLEIRTALSVEDTAK OG DRIFTSSLESKAP

1. Vindkraft:

Årsmøtet kan med fleirtalsvedtak røysta over om Fitjar grunneigarlag skal inngå avtale med Midtfjellet vindkraft A/S om utbygging av vindkraftverk og tilhøyrande anlegg i samsvar med gjeven konsesjon og eksisterande avtalesforslag. Dersom ikkje dette selskapet bygger ut kan årsmøtet ved fleirtalsvedtak inngå tilsvarande kontrakt om liknande anlegg med anna utbyggjar i samsvar med konsesjon. Sameigarane skal då sikrast marknads godtgjersle for utleige av grunnen utan å måtte ta risikoen for lønnsenda i verksemda.

Kravet om at sameigarane skal kunne delta i driftsselskapet etter høvetal gjeld ikkje for ein slik omfattande utbygging av vindkraft.

2. Anna anlegg

Årsmøtet kan etter § 34 b i jordskifteloven gjere fleirtalsvedtak som går ut på å danne eit driftsselskap for investeringar som har risiko. Dette gjeld for å bygge anlegg for utnytting av grus, utbygging til turistformål, vasskraft for minikraftverk og liknande. Deltaking i driftsselskapet skal være friviljug. Kvar av sameigarane skal då ha rett til å være med i driftsselskapet etter sitt høvetal i sameiga. Dersom nokon røysta mot, men likevel vil være med i driftsselskapet, skal han seia i frå innan 3. veker etter at han/hun er gjort kjent med vedtaket. §34 b i jordskifteloven gjeld.

Det skal betalast godtgjersle til sameiget for disponering av ressursane som er i samsvar med kva marknaden vil betale for liknande kontrakt. Reglane i jordskifteloven om driftsselskap og eigarlag gjeld.

Er det usemje om kva som er riktig godtgjersle til sameiget etter marknadspris skal spørsmålet avgjerast ved skiltsdom. Skiltsdomsutvalet må være av nøytral ekspertise.

3. Inntekt og utgift igjennom ein avtale som synt i punkt 1 og 2 skal delast mellom sameigarane Jfr § 11
Er det eit personleg sameige har sameigarane på kvart bruk ansvar for deling innan bruket. Det skal føras eige delrekneskap for større prosjekt. Styret har ansvar for rekneskap jfr § 8 2.

4. Årsmøtet og Styret har ansvar for at rettar som andre enn grunneigarar har i sameiget må takast omsyn til i samband med avtalar om utbygging etter punkt 1 og 2. Reglar om mindretalsvern gjeld tilsvarende og reglar er gjeven i § 6.

§ 11. DISPONERING AV MIDLAR

Inntekt og utgift skal delast i samsvar med eigardel i laget, jf. § 4 og §10.

Fond: 5 % av overskotet settas av i fond. Er fondet over kr 250 000 gjeld ikkje regelen. Storleik på beløpet skal indeksregulerast kvart 2 år etter konsumprisindeksen og rundes opp til næraste kr 5000.- Fondet kan nyttas om det er naudsynt og det er 2/3 fleirtal for. Passande beløp til drift av laget kan stå på driftskonto jfr. Siste punkt § 6 nr 3.

§ 12. INVESTERINGAR/FINANSIERING

Laget har ikkje lov til å ta opp lån. Investeringar som har risiko gjennomføres i driftsselskap i samsvar med § 10. Medeigarar plikter om naudsynt å betala inn til laget nødvendig beløp for drift og vedteke investeringar i laget. Beløpet skal reknast i forhold til kvar sin eigardel i laget og pengar skal nyttas innan sameiget. Plikt til innbetaling gjeld ikkje om det vil råka medeigaren større kostnad og ulempe enn nytte

§ 13. UTMELDING

Det er ikkje lov å melde seg ut av laget. De som er opptatt som medlemar i medhald av § 4, siste avsnitt, kan likevel melde seg ut. De har i så fall ikkje krav på å få tilbake betaling for eigardel eller del av lagets formue.

§ 14 TVISTAR

Twistar som ikkje kan løysas minnelig høyrer inn under domstolene.

§ 15. VEDTEKSENDRINGAR

For å endra desse bruksordningsreglane er kravet 2/3 fleirtal av de frammøtte, rekna etter eigardel, jf. § 4. Ved andre gongs handsaming er det ikkje krav om meir enn vanlig fleirtal (simpelt relativt fleirtal) blant dei som er møtt regna etter eigardel. Vedtektsendring kan ikkje gjerast før 3 år etter at denne saka er rettskraftig med mindre det blir vedtatt samrøystes. Unntak er §§ 13, 15 og 16 som ikkje kan endrast og § 3 kan berre endrast etter 10 år. Vedtektsendringar må gjerast innafor ramma av sameigelova.

§ 16. OPPLØYSNING

Oppløysning av laget kan berre gjerast ved nytt jordskifte, og først etter 10 år, jf. jskl. § 4.

Vedlegg 9: Vedtekter i sak 1210-2008-0040 Økland

§ 1 Andeler mv

Arealet som er markert som felles strandareal i Nyhavn er i felleskap av eierne under.

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, BREMNES

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, FØRRESFJORDEN

Eier av gnr. xx/x, xxxxxxxx, LODDEFJORD

Alle 8 får en stemme hver og har lik eierandel, alle 8 har lik rett til et naust i fellesarealet.

Fordeling kan gjøres ved loddtrekning i årsmøtet.

§2 Styret

Styret består av leder, og kasserer som velges for 2 år av gangen. Etter første valg sitter leder i 3 år. Styret leder arbeidet med drift av eiendommen og eventuell utbygging. Styret legger fram forslag til reguleringsplan og utbyggingsplan.

§3 Årsmøtet

Årsmøte er høyeste myndighet og skal avholdes innen utgangen av mars.

Styret skal med minst 3 ukers varsel kalle inn skriftlig til årsmøtet. Sakliste skal sendes ut.

Styret skal legge fram årsmelding, revidert regnskap og forslag til budsjett for årsmøtet.

Årsmøtet velger valgmennd og revisor med varamedlem for 2 år.

Årsmøte tar til behandling:

Konstituering

Velge 2 til å underskrive protokollen

Årsmelding og regnskap

Forslag til drift og bruk av området fram til neste årsmøte

Valg

9. Andre saker

Årsmøtet kan delegere annen myndighet til styret eller oppsynsmann.

Ved avstemning har alle en stemme. Det skal føres protokoll for årsmøtet som underskrives av to valgte representanter.

§3 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller representanter for 1/3 av andelene krever det. For ekstraordinært årsmøte gjelder samme regler som for ordinært årsmøte. Bare saker

som er tatt med i innkallingen kan tas opp til behandling.

§ 4 Økonomi

Ekstra utgifter med utbygging som skyldes dårligere nausttomt utlignes på alle eierne.

Overskudd/underskudd kan utlignes på andelshaverne ved vedtak i årsmøtet. Andeler i §1 gjelder.

§ 5 Tvister

Tvister innad i eierlaget tas opp i styret. Dersom ikke tvisten løses her løses tvisten ved voldgift.

§ 10 Leder

Lederen har ansvaret for og fullmakt til å melde laget inn i aktuelle og lovpålagte offentlige registre.

§ 11 Endring av vedtekter:

Endring av vedtekter kan bare skje med minst 2/3 flertall. Andeler kan dog endres etter vanlig flertall i samsvar med § 2.

§ 12: Andre bestemmelser:

For vedlikehold av felles vei, kaller styret inn eier av bnr x og bnr x til møte. Det vises til bestemmelser om veirett for Nyhavn.

Xxxxxxxx, kaller inn til første årsmøte innen 1 mnd. etter at saken er rettskraftig.

Vedlegg 10: Reguleringsplan Midtfjellet vindkraft AS, i Fitjar fjellsameige

