



Forord

Denne oppgaven markerer avslutningen på min mastergrad i eiendom ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU). Oppgaven ble skrevet høsten 2015, og er av et omfang på 30 studiepoeng.

Opgavens tema er hvilken betydning eiendomsrett til vei har i saker for jordskifteretten. Problematikk rundt eierskap har interessert meg lenge, og arbeidet med oppgaven har bidratt til å gi meg større oversikt samt innblikk i temaet. Arbeidet har til tider vært krevende, men utfordringene har utelukkende resultert i personlig og faglig utvikling.

Jeg ønsker først og fremst å takke førsteamanuensis Einar A. Hegstad, som har vært min veileder. Hans konstruktive tilbakemeldinger, gjennom hele prosessen, har bidratt til en klar faglig styrkelse av oppgaven. Uten hans innspill og råd ville ikke oppgaven fått den kompleksitet den nå har.

Jeg ønsker videre å takke de involverte jordskifteretter for å finne frem til relevante saker for studien, samt jordskiftedommerne ved de samme jordskifteretter for velvillighet til å stille opp for intervju. Deres bidrag har hatt avgjørende betydning for oppgavens faglige validitet. Jeg vil videre rette en takk til professor Per Kåre Sky og førsteamanuensis Øystein Bjerva for gjennomlesing av drøftingene i oppgaven, samt påfølgende synspunkter og innspill.

Kjeldås, 13.12.2015

Eirik Kapstad Gran

Sammendrag

Denne masteroppgaven omhandler i hvilket omfang og utstrekning eierskap til vei har betydning i saker for jordskifteretten. Problemstillingen er:

I hvilket omfang gis eierskap til veigrunn og veilegeme betydning i jordskiftesaker?

Fremgangsmåten anvendt for å innhente og bearbeide empirisk datamateriale er hovedsakelig litteraturstudier av rettsbøker, hvorpå funn i disse, i lys av oppgavens problemstillinger, har blitt diskutert med jordskiftedommere gjennom intervju.

Med eierskap til vei siktes det til to forskjellige aspekter ved en anlagt vei: veigrunnen og veilegemet. Gjennom arbeidet med oppgaven har det blitt klargjort, både gjennom teoritilfang samt empiri, at det er av langt større betydning å eie veilegemet. Veigrunnen har sjelden annen verdi enn den verdsettelse av grunnen i seg selv tilsier, og derav være et økonomisk bidrag til opparbeidelse av veilegemet. Eierskap til veigrunn medfører sjelden en selvstendig begrunnelse for at eier innehar noen automatisk rett til å råde over veilegemet fysisk eller rettslig. Veilegemet er opparbeidet gjennom tilførsel av kapital, enten pengevederlag eller materiell til byggingen, og er således en konkret, fysisk formuesgjenstand. En slik definisjon støttes av de rettigheter eier av veilegemet er i besittelse av: adgang til å gi nye eiendommer veirett, kunne kreve inn penger fra øvrige brukere for å betjene vedlikeholdskostnader og rett til å styre om og hvordan veien i fremtiden skal kunne anvendes til nye bruksområder. Det er verdt å nevne at det sjelden er én eier av veien, og det er heller ikke alltid klare skillelinjer mellom eier og bruker.

Jordskiftedommere intervjuet i forbindelse med oppgaven etterlot et inntrykk av å være samstemte om de absolutte rammer og begrensninger hva angår betydning av eierskap, samt den prosessuelle behandlingen av temaet. Sakene viser allikevel en viss spredning av løsningsmuligheter, noe som har bakgrunn i konkrete vurderinger i sammenheng med pretensjoner og anførsler med bakgrunn i eierskap, samt de rettsstiftende faktiske forhold i den enkelte sak.

Abstract

This master thesis focuses on to what extent having property right to a common, private road has significance when the Norwegian land consolidation court handles issues related to the road. The research question is:

To what extent is having ownership to private roads of significance in land consolidation?

The methods used to clarify the thesis' theme are studies of literature and interviews with land consolidation judges. The interviews were, intentionally, done after the in-depth studies of literature that were the main layer of empirical basis in the thesis.

The ownership to a private, common road can be divided into two segments: owning the ground underneath the road, and owning the physical manifestation itself. This thesis shows that owning the ground underneath the road is of smaller significance than owning the road construction. Owning the land does not automatically give the owner the right to rule over, or in any way administrate the road construction. It can, however, be a part of financing the construction and in that way make the owner an investor in the construction. Owning the road construction is a different matter, as it may constitute the right to rule over and administrate the management of the road, physically and judicially. There is seldom one owner of the road, and at the same time are the divisions of users of the road seldom clearly defined. This makes the land consolidation court's handling of the matter more intricate.

The land consolidation judges interviewed in the process of writing this thesis, seemed to be at the same terms concerning their view of the significance of having the property right to private roads. There are, however, slightly different ways of solving the issues as the presented cases show. The interpretation of the arguments provided by the involved, in addition to the varying degree of formalized, judicial background information seem to be the main reasons behind this spectrum of results.

Innholdsfortegnelse

| | |
|---|-----------|
| 1. INNLEDNING | 6 |
| 1.1 BAKGRUNN OG AVGRENSNING | 6 |
| 1.2 OPPBYGGING AV OPPGAVEN | 8 |
| 1.3 PROBLEMSTILLING..... | 8 |
| 2. FREMGANGSMÅTE | 11 |
| 2.1 METODE..... | 11 |
| 2.2 UTVALG AV SAKER..... | 12 |
| 2.3 KVALITET PÅ FORSKNINGEN | 15 |
| 3. TEORI | 16 |
| 3.1 PARTENES ANFØRSLER I JORDSKIFTESAKER | 16 |
| <i>Krav og påstand</i> | 16 |
| <i>Påstandsgrunnlag</i> | 16 |
| <i>Disposisjons- og forhandlingsprinsippene</i> | 17 |
| 3.2 JORDSKIFTE – HVA, HVORFOR OG HVORDAN? | 18 |
| <i>Historikk</i> | 18 |
| <i>Jordskifterettens funksjon</i> | 19 |
| <i>Materielle vilkår for jordskifte</i> | 19 |
| <i>Prosessen i jordskiftesaker</i> | 20 |
| 3.3 PRIVATE VEIER - VEILAG OG VEDTEKTER | 21 |
| 3.4 EIENDOMSRETT | 23 |
| 3.5 BRUKSRETT | 24 |
| 4. PRESENTASJON AV EMPIRI | 26 |
| 4.1 PRESENTASJON AV SAKENE | 26 |
| <i>Sak 0100-1998-0020 Hissingby mellom</i> | 26 |
| <i>Sak 0100-2001-0009 Brekkerød</i> | 28 |
| <i>Sak 0200-2008-0004 Sneisrud</i> | 31 |
| <i>Sak 0500-2007-0021 Friskevegen</i> | 32 |
| <i>Sak 0510-2011-0023 Gamle Bergsengvegen</i> | 34 |
| <i>Sak 0510-2012-0009 Synnfjellfotvegen</i> | 36 |
| <i>Sak 0510-2013-0003 Vårum</i> | 40 |
| <i>Sak 0510-2014-0034 Stølsvegen Måno-Smørle</i> | 41 |
| 4.2 INTERVJU MED JORDSKIFTEDOMMERE | 42 |
| <i>I hvilken grad anføres eierskap til veigrunn eller veilegeme av partene i jordskiftesaker?</i> | 42 |
| <i>Dersom det er aktuelt i saken; hvordan skilles det mellom eiere og brukere?</i> | 43 |
| <i>Hvordan fremkommer hensynet til veiens forskjellige interessenter gjennom vedtekter?</i> | 45 |
| <i>Hvilke begrensninger av eiendomsretten vil anleggelse av en privat vei kunne medføre?</i> | 47 |
| 5. SAMMENSTILTE FUNN MED DRØFTING | 49 |
| 5.1 OMFANGET AV ANFØRSLER OM EIERSKAP FRA PARTENE | 49 |
| 5.2 PROSESSUELL BEHANDLING AV EIERE OG BRUKERE AV VEIEN | 52 |
| 5.3 HENSYNET TIL VEIENS FORSKJELLIGE INTERESSETER GJENNOM VEDTEKTER..... | 59 |
| 5.4 BEGRENSNINGER AV EIENDOMSRETTEEN VED ANLEGGELSE AV EN PRIVAT VEI..... | 63 |
| 6. AVSLUTNING | 68 |
| 6.1 HOVEDFUNN..... | 68 |
| 6.2 AVSLUTTENDE REFLEKSJONER | 70 |
| <i>Resultatene av jordskifte</i> | 70 |
| <i>Eget utbytte av arbeidet</i> | 72 |
| <i>Videre forskning på temaet</i> | 73 |
| <i>Potensielle virkninger av ny jordskiftelov, sett i lys av oppgaven</i> | 74 |

| | |
|--|-----------|
| REFERANSELISTE | 80 |
| VEDLEGG | 83 |
| VEDLEGG 1: E-POST TIL JORDSKIFTERETTEN..... | 83 |
| VEDLEGG 2: GRUNNLAG INTERVJU MED JORDSKIFTEDOMMERE | 84 |
| VEDLEGG 3: ARTIKKEL FRA HYTTELIV | 85 |

Figurliste

- Figur 1: oversiktskart saker, s. 14.
- Figur 2: kart Hissingby mellom, s. 26.
- Figur 3: kart Sneisrud, s. 31.
- Figur 4: kart Friskevegen, s. 32.
- Figur 5: kart Synnfjellfotvegen, s. 36.
- Figur 6: kart Vårum, s. 40.

1. Innledning

1.1 Bakgrunn og avgrensning

Rettslige utfordringer relatert til vei er et fagområde jordskifteretten jevnlig behandler. De mange veisakene har sin naturlige forklaring i et utstrakt privat veinett i Norge. Disse veiene kan være alt fra tilkoblinger til det offentlige veinettet for boligeiendommer, landbruk og annen næring, til bom- og avgiftsbelagte veier i hytte- og turområder. Felles for alle disse veiene er at eierskapet til veien, med tilhørende drift og vedlikehold, er i privat eie. Det finnes hybrider, der private veier driftes av det offentlige, og selv om innslaget av disse er betydelige, vil de ikke bli behandlet i denne oppgaven. Det må i denne sammenheng nevnes at det har blitt skrevet flere masteroppgaver med jordskiftesaker på privat vei som tema. Som eksempel kan Nystuen (2013) nevnes, denne omhandler hytteeieres partsstatus i saker etter lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. (jordskifteloven) § 2 første ledd bokstav c nr. 1. Lyseng (2012) bør også nevnes, der temaet var bruksordning av private veier.

I denne oppgaven tar jeg sikte på å belyse et annet aspekt ved jordskifterettens behandling, som det foreløpig ikke er skrevet masteroppgaver om; hvilken betydning har det å eie veien i en jordskiftesak? Er det veiretten som veier tyngst, i kraft av å være en positivt avgrenset servitutt med sentral privatrettslig betydning i Norge? Eller vil eiendomsretten som institusjon tillegges kvalitativ verdi av avgjørende betydning? Det sentrale er å se på hvorvidt et eventuelt eierskap vil kunne innebære rettigheter som går utover alminnelig veirett, enten på individ- eller gruppenivå blant interessentene. Formålet er å belyse i hvilken grad parter påberoper seg å være eller oppfatter seg som eiere, om jordskifteretten gir eierskap eller ikke betydning, og gitt at eierskapet gis betydning, hvordan eierskap vektet og får anvendelse som grunnlag for rettens vurderinger. Det ligger i tillegg to hypoteser til grunn for valg av tema, som har vokst frem gjennom studietiden ved NMBU og krystallisert seg i arbeidet med problemstillingen:

1. Eierskap til vei har betydning kun hvis veiens stiftelsesgrunnlag tilsier det.
2. Grunneier gir ofte fra seg muligheten til å råde over veien.

Interesse for temaet og lysten til å skrive en masteroppgave om det har kommet som en følge av erfaringer fra sommerjobber hos jordskifteretten og Statens vegvesen, samt jordskiftedefaglige emner ved NMBU. Gjennom sommerjobb hos jordskifteretten deltok jeg

under behandlingen av en sak der eiendomsrett til veilegeme var et sentralt tema, i forbindelse med fortetting av hyttefelt. Det engasjement vist av partene, og den åpenbare betydning mange av de involverte la i denne eiendomsretten, bidro i særlig grad til min interesse for temaet. Med utgangspunkt i de potensielt mange juridiske utfordringer omkring privat vei, gitt de variasjoner av eier- og brukerstrukturer som finnes, er det interessant å se på behandlingen disse utfordringene får, både prosessuelt og ved praktisk løsning.

For å få et innblikk i de fysiske, materielle verdier som er studiens tema, nemlig veigrunn og –legeme, er det nødvendig å innledningsvis avklare hva som er skillet, samt avhengigheten, mellom dem. Definisjonene er egenproduserte, med bakgrunn i Arnulf og Gauer (1998, s. 249).

Veigrunn: grunnen som ligger under den opparbeidede veien, begrenset oppad til veiens bærelag eller lignende. Veigrunnens størrelse er gitt ved det totale marktrykk gitt av veilegemet. Veigrunnen vil konsekvent bli omtalt som "*veigrunn*", i alle andre tilfeller vil det være snakk om veilegemet, jf. det under.

Veilegeme: den opparbeidede veien, anlegget, som muliggjør kjøring eller annen bruk. Veilegemet omfatter bærelag og topplag, samt grøfter, stikkrenner med videre. Veilegemet vil bli omtalt som både "*veilegemet*" og "*veien*" i oppgaven.

Det vil i oppgaven ofte henvises til ulike interessentgrupper tilhørende en vei. Typisk vil disse deles inn i to hovedgrupper, og betegnes slik:

1. grunneier/ eier
2. bruksretts- eller servitutthaver/ bruksberettiget.

Det må avklares hva det legges i de to begrepene. Det er ikke slik at innehavere av en servitutt, veirett, ikke kan være grunneiere, men de er ikke grunneiere til verken veigrunn eller –legeme. Når det skrives om denne gruppen siktes det altså til de brukere av veien som enten ikke anser seg som eiere eller ikke er eier med bakgrunn i rettsstiftende faktiske forhold. Det vil i all hovedsak angå bolig- og hytteeiere, eller andre, mindre grunneiendommer. Eier eller grunneier blir brukt om den gruppen som enten eier veigrunnen eller eier veilegemet, samt eier større grunneiendommer som sokner til veien. Gruppen vil domineres av eiere av

landbrukseiendommer, som i de fleste tilfeller er hovedbølet de tidligere nevnte mindre grunneiendommene er opprettet fra.

1.2 Oppbygging av oppgaven

Oppgaven er delt inn i seks kapitler. Introduksjonskapittelet inneholder bakgrunn for valg av tema, avgrensning av oppgaven, problemstilling og lignende, kapittel to er et metodekapittel, i det tredje kapittelet presenteres relevant teori, kapittel fire inneholder empiri, kapittel fem presenterer funn med tilhørende drøfting, mens kapittel seks er avslutningskapittelet der også evaluering av arbeidet og egne refleksjoner blir presentert.

Etter erfaringer fra tidligere emner der det har blitt gjennomført empiriinnsamling med tilsvarende metoder, blir det i denne oppgaven et kapittel der empiriske funn med tilhørende drøfting blir presentert. For en beskrivelse av fremgangsmåten, metoden benyttet i oppgaven, se kapittel 2. Begrunnelsen for en slik sammenstilling av empiri og drøfting er at en slik tilnærming bedre lar empirien analyseres og knyttes direkte opp mot problemstilling. Herunder ligger en hypotese om at arbeidsmetoden vil gi oppgaveskriveren, og forhåpentligvis leseren, bedre innsikt i oppgavens kjernetematikk. Det er også med disse hensynene lagt til grunn at empiri- og drøftingskapittelet består av kapittel fire, der både en konsentrert fremstilling av de utvalgte sakene samt empiri fra intervju med jordskiftedommere fremlegges som en introduksjon til analysen.

1.3 Problemstilling

Oppgavens tema er betydningen av hvem som eier veigrunnen og veilegemet, og tar sikte på å belyse hvorvidt eierskapet, gitt at det har betydning, anvendes og vektet som vurderingsgrunnlag av jordskifteretten. Problemstillingen i oppgaven vil fungere som rammene for studiens nedslagsfelt. Problematisering av forskjellige interesser i veien gjennom studier av saker etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1 og bokstav e er, som nevnt, gjennomført i tidligere masteroppgaver. Denne oppgavens problemstilling måtte avgrense temaet på riktig måte, og fikk derfor følgende formulering:

I hvilket omfang gis eierskap til veigrunn og veilegеме betydning i jordskiftesaker?

Til tross for at problemstillingen i seg selv tydelig begrenser omfanget av studien, ble det vurdert formålstjenlig å inkludere underproblemstillinger. Disse tjener som avgrensninger og konkretiserer ytterligere hva hovedproblemstillingen tar sikte på å belyse. Partene i

jordskiftesaker aktuelle i denne studien vil ofte ha forskjellige rettslige stilling og utgangspunkt, gjennom stiftelsesgrunnlaget for sitt eierskap til veien eller veirett. Disse forskjellene er noe som klart er interessant å belyse ved saksgangen i jordskifteretten. En jordskiftesak forutsetter en rekvirent, og rekvirentens samt andre parter syn på oppgavens tema, slik det fremkommer av rettsbøkene, er viktig ikke bare i seg selv, men også for den behandling argumentene får i jordskifterettens påfølgende behandling. Det kan i tillegg tenkes å forekomme tilfeller der partenes anførsler tydelig har sitt utspring i tanker vedrørende eiendomsrett til veien, med tilhørende rettigheter, men at presentasjonen av deres syn ikke nødvendigvis klargjør at det er nettopp eierskap de anfører som begrunnelse.

En av hovedtankene bak valg av tema var å belyse det som kan defineres som et gruppeavhengig prosessuelt skille mellom eiere og bruksberettigede til privat vei, hvis det finnes et slikt, og å se på hvilken betydning jordskifteretten tillegger argumenter angående eierskap i denne sammenheng. Det vil ikke her være snakk om et prosessuelt skille ved saksbehandlingen, det siktes heller til hvordan jordskifteprosessen behandler gruppene prosessuelt ut i fra de foreliggende materielle forhold. I forbindelse med bruksordninger blir det utformet vedtekter, med den hensikt å legge til rette for en rasjonell, demokratisk og forutsigbar forvaltning av veien i fremtiden. Vedtektene er del av jordskifteslutningen, i vedtaks form etter jordskifteloven § 17a, og binder følgelig det videre forholdet mellom partene ved rettskraft, jf. jordskifteloven § 97 og lov 17. juni 2005 nr. 90 om mekling og rettergang i sivile tvister (tvisteloven) § 19-15. I denne oppgavens henseende vil det være interessant å se på hvordan betydningen av eierskap medtas i vedtektene, med tanke på en regulering av styrkeforholdet mellom eiere av veien og servitutthavere, i de tilfeller de er adskilt som grupper. Eiendomsrett til veigrunn eller –legeme kan tillegges ulike kvaliteter og betydning, men eiendomsrett vil uansett være et sentralt moment både vedrørende veien, og med tanke på den enkelte eiendoms situasjon som sådan. I denne sammenheng kan det kanskje være behov for å se på hvilke eventuelle begrensninger en privat vei har på eiendomsretten, ut i fra den utstrekning og omfang som, normalt sett, er ventelig. Med begrensninger av eiendomsretten siktes det til forhold angående innpåkjøp på eksisterende vei, bestemmelser angående grunn til videre utbedring og vedlikehold samt den konkrete beslagleggelsen av grunneiendom veien medfører.

Underproblemstillingene er derfor de fire følgende, med bakgrunn i det ovennevnte:

- 1. I hvilken grad anføres eierskap til veigrunn eller veilegeme av partene i sakene?*
- 2. Dersom det er aktuelt i saken; hvordan skilles det mellom eiere og brukere?*
- 3. Hvordan fremkommer hensynet til veiens forskjellige interessenter gjennom vedtekter?*
- 4. Hvilke begrensninger av eiendomsretten vil anleggelse av en privat vei kunne medføre?*

Den nye jordskifteloven (lov 21. juni 2013 om fastsetjing og endring av eigheds- og rettshøve på fast eighet m.m.) vil ikke vies større plass i studiens fem første kapitler, med bakgrunn i dens manglende relevans for saker behandlet etter gjeldende lov. Utelatelsen av drøftinger omkring ny jordskiftelov er et bevisst valgt, da det ble vurdert å falle utenfor det ønskede omfang på oppgaven. Det er allikevel et uomtvistelig faktum at dens ikrafttredelse 1. januar 2016 er nært forestående. Det er derfor vurdert formålstjenlig å inkludere noen tanker omkring temaet sett i lys av ny lovgivning i oppgavens kapittel seks, som avsluttende refleksjoner. I denne sammenheng vil det inkluderes synspunkter diskutert med jordskiftedommerne, som er tett på den nye loven og snart skal ta den i bruk. I tillegg vil det være momenter foreslått som relevante av førsteamanuensis Øystein Bjerva, som tidligere har arbeidet som jordskiftedommer. Han har arbeidet med kommentarutgaven til den nye loven, og er således en av de fagpersoner med inngående kjennskap til den. Det som presenteres i kapittel seks angående ny lov er derfor ikke, som oppgaven for øvrig, empirisk basert i avgjørelser. Det er tanker og betraktninger angående den nye loven, med støtte fra praktiserende dommere, som aktualiseres. Begrunnelsen for denne fremgangsmåten er nettopp manglende praksis og bruk, og det er derfor vurdert mer formålstjenlig å reflektere rundt hvilke virkninger den nye lovens form og innhold *kan* få for jordskifterettens virke. For å ha den nye loven i tankene under drøftinger og analyser av empirien for øvrig, og derav oppnå egen refleksjon, ble en femte problemstilling utformet. Hensikten er, foruten det nevnte, å formalisere den betydning disse refleksjonene har i arbeidet med oppgaven gjennom en avsluttende reflekterende problemstilling:

- 5. Hvilke virkninger vil, sett i lys av oppgaven, relevante endringer i ny jordskiftelovgivning potensielt kunne bidra til?*

2. Fremgangsmåte

I denne delen av oppgaven gjøres det rede for hvordan studien har blitt gjennomført, herunder begrunnelsen for valg av fremgangsmåte i empiriinnsamling og andre metodiske grep.

2.1 Metode

Studien er gjennomført med en ambisjon om å ha et overordnet, teoretisk utgangspunkt og arbeidsfelt. Tema og problemstilling skal belyses og drøftes med utgangspunktet i rettspraksis, lover og litteratur, og vurderingene av disse har sitt utgangspunkt i rettskildelæren etter Eckhoff (2001), jf. Tuseth og Winge (2014, s. 53). Det er allikevel ikke juridisk metode direkte som benyttes, den er heller av kvalitativ art, da hensikten er å påpeke, sammenlikne og drøfte innholdet i rettspraksis med bakgrunn i lover, forarbeider og teori. Empirien i studien har blitt innhentet ved litteraturstudie av rettspraksis fra jordskifteretten og samtaler med jordskiftedommere. Litteraturstudien har tatt beslag på mest tid, og har i tillegg tjent som veiviser og styrende for hvorledes arbeidet med oppgaven ellers har blitt administrert. Det ble innledningsvis vurdert andre fremgangsmåter, for eksempel caseundersøkelser med dybdeintervju. En slik fremgangsmåte ville blant annet gitt bedre innsikt i enkeltsaker. Det ble uansett vurdert dithen at metoden anvendt i denne studien, med en overordnet, teoretisk tilnærming til sakspresentasjon og intervjuer, bedre vil tjene formålet. Begrunnelsen for denne vurderingen er at ønsket med studien, fra aspirasjonspunktet der valget av tema ble gjort, var å se på tilfeller der betydningen av eierskap til vei eller veigrunn var et moment, i større eller mindre grad. Dyptgående studier av forhold som bakgrunnen for saken, hvordan partene opplevde saken med videre, vil begrense adgangen til å løfte blikket og danne seg et bilde av problematikken som sådan.

Etter at empiriinnsamling var gjennomført og tilhørende funn i sammenheng med problemstillinger ble gjort, ble dommere i de utvalgte sakene kontaktet. Intervju med de involverte dommerne ble vurdert som et representativt utvalg for oppgaven, da avgrensningen her følger den samme avgrensning som angår utvalgte saker. Bakgrunnen for intervju med dommerne var et ønske om å styrke validiteten i mine funn, gjennom å belyse de jordskiftfaglige momenter i sakene ytterligere. Dommernes tilknytning til sakene, gjennom sin behandling av dem, er således ikke sentral. Det er deres syn på temaet, i sammenheng med problemstillingene, som er egnet til å styrke oppgavens empiriske tilnærming samt drøfting og refleksjoner. Jordskiftedommerne praktiserer den teori og det lovverk som legger rammene for det fenomen oppgaven forsøker å beskrive, og det er av den grunn formålstjenlig å legge

vekt på deres betraktninger. Begrunnet med nevnte saksuavhengige tilnærming til intervjuene, vil det fremdeles opprettholdes en ambisjon om å skrive en oppgave med et overordnet, teoretisk fokus. Hensikten er å belyse fenomenet, få klarhet i hvilke tanker dommerne, på et generelt grunnlag har om temaet, og videre se dette opp i mot teori og resultatene i de utvalgte sakene. Dommerne vil ikke bli omtalt ved navn, da det er deres meninger og synspunkter generelt som er ønskelig å belyse. Det vil derfor være en anonymisert fremstilling av empirien fra denne delen av forskningen, med tanke på navn og rettskrets for dommerne.

Det er nødvendig å presisere at den kvalitative tilnæringsmåten kun belyser tilfeller i de aktuelle sakene, og kan derfor ikke anvendes som en generalisert fremstilling av jordskifterettens behandling av eierskapsspørsmål i veisaker. Til et slikt formål kan utvalget saker eller intervjuede dommere neppe kategoriseres som representativt, jf. for eksempel geografisk utstrekning. På samme tid er den tilsiktede hensikt å gi et nyansert bilde av jordskifterettens praksis på område, og vil således kunne være til nytte til andre formål enn det rent akademiske.

2.2 Utvalg av saker

For å få et adekvat utvalg saker til å belyse problemstillingen, ble det kontaktet flere jordskifteretter. Det ble avgjort at kontakt med jordskifterettene i Telemark, Vestfold, Østfold, Akershus og Oslo, Nedre Buskerud og Valdres var tilstrekkelig (se vedlegg 1). De fleste jordskifterettene hadde behandlet saker der eierskap til vei var tema, men betydningen av dette temaet varierte, både mellom enkeltsaker og mellom de forskjellige rettskretsene. Det må i tillegg nevnes at forespørselen til jordskifteretten medførte innsyn i svært interessante saker, som allikevel ikke ble vurdert hensiktsmessig å inkludere. Bakgrunnen for dette var blant annet sakskompleksitet samt ufullstendig behandling. Det viste seg derfor umulig å inkludere saker fra alle de kontaktede jordskifterettene.

En av jordskifterettslederne bemerket at forespørselen favnet vidt, og ble av denne grunn usikker på hvilke saker det forelå et konkret ønske om å se på. Etter en kortere korrespondanse ble det enighet om å finne frem til saker hvis tema var tvister om eierskap, eller saker som kan benyttes til en sammenlikning av betydningen av eierskap eller ikke ved behandling av saker etter jordskifteloven § 2. Spørsmålet hjalp samtidig til i prosessen med å spisse studiens nedslagsfelt ytterligere, på et tidlig tidspunkt. Saker der det ved dom etter jordskifteloven § 17a blir avgjort hvem som er eier, og dette ikke får betydning utover den

rene rettsfastsettelsen, kan ikke sies å falle innenfor det juridiske området denne oppgaven skal omhandle. Samtidig vil en sak der det har blitt fastsatt hvem som er eier, uten en konkret rettsendring, være interessant hvis eierskapet får betydning i en utvidet sak, eventuelt i senere sak med samme parter. Kriteriene for hvilke saker som skulle inkluderes i studien ble derfor:

- eierskap til vei, -grunn eller -legeme, eventuelt begge, må ha vært tema
- det må være en sak behandlet etter virkemidlene i jordskifteloven § 2 første ledd.

I og med at kun veisaker var aktuelle virket det av erfaring klart å skulle være hovedvekt av saker der enten jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1, bruksordning, eller bokstav e, felles tiltak, ble anvendt som virkemidler. Det finnes for øvrig mange saker der det blir kombinert virkemidler innenfor de rammer en jordskiftesak har, jf. jordskifteloven § 2 siste punktum, og det ble derfor valgt å definere kriteriet "...behandlet etter... jordskifteloven § 2." I tillegg til de sakene som ble tilgjengelige etter henvendelsen til jordskifteretten, forelå det et ønske om å inkludere en sak som har bidratt til å vekke interessen for oppgavens tema. Denne har jeg ikke studert inngående i tidligere emner eller andre sammenhenger, og det vurderes derfor som en formålstjenlig utvidelse, samt faglig styrkelse av oppgaven. Denne saken er fra Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett. Saken faller inn under den avgrensningen av sakstyper som fremgår av det ovennevnte. Som et supplement og juridisk styrkende dokumentasjon vil det i tillegg bli vist til enkelte avgjørelser fra de alminnelige domstoler.

Det endelige utvalget saker ble følgende:

Østfold jordskifterett

Sak 0100-1998-0020 Hissingby mellom

Sak 0100-2001-0009 Brekkerød

Akershus og Oslo jordskifterett

Sak 0200-2008-0004 Sneisrud

Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal

Sak 0500-2007-0021 Friskevegen

Valdres jordskifterett

Sak 0510-2011-0023 Gamle Bergsengvegen

Sak 0510-2012-0009 Synnfjellfotvegen

Sak 0510-2013-0003 Vårum

Sak 0510-2014-0034 Stølsvegen Måno-Smørлие

To av sakene ble anket, og empiri fra ankebehandlingen vil derfor bli presentert og inkluderes i oppgaven. Det er sakskomplekset som blir anvendt i studien, med den behandling og resultat som foreligger etter endt sak. Det vil derfor ikke gjøres noe videre skille på behandling i førsteinstans og ankebehandlingen. Sakene er, jf. kartet under, spredt utover østre deler av Sør-Norge sør for Trøndelag. Det er en viss konsentrasjon av saker fra Valdres, noe som kan ha sammenheng med høy tetthet av hyttefelt og annen utbygging. En av jordskifterettslederne fra områdene rundt Oslofjorden antydnet at eierskap til vei har større betydning, og følgelig flere saker, i de områder av landet hvor veien er sannsynliggjort som inntektskilde, enten direkte eller indirekte, enn i de områder den kun er å regne for en kostnad.



Figur 1 – oversiktskart saker (Google Maps, 2015)

2.3 Kvalitet på forskningen

Det er et ønske bak denne studien, som i annet akademisk arbeid, at forskningen skal være av god kvalitet. Det å holde et tilstrekkelig nivå på kvalitet er viktig både for den som gjennomfører studien, for de som leser den og for eventuell senere anvendelse og relevans. I det følgende blir det presentert hvorledes kvaliteten på forskningen er ivaretatt i denne oppgaven. Dette er basert på fremstillingen i Tjora (2012), men tilpasset denne oppgaven. Tjora (2012) beskriver tre vilkår som må foreligge for en troverdig studie; den må være pålitelig, gyldig og generaliserbar.

Studiens pålitelighet, eller relabilitet, omhandler forhold innad i oppgaven. Det skal være en logisk sammenheng og relevans fra innledning til avslutning. Sett hen til oppgaven er denne ivaretatt gjennom å beskrive avgrensninger, fremlegge kun relevant teori og empiri, for videre å forfatte en sammenstilt presentasjon av studiens funn og analyse av disse. Det er på dette punktet sammenheng mellom pålitelighet og gyldighet, da pålitelighet må foreligge for å oppnå ønsket gyldighet. Gyldigheten ved studien går ut på om det oppnås ønskede resultater, med tanke på om de forskningsspørsmål definert i oppgaven, her kalt problemstillinger, blir besvart. Generaliserbarheten ved en studie som denne handler om i hvilken grad den har relevans utover de konkrete tilfeller den undersøker. Spørsmål rundt dette er beskrevet i oppgavens kapittel 2.1, og med bakgrunn i et dyptgående litteraturstudie av offentlig tilgjengelige saker, og intervju av jordskiftedommere som kvalifiserte og praktiserende fagpersoner, anses generaliserbarheten for å være ivaretatt. Som en ytterligere kvalitetssikring ble ressurspersoner utover dommerne kontaktet. Disse var professor Per Kåre Sky og førsteamanuensis Øystein Bjerva. Samtaler med disse er ikke presentert som empiri, men de har gitt bidrag i form av innspill til og kvalitetssikring av drøftingene, både av innhold og form. Ressurspersonene ble først kontaktet med forespørsel om de hadde anledning til å bistå i arbeidet. Da responsen på dette var positiv, ble det sendt et foreløpig utkast til drøfting, som de igjen leste gjennom og kommenterte. Kvaliteten på forskningen er derfor forsøkt ivaretatt gjennom en kontradiktorisk prosess, med følgende nivåer:

1. Selvstendig litteraturstudie – utforme problemstillinger i samråd med veileder, og finne relevante momenter i de utvalgte sakene. Begynne egne drøftinger.
2. Intervjue dommere, skrive videre på egne drøftinger og refleksjoner.
3. Gjennomlesing av drøfting, med kommentarer og innspill, fra ovennevnte ressurspersoner.
4. Sammenfatning av nivå 1, 2 og 3. Skrive den endelige drøftingen og avslutning.

3. Teori

Det vil i dette kapittelet bli presentert relevant teori, valgt ut med tanke på å legge et adekvat akademisk grunnlag for senere betraktninger og analyse av funn i innhentet empiri. Det vil hovedsakelig vises til bestemmelsene i gjeldende jordskiftelovgivning, all den tid de utvalgte sakene alle er behandlet etter reglene i denne. I de tilfeller det er naturlig, blant annet for å trekke videre linjer, vil det bli vist til den nye jordskifteloven.

3.1 Partenes anførsler i jordskiftesaker

Jordskifteprosessen er partsstyrt, på samme måte som i sivile saker. Det er derfor interessant å se på i hvilken utstrekning eierskap til vei eller veigrunn påberopes, samt hvordan det eventuelt argumenteres for at det påberopte eierskap skal vurderes av retten. Begrunnelsen for partenes anledning til slike anførsler er et viktig moment i denne sammenheng. Det blir derfor innledningsvis gjort rede for noen sentrale prinsipper for partenes rolle i prosessuell behandling.

Krav og påstand

Krav kan defineres som det faktiske, rettslige forhold man ønsker avklart av rettsinstansen, altså det forhold som er gjenstand for tvist. En annen definisjon er at kravet er en kvalitativ angivelse av tvistegjenstanden, som man i sakens gang kvantifiserer med argumentasjoner. I sak for jordskifteretten er det kravet som setter rammene for hvor omfattende jordskifte skal være, og det er gjennom kravet rekvirenten skal definere forhold som ønskes løst (Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 4). Jordskifteloven § 15 er den rettslige plasseringen av partenes ansvar for å fremsette krav i jordskiftesaker. Denne må også sees i sammenheng med jordskifteloven § 17b, bokstavene d og e, der formalkravene til innholdet i et vedtak fremgår, der retten er forpliktet til å fremlegge rekvirentens krav.

En påstand er en kvantifisering av kravet, og det er anledning til å nedlegge påstand i jordskiftesaker. En påstand er i sivilprosessen partenes ønskede domsresultat. Det vil på neste side redegjøres for at det i jordskifteprosess avviker noe fra dette, jf. jordskifterettens kompetanse til å selv bestemme virkemiddelbruken i saker etter jordskifteloven § 2.

Påstandsgrunnlag

Påstandsgrunnlag, også kalt rettsfakta, er definert som de rettsstiftende faktiske forhold, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd annet punktum. De faktiske forhold som du mener skal medføre at du vinner frem med dine argumenter. Som det blir beskrevet i neste avsnitt, er ikke

jordskifteretten i like stor grad som de alminnelige domstoler bundet av partenes ønskede resultat, men deres anførsler er allikevel en sentral del av prosessen. Selv om jordskifteretten i teorien kan se bort fra alle anførsler fra sakens parter angående løsningsmetoden, og fremdeles oppfylle de materielle vilkårene i jordskifteloven, er det av betydning å inkludere partenes synspunkter på deres ønskede resultat. Rekvirenten har av eget tiltak krevd sak, og fremleggelsen av de behov denne ser for saken som sådan er sentrale, i tillegg til eventuelle innsigelser fra andre involverte i saken. Betydningen av partenes anførsler går også frem av kravene til innholdet i et vedtak i jordskifteloven § 17b, bokstavene c og d. Det skal redegjøres for hva partene i hovedsak har anført, og eventuelt om de har nedlagt påstander. Det skal videre beskrives hvilke vurderinger retten har lagt til grunn for resultatet, samt hvilke rettslige og faktiske forhold disse bygger på.

Påstandsgrunnlag i jordskiftesaker er i mange tilfeller stiftelsesgrunnlaget for den rett, eller omfanget av rett, saken dreier seg om. Rent praktisk er eksempler på dette dødsfall, fødsel, hevd, ekspropriasjon, kjøps- eller leiekontrakt med videre. Som det fremgår av jordskifteloven § 15 har partene ansvar også for bevisføring. Det blir i denne sammenheng nyttet begrepet bevisfakta. Bevisfakta er egnet til å danne bevis for at rettsfakta foreligger. Eksemplifisert ved tvist om veirett vil bevisfakta, i form av avtale og tolkning av denne, kunne bidra til å sannsynliggjøre at rettsfaktumet veirett foreligger.

Disposisjons- og forhandlingsprinsippene

Partenes rådighet over tvistegenstanden går frem av disposisjons- og forhandlingsprinsippene. Forhandlingsprinsippet betegner arbeidsdelingen mellom retten og partene, og er rettslig plassert i tvisteloven § 11-2 annet ledd: *"Partene har hovedansvaret for å sørge for bevisføringen"* (Robberstad, 2013, s. 14). Disposisjonsprinsippet går ut på at partene selv velger om de vil fremme krav, samt om de vil angripe med rettsmidler (Robberstad, 2013, s. 15). Robberstad (2013, s. 15) sier at begrunnelsen for denne frie rådigheten i prosessen er den graden av avtalefrihet som ellers finnes i samfunnet. Det ville vært uheldig om denne ble innskrenket i en rettslig prosess. Prinsippenes grad av anvendelse i prosess, både i sivile saker og jordskifte, vil være en sontring mot rettens veiledningsplikt etter tvisteloven § 11-5. Jordskiftesaker har et betydelig innslag av selvprosederende parter, noe som ytterligere taler for behovet for denne avveiningen. Veiledningsplikten omfatter både de materielle og prosessuelle delene av prosessen. I den nye jordskifteloven er det i tillegg

inkludert en egen bestemmelse om veiledning i § 6-16, som et supplement til reglene i tvisteloven.

Retten er i stor grad bundet av partenes disposisjon over søksmålgjenstanden, i jordskiftelovgivningen kalt kravet. Retten kan ikke avgjøre noe annet enn kravet, jf. tvisteloven § 11-2 første ledd. Jordskifteloven § 97 viser til at bestemmelsene i tvisteloven kapittel 11 gjelder i jordskifteprosessen, i den nye jordskifteloven går dette frem av § 6-1. Retten skal vurdere om kravet som ønskes avgjort tilfredsstillende de materielle vilkårene i loven, en praksis som blir videreført i den nye loven. Jordskifteretten har samtidig kompetanse hva angår endring av krav, da den selvstendig vurderer og bestemmer hvilket av virkemidlene i jordskiftelov som skal anvendes. Denne kompetansen videreføres i ny lov § 3-1 første ledd første punktum. Sett opp i mot disposisjonsprinsippet, gir dette grunnlag til å hevde at det er svært avvikende da rekvirentens ønske kan ha vært noe helt annet. I Prop. 101 L ((2012-2013) s. 116) går det frem at jordskifteretten har et ansvar for selve jordskifteløsningen som ikke er knyttet til tolkning av loven, men til et balansert resultat innenfor rammene satt som jordskifte. Ansvar for resultatet er dermed annerledes fordelt i en jordskiftesak enn i en alminnelig tvistesak for tingretten, da partene har mindre påvirkning på jordskifteløsningen enn domsresultatet i tvistesaken. Departementet viser i proposisjonen videre til vernet mot tap i den nye loven § 3-18, jf. § 3 bokstav a i gjeldende lov, da bestemmelsen om at ingen part skal lide tap som en følge av jordskiftet legger klare begrensninger på hvilke løsninger retten kan velge. Det finnes enkelte andre unntak fra disposisjonsprinsippet både i ny og gjeldende jordskiftelov, men disse er ikke aktuelle i denne studien og vil ikke bli beskrevet nærmere.

3.2 Jordskifte – hva, hvorfor og hvordan?

Historikk

Jordskifte, tidligere utskiftning, kan spores helt tilbake til Magnus Lagabøtes landslov. Her uttrykkes formålet med utskiftningen slik: *soleis skal jord skiftas at alle får teigar jamnbreide, jamlange og jamgode etter landsskylda*. Av dette fremgår selve essensen av tradisjonelt jordskifte; rasjonalisering av eiendomsforhold ved arealbytte. Den første rene utskiftningsloven kom 17. august 1821, med tittel Lov angående Jords og Skovs Utskiftning af Fællesskab (Prop. 101 L (2012-2013), s. 41). Denne ble erstattet av en ny utskiftningslov 12. oktober 1857, der det blant annet ble regulert hvordan og av hvem utskiftningen skulle gjennomføres. Som det fremgår av lovenes tittel, var dens formål å legge til rette for

oppløsning av sameie. Et institusjonelt skifte kom som en følge av ytterligere en ny lov i 1882; utskiftningsretten, en særdomstol, ble opprettet. Begrepet utskiftning ble benyttet frem til den første loven med jordskifte i tittelen ble vedtatt i 1950 (Prop. 101 L (2012-2013), s-41), og den gjeldende loven, vedtatt i 1979, har også jordskifte i tittelen.

Jordskifterettens funksjon

Jordskifte er en rettslig prosess knyttet til grunneiendommer (Prop. 101 L (2012-2013) s. 41). Jordskifteretten er en særdomstol, jf. lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene (domstoloven) § 2, hvilket innebærer at det kreves positiv hjemmel for at kravet som fremmes kan behandles. Det vil si at kravet må angå de særskilte sakstyper jordskifteretten har kompetanse til å behandle. Jordskifteretten har kompetanse både i saker angående rettsfastsetting og – endring. I det følgende vil det bli presentert jordskifterettens kompetanse til rettsendring, da det er denne som er aktuell i studien.

Jordskifterettens arbeidsområde omfatter i dag flere virkemidler og rettsområder enn i tidligere tider, og det er således ikke lenger et entydig begrep (Sky, 2009, s. 372). Gjennom jordskifteloven § 2 første ledd fremgår de virkemidler jordskifteretten har for å gjøre de påberopte utjenlige eiendomsforhold utjenlige gjennom rettsendring, og summen av disse virkemidlene kan kalles jordskifte. I Sky (2009, s. 373) vises det til Løkenutvalget (NOU 2002: nr. 9, s. 22) sin definisjon av jordskifte: ” *jordskifte er en fellesbetegnelse på flere hovedvirkemidler i jordskifteloven, også kalt sakstyper. Alle har det til felles at de er redskap for å endre enten selve eiendommene eller bruken av eiendommene og tilhørende rettigheter*”. Den nye loven har tittelen *lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast egedom m.m.*, en indikasjon på at hovedformålet med jordskifte viderefører. Dette fremgår av spesialmerknadene til § 1-1, formålsbestemmelsen i ny lov; loven skal legge til rette for effektiv og rasjonell bruk av eiendom (Prop. 101 L (2012-2013) s. 414).

Materielle vilkår for jordskifte

Det er tre materielle vilkår som må være innfridd for at krav om jordskifte etter jordskifteloven § 2 skal kunne fremmes. Det første er utjenlighetskravet i jordskifteloven § 1, det andre er ikketapsgarantien i § 3 bokstav a og det tredje er at utjenligheten jf. § 1 kan bøtes på med et av de tilgjengelige virkemidlene i § 2 første ledd, jf. annet ledd. Det er en helhetlig vurdering som ligger bak disse tre vilkårene. Selv om det i mange tilfeller kan sies å foreligge utjenlige eiendomsforhold, må det i jordskiftesammenheng være påregnelig å oppnå mer tjenlige forhold ved jordskifte. I tillegg må ingen av de involverte partene lide tap som følge

av det. Det er allikevel ikke slik at det i alle tilfeller vil kunne oppnås netto positiv nytte for alle involverte eiendommer, og det er heller ikke et vilkår jf. Rt. 2000 s. 1119 Skrautvål. Det sentrale er at ingen lider tap (Ot.prp. nr. 56 (1978-1979) s. 76).

Utjenlige eiendomsforhold går ut på at det foreligger en objektivt sett uhensiktsmessig situasjon med henblikk på utnytting av eiendom eller servitutt, sett i lys av tid og forhold. Det er i utgangspunktet slik at subjektive forhold ved dagens eier av en eiendom ikke skal tas hensyn til, det er forhold ved eiendommen som skal vurderes, jf. jordskifteloven § 42 første ledd. Austenå og Øvstedal (2000, s. 26) skriver at det ikke nødvendigvis må foreligge utjenlighet, det kan også være tilstrekkelig at antesipert endret arealbruk vil kunne medføre utjenlighet. Vurderingen kan i så måte kategoriseres som dynamisk.

Ikketapsgarantien er noe av det som skiller jordskifteretten fra de alminnelige domstoler, da det i jordskiftesaker er sikret at partene ikke skal lide tap. I de alminnelige domstoler behandles tvister ut ifra en tanke om å komme frem til det mest riktige materielle resultat, og vil således kunne påføre parter tap blant annet ved manglende eller feil bevisføring. Ikketapsgarantien sikrer også partene for å bli dratt inn i et unødvendig og utjenlig jordskifte (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 26).

Eksemplifisert ved en veisak, er det derfor slik at kravet om jordskifte på grunnlag av utjenlige forhold vil kunne løses med ett eller flere av virkemidlene i § 2 første ledd, jf. annet ledd. Et krav fra rekvirenten om utjenlige forhold knyttet til bruk av felles privat vei, som denne anser best løst ved arealbytte, kan av retten vurderes til å kunne løses med en kombinert bruksordning og felles tiltak. Ikketapsgarantien bidrar til å sette de ytre rammer for løsningen. Flø og Haraldstad (2009, s. 407) mener at nettopp denne fleksibiliteten gjør jordskifte til en anvendelig problemløsning i veisaker.

Prosessen i jordskiftesaker

Jordskifte kan kreves av eier av grunneiendom eller innehaver av alltidvarende bruksrett, jf. jordskifteloven § 5, se også Austenå og Øvstedal (2000, s. 52) Jordskifteretten skal ex officio klargjøre om rekvirenten av jordskiftesak har hjemmel til det (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 53). Jordskifteloven omfatter alle norske eiendommer, med mindre annet fremgår av jordskifteloven eller andre lover, jf. jordskifteloven § 1a. Det skal videre, etter domstolloven § 36, avgjøres av retten om de absolutte prosessforutsetninger er oppfylt. Manglende absolutte

prosessforutsetninger er avvisningsgrunn, og saken avvises ved kjennelse etter tvisteloven § 19-1 annet ledd bokstav a jf. jordskifteloven § 97. Etter jordskifteloven § 14 skal jordskifteretten videre fatte vedtak om fremming av saken, jf. kravene til slikt vedtak i jordskifteloven § 17b. Det er i denne sammenheng at den tidligere beskrevne partsstyrte prosess begynner. Rekvirenten fremlegger sitt syn på saken og bakgrunn for kravet om jordskifte, med anledning for andre parter til å komme med eventuelle innsigelser. Finner retten at de materielle vilkårene redegjort for i forrige avsnitt er innfridd, skal det fattes fremmingsvedtak. Jordskifteretten skal videre utarbeide forslag til skifteplan, jf. jordskifteloven § 20, som skal presenteres for partene. Innblikk i hvordan resultatet av jordskifte kan bli er et viktig hensyn bak dette (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 151). Av hensyn til kontradiksjon skal partene få anledning til å påvirke skifteplanen gjennom drøfting i rettsmøte, samt anledning til å kommentere merknader fra andre parter, jf. jordskifteloven § 17a tredje ledd. Retten må videre avgjøre om eventuelle merknader fra partene skal tas til følge (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 151). Det endelige forslag til vedtak er også gjenstand for kontradiksjon. Slutningen i saken, i vedtaks form etter kravene i jordskifteloven § 17 b, er en rettskraftig avgjørelse etter tvisteloven §§ 19-14 og 19-15, jf. jordskifteloven § 97. Denne kan kun angripes med rettsmidlene nevnt i jordskifteloven § 61. Kostnadene ved et jordskifte skal fordeles på partene etter den nytte de oppnår, jf. jordskifteloven § 76. Kostnadene kan fordeles på eiere, bruksrettshavere og naboer, og det er opp til jordskifterettens skjønn å fastslå nytten og dens omfang (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 355)

3.3 Private veier - veilag og vedtekter

En privat vei er, som definert i lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar (veglova) § 1 første ledd annet punktum, alle andre veier enn de offentlige. Det er derfor nødvendig å definere en offentlig vei for å forstå hva denne avgrensningen innebærer: en offentlig vei er en vei eller gate som er åpen for allmenn ferdsel og blir vedlikeholdt av stat, fylkeskommune eller kommune, jf. veglova § 1 første ledd første punktum. I kommentarutgaven til veglova av Arnulf og Gauer (1998, s. 247), blir avgrensningen av private veier ytterligere manifestert. En privat vei er i prinsippet underlagt privat eiendomsrett, med tilhørende rett for eier til å stenge veien for uvedkommende motorisert ferdsel, jf. lov 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet (friluftsloven) § 4. I tillegg vil eier av privat vei ha plikt til å vedlikeholde veien, til den standard forholdene tilsier. Det fremgår videre at formålsbestemmelsen i veglova, § 1a, også omfatter private veier. Bestemmelsen går ut på at det skal sikres trygg trafikkavvikling, og naboer, miljøinteresser samt samfunnet for øvrig skal tas hensyn til. Veglova kapittel 7, §§

53-56, omhandler private veier. Bestemmelsene her er deklarasjonelle. Allikevel kan det kanskje være grunn til å tro, at verken rettslig behandling eller avtale mellom private i vesentlig grad bør gå utenfor rammene satt i en slik særlov.

Flø og Haraldstad (2009, s. 400) jf. Arnulf og Gauer (1998, s. 249) mener det hovedsakelig finnes tre grupper av interessenter til private veier:

- eier av veigrunnen
- eier av veilegemet
- bruker av veien

Veglova kapittel 7 uttrykker ikke eksplisitt at den tar for seg rettighetene til disse gruppene, men den bør leses med et slikt hensyn som bakgrunn (Arnulf og Gauer, 1998, s. 249). Med utgangspunkt i anleggelse av vei over fremmed eiendom, er veianleggelsen avhengig av tillatelse fra grunneier. Det er videre nødvendig å stifte en servitutt eller annen tillatelse for rett til vei over grunneiers eiendom. Det er allikevel ikke slik at grunneier automatisk oppnår kompetanse til å gi nye brukere veirett, ei heller bruke veien selv. Disse momentene vil bero på avtale eller andre forutsetninger som ligger til grunn ved veianleggelsen. En eldre vei i en av Norges mange bygder, med opprinnelig funksjon å knytte ett eller flere gårdsbruk til det øvrige veinett, vil som regel gå over alle de eiendommer den originalt ble laget for og av (Arnulf og Gauer, 1998, s. 250). Grunneierne vil her eie grunnen under veien på sine respektive eiendommer, mens veilegemet eies i fellesskap og de er alle brukere av veien. Eierskapet til veien kan organiseres på ulike måter: sameie, andelslag, selskap eller som et aksjeselskap. Veien kan også eies av grunneier alene, for eksempel i de tilfeller en skogeier utparsellerer hyttetomter, beholder ansvaret for veien og brukerne, hytteeierne, betaler vederlag for sin bruk (Gauer og Elnæs, 2015). Interessentene kan med andre ord være en sammensatt gruppe, da rollene i mange tilfeller vil flyte over i hverandre, jf. eksempelet over. Det vil kunne avstedkomme problematikk i de tilfeller der bruken er uensartet, jf. note 158 til veglova (Gauer og Elnæs, 2015). Uensartet bruk henspiller på forskjellige behov og meninger hva angår standard og vedlikehold, samt bruksmønsteret for øvrig. Etter veglova § 54 første ledd plikter hver interessent å opprettholde standarden på veien, etter den forholdsmessige andel som tilfaller dennes bruk. Innehavere av slike plikter nevnt i § 54 utgjør et veilag etter § 55 første ledd, og er veiens øverste myndighet. Dette fellesskapet er bundet, og utmelding er ikke mulig all den tid man er bruker av veien (Gauer og Elnæs, 2015). Bestemmelsen om veilag må sees i sammenheng med § 55 femte ledd, da det tidligere nevnte innslaget av en veieiers eneansvar for drift og vedlikehold er betydelig i Norge (Gauer og Elnæs, 2015).

Veglova er ikke alene om å legge til rette for felles forvaltning av private veier, også ved sak etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1 kan det opprettes eller endres drift- og vedlikeholdsfellesskap. Etter jordskifteloven § 34 b første ledd har jordskifteretten kompetanse til å stifte nødvendige lag, inkludert veilag jf. jordskifteloven § 35 første ledd bokstav j, som et ledd i en bruksordning etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1. Det skal videre fastsettes vedtekter, jf. jordskifteloven § 34 b femte ledd. Det kan her tas utgangspunkt i eksempelvedtekter fra departementet, jf. siste punktum. Jordskifteretten har ifølge Flø og Haraldstad (2009, s. 414) ulik praksis på hvem som skal utgjøre medlemmer og tilhørende styre av veilaget, og svaret finnes ikke i jordskifteloven. Flø og Haraldstad (2009, s. 414) mener at enhver deltaker i drift og vedlikehold skal være medlem og således valgbar for styredeltakelse. Det vil være uheldig dersom for eksempel kun grunneierne til veien utgjør veilaget, mens andre bruker er underlagt disse. Det anføres å foreligge sterke reelle hensyn, demokratiske hensyn og den enkeltes innsynsbehov som grunnlag for å inkludere alle bruksberettigede (Flø og Haraldstad, 2009, s. 414).

3.4 Eiendomsrett

Eiendomsrett defineres i Falkanger og Falkanger (2013, s. 40) som et koblingsord, der funksjonen er å koble sammen rettsstiftende faktiske forhold, herav hvem som er eier, og i tillegg hvilke rettsvirkninger eierskapet har. Sevatdal og Sky (2003, s. 27) skriver at for å forstå innholdet i eiendomsretten må man inkludere betraktninger fra mer enn ett fagfelt, fra økonomi til filosofi. Det er således ikke et entydig ord (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 39). Studiens rammer åpner ikke for videre drøfting av eiendomsrett som sådan. Det vil i det følgende derfor fokuseres på de alminnelige rettigheter og begrensninger som innehas av hjemmelshavere til grunneiendom i Norge.

Den eksklusive juridiske og faktiske råderett innehaveren av eiendomsrett innehar står i utgangspunktet i en særstilling, men begrenses av offentlige reguleringer samt allemannsretten. Den frie ferdsel til fots er sikret allmennheten gjennom frilufsloven § 1, jf. §§ 2 og 3. Offentlige reguleringer kan være alt fra nye reguleringsplaner med bakgrunn i fortetting eller etablering av hytte- eller boligfelt, byggeforbud, driveplikt, deleforbud eller fredning. Mens en begrenset rettighet, jf. neste delkapittel, er positivt avgrenset, er eiendomsretten negativt avgrenset. Rådigheten over eiendommen er fullstendig, med unntak av bestemmelser som negativt avgrenser omfanget. Dette viser seg blant annet ved at selv om man eier en eiendom, er det av hensyn til lovverk og tredjemann visse rådigheter man ikke

innehar (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 41-42). Eksempler er ekspropriasjonshjemmelen i veglova § 53, eller en avtale om veirett som avskærer eier fra å utnytte eiendommen på visse måter.

Det er ofte slik at flere har interesser med rettslig vern i en eiendom, kanskje spesielt når det kommer til privat vei. Hva skal til for å kalles eier? Som tidligere nevnt i oppgaven er det innslag av både eneeie og sameie i norsk rett. Med utgangspunkt i en vei med tre brukere, hvorav en er eier og de to andre servitutthavere, kan den faktiske råderett over veien hovedsakelig tenkes å tilhøre de to servitutthavere. Veilaget og dets styre kan med bakgrunn i dette, teoretisk sett, foreta utbedringer og andre tiltak på veien, som direkte har konsekvenser for grunneiers eiendom. Grunneier er innehaver av restverdien (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 45). Denne restverdien kan allikevel, ved ny eller endret bruk, være av høyere verdi enn servuttene, for eksempel ved utparsellering av tomter med videre.

3.5 Bruksrett

Bruksrett er en begrenset rett til bruk av fremmed fast eiendom. En slik partiell bruksrett kalles en servitutt, og reguleres hovedsakelig av lov 29. november 1969 om serlege råderettar over framand eigedom (servituttlova). Hva angår denne oppgaven vil det være naturlig å se på veirett, en type servitutt med stor utbredelse i norske eiendomsforhold. Flø og Haraldstad (2009, s. 401) definerer veirett slik: *”en positiv servitutt som gir begrenset rett til faktisk rådighet over fremmed fast eiendom”*. En servitutt kan være personlig eller reell (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 211). Det vil i denne studiens henseende hovedsakelig være snakk om reelle servitutter, men det kan allikevel være nødvendig å definere skillelinjene mot de personlige. Gjennom følgende to praktiske eksempler hva angår veirett, er det forsøkt definert et skille:

1. Peder Ås har ved avtale fått en personlig servitutt som sikrer ham veirett over Hans Holm sin eiendom. Denne retten gjelder kun Ås, vil opphøre ved hans dødsdato, og er følgelig en personlig servitutt.
2. Peder Ås er eier av gårdsnummer 1, bruksnummer 1, og denne eiendommen har veirett over eiendommen til Hans Holm, bruksnummer 2. Servituttten tilhører eiendommen, vil bestå uavhengig av hvem som eier eiendommen, og er derfor å regne som reell.

En servitutt kan ha en rekke ulike stiftelsesgrunnlag, fra avtale, ekspropriasjon, vedtak eller dom, til hevd og alders tids bruk. Tolkning av stiftelsesgrunnlaget er sentralt ved behandling av tvister, og tolkningen kan, i sammenheng med de øvrige forhold, gi svar på veirettens omfang. Retten til nødvendig vei er en bruksrett med iboende dynamikk, da omfanget av den vil kunne endres etter tid og forhold samt formålet med servituttens jf. servituttlova § 2. I samme bestemmelse går det frem at verken servitutthaver eller eier av eiendom må utøve bruk som er til unødig ulempe eller skade for den andre, vurdert etter nevnte formål, tid og forhold. Denne bestemmelsen blir kalt tålegrensen i servituttlova. Ser man til rettspraksis, er Rt. 1924 s. 583 Solbakken sentral i denne sammenheng (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 219). Her ble en fradelt parsell gitt veirett over hovedbølet, definert som *”fri benyttelse som kjørevei og til anden adkomst og passage av den nuværende vei...”* Eieren av hovedbølet tolket avtalen slik at ordlyden ikke åpnet for ferdsel med bil, da bilkjøring ikke forekom ved utparselleringen. Høyesterett forkastet saksøkers rett til å nekte bilkjøring, da det etter tid og forhold måtte vurderes som påregnelig å anvende bil som transportmiddel.

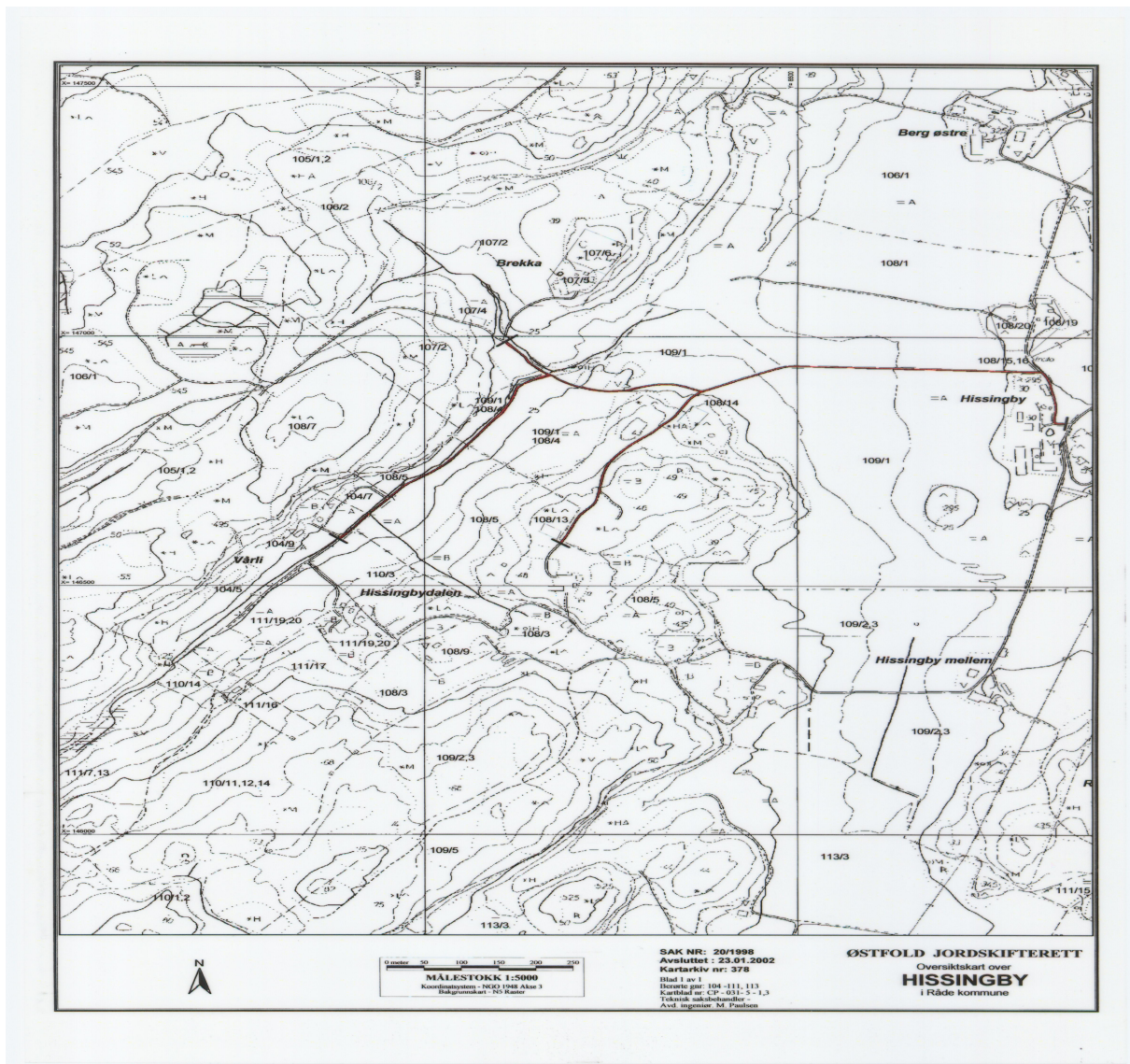
Det er òg verdt å merke seg at veglova § 53 hjemler rett til ekspropriasjon for anleggelse av nødvendig adkomst til egen eiendom. Et ytterpunkt hva angår erverv av veirett til tross; ekspropriasjonshjemmelen angir den betydning veiretten er tillagt av lovgiver.

4. Presentasjon av empiri

Det vil i det følgende bli presentert oppgavens empiriske materiale. De viktigste, relevante momentene ved jordskiftesakene presentert i konsentrert form, da en slik oversikt er vurdert hensiktsmessig ut ifra en tanke om å gi leseren ytterligere innblikk i studiens nedslagsfelt og fokus. I de av sakene det er vurdert formålstjenlig vil det innledningsvis bli presentert et kart, for å gi et overblikk. Etter presentasjonen av sakene følger empiri fra intervjuer gjennomført med jordskiftedommere, gruppert etter oppgavens delproblemstillinger.

4.1 Presentasjon av sakene

Sak 0100-1998-0020 Hissingby mellom



Figur 2 – kart Hissingby mellom (Østfold jordskifterett, 2015)

To rekvirenter ønsket jordskiftesak for å fastsette bestemmelser om standard og vedlikehold for deler av felles privat vei. Noen av veiens interessenter ønsket i utgangspunktet en tredeling av veien, jf. kartet over, der et felles hovedstyre skulle være beslutningsorgan. Retten så hensynene bak en slik tanke, blant annet med bakgrunn i forskjellige behov for oppgradering og vedlikehold på veistrekningen. Etter fremlegg fra andre parter, vedtok jordskifteretten fremming av saken, men med hele veien som gjenstand for behandling. Det var totalt 18 parter med interesse i veien. Det ble innledningsvis vist til det eksisterte vedtekter for veien, men disse hadde sitt opphav i et skjønn fra 1952 og var ikke lenger å anse som tjenlige. Jordskifteretten utarbeidet forslag til andeler og vedtekter.

Noe av bakgrunnen for rekvirentenes krav var at skjønnet som lå til grunn for forvaltningen påla dem eneansvar for vedlikehold av de deler av veien kravet opprinnelig gikk ut på. Situasjonen på kravtidspunktet med tanke på trafikk og medfølgende slitasje på veien tilsa, slik rekvirentene så det, at flere burde inkluderes i vedlikeholdsansvaret. En ny vurdering av vedlikeholdsandeler ble ikke møtt med innvendinger av de andre partene. Et flertall av de andre partene mente for øvrig at deres vedlikeholdsandel, veien sett under ett, var fornuftig. Det var av hensyn til alle veiens interessenter at kravet ble utvidet til å omfatte hele veien. Etter at kravet ble vedtatt fremmet, oppfordret retten partene om å komme med sine synspunkter før det ble utarbeidet forslag til vedtak om ny fordeling av andeler og vedtekter. Retten opplyste innledningsvis om grunnlaget for beregning av en eiendoms andel; hvor stor del av veien eiendommen bruker, tyngdebelastning og frekvens. Det ble anført av partene at veisystemet ikke var av samme standard over alt, spesielt gjaldt dette en av parsellene. Det ble av flere hevdet å være nødvendig med opprusting av denne først, som en forutsetning for fremtidig felles forvaltning av veisystemet. I tillegg fremkom det synspunkter på nåværende eieres aktuelle bruk med bakgrunn i vurdering av frekvens på kjøringen, samt forskjellen mellom landbruks- og boligeiendom. Drift av landbrukseiendommene ble anført å være avhengig av bedre standard på veilegemet, grunnet stor tyngdebelastning fra maskiner og redskap, mens boligeiernes personbilbruk tilsa et større behov for et godt topplag på veien.

Jordskifterettens utkast til andeler og vedtekter ble ikke mottatt med unison enighet blant partene. Det ble blant annet anført, av en rekvirent, at veilaget gjennom årsmøtet skal kunne nekte veirett for eventuelle nye grunneiere, eller andre som etter tid og forhold ønsker veirett, dersom disse ikke allerede er medlemmer av veilaget. Det ble videre hevdet at de eiendommer hvis plikt til vedlikehold ikke har blitt utført, jf. bestemmelsene i tidligere skjønn, måtte

tillegges større andeler av den nødvendige opprusting. Et tredje moment anført av denne rekvirenten er de utparsellerte tomters langvarige bruk av veien uten bidrag til vedlikehold. Disse eiendommene ble hevdet å måtte ha ansvaret for opprustingen. En av de andre var uenig i fordelingen av andeler, samt anførte at grunneier burde inkluderes i prosessen rundt anleggelse av foreslåtte møteplasser. Det ble i tillegg anført uenighet hva angår andelsberegninger, både fra eiere av landbruks- og boligeiendommer.

Jordskifteretten valgte å ikke ta betraktninger om aktuell bruk av veien på sakstidspunktet til følge, og det ble bestemt å anvende gjennomsnittsverdier. Det ble allikevel gjort visse korrigeringer for landbrukseiendommene, blant annet med bakgrunn i nåværende produksjon, samt egen beregning for påregnelig fremtidig utnytting. Partenes anførsler om forskjellige behov for kvalitet på veglegemet og topplag ble, til en viss grad, imøtegått av retten. Retten imøtekom i tillegg bemerkningene angående den delen av veien som var i dårlig forfatning, da opprusting av denne ble satt som en forutsetning for at den skulle bli en del av veilaget. Gjennom vedtektene ble ønsket standard etter oppgraderingen bestemt. En slik opprusting ble imidlertid vurdert å medføre redusert vedlikehold på parsellen i de nærmeste påfølgende år. Retten mente derfor at veilaget skal bidra med 10 % av de totale kostnader for opprustingen. To av boligeierne, de eneste som brukte hele den dårlige parsellen og derfor utgjorde den største delen av trafikken, ble pålagt store deler av opprustingskostnadene. Det ble av retten poengtert at disse i flere år, som anført av andre parter, hadde gjort nytte av sin veirett uten å oppfylle sin plikt til vedlikehold. Angående møteplasser ble det medtatt i vedtektene at disse skal anlegges i samråd med grunneier, i tråd med rekvirentens ønske. Den videre ønskede rett til å nekte nye eller endring av bruksrettigheter ble ikke godtatt av retten, det ble kun fastsatt kostnader ved innpåkjøp. Etablering av slik bruksrett ble bestemt å forutsette en søknad til veiforeningen.

Sak 0100-2001-0009 Brekkerød

Krav om jordskifte etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1 og bokstav e, da rekvirenten anså det for å foreligge behov for jordskifterettslig behandling for fastsettelse av vedtekter og andeler i felles vei. Bakgrunnen var ønske om utbedring av veien, der det i planleggingen ikke lyktes å komme til enighet om vedtekter. Saken hadde åtte parter, som alle var enige i behovet for fastsettelse av ukklarhetene. Rekvirenten, som påberopte eierskap til veilegemet, mente han i kraft av eierskapet skal ha rettigheter utover de rettigheter tilhørende parter som kun er rettighetshavere. Det ble blant annet vist til fremtidig utparsellering, med påfølgende

behov for å gi de nye eiendommene veirett. Det må i denne sammenheng presiseres at veien i sin helhet lå på rekvirentens eiendom. Denne anførselen ble møtt med motstand, og hans motparter var enige om at grunneier ikke skulle ha særrettigheter. Det ble imidlertid ingen diskusjon om det påberopte eierskap. Saken ble vedtatt fremmet, da retten anså alle parter for å ha nytte av jordskifte, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a. Jordskifteretten utarbeidet forslag til andelsfordeling samt vedtekter for veien. Andelsfordelingen forelå det enighet om blant alle de involverte. Den tidligere nevnte uoverensstemmelsen, mellom rekvirenten og øvrige parter, var fortsatt gjenstand for konflikt. Rekvirenten hadde prosessfullmektig, det samme hadde seks av de andre partene, og disse hadde organisert seg i fellesskap.

Rekvirenten ønsket hans rettigheter som grunneier nedtegnet i vedtektene, da det utsendte forslaget var utformet på en slik måte at hans eiendomsrett var krenket. Vedtaksforslaget ble av rekvirenten vurdert å være i strid med jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a, da resultatet vil bli netto tap. Det blir videre anført at grunneiers rettigheter ikke skal kunne innsnevres av øvrige brukere, med tanke på daværende og fremtidig næringsdrift på gården samt utparsellering. Dersom andre rettighetshavere skulle ønske å utvide sin bruk av veien, måtte grunneier godta det. I forbindelse med dyrehold på gården, fremhevet rekvirenten videre sitt behov for bruk av veien i forbindelse med flytting til og fra beite. Han fremla i tillegg ønske om montering av grinder eller lignende for å begrense dyrenes bevegelser.

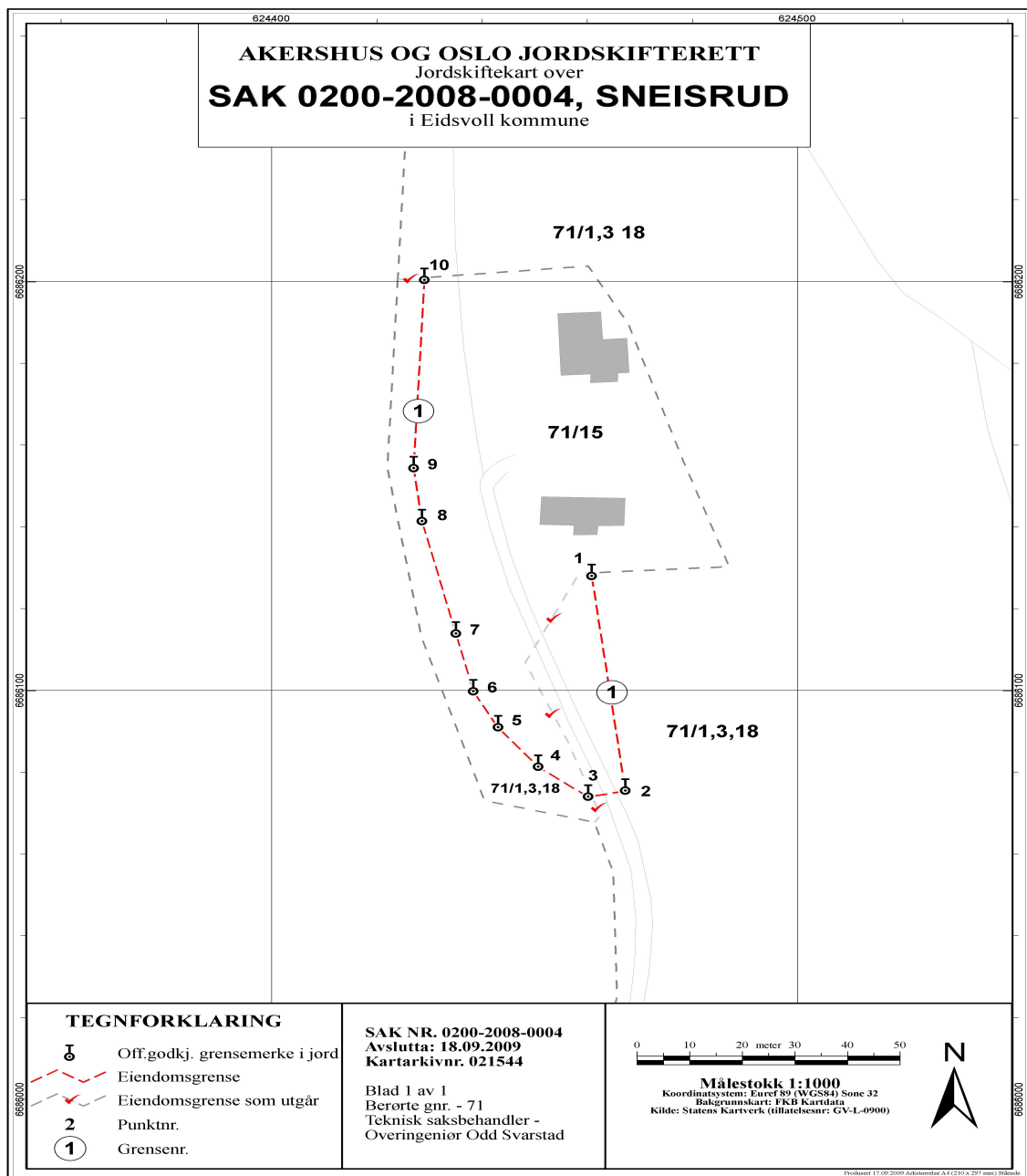
På den andre siden anførte 6 av rettighetshaverne, gjennom felles prosessfullmektig, at et slikt skille ikke er ønskelig. Vedtektsforslaget ble av disse ikke vurdert å være en krenkelse av grunneiers eiendomsrett, heller en videreføring av de rettigheter grunneieren alltid har hatt. Det ble ikke anført noen motforestillinger mot verken anvendelse av veien til landbruk eller annen næring, heller ikke veirett til nye eiendommer ved utparsellering på rekvirentens eiendom. Det ble videre poengtert at det ikke skulle være noen særstilling for grunneier med tanke på deltakelse i veistyret, beslutningsmonopol på innpåkjøp for nye rettighetshavere eller kompensasjon for å tillate nye brukere. Opptak av nye medlemmer og avgift for dette er noe veilaget skal stå for.

Jordskifteretten konstaterte at veilegemet ikke er underlagt rekvirentens påberopte eksklusive eiendomsrett. Rekvirentens anførsel om eksklusiv rett til å godta nye rettighetshavere med tilhørende vederlag ble heller ikke tatt til følge. Retten var på dette punktet av samme oppfatning som de øvrige parter; slike rettigheter tilhører veilaget. Veien har tjent som felles

vei for rekvirentens eiendom samt naboeiendommen i rundt 100 år. Eiendommen til rekvirenten har hovedsakelig nyttet veien til transport i forbindelse med jord- og skogbruk, mens den for naboeiendommen har vært eneste tilknytning fra gårdsbruket til øvrig veinett. Denne eiendommen har således vært avhengig av kjørbar vei hele året, og retten anså det derfor som sannsynlig at eiendommen historisk sett har båret hoveddelen av ansvar og kostnader forbundet med drift og vedlikehold. Jordskifteretten skilte for øvrig mellom disse to eiendommene, som eiere av veilegemet, og de øvrige eiendommene. Disse eiendommene har blitt fradelt senere, både fra rekvirentens og naboens eiendom. Jordskifteretten mente uansett at disse nyere eiendommene er andelshavere i veien, på lik linje med de to gårdsbrukene, hvilket innebærer rett til vei og plikt til vedlikehold. Angående rekvirentens anførsler om sitt behov for bruk av veien i forbindelse med sitt dyrehold, med tilhørende ønske om montering av grunder, ble dette imøtegått av retten. Rekvirentens eiendom deles av veien. Det ble allikevel ikke tillatt grunder, da en slik løsning potensielt vil kunne bidra til unødig hindring av øvrig trafikk. Retten anså av denne grunn montering av ferister, med hensikt å være en avgrensning av passasjemuligheter for beitedyrene, som en mer rasjonell løsning.

Saken ble anket av rekvirenten, men ble som følge av rettsforlik begjært hevet. Det var nå hans rettsetterfølger som var hjemmelshaver til eiendommen, og følgelig inngikk rettsforliket. Rettsforliket innebar en endring i vedtektene, der det ble bestemt at grunneier skal kunne kreve inn tilknytningsavgift ved utparsellering på egen eiendom. Nye bruksberettigede skal bli medlemmer av veilaget.

Sak 0200-2008-0004 Sneisrud



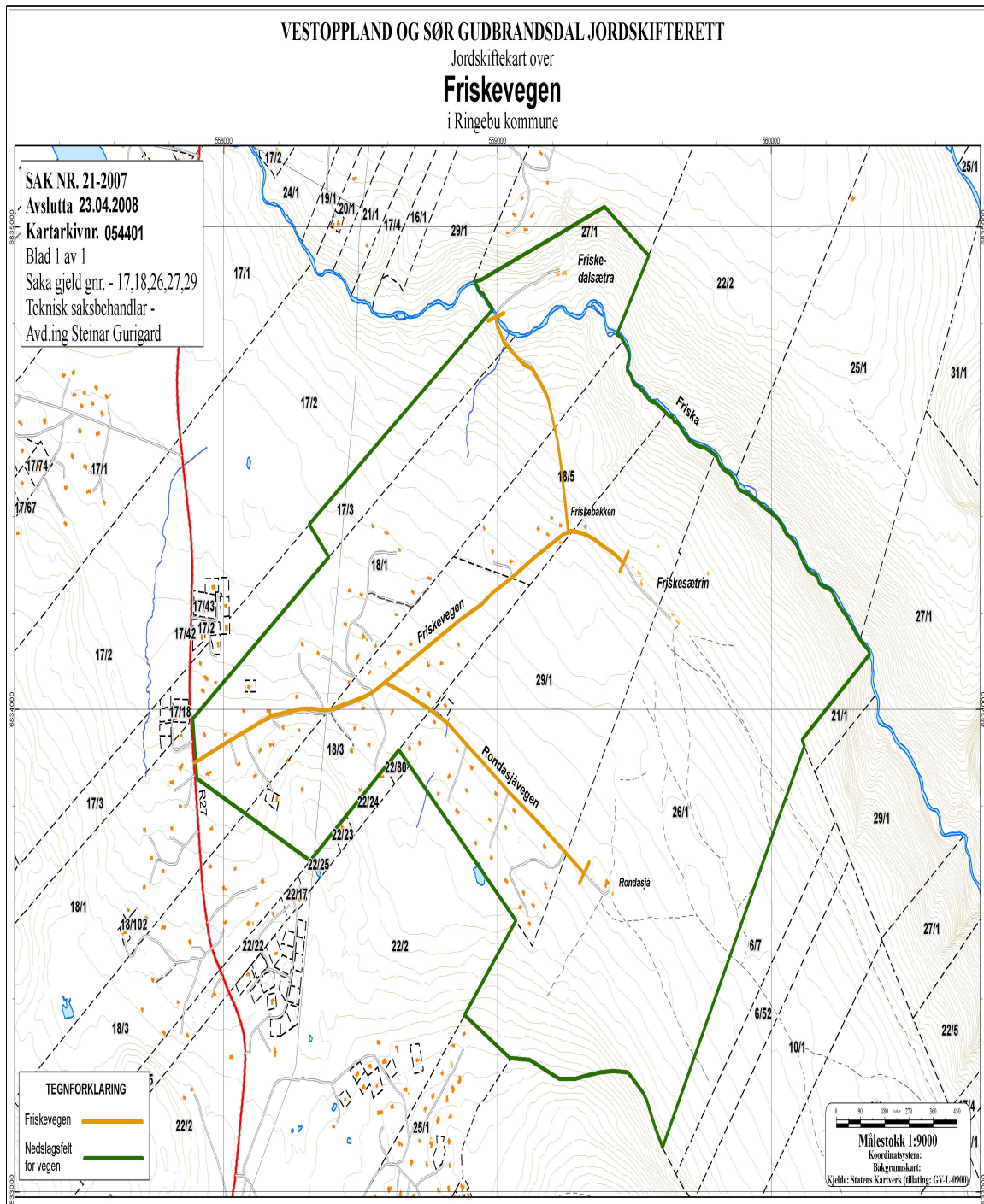
Figur 3 – kart Sneisrud (Akershus og Oslo jordskifterett, 2015)

Saken gjaldt arealbytte etter jordskifteloven § 2 bokstav b. Kartet viser eiendomsgrense før og etter jordskiftet, der den stiplede rød er den nye og den stiplede grå, med røde kryss, utgår.

Det var to grunneiere i saken, part A og part B. Hensikten var at grunneiendomsrett til eksisterende vei skulle tilfalle part A hvis eiendom veien gikk over, samt det skulle bygges en ny vei med et veiareal til eksklusiv eie for part B. Situasjonen før jordskifte ble av retten vurdert å være utjenlig jf. jordskifteloven § 1, da part As veirett/ eiendomsrett går over naboens eiendom. Verken parter eller offentlig forvaltning hadde innsigelser mot forslaget til

vedtak, og jordskifteretten vurderte det dithen at utjenlighet ved eiendomsforholdene ble fjernet, og at ikketafsgaranti ble ivaretatt ved arealbyttet.

Sak 0500-2007-0021 Friskevegen



Figur 4 – kart Friskevegen (Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett, 2015)

Friskevegen har sin bakgrunn i uenighet om hvem som kunne bestemme om en felles privat vei skulle brøytes. Veien ble bygget som setervei av tre grunneiere, og gikk over ytterligere tre eiendommer foruten deres egne. Setrene ligger i hver sin ende av veiens t-delning, se kartet på foregående side, og det er i hovedsak grunneierne som ikke anlagte veien som eier veigrunnen. Det var rettsetterfølgerne til de som bygget veien som krevde jordskiftesak, for fastsettelse av fremtidig eierskap, andeler og vedtekter. På kravtidspunktet tjente veien i tillegg som adkomst for ca. 80 hytteeiendommer, beliggende langs veiens nedre deler, jf. kartet. Hytteeierne var ikke parter i saken opprinnelig, men ble gruppert som naboer. Eierne av de eiendommer veien går over, men som ikke deltok i anleggelsen, anførte at de ønsker vinterbrøyting i kraft av å eie veigrunnen. Deres rettsforgjengere ble ikke spurt om grunnavståelse, og de tre setereierne tok seg til rette på annen manns grunn. Rekvirentene ønsket ikke vinterbrøyting frem til andeler og vedtekter ble bestemt. Jordskifteretten tok rekvirentenes påstand til følge, og mente det først måtte bestemmes hvem som eier veien samt utarbeide andeler og vedtekter.

Rekvirentene la ned påstand om at de skulle eie veien, mens de øvrige grunneierne skulle ha bruksrett uten ansvar for vedlikehold. De øvrige grunneiernes påstand var at de, totalt fem grunneiere, skulle eie det fremtidige veiselskapet. På direkte spørsmål fra retten ble det verken av rekvirenter eller andre fremlagt behov for å inkludere hytteeierne som medeiere. Jordskifteretten la i utgangspunktet til grunn at kun de tre setereierne eide veilegemet, og følgelig rådet over det. De øvrige grunneiernes kapitalbidrag til veien er for øvrig udiskutabelt, da deres eiendomsrett til grunnen under veilegemet er fraveket. De hadde imidlertid ikke betalt for den senere bruk, både til jord- og skogbruk samt utparsellering av fritidseiendommer. Veiens eksistens har muliggjort tomtosalgene. Det var allikevel fremtidig eierskap og forvaltning som var ønsket avklart, og retten anså det derfor som hensiktsmessig å inkludere alle de tilgrensende landbrukseiendommer som medeiere. Sannsynlig fremtidig hytteutbygging ble nevnt som noe av bakgrunnen. I påfølgende rettsmøter ble igjen spørsmål omkring hytteeiernes påvirkning aktualisert, og noen av partene anførte at disse burde gis møte- og talerett i årsmøtet. Det ble allikevel ikke bedt om å inkludere disse synspunktene i vedtektene.

Jordskifterettens vedtak ble anket av hytteeierne. De anførte at de på slutten av jordskiftesaken ønsket å bli inkludert i saken, men ble bedt om å vente til vedtektene forelå. Anken ble begrunnet med ønske om økt medbestemmelse for hytteeiere, blant annet angående

brøyting. Setereierne la ned påstand om stadfestelse av jordskifterettens vedtak. Jordskifteoverretten kom til at jordskifterettens vedtak skulle endres til de ankende sin fordel. Medbestemmelse og deltakelse i veilag for hytteeierne ble av jordskifteoverretten begrunnet med kontraktsfestede rettigheter, samt dokumenterte bidrag til drift og vedlikehold over lengre tid. Det ble derfor vedtatt opprettet et driftslag, der alle hytteeiendommer stiller jevnbyrdig med lik andel. Grunneiernes andeler, med ett unntak, ble videreført fra jordskifterettens vedtak. Hytteeierne kom følgelig i et klart flertall andelsmessig, men overretten mente at ved å innta krav til standardkrav som tjener alle grupper på veien i vedtektene, var fordelingen uproblematisk. Med hensyn til å ivareta de særinteresser grunneierne har med tanke på næringsvirksomhet og -utvikling, vurderte overretten disse forholdene som best løst gjennom opprettelse av et eierlag for veien. Det ble dermed, for samme vei, opprettet både et eier- og et driftslag.

Overretten bemerket i sin avsluttende oppsummering at eiendomsrett til veigrunnen var utenfor saken. Veigrunn var beslaglagt av veilegemet, og vil følgelig ikke kunne benyttes til noe annet formål. Videre hevdet overretten at eierskap til veilegemet også var av begrenset interesse, begrunnet med at veien har flere brukere. Eierlaget ble allikevel opprettet med tanke på fremtidig utnyttelsesmuligheter av grunneiernes eiendommer, med tilhørende endret eller utvidet bruk av veien. Disse fremtidige vurderingene av endringer i bruk av veien og dens forvaltning, ble på denne måten avskåret driftslaget. I vedtektsforslaget til driftslaget ble det bestemt tilkøplingsavgift for nye eiendommer, men i tråd med etablert sedvane for veien samt partenes anførsler ble disse ikke medtatt i de endelige vedtektene.

Sak 0510-2011-0023 Gamle Bergsengvegen

Gamle Bergsengvegen ble opprinnelig bygget som ferdselsåre til og fra stølsdrift for flere gårdsbruk. Etter anleggelsen av ny vei i området, som tok over for en del trafikkmengde, samt aktualisert endret bruk gjennom hytteutbygging i tilknytning til veien, forelå det uenighet om eksistensen av veirett samt dens omfang. Tvisten angikk både tidligere utskilte hytteeiendommer langs veien og grunneiere som ikke hadde anlagt veien, da spesielt med tanke på anledningen til å tildele nye eiendommer veirett. Jordskifteretten måtte innledningsvis i saken ta stilling til tvist om enkelte eiendommer hadde veirett til Gamle Bergsengvegen. Dette var et underliggende rettsforhold i saken, som i utgangspunktet var krevd som bruksordning. Med henvisning til tålegrensen i servituttilova § 2, relevant rettspraksis og reelle hensyn ble veirett bestemt å eksistere. Jordskifteretten anså denne retten

for også å innebære rett til å tildele veirett til fradelte tomter. Hva angår eierskap til veilegemet for de involverte var saken annerledes stilt, da slik eiendomsrett normalt forutsetter at man har bidratt økonomisk, enten i anleggelsen, med veigrunn eller i vedlikehold. Rekvirenten ønsket en bruksordning av veien som helhet inkludert dannelse av veilag, i tillegg til ordning av forhold vedrørende en vei flere grunneiere deler i et hyttefelt. Veisystemet i hyttefeltet var regulert, men ikke bygget.

Den delen av veien som ikke innbefattet hyttefeltet, hadde blitt oppgradert for en ikke ubetydelig sum noen år før kravet. Alle kostnader ble i denne sammenheng dekket av én grunneier. Med utgangspunkt i en tanke om at eierskap til veilegemet er en reell kapitalverdi som kan utnyttes, ble det derfor nødvendig å beregne beløp de andre brukerne må betale for å bli bruksrettshavere. Tilkoplingsvederlaget ble satt til den verdi kostnadene hadde for grunneieren, som igjen ble fordelt på øvrige hytte- og grunneiere. Majoriteten av vederlag for innpåkjøp kommer fra hyttefeltets grunneiere og hytteeiere. Jordskifteretten bemerket at en sondring mellom det å sikre grunneiers tap ved at de øvrige kjøper seg inn og samtidig påse at vederlaget for innpåkjøpene ikke overstiger nytten ved veien, lå til grunn for vederlagets størrelse. Noen hytteeiere mente allikevel at de hadde eiendomsrett til veilegemet, da de gjennom årene har bidratt i vedlikeholdet av veien.

Jordskifterettens forslag til vedtekter la til grunn at hovedveien, som ikke omfattet veier innad i hyttefeltet, skulle eies utelukkende av grunneierne. Både det rettslige utgangspunktet i saken og hensyn til tjenlighet talte for slik ordning. Hytteeiernes deltakelse i vedlikeholdet har kanskje funnet sted, men ikke av et slikt omfang at det av retten ble vurdert å stifte eierskap til veilegemet. Det hadde heller ikke blitt fremlagt dokumentasjon som sannsynliggjorde slikt eierskap. Hytteeiernes medbestemmelse begrenses til stemmerett på årsmøte samt styrerepresentasjon. Hytteeierne ble først forespeilet 22,5 % av stemmene på årsmøtet, samt to representanter til årsmøtet. Etter partenes anførsler videreførte retten prinsippet om at grunneierne eide veien, men valgte å øke hytteeiernes stemmeandel til 34,6 % og antallet representanter til tre. Hytteeierrepresentantene skulle være minst én fra det nye feltet og én fra utenfor feltet. Grunneierandelen var ikke absolutt, og det kunne velges hytteeiere til årsmøtet utover de pålagte tre.

Det ble stiftet to lag i saken, et veilag og et grunneierlag, i tråd med rekvirentens ønsker. Det forelå imidlertid en viss avhengighet mellom disse gjennom vedtektene, da veilaget skal stå for organisering av snøbrøyting også innen hyttefeltet.

Sak 0510-2012-0009 Synnfjellfotvegen



Figur 5 – kart Synnfjellfotvegen (Kartverket, 2015)

Synnfjellfotvegen ble bygget som adkomstvei til hyttefelt. Som det fremgår av kartet er det bygget relativt tett i veiens nedre deler, mens det både forut for og på kravtidspunktet, forelå konkrete planer om videre utbygging i tilknytning til veien. Grunneiere til Synnfjellfotvegen ønsket bruksordning, med bakgrunn i uoverensstemmelser med hytteeierforening om organisering av veien samt kostnadsfordeling. Hytteeierne motsatte seg ikke fremming av saken. Situasjonen på tidspunktet saken ble krevd var at både grunneierne og hytteeierne hadde organisert seg, men kun hver for seg. Uenigheten mellom grupperingene hadde sitt utgangspunkt i deres motstridende syn hva angår makt og innflytelse på forvaltningen av veien. Det kom videre frem at det forelå uenighet om fordelingen av kostnader til drift og vedlikehold. Saken ble vedtatt fremmet som bruksordning.

Hytteeierne anførte at forvaltningen av veien fungerte, gjennom deres etablering av veilag med tilhørende styre. Grunneierne ønsket kun å få kontroll over veilaget, og har ikke tatt initiativ til å jobbe sammen om felles interesser. Etter at utkast til vedtekter ble fremlagt

partene, fremkom ytterligere bekræftelse på deres prinsipielt forskjellige oppfatninger av hvem og hvordan makt og rådighet over veien skulle fordeles. Alle grunneierne opptrådte samlet i saken. Hytteeierne opptrådte også samlet. To av dem representerte gjennom fullmakt de fleste, og ble supplert av enkelte frittstående parter. De var i all hovedsak enige seg i mellom, og deres anførsler kan derfor sammenfattes.

Hytteeierne mente utkastet ikke skapte balanse mellom eiere og brukere av veien. Det ble vist til at kostnader forbundet med grunneiernes næringsvirksomhet ble pålagt hytteeierne, noe de anså for å være moralsk og etisk uforsvarlig. Hoveddelen av slitasjen på veien har vært og vil i fremtiden være fra grunneiernes næringsvirksomhet. Hytteeierne ønsket at vedtektene skulle sikre at de ikke måtte betale for slitasje de ikke var ansvarlige for. Grunneierne skulle være ansvarlige for oppgraderinger og kostnader forbundet med dette, mens hytteeierne kun skulle betjene kostnadene vanlig hyttetraffic tilsa. Det ble hevdet at spesifisering av kostnadskategoriene i budsjetter og regnskap må være et krav. Det eksisterende veilaget, kun bestående av hytteeiere, mente det var vanskelig å se noen fordeler ved et veilag administrert av grunneierne. Ved ferdigstillingen av en pågående hyttefeltutbygging ville uansett deres interesser i veien falle bort. Det rettslige og faktiske utgangspunktet for veianleggelse var i sin tid reguleringsplanen for området, og hensikten med veien har utelukkende vært hyttetraffic samt traffic i forbindelse med utbygging. Videre anførte hytteeierne at fravikelsen av bestemmelsene i veglova måtte begrunnes av retten, samt at vedtektsforslaget klart er i strid med ikketapsgarantien i jordskifteloven § 3 bokstav a. Nytt for hytteeierne ville vært lik null, forslaget lagt til grunn, og det ville også vært i strid med "*allmenn rettsoppfatning og skikkelighet*". Angående veglova ble det hevdet at å ikke inkludere de bruksberettigede i veilaget er lovstridig, i tillegg til at innflytelsen deres ville bli for liten i forhold til det kostnadsnivå de ble forespeilet. En av hytteeierne uttalte videre at det var ønskelig med norsk lov lagt til grunn, og veglova måtte uansett gjelde for veien, da det ikke forelå andre vedtekter. Anvendelse av veglova ville medføre at grunneiernes påberopte eiendomsrett er uten betydning, da bruksrettshavere er sikret medbestemmelsesrett og deltakelse i veilaget. Hytteeierne har i all hovedsak betalt for veien, og det vil være urimelig om veien videre gjøres til en inntektskilde for grunneierne. En ordning der veirett sikres gjennom årlig betaling ble anført å være i strid med ikketapsgarantien.

Grunneierne mente vedtektsforslaget i stor grad tok hensyn til hytteeierne, og sikret dem deltakelse og medbestemmelse. I tillegg ville forslaget sette klare begrensninger på

grunneiernes anledning til å gjøre veien til en inntektskilde, noe de selv var enige i. Det ble hevdet at hytteeiernes primærbehov i denne sammenheng var god adkomst til sine eiendommer, og at kostnadene forbundet med dette var rimelige og forutsigbare. Grunneierne var enige i jordskifterettens løsning med en årlig innbetaling fra hytteeierne. De anførte videre at det var sannsynlig at innbetalingene ikke vil dekke de faktiske kostnader, og eventuelle underskudd ønsket de, i tråd med vedtektsforslaget, å påta seg ansvaret for å dekke. Grunneierne anså seg som eiere av veien, og så det som urimelig at hytteeierne mente de skulle overføre råderett og styring til dem etter fullført utbygging. Det har alltid vært grunneiernes ønske at det skulle etableres et veilag med tilhørende vedtekter, også etter at tomtosalget var over. Det ble anført at hytteeiernes betraktninger om veglovas anvendelse var feil, da veien var underlag deres eierskap med tilhørende beslutningsrett. Det ble i denne sammenheng vist til en artikkel fra en advokat. Kravet fra hytteeierne om klare skillelinjer mellom opprusting og vedlikehold ble vurdert å være lite formålstjenlig, da det uansett var grunneierne som har det fulle ansvar for alle kostnader. Det ble i vedtektsforslaget klart definert hva hytteeierne skulle betale for bruk av veien. Ordningen med årlig beløp ble i tillegg etablert gjennom kjøpekontraktene. Grunneierne mente de delte interesser med hytteeierne når det gjaldt god standard på veien, også i fremtiden. Hytteeiernes frykt for en profittmaksimerende drift av veien var grunnløs. Avslutningsvis uttalte grunneierne at de i all hovedsak var enige i forslaget til vedtekter. Endringene fremmet av hytteeierne ble anmodet retten om å ikke ta til følge.

Jordskifteretten klargjorde innledningsvis at det var udiskutabelt at grunneierne eide både veigrunn og -legeme. Selv om denne pretenderte rettstilstand ikke var bestridt av motpartene, underbygget retten utgangspunktet for de videre drøftelser med rettsfakta i form av kjøpekontrakter. Kontrakten bekreftet grunneiernes anførsler, med følgende formuleringer vedrørende eiendomsretten: *"selgerne beholder eiendomsretten..."* og *"kjøper har...rett til å bruke veien."* Videre angående bruksrett og vedlikehold: *"Kjøperen ... må selv bekoste fremtidig vedlikehold sammen med de øvrige brukerne"* og *"Kjøper har...rett til å bruke veien mot å innbetale en årlig avgift fastsatt av veistyret, som skal dekke vedlikehold..."* Formuleringene i kjøpekontraktene ble sitert i rettsboken, og det ble vist til både en eldre og en nyere kontrakt. Retten bemerket av eiendomsretten til veilegemet var det viktigste, overordnede forhold. Veilegemet har blitt til ved investeringer fra grunneierne, og var dermed i deres sameie. Hytteeiernes status har vært og skulle fremdeles være, i tråd med det som gjennomgående har fremkommet i sakens gang; bruksrett til veien gjennom betaling av et

årlig beløp. Angående partsanførsler vedrørende maktfordeling og innflytelse, vektla jordskifteretten grunneiernes eiendomsrett til veien. Et veilag basert på veglova § 55 ble derfor vurdert som feil organiseringsform på veien, da en slik rådighetsoverføring i ytterste konsekvens kunne kategoriseres som ekspropriasjon. Det ble allikevel fremholdt at veglova ikke ble sett bort i fra som sådan. Det var uansett jordskifterettens syn at bestemmelsene i jordskifteloven som hovedsakelig lå til grunn for deres organiseringsmønster. Hytteeiernes medbestemmelsesrett lot seg inkorporere i løsningen, der de ble sikret over en tredjedel stemmeandel på årsmøtet samt to av fem styremedlemmer. Grunneierne motsatte seg, som tidligere nevnt, ikke denne fordelingen. Jordskifteretten fremla videre sitt syn på anførlene om netto negativ nytte fra enkelte hytteeiere. Den med vedtektene oppnådde makt og medbestemmelse for hytteeiernes vedkommende, var en fordel utover deres krav sett ut i fra de rettslige og faktiske forhold for øvrig. Med utgangspunkt i grunneiernes eiendomsrett til veilegemet fikk de full råderett. Hytteeiernes grad av medbestemmelse ble av retten vurdert å grense mot ytterpunktet hva angår å opprettholde ikketapsgarantien for grunneiere. Av hensyn til de konflikter partsanførlene virket opplysende om, vurderte retten allikevel denne ordningen som en rettfærdig og konfliktdempende løsning. Det ble uansett vurdert dithen at bruksordningen, ut i fra en helhetsvurdering, ikke stred mot ikketapsgarantien for grunneiernes vedkommende. Ut i fra stiftelsesgrunnlaget, belyst ved fremleggelse av kjøpekontrakter, mente retten at grunneierne i utgangspunktet ble gitt anledning til å drive veien med overskudd som ambisjon. Denne retten ble de nå avskåret fra, både gjennom de foreslåtte vedtekter samt grunneiernes anførsler. Størrelsen på beløpet hytteeierne skulle betale ble nå låst gjennom vedtektene, og kunne ikke oppjusteres, verken av grunneiere eller årsmøte. Gitt en situasjon der de innbetalte beløp allikevel skulle gi grunneierne overskudd, skulle de nedjusteres. Ordningen ble av retten vurdert å være en klar fordel for hytteeierne, og en ulempe for grunneierne. Som nevnt var grunneierne tilhengere av ordningen. Retten mente hytteeiernes ønske om differensiering på kostnader til opprusting og vedlikehold var unødvendig, da dette skillet i alle tilfeller var flytende over tid. De rettigheter sikret gjennom kjøpekontrakter ble ivaretatt, og bruksordningen ble vurdert til å tjene som en utfylling av det skallet disse kontraktene var. Bruksordningen ble således vurdert til å ikke komme i konflikt med jordskifteloven § 3 bokstav a for noen av de involverte. Veilaget ble pålagt å holde veien i stand, etter de standarder tid og forhold ville tilsi. Grunneiernes interesser i veien ble av retten vurdert til å være påregnelig i overskuelig fremtid. Retten redegjorde for dens mandat; løse de problemer som fremkommer av kravet og partsanførsler ut i fra tilstanden på kravtidspunktet og i fremtiden. Det ble klargjort at det allikevel ikke var praktisk eller

løsningsmessig muligheter til å ta høyde for potensielt endret rettstilstand om en generasjon, i inneværende sak. Det vil uansett kunne fremmes nytt jordskifte ti år etter rettskraft. Kun en av bestemmelsene i vedtektsforslaget ble endret.

Sak 0510-2013-0003 Vårum



Figur 6 – kart Vårum (Kartverket, 2015)

Vårum er en sak der et opprinnelige kravet dreide seg om tilkomstproblematikk for eiendommen Hauge, se kartet, fra fylkesveien. Tilkomsten var en forbindelse mellom denne og felles gårdsvei, Norstadvegen. Etter forhandlinger i rettsmøter ble denne problematikken løst gjennom rettsforlik. Det ble av flere fremmet ønsket om bruksordning for Norstadvegen i full utstrekning. Det fantes ingen fordeling av vedlikeholdsandeler eller vedtekter for øvrig, noe brukerne av veien mente var nødvendig. Veien ble opparbeidet som gårdsvei og eierne av gårdsbrukene anså seg som eiere. Eierskapet ble ikke bestridt av øvrige parter, og pretensjonen om eierskap lagt til grunn i den videre saksgang.

Jordskifteretten utarbeidet forslag til andelsfordeling og vedtekter, og disse ble etter forhandlinger i rettsmøter vedtatt. Det ble i vedtektene differensiert mellom eier og brukere av veien, for eksempel gjennom eiernes eneansvar for brøyting og innkreving av vederlag. De bruksberettigedes hadde krav på innkallelse til veilagets allmøte, der de hadde talerett, men ikke stemmerett. Allmøte skulle være veilagets øverste organ, der blant annet de bruksberettigedes vederlag skulle bestemmes.

Sak 0510-2014-0034 Stølsvegen Måno-Smørle

Krav om jordskiftesak med utgangspunkt i uenighet om spørsmål vedrørende brøyting av felles vei, i sin tid anlagt som stølsvei. Det var kun én part som brukte veien til det opprinnelige formålet, men grunnet omfattende hytteutbygging var det mange som benyttet seg av veien. Veiens eiere utgjorde et veilag, der hytteeierne betalte en årlig sum for bruk av veien, med tilhørende drift og vedlikehold. Det rettslige utgangspunktet for hytteeierens bruksrett ble ikke betvilt av veieierne. Veilengden var totalt elleve kilometer, hvorav syv var i god stand. Disse syv kilometerne ble også benyttet av veieierne som skogsbilvei, med tilhørende brøyting vinterstid samt en anlagt parkeringsplass. De siste fire kilometerne ble vurdert å være i for dårlig stand til å tåle kjøring i teleløsningen. Den ble derfor ikke brøytet, og heller anvendt som trasé for skiløype. Veilaget ønsket å oppgradere strekningen, men inntjeningen fra hytteeierne hadde ikke strukket til i finansieringen.

Det fremkom noe avvikende syn på hvem som bestemte forvaltningen av veien, men partene var uansett enige om at vinterbrøyting var ønskelig. Saken ble deretter avgrenset til kun å omfatte utarbeidelse av regler for brøyting. Det ble i rettsmøtet som ledet opp til fremmingsvedtaket besluttet at reglene om vinterbrøyting er veieierens anliggende, og det var derfor ikke nødvendig å inkludere alle bruksberettigede. Det ble i rettsboken eksplisitt skrevet at veiens eiere kunne brøytet veien hvis de ønsket det, uten at de øvrige kunne forhindre det.

Veilaget ble gjennom vedtektene gitt det fulle ansvar for organisering av brøyting. Hytteeiere langs den tidligere vinterstengte delen av veien, måtte i god tid før vintersesongen motta tilbud om vinterbruk. Kun ved aksept av tilbudet og betaling av avgift oppnådde rett til å bruke denne delen av veien. Jordskifteretten mente hytteeierne oppnådde største nytte som følge av ordningen, og de ble etter jordskifteloven § 76 pålagt å betale jordskiftetekostnadene.

4.2 Intervju med jordskiftedommere

Jordskiftedommere har gjennom sin arbeidshverdag tilegnet seg kunnskap, erfaringer og inngående befatning med lovverk. De har dermed grunnlag for en bred tilnærming til jordskiftesfaglige spørsmål. Gjennom å intervju dommere som har behandlet sakene utvalgt til denne studien, med saksuavhengige spørsmål lagt til grunn, vil deres generelle betraktninger som sådan fremkomme. Deres rolle i å påvirke hvilken betydning eierskap skal gis er en helt sentral del av studiens nedslagsfelt. Empirien fra intervjuene med dommerne presenteres i det følgende, der deres synspunkter og betraktninger er gruppert etter de fire første underproblemstillingene i oppgaven. Før intervjuet ble det sendt en presentasjon av studiens problemstilling og underproblemstillinger, med en oppsummering av funn basert på litteraturstudiet av rettsbøkene (se vedlegg 2).

I hvilken grad anføres eierskap til veigrunn eller veilegeme av partene i jordskiftesaker?

Et overveiende flertall av de intervjuede jordskiftedommerne uttalte at anførsler om eierskap til veigrunn eller -legeme i liten grad forekommer. Unntaket i denne sammenheng er saker fra Valdres jordskifterett, der forhold som hytteutbygging og annen turistvirksomhet aktualiserer andre problemer enn de man finner i øvrige rettskretser involvert i studien.

Noe som kanskje ikke fremkommer klart gjennom rettsbøkene er dommernes rolle i å, gjennom sin plikt til veiledning, styre partene mot å anføre sin påstand om eierskap eller ikke. Flere av jordskiftedommerne mente at all den tid de fleste veisaker ikke involverer betraktninger rundt eierskap, forsøker de heller ikke å lede partene inn på området. Disse tankene ble begrunnet med den manglende betydning eierskap til vei i mange saker har. Gjennom intervju, der spørsmål omkring dette ble presentert både gjennom tenkte, teoretiske tilfeller samt eksempler fra de utvalgte sakene, ble de av enkelte dommere antydnet at veiledningsplikten også kan omfatte temaet eierskap til veigrunn eller -legeme. Med utgangspunkt i saker der grunneierne i større eller mindre grad hadde tillatt, eller tålt, hytteeiernes økte grad av innflytelse over veien kan dette være et poeng. Med dette menes tilfeller der grunneier i utgangspunktet gjør mindre bruk, og har mindre nytte av veien vurdert etter aktuell situasjon, men antasiperte eller påregnelige, fremtidige utnyttingsmuligheter tilsier at det allikevel kan kreves en overordnet rett til å utnytte veien til slike formål for grunneier.

Flere dommere reflekterte rundt domstolens nåværende situasjon, med tanke på den betydelige forskjell i graden av anførsler om eierskap samt ulik praksis for behandling av disse. Forskjellen i omfanget av anførsler om eierskap ble av alle dommerne forklart med partenes interesser, da det i et overveiende flertall av saker dreier seg om å fordele kostnader. I de tilfeller der grunneiere har interesser som går utover den konkrete bruken og dens medførende kostnader, blir situasjonen en annen, og eierskapet vil kunne ha betydning. Det vil her være snakk om områder med pågående eller planlagte utbygginger, der grunneier i så måte vil ha behov for å nytte veien til dette formålet. Et område dommerne ikke var samstemte om, er i hvilken grad eierskap har verdi og relevans som anførsel for å klargjøre omfanget av rettigheter tilknyttet veien. De uttalte i denne sammenheng at praksisen hovedsakelig skiller seg på områder som opprettelse av eierlag, medbestemmelsesrett og andelsfordeling. Denne situasjonen ble forklart med flere mulige grunner. Det kan ha bakgrunn i dommernes lovtolkning, eller mer sannsynlig, konkrete vurderinger med bakgrunn i forholdene i sakene. Det er her nødvendig å presisere at ingen av dommerne mente deres praksis var bedre eller mer riktig, da faktiske forhold klart legger forutsetninger for rettens behandling.

Dersom det er aktuelt i saken; hvordan skilles det mellom eiere og brukere?

Alle de intervjuede dommerne mente at det i de fleste tilfeller være konfliktdempende, også med utgangspunkt i preventive hensyn, å legge mindre vekt på forskjeller mellom partene i en sak. Det vil uansett være av liten eller ingen hensikt å fokusere på forskjeller, da det er løsningen av kravet som er til behandling. Samtidig kan det, jf. partenes egne anførsler og krav, være tilfeller der det kreves at retten behandler saken med utgangspunkt i en gruppering av involverte parter. Dommerne mente også at det i utgangspunktet er ønskelig at alle de involverte parter må sikres forholdsmessig innflytelse og medbestemmelse over veien. Dette prinsipp kan allikevel avvikes dersom de rettsstiftende faktiske forhold taler for det. Det kan også være aktuelt dersom partene selv ønsker en differensiering, og deres argumenter sannsynliggjør at dette er en aktuell løsning.

Gjennom intervjuene fremkom det argumenter om at det praktiske ved veidriften ofte knytter seg til den som bor der. Slike forhold er vanlige, for eksempel ved at en fastboende grunneier i hytteområder står for fortløpende vedlikehold av veilegemet, kanthogst, brøyting og strøing. Retten bør kanskje i denne sammenheng bevisstgjøre partene om forholdene dem i mellom. For veier med 100 tilknyttede hytteeiendommer kan det være utfordrende å finne riktig

balansegang. I disse tilfellene påberoper ofte grunneiere sitt eierskap til veien, gjerne fordi de eier grunnen. Deres drift av veien er naturlig, og såfremt hytteeierne bidrar ved betaling foreligger det ingen automatikk i at driften også innebærer eiendomsrett til veilegemet. Dommeren mente derfor at en hovedtanke i denne sammenheng er å nedtone veien, og heller fokusere på dens brukere. Det er forskjellig praksis på dette området, også med bakgrunn i en verden som forandrer seg. Tradisjonelt har det vært grunneier som har behov for vei og derfor bygget den, mens andre og nye brukere er mest opptatt av veien i dag. Dersom grunneier fremdeles ønsker å ha eierskapet, kan det enkelte ganger være til liten nytte. Kostnadene og ansvaret for grunneieren vil langt på vei overgå hans nytte og bruk av veien. Dommeren mente derfor at retten til en viss grad har gått bort fra tradisjonell tankegang om grunneiers rett, da det i praksis er hytteeierne som har stått for vedlikehold og drift. De er kanskje også medlemmer av veistyret, og er således deltakere i eierskapskonstellasjonen. Grunneieres eventuelle behov for å nytte veien til nye og utvidede næringsformål kan gjerne ivaretas gjennom for eksempel eierlag, skilt fra det alminnelige driftslag, men det er ikke den eneste muligheten. Det er kan være uheldig å gi grunneier en slik følelse av eierskap, spesielt dersom det ikke klart er sannsynliggjort et behov eller rett til slikt.

En av dommerne viste til en artikkel, som også er et dokument fremlagt i en av sakene og inkludert som vedlegg (vedlegg 3) i denne oppgaven. Det blir her, ved to advokater, redegjort for forholdet mellom hytteeiere og grunneiere, med bakgrunn i en konkret situasjon og aktuelt lovverk. Artikkelen har sin bakgrunn i spørsmål fra en hytteeier, til advokatene som har forfattet artikkelen. Grunneierne i et område som tidligere ble benyttet til seterdrift fradelt en rekke hytteeiendommer. Grunneierne hadde fortsatt sin forvaltning av veien, med årlige vederlag betalt av hytteeierne. Når nå grunneierne ønsket å øke dette årlige vederlaget, ble det uenighet om lovligheten i økningen. Hytteeieren som er omtalt i artikkelen, hadde med bakgrunn i veglova kapittel VII kommet frem til at hytteeierne skulle være en del av veiens veilag og styre. Grunneiernes advokat hadde svart med at veglova ikke får anvendelse, da det hele tiden har vært klart at grunneierne eier veigrunn og –legeme og således har full beslutningsmyndighet. Advokatene som forfatter artikkelen bekrefter det grunneiernes advokat har uttalt, og at veglova derfor ikke er aktuell. Dommeren viste videre til at kommentarutgaven til veglova (Arnulf og Gauer, 1998) beskriver denne konstellasjonen for å være utbredt i Norge. Det er således ingen begrensninger i lovverket som tilsier at det ikke kan skilles på eier og brukeres anledning til å bestemme over veien.

Øvrige dommere hadde også betraktninger omkring veglova og reglene i den. En mente veglova er en fungerende mal, anvendelig både i urbane og rurale strøk. Det er samtidig avtalefrihet på området, og den deklarasjoniske loven kan dermed tilsidesettes. Det fremkom også tanker om at veglova kanskje er mer anvendelig i urbane og sentrumsnære områder, der bruken i større grad er ensartet og motsetningene i nytte og bruk mellom interessentene er mindre. Andre uttalte at selv om veglova er deklarasjonisk, er det ønskelig å følge reglene om medbestemmelse, plikt og ansvar. Et annet syn på veglova er at den er mer å betrakte som en anbefalt, ideell løsningsmåte i de tilfeller den passer, snarere enn mal for utforming av vedtekter generelt. Ofte har veglova liten relevans i hytteområder, blant annet dersom grunneiere har gitt veirett mot årlige bidrag fra hytteeierne.

En dommer bemerket at bruken av eiendommer er mer differensiert enn i tidligere tider. Ved den typiske situasjonen med grunneiere og hytteeiere, vil ofte hytteeierne ha størst ønske om og behov for helårsvei. Dette forutsetter at grunneierne kun har sporadisk bruk for veien, for eksempel til utkjøring av tømmer. Hytteeierne bør betjene den kapitalinvestering behovene medfører, og dermed styre og forvalte veien selv. Grunneierens eventuelle eierskap til veilegget forut for den aktuelle og fremtidige bruken av veien, bør her ikke ha betydning. Grunneiers nytte av veien i fremtiden er også marginal ved disse forutsetninger.

Hvordan fremkommer hensynet til veiens forskjellige interessenter gjennom vedtekter?

Veglova § 55 jf. § 54 sier at alle som bruker en vei, med tilhørende plikt til vedlikehold, skal delta i et veilag, og ha innflytelse og medbestemmelse tilsvarende sin forholdsmessige andel. Tankene herfra tilsluttes i stor grad av Flø og Haraldstad (2009, s. 414), med utgangspunkt i et overordnet demokratisk tankesett. Jordskiftedommerne viste også til denne grunnleggende tankegangen, samt at den har relevans i de tilfeller annet ikke er avtalt. Det er allikevel slik at jordskifteretten har friere tøyler til utarbeidelse av løsninger enn de som forespeiles veiinteressenter i veglova.

Jordskiftedommerne hadde mange tanker omkring forskjellige gruppers behov og bruksområder for veien, og hvordan disse forholdene bør gjenspeiles i vedtektene. Det vil i mange tilfeller være mer praktisk i hytteområder at grunneierne, ikke hytteeierne, har ansvar for drift og vedlikehold. Hvorvidt en slik praktisk løsning er riktig, var det derimot forskjellige meninger om blant dommerne. Det vil være av betydning hvordan forholdene for øvrig er, med tanke på hvem som har opparbeidet veien, hvem som bruker den mest og hvem

som har størst nytte av den. Fungerer veien med en hytteeierstyrt konstellasjon, er det mindre grunnlag for å tildele grunneierne større ansvar. Er partene derimot enige om en slik oppdeling, ønsker ikke retten å legge føringer for en endring.

En dommer mente det kan være utfordring å få partene til å se sammenhengen mellom medbestemmelse og andel. I mange tilfeller ønsker en part større andel, men har et beskjedent bruksbehov. Det foreligger ikke noe ønske om å betale mer, det er ønsket om økt makt som ligger bak. En ville kanskje tenke seg at enhver burde være fornøyd med mindre kostnader. Dommeren uttalte at det på dette området er viktig at jordskifteretten formidler vedtektsforslagets innhold på en god og dekkende måte til partene, slik at de får et adekvat grunnlag for videre argumentasjon.

Flere av dommerne uttalte at selv om det er frihet til å utforme vedtekter spesielt tilpasset den konkrete sak, vil det ofte være en mal lagt til grunn. Denne vil forsøksvis tilpasses saken, og rammeverket for vedtekter vil derfor være likt både innenfor samme rettskrets og i jordskifteretten som sådan. Det ble av en dommer bemerket at det vil være en viss forskjell fra urbane og sentrumsnære områder, til rurale områder med pågående eller planlagt utbygging. Sammenfallende for de nevnte kategoriene av områdetyper, er at det sjelden er ensartet bruk av veien. Uensartet bruk medfører behovet for skjønnsmessige bestemmelser angående vedlikeholds- eller stemmeandel i veilaget. Ved klare grupperinger blant interessentene er det derfor ønskelig å gi hver gruppering nødvendig makt og innflytelse, ut i fra deres ønsker og forholdene for øvrig. En annen dommer uttalte at det i store hytteutbyggingsområder, kanskje også er et alternativ å gi en sammenslutning av hytteeiere stemmerett. Slike konstellasjoner blir typisk betegnet "vel" eller "velforening." I disse tilfellene kan det oppstå en u håndterlig situasjon hvis alle hytteeiere skal få både møte- og stemmerett ved veilagets årsmøte. Denne potensielt u håndterlige situasjonen ble begrunnet med antall personer involvert, og at deres bosted ofte ligger langt unna hytteområdet og derfor kan oppmøtet bli lavt. En av de andre dommerne mente denne problematiseringen er grunnløs, og viste til hvordan Statskog, som største grunneier i Norge, organiserer sine mange veier, i felt og mer spredt hyttebebyggelse. Hytteeierne får her anledning til å delta i veilag samt være valgbar til styret. Veilagenes årsmøter blir holdt i for eksempel påsken, slik at flest mulig har tid og anledning til å delta. Statskog stiller også selv, dersom det er nødvendig og naturlig ut i fra tid og forhold.

Fra et økonomisk perspektiv blir utviklingspotensialet på en eiendom klart styrket av en anlagt vei, enten man selv eller andre bygger veien. En jordskiftedommer sa at dersom en vei går over en eiendom, kan grunneierens behov for å delta i veilag eller ikke avhenge av flere forhold. Det forutsettes her at grunneieren er part i saken. Kanskje har ikke grunneieren behov for veien nå, men vil få det i fremtiden gjennom konkrete planer om eiendomsutvikling. Skal man gi grunneieren bruksrett til veien, eller avtale en forholdsmessig verdi for et fremtidig innpåkjøp? Det må gjøres en konkret vurdering, blant annet med bakgrunn i veiens geografiske plassering, jf. økt trafikkmengde, støy og andre medfølgende ulemper. Vedtektene bør i alle tilfeller inkludere bestemmelser om disse fremtidige forhold, og løsninger som fastsetter en sum grunneieren skal betale i fremtiden er ofte ønsket og godtatt av partene.

Hvilke begrensninger av eiendomsretten vil anleggelse av en privat vei kunne medføre?

Denne underproblemstillingen er sjelden aktuell som moment i jordskifterettens saksbehandling, da de materielle vilkårene i jordskifteloven §§ 1, 3 bokstav a og 2 første ledd, ikke tillater etablering av utjenlige eiendomsforhold som påfører en eiendom tap. Allikevel kan jordskiftedommerne sette seg inn i problematikken, både som et teoretisk interessant anliggende, men også som en del av den dynamiske vurderingen av nytte, beskrevet i oppgavens kapittel 3.2.

Dommerne uttalte at marktrykket fra veilegemet er den klareste definisjon man kan gi på omfanget av veiens begrensning av eiendomsretten, med andre ord veigrunnens konkrete fysiske størrelse. Samtidig kan veianleggelsen sette begrensninger for grunneiers anledning til tiltak i nærheten av veien. Drenering og stikkrenner kan bli ødelagt ved endring av vannføringer ved gravearbeider, og kjøring med for eksempel hogstmaskiner, og således hindre full utnyttingsmulighet av eiendommen. Vedtektene vil, for øvrig, alltid inneholde bestemmelser om at slike skader forårsaket av en bruker skal utbedres og bekostes av denne.

En innfallsvinkel presentert av en dommer har sin bakgrunn i den rett man som medeier eller servitutthaver, gjennom veilag, har til å stifte veirett for nye eiendommer. Dette kan bli en begrensning av den i utgangspunktet foreliggende rett grunneier, ved allmenn avtalefrihet, har til å inngå avtale om servitutter på sin eiendom. Det vil her kunne være snakk om avledet veirett, der en servitutthaver på grunneiers eiendom gis anledning til å stifte nye veiretter. En slik rett for servitutthaver vil ofte ha bakgrunn i en fastsettelse av veirettens omfang, etter en

vurdering av tålegrensen i servituttlova § 2. En annen dommer tilførte her betraktninger rundt rettspraksis på området, som er interessant grunnet at den ikke er entydig. Noen domsslutninger tillater utstrakt anledning til å avlede veirett, mens det i andre tilfeller kategorisk nektes. Det avgjørende her er det opprinnelige formålet med veiretten. Det blir ofte nyttet et utvidet landbruksbegrep om utvikling og salg av hyttetomter. Er veiretten tilegnet med bakgrunn i landbruksformål, kan det derfor være mer sannsynlig at veirett for nye eiendommer er innenfor tålegrensen. Tålegrensen ved slik avledet veirett er derfor ikke en definisjonssak, noe som også fremgår gjennom lovens ordlyd. Dette tolkningsrommet er mest sannsynlig positivt for partene, da forhold også utover formålet med servituttten gjør seg gjeldende. Det er for eksempel en betydelig forskjell om veien går innom gårdstun, samt om det stiftes veirett for fem, ti, eller 100 hytteeiendommer.

5. Sammenstilte funn med drøfting

Det følgende kapittelet omhandler hvorledes de fire første underproblemstillingene presentert i kapittel 1.3 lar seg belyse av empirien, i sammenheng med det teoretiske grunnlaget i kapittel 3. Delkapitlene følger inndelingen i underproblemstillinger, og tar for seg en sammenstilling av funn i de presenterte sakene, samt intervjuene med dommerne, med påfølgende drøfting. Ved avslutningen av hvert delkapittel vil det være et konkluderende avsnitt. Oppsummering av hovedfunn i dette kapittelet i lys av hovedproblemstillingen, blir gjort i oppgavens kapittel 6.1. Den femte underproblemstillingen, angående ikrafttredelse av ny jordskiftelov, vil bli reflektert rundt i kapittel 6.2.

5.1 Omfanget av anførsler om eierskap fra partene

Det er tre bakenforliggende hensyn bak å se på i hvilken utstrekning parter eller deres prosessfullmektige anfører eierskap som rettsfakta for å underbygge sine krav. Det første er å finne ut om parter i jordskiftesaker i det hele tatt anser slike eierskapsbetraktninger for å være nødvendige, og i så fall, hvordan det presenteres. Det andre hensynet går ut på å ha partenes anførsler som grunnlag for den videre behandling i saken, med tanke på om og hvordan retten tar stilling til anførselene. Det tredje er saker der partenes anførsler tydelig har sitt utspring i tanker vedrørende eiendomsrett til veien, men dette ikke fremkommer eksplisitt. I det følgende blir omfanget av partsanførsler om eierskap presentert, med utgangspunkt i de utvalgte sakene og dommernes syn på temaet. Avslutningsvis vil det trekkes noen slutninger basert på de momenter som drøftes under.

I de sakene der det enten har blitt opprettet nye eiendommer eller er aktuelt med fortetting eller utparsellering i fremtiden er det, av naturlige årsaker, av stor interesse for grunneier å kunne gi disse nye eiendommene veirett. Et sentralt spørsmål her er om det er grunneieren, eller veifellesskapet, som har denne kompetansen. I Brekkerød ønsket grunneier eksklusiv rett til å gi de nye eiendommene bruksrett til eksisterende vei, gjennom sin eiendomsrett til veigrunn og dermed veien. Gjennom rettsfakta angående veiens opparbeidelse og bruk gjennom tidene ble denne pretensjonen ikke tatt til følge. Kompetansen til å tillate nye brukere var en oppgave jordskifteretten mente var tillagt veilaget. Vedtektene ble derfor utformet slik at de nye eiendommenes veirett kunne oppnås ved engangsinnbetaling til veilaget. En slik ordning er også hjemlet i veglova § 55 tredje ledd tredje punktum, og er medtatt i vedtektene i et flertall av sakene.

Grunneieren i Brekkerød antok sitt eksklusive eierskap med tilhørende makt med bakgrunn i en tanke om full beslutningsmyndighet gjennom eiendomsrett. Da retten kom til at en slik pretensjon ikke kan sannsynliggjøres i stor nok grad, og at flere eiendommer i fellesskap har opparbeidet veien, ble det i liten grad prosedert videre på temaet eierskap til veien. Det er interessant i denne sammenheng at for eksempel grunneierne i Synnfjellfotvegen anførte deres posisjon som eiere av veien var udiskutabel, men det er allikevel ønskelig å ta hensyn til og inkorporere de bruksberettigedes synspunkter. Det er således en vesentlig forskjellig tilnærming til måten en pretensjon om eierskap med tilhørende rettigheter presenteres. Grunneierne i Synnfjellfotvegen anførte at deres, av hytteeierne, påberopte ønske om å drive veien med ambisjoner om å generere mest mulig overskudd, var sårende og feilaktig antatt. Kanskje var grunneierne i overkant passive i tidsrommet mellom tidligere utbygging i området, og frem til den på kravets tidspunkt nødvendighet de hadde av veien ved ytterligere utbygging. Utgangspunktet i disse to nevnte sakene var selvsagt svært forskjellig, da Synnfjellfotvegen i all hovedsak ble bygget for å tjene grunneiernes interesser med tanke på hytteutbygging, og den påfølgende nødvendighet av adkomst til hytteeiendommene ved salg. Brekkerød er en "normal" felles privat adkomstvei for forskjellige typer eiendommer. Det kan være grunn til å tro at anførslene om eierskap, fra henholdsvis en eier av landbrukseiendom og en eier av en hytte- eller boligeiendom, har bakgrunn i forskjellige behov som man antar at eierskapet medfører. Eieren av landbrukseiendommen ser kanskje for seg endret bruk, som i Brekkerød. Eieren ser derfor potensielle negative konsekvenser i en situasjon der det ikke gis anledning til å bestemme over bruken av veien, både til aktuell bruk på gården og nevnte fremtidige utnyttingsmuligheter. Hytte- og boligeiere har i større grad behov for løsninger som sikrer en forutsigbarhet hva angår kjørbar vei hele året, medbestemmelse og styrerepresentasjon.

I de sakene det har vært aktuelt har anførslene om eierskap, fra grunneiere, bakgrunn i et stiftelsesgrunnlag med klart definert veirett for bruksrettshavere. I Synnfjellfotvegen, Vårum og Måno-Smørli fremgikk det av kontrakter, samt gjeldende praksis, at grunneierne kun solgte en servitutt, det ble ikke overdratt eiendomsrett. Servitutt som rettslig utgangspunkt ble ikke betvilt av noen av partene, og pretensjonen om eierskap måtte tas til følge. Et unntak hva angår klarhet i det rettslige utgangspunktet er Gamle Bergsengvegen. Én av grunneierne, som hadde stått for en større oppgradering av veien i senere tid, ble av jordskifteretten avgjort å være eier av veilegemet. De øvrige grunneierne ble pålagt å betale en engangssum for innpåkjøp, verdsatt til de faktiske kostnader forbundet med oppgraderingen. Enkelte

hytteeiere langs veien anså seg som eiere av veilegemet, begrunnet med deres langvarige bidrag til bygging og vedlikehold av veien. De anførte at de ikke ønsket en situasjon der grunneierne dominerte forvaltningen av veien. Retten vurderte det dithen at slikt eierskap krevde betydelige bidrag over tid. Videre viste retten til at slike bidrag med dertil hørende omfang ikke var sannsynliggjort på noen måte, og at det ellers ikke forelå noen rettsstiftende faktiske forhold som kunne implisere slikt eierskap.

I Friskevegen anførte en av grunneierne som ikke opprinnelig bygget veien, at verdien av hans rettsforgjengeres tap av eiendom til veigrunn er større enn utgiftene setereierne har lagt ned i veilegemet opp i gjennom tidene. Setereierne avslo dette, begrunnet med den nytte de øvrige grunneierne har hatt av veien, både i forbindelse med landbruk og annen næring, samt som adkomst til de mange hytteeiendommene, klart overskrider verdien av hans eiendoms grunnnavståelse. Det blir for øvrig ikke vist til noen dokumentasjon for denne verdiberegningen fra eieren av veigrunnen, og anførselen blir i det vesentlige ikke tatt til følge direkte. Samtidig sikres de grunneierne som ikke opprinnelig bygget veien medlemskap i eierlaget, og således utleder de denne retten fra sitt eierskap til veigrunnen. Det er allikevel med bakgrunn i deres behov for og rett til å kreve eierskap til veien, ut i fra hvilke rettigheter jordskifteoverretten mente slikt eierskap gir, at de fikk medlemskapet. Det er derfor ikke av avgjørende betydning at denne ene grunneieren mente hans eiendoms grunnnavståelse var av stor verdi.

Rettsens veiledningsplikt etter tvisteloven § 11-5 spiller kanskje også en rolle i denne sammenheng, både for eiere og brukere av veien. Det kan kanskje også være slik at veiledning ikke nødvendigvis må foregå ved at retten leder partene inn på riktig spor materielt eller prosessuelt sett, som lovteksten legger opp til. Veiledning kan i enkelte tilfeller fremstå som argumenter vektlagt fra rettens side, hvor det gjennom deres vekting av argumenter og generelle holdning for partene kan finnes holdepunkter for videre argumentasjon.

Jordskiftedommerne uttalte at de, så langt det lar seg gjøre, forsøker å legge minst mulig vekt på eierskapsbetraktninger. Fremmes ikke tanker omkring hvem som eier veien, legges det heller ikke føringer fra rettens side på å få avklart spørsmål omkring det. Det er her en vesensforskjell mellom de såkalte normale adkomstveier og veier hvis bruk med stor sannsynlighet blir endret i nær eller fjernere fremtid. Dette fordi det i sakene hvor bruken vil endres, i denne studien i forbindelse med hytteutbygging, er andre interesser som ligger til

grunn. Eierskapet blir i så måte et grunnlag for å kunne bestemme over forhold ved veien som ikke angår den alminnelige drift og vedlikehold.

Det er på dette stadiet nødvendig å gjøre noen slutninger: jordskifteretten opplever i liten grad anførsler om eierskap fra partene, generelt sett. Det er allikevel, i tilfeller der stiftelsesgrunnlaget tilsier det, berettiget argumentasjon fra parter omhandlende eierskapet. Disse sakene omhandler hyttefelt, der de opprinnelige grunneierne har opparbeidet veien. Retten selv, bekreftet ved dommernes uttalelser, anser eierskapet for å være av mindre betydning i de fleste saker. Unntakene er de tilfellene der det gjennom avtale, eller annet rettslig utgangspunkt, er bestemt at det skal skilles mellom eiere og brukere. De påvirker eller veileder derfor ikke partene mot et fokus på hvem som eier veien, da det i de fleste tilfeller er av mindre betydning. Den grunnleggende forståelsen deles av alle de intervjuede dommerne, og jordskifteretten har således ikke et uavklart forhold til anførsler om eierskap. De få innslagene av anførsler om eierskap har derfor, med utgangspunkt i de utvalgte sakene, bakgrunn i et råderettsbehov for grunneier av større eiendom i tilknytning til veien, der det foreligger aktuelle eller påregnelige, fremtidige planer om eiendomsutvikling eller annen næringsvirksomhet. Ser man på denne sakstypen isolert, der det er en eller flere grunneiere i fellesskap på en side, og hytteeiere på den andre siden, er derimot anførsler om eierskap betydelige. Forutsatt nevnte sakstype, var jordskiftedommerne enige i at pretensjoner om eierskap kan tas til følge ved tilstrekkelige rettsfakta.

5.2 Prosessuell behandling av eiere og brukere av veien

Hovedtanken bak å belyse det prosessuelle skille mellom eiere og bruksberettigede, er å se på hvilken betydning jordskifteretten tillegger argumenter angående eierskap. Det finnes ikke grunnlag for en prosessuell forskjellsbehandling i verken tvistelov eller jordskiftelov, etter den normale ordlyd og forståelse. Det er heller ikke fokusområdet, det siktes snarere til tilfeller der det av saksmessige samt øvrige forhold blir anvendt en differensiert behandling av interessentgrupper til veien. Det vil i dette delkapittelet også vises til to avgjørelser fra lagmannsretten, som begge er ankebehandlinger av jordskiftesaker. Disse avgjørelsene er inkludert for å gi et bredere bilde av rettslige skjønnsvurderinger angående hva som kreves for å bli eiere av veilegemet, samt hvilken relevans et slikt eierskap har for beslutningsrett over veien.

I Brekkerød forelå det en saksstilling der rekvirenten kategorisk fremholdt at det foreligger en vesensforskjell mellom eier og bruker av veien. Samtidig er det i enkelte av sakene en bakenforliggende rettstilstand, spesielt i Synnfjellfotvegen, som tilsier at det er en avtalebasert forskjell mellom eier og bruker av veien. I Brekkerød viste ikke de andre parter noen større motvilje mot rekvirentens pretensjon om eiendomsrett til veilegemet. Jordskifteretten poengterte at en person med eiendomsrett til veigrunn ikke automatisk eier veilegemet, og betegner skillet mellom dette som klart i denne saken. Veien hadde blitt opparbeidet av de tre landbrukseiendommene i fellesskap, og det ble videre antydning av retten at det kanskje var de to andre eiendommene, ikke rekvirentens, som hovedsakelig hadde betjent kostnadene historisk sett. Denne rettslige argumentasjonen angående eierskap til veigrunn legges til grunn i alle saker det er aktuelt, om ikke med samme ordlyd så med samme mening og budskap. Det virker derfor å være bred enighet om det rettslige utgangspunktet for eier av veigrunnen.

I saken Sneisrud vurderte jordskifteretten situasjonen før jordskifte som utjenlig etter jordskifteloven § 1, da eneste bruker av siste del av felles privat vei ikke var innehaver av eiendomsretten til denne. Sneisrud er en ukomplisert og kort sak, men prosessen og resultatet er allikevel meningsbærende for jordskifterettens vurdering av betydningen av eierskap til vei. De utjenlige forholdene ved kravets tidspunkt var hovedsakelig at den ene partens vei og veirett lå på naboens grunn, noe det var ønskelig å løse ved at arealbytte etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav b. Resultatet av jordskiftet var at parten ble eier av både veigrunn og – legeme til sin vei, samt at den andre parten fikk eie veien som gikk utenom den første partens eiendom, i stedet for en vei han ikke benyttet seg av. I Måno-Smørli ble partene og retten enige om å avgrense saken til kun å omhandle regler for den ønskede vinterbrøyting, men eierskapet til veien må allikevel kunne sies å ha fått betydning. Brøytingen kunne ikke nektes av brukerne, jf. rettens vurdering i Friskevegen, den kan kun aksepteres gjennom betaling av brøytekostnadene. Organiseringen av brøytingen var allikevel åpen og forutsigbar til en viss grad, da eierne ble forpliktet til å fremlegge tilbudet om brøyting på et tilstrekkelig tidlig tidspunkt. Organisasjonen ble derfor ikke lukket og adskilt, men gjennomsluttelig og med rom for kontradiksjon for de bruksberettigede.

I Synnfjellfotvegen ble det i rettsmøtet hvor fremming av saken ble diskutert, vektlagt av hytteeierne at bruksordningen ikke skulle medføre en økning, endring eller annen stridighet med deres kontraktsfestede rettigheter. Jordskifterettens syn på denne anførselen blir grundig redegjort for i rettsboken, og veglovas bestemmelser blir trukket inn. Retten poengterer først

at selv om veglova er deklarasjon, er det ønskelig å ikke fravike reglene om organisering av felles private veier i veglova §§ 54 og 55. En av hytteeierne fremlegger i sine merknader til vedtektsforslaget sitt syn på saken; det er lovstridig og feil rettsanvendelse å gå utenom bestemmelsene om deltakelse i veilag med tilhørende medbestemmelsesrett. Partens anførsler om veglova som *lex specialis* er til en viss grad riktig, på generelt grunnlag korrekt, men sett hen til hva jordskiftedommerne og Arnulf og Gauer (1998, s. 249) sier om veglova og dens virkeområde er det vanskelig å si seg enig. Det er ikke alltid slik at å være bruksberettiget automatisk medfører eierskap til veilegemet. Det er grunneierne som har anlagt veien, og med bakgrunn i avtaler gjengitt i rettsboken fremgår det rettslige utgangspunkt for deres veirett klart. Prinsippet om hvilke ytelser og bidrag som kreves for å oppnå eierskap i tillegg til veirett er sammenfallende i alle saker der problemstillingen er aktuell. Retten redegjør grundig for jordskifteprosessen og dens forhold til veglova i avslutningen av Synnfjellfotvegen, og støtter seg i stor grad til kommentarutgaven til Arnulf og Gauer (1998, s. 249 flg.) samt referanser til en lignende sak, presentert i et hyttetidsskrift og fremlagt som bevis i saken (se vedlegg 3). Det fremholdes at de anførte bestemmelser i veglova §§ 54 og 55 hovedsakelig er anvendbare i de tilfeller rollene som eier, bruker og grunneier har uklare grenser, samt uensartet bruk jf. Gauer og Elnæs (2015).

I Friskevegen var det rettslige utgangspunktet noe annerledes. Her viste jordskifteoverretten til festekontrakter, der rett til bruk av grunneiers bilvei er sikret. Kontrakten omtalte ingen begrensning av denne veiretten, og den ble følgelig brukt som argument for at hytteeierne kunne kreve medbestemmelse angående blant annet brøyting. Sett hen til tålegrensen i servituttlova § 2 er dette en interessant avveining. Trafikk fra 80 hytteeiendommer i teleløsningen, som kan være alt fra en tidlig påske i mars til de mange fridagene i mai, vil ha potensiale til å bidra med signifikant slitasje på veilegemet. Tålegrensen i servituttlova § 2 var også tema i LB-2009-30727. Saken var en todelt anke over jordskifterettens avgjørelse av grunneiers rett til å kreve vederlag fra nye brukere av veien over hans eiendom, samt flytting av vei. Det er grunneiers anledning til å kreve vederlag som er interessant i denne sammenheng. Den aktuelle grunneieren hadde anket, med resterende som motparter. Det var anlagt vei som gikk over den ankende parts eiendom. Veien tjente som adkomst til et skisenter, og ble i tillegg brukt av andre grunneiere i området. Det var på kravets tidspunkt fradelt tomter og bygget hytter i tilknytning til veien, og videre planlagt utskilt flere. Skisenteret ble eiet av flere av de involverte grunneierne i fellesskap, gjennom et AS. Anken ble fremmet med utgangspunkt i at den ankende, som ikke eide skisenteret og ikke hadde

anlagt veien, mente han kunne kreve vederlag fra nye eiendommer. Partens rettsforgjenger hadde i sin tid avtalt anleggelse av veien samt skisenteret med de andre partene. Avtalen tillot skisenteret å anlegge veien vederlagsfritt over den ankende parts eiendom. I disse avtalene ble det i tillegg medtatt at det i fremtiden kunne opprettes hyttetomter. Avtalenes ordlyd la også til rette for at grunneierne kunne benytte seg av veien vederlagsfritt. Lagmannsretten la til grunn at grunneierne herav kunne stifte veirett for hytteeiendommene, innenfor rammene av tålegrensen i servituttlova § 2. Tålegrensen blir også brukt som en del av grunnlaget for bruksrettsshaveres anledning til å stifte veirett for nye eiendommer i Gamle Bergsengvegen. Det virker noe underlig at å inneha en servitutt medfører rett til å stifte nye servitutter for andre, med utgangspunkt i andre typer servitutter enn vei. Hvis en eiendoms bruksrett gikk ut på beiterett på naboen eiendom, ville det sannsynligvis ikke vært naturlig eller innenfor tålegrensen at denne bruksretten tillot å gi ytterligere eiendommer beiterett. Det vil i denne sammenheng derfor være et praktisk tilfellet av den, i teoridelen omtalte særskilte rettslige posisjon veiretten som servitutt har. Ifølge Einar Bergsholm, førstelektor ved NMBU (personlig kommunikasjon, e-post 9.12.2015) er det rettslig sett en presumsjon for at veirett som ligger til en herskende eiendom kan overføres til parseller som deles fra denne, jf. Rt. 2015 s. 120. Det er derfor ikke unaturlig at veirett kan avledes, og ses dette opp i mot adgangen til ekspropriasjon av veirett etter veglova § 53 første ledd er det heller ikke urimelig. Om vederlag skal ytes er derimot en annen sak, og ved avledet veirett bør størrelsen i så fall følge bestemmelser om innpåkjøp generelt.

I enkelte tilfeller er ikke veiens brukere klar over, eller de velger å se bort i fra, den plikt til vedlikehold deres rett til bruk medfører. I Hissingby mellom ble problemstillingen aktualisert, der det ble dokumentert at eiere av to boligeiendommer, beliggende innerst på privat vei, i flere år hadde benyttet seg av sin rett til vei, men ikke utført sine medfølgende plikter til vedlikehold. Beslektet, men ikke nøyaktig likt, er situasjonen før jordskifte i Synnfjellfotvegen. Her hadde grunneierne organisert seg i et eget lag, men hytteeierne hadde sin egen sammenslutning. Det var i praksis hytteeierne som hadde overtatt styringen av veien, til en viss grad en tålt situasjon fra grunneiernes side. Likheten mellom de to sakene er den manglende korrelasjon mellom bruk av veien og oppfyllelse av de plikter dette medfører. Hytteeierne i Synnfjellfotvegen betalte riktignok noe for drift og vedlikehold også før vedtektene regulerte en slik ordning, men det fremkommer av deres anførsler at de ikke fullt ut har forståelse for grunneiers posisjon. Grunneierne har, både før og etter jordskiftet, det fulle ansvar for å administrere forvaltningen av veien. Poenget med å dra paralleller mellom

disse to sakene er å belyse det, enten bevisste eller ubevisste, fravær av hensyn til andre interessenter i veien.

I tidligere nevnte LB-2009-30727 var eiendomsrett til vei tema som et underliggende rettsforhold. Skisenteret mente at de, gjennom deres anleggelse av veien, var eiere av veilegemet. Lagmannsretten viste til følgende formulering i avtalen, som ligger til grunn for anleggelsen av veien, der skisenteret gis rett til å *”nytte den for skisenteret og bebyggelse på skisenterets område”*, jf. LB-2009-30727 s. 6. Å kunne *”nytte”* en vei ble av lagmannsretten tolket som en servitutt, ikke eiendomsrett til veien. Skisenteret har stått for opparbeidelse av veien samt vedlikehold, men ikke av slik karakter at det har avstedkommet overførsel av eiendomsrett, og veien er derfor ikke i skisenterets eie, ei heller i sameie med grunneier. Den ankende part ble gitt medhold i at han alene eier veien over hans eiendom. Begrunnelsen for denne vurderingen er ikke uproblematisk å finne, da det hovedsakelig av retten skulle avgjøres om skisenteret eide veien. Da slikt eierskap ble vurdert til å ikke eksistere, ble det sluttet at grunneier selv eier veien. Det blir for øvrig i saken klargjort at eierskapet i seg selv er av liten betydning, da det gjennom etablerte strukturer av veiretter over naboers eiendom i området. I tillegg ble det fremvist dokumentasjon på historiske rettsforhold hvor slikt samarbeid om ferdselsårer er regulert.

LB-2013-112780 er en annen interessant rettsavgjørelse angående eierskap til vei, med henblikk på styrkeforholdet mellom grunneier og hytteeier. Bakgrunnen for saken var en jordskiftesak, der jordskifteretten innledningsvis i sak etter jordskifteloven § 2 bokstav c nr. 1 måtte avgjøre hvem som eide veilegemet. Området var utbygd med hytter og tilhørende veier, der hytteeierne hadde organisert veilag for hver av de seks veiene, med tilhørende bom. Da grunneieren fikk godkjent reguleringsplan for fortetting av hyttefeltet med tilhørende veiutbygging i området, oppstod det uenigheter om hvem som hadde rett til å gi nye brukere veirett samt kreve vederlag for slik veirett på de eksisterende veiene. Jordskifteretten fastslo eierandeler i de forskjellige veiene, der grunneier eide 50 % av to av veiene, to ble fordelt 80 % og 20 %, og to ble fordelt 10 % og 90 %, med grunneiers andel nevnt først. Den varierende graden av eierandel for begge grupper hadde bakgrunn i de rettsstiftende faktiske forhold i form av hvem som hadde stått for opparbeidelse, drift og vedlikehold. Mange, men ikke alle, hytteeiere anket dommen til lagmannsretten. De ønsket større eller fullt eierskap til veiene, begrunnet med at *”fast jordskifterettspraksis”* (LB-2013-112780, s. 4) tilsa at deres bidrag var av en slikt omfang og varighet at det derav kunne regnes som vederlag for eiendomsrett til

veilegemet. Grunneieren anførte at hytteeiernes veirett har sitt stiftelsesgrunnlag i kjøpekontrakter. De er her sikret fri vei, og med dette følger en udiskutabel plikt til å betale for påløpende drift og vedlikehold. Lagmannsretten så slik på saken, jf. LB-2013-112780 s. 6:

”Det er ikke tvilsomt at hytteeiernes samlede innsats fra 1960-tallet og fremover har vært betydelig. De ankende parters oppstilling over samlede kostnader viser dette, selv om beløpet fordelt årlig på den enkelte hytteeier ikke fremstår som spesielt høyt. Lagmannsretten kan ikke se at det verken i juridisk teori eller rettspraksis er støtte for at et slikt vedlikehold osv. gir grunnlag for erverv av eiendomsrett til veilegemet, heller ikke når arbeidene er omfattende og har pågått over lang tid.”

Hva kan man så trekke ut av lagmannsrettens vurderinger av jordskifterettens dom? Det blir i all hovedsak vist til den alminnelige, rådende rettsoppfatning om hva som kreves for å oppnå eiendomsrett til fast eiendom; det må ligge et vederlag til grunn, en transaksjon av rettigheten. Mener lagmannsretten at jordskifteretten ikke har lagt alminnelige hensyn til grunn? Jordskifterettens skjønn var at verdien av de bidrag hytteeierne hadde fremlagt gjennom dokumentasjon var av tilstrekkelig størrelse til at det kunne være stiftelsesgrunnlag for eiendomsrett til veilegemet. Det er kanskje i denne typen saker at det, som enkelte hevder, fremkommer den graden av pragmatisme en sak for jordskifteretten behandles med. Mens de alminnelige domstoler skal finne og bestemme det mest riktige materielle resultat, skal jordskifteretten, med friere tøyler, men begrenset av ikketapsgarantien, løse kravet innenfor de rammer lovverket setter. Kan det tenkes at det noen kaller jordskifterettens pragmatiske vesen smitter over på dens skjønnsmessige vurderinger? Et klart flertall av jordskiftedommerne ville ikke uten videre si seg enig i denne betraktningen. Det må derfor ytterligere konkretiseres hva som eventuelt kan ligge i denne betraktningen: jordskifterettens pragmatisme kan, avhengig av hvem som betegner den, være en positiv eller negativ karakteristikk sett fra jordskifterettens ståsted. Positivt ment kan det grunne i en tanke om at jordskifteretten, i kraft av sin rolle som særdomstol og derav spesialist på fast eiendoms rettsforhold, bedre ser verdien, og i større grad har kompetanse til en kvalitativ og kvantitativ angivelse av de kostnader anleggelse og drift av veien har stått for. Negativt ment kan det henspille på at jordskifteretten velger løsninger som er praktiske og løsningsorienterte, men kanskje juridisk upresise. Dette kan, med utgangspunkt i omtalte sak, tenkes å innbefatte en overdrevet verdsetting av hytteeieres bidrag til drift og vedlikehold for å dempe graden av konflikt, og følgelig gå utenom en korrekt rettslig skjønnsvurdering. Det er, helhetlig vurdert,

ikke holdepunkter for at det er denne negative tilnærmingen lagmannsretten har i denne saken, men det kan, jf. uttalelser fra flere jordskiftedommere, være tilfeller der slike tanker gjør seg gjeldende i ankebehandlingen. En mulig forklaring på denne eventuell praktiske tilnærmingen, kan finnes i den prosess jordskifteretten er i når det innledningsvis, i sak etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1, må avgjøre en underliggende tvist om eierskap til veien. Får partene en dårlig opplevelse med jordskifteretten innledningsvis, kan det kanskje smitte over på den videre behandling. Det kan være parter som, til tross for grundig innføring i prosessen, ikke ser det prosessuelle skillet mellom denne rene tvisteavgjørelsen og den senere bruksordning. Av denne grunn kan det derfor, som en forsøksvis oppsummering av de mange momenter i dette avsnittet, tales om jordskifterettens pragmatiske vesen. Dommerne var hovedsakelig lite interessert i denne karakteristikken, som nevnt over. De mente den ofte anføres som en negativ kvalitet ved domstolen. Samtidig mente flere, begrunnet med de materielle vilkårene for jordskifte, at karakteristikken også kan være positiv og viser til domstolens kompetanse og evne gjennom de tilgjengelige virkemidler, til å lage løsninger som fungerer. Denne betraktningen om jordskifteretten finnes også i Flø og Haraldstad (2009, s. 407).

Avslutningsvis må det foretas en sammenfatning av de mange ovennevnte momenter. Detaljene i disse er et nødvendig grunnlag for å besvare problemstillingen, men det vurderes nødvendig å konkretisere i hvilken retning drøftingene peker. Jordskiftedommerne uttalte hovedsakelig at det er andels- og kostnadsfordelingen som skal skille partene, ikke hvorvidt de eier veien. Det fremkom allikevel gjennom intervjuene at det kan skilles mellom interessentgrupper, gitt at forutsetningene tillater det. Ingen av dommerne som i utgangspunktet var i mot en vektlegging av eierskapet, mente løsninger der det skilles på eiere og brukere var feil med tanke på lovtolkning. Ordninger der en grunneier, eller sammenslutning av grunneiere, styrer og forvalter en vei til hyttefelt utelukkes ikke som en egnet eller lovlig konstellasjon, verken av de intervjuede jordskiftedommerne eller av Gauer og Elnæs (2015). Det er her betydningen av stiftelsesgrunnlaget gjør seg gjeldende, samt eventuelle andre faktiske forhold, slik det fremgår av flere av de presenterte sakene. Eierskap til veien i seg selv vil aldri kunne tilsidesette eller begrense en etablert veirett, uavhengig av hvilke iboende rettigheter eierskap til veien måtte omfatte. Det er for forhold relevante for grunneiere, som går utover egen og andre nåværende brukeres veirett, at det er behov for å særbehandle. Det vil for eksempel være urimelig at etablerte hytteeiere, med udiskutabel veirett, skal kunne forhindre veirett for nye eiendommer grunneiere ønsker å fradele.

Jordskifterettens løsningsorienterte prosess, med mål om å lage tjenlige løsninger uten å påføre noen tap, åpner for mange forskjellige løsninger på problematikken. Gjennom denne prosessen later det i all hovedsak til at problemene blir løst, med den pragmatisme og juridiske forankring som er nødvendig.

5.3 Hensynet til veiens forskjellige interessenter gjennom vedtekter

I sakene valgt ut til denne studien blir vedtektenes bestemmelser angående forskjellige interessentgruppers innflytelse og bestemmelsesrett utformet på forskjellige måter. Hensikten med å se på disse bestemmelsene er å, ved hjelp av utformingen og begrunnelsen for vedtektene, belyse hvordan jordskifteretten avveier og balanserer makt- og styrkeforholdet mellom brukere av veien med forskjellig bruk, nytte og behov. Med utgangspunkt i oppgavens tema vil det dreie seg om forholdet mellom interessenter, med bakgrunn i deres eieforhold til veien.

Det finnes konstellasjoner der brukere av en vei ikke er eiere, verken av veigrunn eller – legeme. Det er i tilfeller som dette grunn til å tro at jordskifteretten i sin utarbeidelse av vedtekter bør ta hensyn til det, potensielt, skjeve maktforholdet. Skjevheter i maktforholdet kan i denne sammenheng gå begge veier. Jordskiftedommerne uttalte at det fra deres side er ønskelig å inkludere alle anførte behov, såfremt de er berettigede og ikke påfører andre brukere tap. I flere av sakene får grunneiere eneansvar for vedlikehold, mens det er langt flere som står for slitasjen. På den andre siden kan grunneiers monopol på vedlikehold være uheldig med tanke på forskjellige behov og ønsker for standard med videre. Det er i denne sammenheng forskjellige grupper behov for innflytelse og medbestemmelse gjør seg gjeldende. Flø og Haraldstad (2009, s. 414) mener alle bruksberettigede skal delta i veilaget, og være valgbare til styret, nettopp med tanke på å unngå at en interessentgruppe får en overvekt av maktfordelingen. Denne tankegangen virker å ha sitt utgangspunkt i veglova §§ 54 og 55. Flø og Haraldstad skriver videre (s. 414) at jordskifterettens praksis på området ikke er entydig, og det finnes ikke svar på fordelingen i jordskiftelovgivningen. Flere av de intervjuede jordskiftedommerne sa seg enig i denne demokratiske tankegangen, men at dens anvendbarhet varierer sterkt. Som beskrevet i Arnulf og Gauer (1998, s. 250) er det tilfeller der det klart fremgår at ikke alle brukere av veien er eier, for eksempel i tilfeller der en grunneier krever inn vederlag for de øvriges andel av kostnader. Utformingen av vedtektene blir, foruten offentlige reguleringer og andre forvaltningsmessige avgjørelser, hovedsakelig begrenset av partenes anførsler av rettsstiftende faktiske forhold samt de materielle vilkårene i

jordskifteloven. Som det fremgår av vedtektene i oppgavens saker, varier graden av medbestemmelse for både grunneiere og bruksberettigede. En jordskiftedommer uttalte at en konfliktdempende faktor i alle veilag er en, såfremt mulig, flat struktur. Det er således av betydning for partenes opplevelse av retten at det i mindre grad fokuserer på forskjeller, det er løsningen som skal drøftes i rettsmøtene.

I Synnfjellfotvegen vurderte retten nytten for hytteeierne for å være større enn nytten for grunneierne. De bruksberettigedes forutsigbarhet og risikofrie fremtid, sikret gjennom vedtektene, må kunne kalles gunstig. Grunneiernes holdning gjennom saken var at de ønsket en slik ordning, noe de faktisk kunne forhindre jf. rettens bemerkninger i rettsboken. Gjennom de fremviste kjøpekontrakter med videre fremkom det en udiskutabel rettstilstand; de eide veien og rådet i utgangspunktet over denne som de ønsket. Jordskifteretten så imidlertid problemstillingen hele veien, og det er grunn til å tro at rettens redegjørelse er i tråd med gjeldende rettsoppfatninger og –praksis. Sett hen til den dynamiske vurderingen av utjenlighet og nytte, jf. jordskifteloven §§ 1 og 3 bokstav a, er det et vidt spekter av løsningsmuligheter. Som det fremgår av alle sakene, vil det allikevel settes klare rammer av de rettsstiftende faktiske forhold. Eksempler på dette er kjøpekontrakter i Synnfjellfotvegen, partsanførsler i Måno-Smørli, Friskevegen og Brekkerød, der det klart sannsynliggjøres hvilken rettstilstand som foreligger.

Friskevegen er på mange måter en spesiell sak, med henblikk til den etablerte tolagsstrukturen. Organiseringen av eierlag er ikke ukjent, det blir også gjort i Synnfjellfotvegen og Måno-Smørli. Det spesielle er at hytteeierne får flertall i driftslaget og dermed blir sikret kontroll over veien gjennom vedtektene. Uten å ha empirisk grunnlag til å spekulere i hvilke konsekvenser dette *har* fått, og det også faller utenfor oppgavens nedslagsfelt, kan det spekuleres i hvilke konsekvenser det *kan* få. En mulighet er at eierskap, av jordskifteoverretten, blir tillagt mindre betydning enn det som er nødvendig for å ivareta ikketapsgarantien og bøte på utjenligheten for de opprinnelige setereienes vedkommende. Eierlaget skal først og fremst sikre alle grunneiernes fremtidige interesser, for eksempel i form av fortetting og utvikling av området som hyttefelt. Samtidig er det slik at hytteeierne utgjør majoriteten av brukerne, og med klar margin står for hoveddelen av trafikkbelastningen. De har derfor bruk for veien mest, i betydningen med høyest frekvens, og kanskje er det derfor slik at de også bør ha stor grad av påvirkningsmuligheter til veiens forvaltning. En slik tankegang vil til en viss grad være i tråd med de tidligere presenterte

idealsituasjonene, der alle sikres medbestemmelse og påvirkning etter sin forholdsmessige andel. Der er kanskje på akkurat dette punkt vurderingene i Friskevegen tillater en skjevdeling, da grunneierne får en forholdsmessig lav stemmeandel. Situasjonen med pågående og planlagt langvarig næringsvirksomhet skiller saken noe fra de andre i oppgaven, da det i disse hovedsakelig er konkrete utbyggingsplaner som aktualiserer grunneieres bruk av veien. Det virker av disse grunner å være en lite hensiktsmessig utforming av vedtektene, og grunneiernes rett til medbestemmelse og innflytelse ser ut til å være tilsidesatt. Det er allikevel slik at hytteeierne vil bruke veien mest, ha mest nytte av den, og dermed betale den største delen av de fortløpende utgiftene.

Med tanke på Synnfjellfotvegen, og den åpenbare fordel de bruksberettigede får ved en forutsigbar fremtid samt etter rettens mening rimelig kostnadsbelastning, kan det hevdes å være naturlig at denne nytten gjenspeiles i vedtektenes bestemmelser om påvirkning. Jordskiftedommerne anså en slik korrelasjon for naturlig, men at forholdet ikke alltid ble oppfattet klart av partene. Lave kostnader og forutsigbarhet er naturlig nok noe mange brukere av veien ønsker, men er det riktig at en gruppe som oppnår dette i tillegg skal sikres medbestemmelse over veien som sådan? Jordskifteretten mener i flere av sakene der eierskapet til veien ligger hos grunneierne, at det er tilstrekkelig å sikres rett til ordnede forhold. Allikevel finnes eksempler på at de bruksberettigede i disse tilfellene sikres betydelig grad av medbestemmelse.

I Gamle Bergsengveien inneholdt forslaget til vedtekter en stemmeandel for hytteeierne på 22,5 %, noe som ville tillatt grunneierdominans i forvaltningen, jf. kravet om en tredjedels flertall. Etter forhandlinger ble denne økt til ca. 34,3 %, og de fikk dermed økt kompetanse til påvirkning. Det finnes også eksempler på vedtekter som bestemmer hvor mange representanter henholdsvis eiere og brukere skal ha i styret og årsmøte, samt stemmefordeling. I Gamle Bergsengvegen inneholder vedtektene § 9 regler om styrets sammensetning. Styret skal ha tre medlemmer, hvorav minst ett skal være hytteeier. Synnfjellfotvegens vedtekter bestemmer at styret skal bestå av fem medlemmer, der tre av disse skal være medlemmer i veilaget og to skal være hytteeiere. Det skal i tillegg være en vararepresentant fra hver gruppe. I Vårum inneholder vedtektene § 6 bestemmelser om bruksrettshavernes innflytelse på veilagets allmøte. De har talerett på møtet, men ikke stemmerett. Vårum er mindre sak, uten stor grad av konflikt verken forut for kravet eller under sakens gang. Det er ikke dermed sagt at de bruksberettigede i mindre grad ønsker

påvirkningsmuligheter, men partenes opplevelse av forholdene var av en slik art at de sluttet seg til denne maktfordelingen. I Brekkerød bestemmer vedtektene punkt åtte at styret skal bestå av tre medlemmer, hvorav minst én skal være gårdbruker og én tomteeier. Det samme er tilfelle i Hissingby mellom. Bruksrettshavere i de utvalgte sakene får, uten unntak, vedtekter som hjemler medbestemmelse som en følge av jordskiftesak. Det er selvsagt forskjellige hensyn som muliggjør det, og det eksisterer i mange av sakene medbestemmelsesrett også forut for kravet og sakens slutning.

Hva med grunneiere i hytteområder? Sikres denne gruppen den innflytelse forholdene tilsier, og hvilke forhold vil det være snakk om? Det virker å finnes differensierte syn på hvilke bakenforliggende hensyn som normalt legges til grunn for grunneieres rolle. Det kan allikevel trekkes noen linjer med bakgrunn i intervjuene i kapittel 4.2; jordskiftedommerne ønsker i utgangspunktet at de rettigheter som grunneierne har, bør ha, eller skal ha, sikres gjennom vedtektene. De skal ikke bli begrenset eller hindret fra å utnytte sin eiendom gjennom dominans fra hytteeierne, selvsagt begrenset av hva som er påregnelig bruk fra deres side. Empirien fra sakene peker allikevel i retning av at det tillates en lemping av slike rettigheter innenfor rammene av de materielle vilkårene i jordskifteloven. I de tilfeller grunneier anvender veien som en indirekte inntektskilde, i de fleste tilfeller gjennom tomtsalg og annen næring, vil slike vurderinger gi mening ut i fra en alminnelig forståelse av nytte. Samtidig er det slik at det å eie en vei ikke nødvendigvis er en fordel, i alle fall ikke i de tilfeller man ikke bruker den selv. En viss antydning til denne tankegangen kan ses hos grunneierne i blant annet Synnfjellfotvegen. Forut for planene om videre utbygging i området hadde hytteeierne tillagt seg en rolle som administratorer over veien, som tidligere nevnt uten tillatelse, men heller ikke med åpenbare protester fra grunneierne. Når grunneierne nå hadde aktualisert sin bruk av veien i forbindelse med utbyggingen, var det lite hensiktsmessig med en hytteeierstyrt vei. Det kan selvsagt spekuleres i hvorvidt de manglende protester fra grunneierne opplevdes som en aksept fra hytteeierne, men det er ikke sentralt. Grunneiernes rett var udiskutabel, da de rettsstiftende faktiske forhold klargjorde det rettslige utgangspunkt for hytteeiernes veirett. Grunneierne måtte ha anledning til å bruke veien til sin utvikling og drift av eiendommene, en rett som ikke ble begrenset av verken kjøpekontrakter eller hytteeiernes rett til innflytelse og medbestemmelse over veien. Vedtektene i Synnfjellfotvegen er gjennomforhandlet i rettsmøter, og det endelige resultatet later til å ha inkludert de nødvendige rettigheter for begge grupper.

Utforming av vedtektene, slik det blir presentert i rettsbøkene, virker å være en oversiktlig og kontradiktorisk prosess. Jordskiftedommerne vektla også denne forhandlingsmekanismen i jordskifterettens saksbehandling som et nyttig og partsvennlig aspekt. Partenes anførsler og behov blir hørt, innenfor rammene av saklighet, relevans og behov. Med unntak av Friskevegen er de etablerte veilagene demokratisk opparbeidet, også i de tilfeller der grunneierne eier veien og har fullt ansvar for forvaltningen. De bruksberettigede sikres her medbestemmelse og innflytelse over egen situasjon. Grunnlaget for å hevde at Friskevegen ikke er det, er den adgang hytteeierne har fått til å dominere driftslaget. Som nevnt er det kanskje slik at både bruk- og nyttebetraktninger vil rettferdiggjøre denne maktfordelingen. Jordskifteoverrettens stadfestelse av at grunneiere har andre, overordnede interesser i veien gjennom opprettelsen av det såkalte eierlaget, gjør allikevel bildet noe uklart. Forutsatt av at eierlaget ikke hadde blitt opprettet, og det ikke forelå planer eller muligheter for utvikling, ville det etablerte driftslaget harmonert med de demokratiske tankene i Flø og Haraldstad (2009, s. 414) samt jordskiftedommernes generelle betraktninger rundt stemmeandel, representasjon og maktfordeling. Selv om det blir av lettere spekulativ art, vurderes det allikevel som påregnelig å anta at den konstellasjonen som ble etablert i Friskevegen har potensiale til å skape utjenlige forhold i fremtiden. Som nevnt er ikke Friskevegen representativ for jordskifterettslig behandling av problematikken med grunneiere og hytteeiere, men det er en interessant sak. Tolagsstrukturen virker uansett å være en mellomløsning, der grunneierne blir hørt og forstått angående sine behov, men allikevel forhindret fra nevneverdig påvirkningsgrad i driftslaget, og dermed kan deres behov som gruppe bli marginalisert i driftslaget.

5.4 Begrensninger av eiendomsretten ved anleggelse av en privat vei

Den fulle rettslige og fysiske råderett eier av grunneiendom er i besittelse av blir begrenset ved en veianleggelse. Med begrensninger av eiendomsretten kan det i denne sammenheng fokuseres på mange forskjellige aspekter angående posisjonen til veigrunnens eier. Det er i denne oppgaven valgt å se på temaet i lys av forhold omhandlende de tre, sett i sammenheng med resten av oppgaven, mest interessante. Det første er grunneiers egen rett til å tillate innpåkjøp på egen vei, samt andre eller nye eiendommers rett til å kreve rett til innpåkjøp. Det andre går ut på hvilke begrensninger, enten aktuelle eller eventuelle fremtidige, veilaget gjennom vedtektenes bestemmelser om utbedring og vedlikehold av veien, legger på grunneiers eiendom som sådan. Det tredje er hvilke utnyttingsmuligheter på eiendommen en vei åpner eller stenger for gjennom rettighetsbegrensningen. Det er ikke alltid klare

skillelinjer mellom disse momentene, og drøftingen vil derfor i enkelte avsnitt omhandle flere av forholdene. Det må samtidig presiseres at problemstillingen ikke er en pretensjon om at en vei, selv etter jordskifterettens behandling, er en begrensning for eier av veigrunnen. Det blir derfor forsøkt å gjøre rede for om og i hvilken utstrekning veien kan tenkes å begrense eiendomsretten, veid opp i mot den nytte og de fordeler grunneier har tilegnet seg, eller kan tilegne seg i fremtiden, gjennom tilknytning til veien.

Det virker klart at en anleggelse av vei medfører både en permanent innskrenkning av eiendomsretten og en varig brukshindring, isolert sett. Det mest naturlige og fremste argumentet i dette henseende er den permanente og, innen rimelighetens grenser, irreversible beslagleggelsen veilegemet gjør på veigrunnen, og således hindrer fortsatt, endret eller ny bruk av denne. Det kan argumenteres for at vedtektenes bestemmelser angående innpåkjøp, opprettelsen av nye veiretter til eksisterende vei, er en ytterligere negativ avgrensning av grunneiers eiendomsrett utover veiens beslag av grunn. Til støtte for dette er den frie og totale råderett en grunneier har over egen eiendom, en anførsel blant annet fremlagt av rekvirenten i Brekkerød. Det kan sannsynligvis finnes både gode og mindre gode hensikter bak denne måten å tenke på. Et innpåkjøp på eksisterende vei medfører i alle tilfeller en transaksjon av rettigheter og plikter, i vedtektene er også engangsinnbetaling regulert, i noen tilfeller også størrelsen på dette. Det vil ikke bli påført tap på den enkelte grunneier, da dette vurderes utjevnet gjennom andelsfordelingen. Ikketapsgarantien i jordskifteloven fungerer her, som i alle delprosesser i jordskiftet, som en regulator og utjevner av potensielt belastende og utjenlige forhold for partene

Som et eksempel på en mulig begrensning av eiendomsretten gjennom vedtekter, kan punkt 4 i vedtektene til Brekkerød, samt § 8 i Friskevegen være aktuelt. Det stilles i begge krav til at grunneier må avstå nødvendig grunn til grøfter og annen utbedring. I Friskevegen settes det et skille mellom grunn som er nødvendig til utbedring, og grunn som eventuelt må tas i bruk ved oppgraderinger. I Hissingby mellom regulerer vedtektene standarden på veien, og med dette legges grunnlaget for hvilket marktrykk veilegemet vil etterlate på de forskjellige eiendommer. Det sentrale her er den negative avgrensningen, som nevnt i kapittel 3.4. Vedtekter som legger føringer for fremtidig bruk av eiendom, må kunne sies å være en begrensning. På samme tid er grunneier i de fleste tilfeller også medeier og bruker av veien, og under disse forutsetningene vil nytten overgå den eiendomsrettslige begrensningen. Det er for eksempel utvilsomt at en vei som er godt forvaltningsmessig organisert, blir billigere og

mer rasjonelt bygget og driftet, enn om hver enkelt eiendom skal anlegge egen vei. I Gamle Bergsengveien ble det i vedtektene § 16 til grunneierlaget, som eier og styrer veien innad i hyttefeltet, bestemt at all nødvendig grunn skal stilles til disposisjon for gjennomføring av reguleringsplanen. Det innbefatter for eksempel vei, strøm, vann og skiløyper. Jordskifteretten poengterte at det i disse tilfellene vil være snakk om servitutter, og grunneiendomsretten vil ikke bli berørt. Det er riktig at grunneiendomsretten ikke blir overdratt i sin helhet, men den er uansett slik at en servitutt har bakgrunn i en transaksjon av rettighet. Grunneieren vil med dette gi fra seg en bit av sin råderett, som igjen setter føringer for hva han kan foreta seg.

I de sakene der veilegemet eies i fellesskap gjennom et veilag, er det vanskelig å finne områder der eiendomsretten blir begrenset. Det økonomiske potensialet i det Falkanger og Falkanger (2013, s. 45) betegner som restverdien av eiendomsretten kan mest sannsynlig ikke regnes for negativt påvirket av veianleggelsen, økonomisk sett. En vei i mange tilfeller sannsynliggjøre ny eller endret bruk av de deler av eiendommen den betjener som tilkobling til øvrig veinett. Det kan videre settes søkelys på alternativkostnader ved utnyttelsen av eiendommen, med henblikk på eiendomsrettens omfang ut i fra et rent økonomisk perspektiv. Arealene anvendt til veigrunn er i seg av lav verdi i de fleste av sakene benyttet i denne studien. Det dreier seg stort sett om skogsmark og annen utmark. En jordskiftedommer eksemplifiserte derfor verdien av veigrunnen slik, i et typisk hytteområde: setter man anleggskostnadene ved en vei til kroner 500 per meter, og fem meter veibredde, vil dette gi en kvadratmeterpris på kr 100 for opparbeidelse av veilegemet. Hvis man videre forutsetter verdien at veigrunnen maksimalt beløper seg til kr 1 per kvadratmeter, er det åpenbart at veigrunn som investeringsgrunnlag i veien er av mindre signifikans. Samtidig er det gjerne slik at en vei har få mulige fremføringsalternativ, noe som igjen taler for å tillegge den geografiske og fysiske avhengigheten en viss verdi. Veianleggelsen vil i disse tilfelle ha direkte innvirkning på den pris grunneier kan ta for salg av hyttetomter. En hyttetomt uten veitilkobling er i disse dager av vesentlig lavere verdi enn en tilkoplest tomt, og det er her en annen betraktning rundt verdien av veien gjør seg gjeldende: hytteeier har betalt dyrt for veien gjennom den ikke ubetydelige høyere pris tomten har fått ved veiretten. Veies denne verdiøkning opp i mot rådighetsbegrensningen, taler det for en netto nyttegevinst.

Det må videre tas stilling til grunnlaget for en eventuell anledning for servitutthaverne til å stifte nye veiretter, ut i fra en vurdering etter tålegrensen i servituttolova § 2. Det kan være grunnlag for slik avledet veirett, som jordskifteretten kom til i Gamle Bergsengveien. En av

de intervjuede jordskiftedommerne mente også avledet veirett er en potensiell, fremtidig rådighetsbegrensning av eiendomsretten. Det ble i Gamle Bergsengveien tatt utgangspunkt i det opprinnelige formålet med veiretten, samt den manglende negative avgrensningen angående avledet veirett. Da det ikke fremgikk av stiftelsesgrunnlaget at veirett ikke kunne etableres av servitutthaver, mente retten det kunne tillates. Det ble av en jordskiftedommer presentert et utvidet landbruksbegrep, som innbefatter utvikling og salg av hyttetomter. Med utvidet landbruk siktes det i denne sammenheng til en naturlig utvikling av veiretten, hvilket vil kunne innebære at tildeling av veirett ved salg av hyttetomter er en naturlig del av veirettens dynamiske utvikling. Det er denne dynamikken som er interessant, uavhengig av landbrukstilknytningen. I Rt. 1915 s. 20 kom retten til tilnærmet det samme som i Gamle Bergsengveien. Flertallet i saken uttalte at dersom veiretten ikke begrenses ved stiftelsesgrunnlaget, og det ikke finnes andre tungtveiende grunner, vil servitutthavers veirett også tilfalle eiendommer opprettet fra hans eiendom.

I noen tilfeller går en vei over en grunneiers eiendom, uten at grunneieren selv opparbeider den. Dette rettslige utgangspunktet finnes først og fremst i Friskevegen. En av jordskiftedommerne uttalte at det i disse tilfellene enkelte ganger kan være aktuelt at grunneieren deltar i veilaget, i andre tilfeller ikke. Dommeren mente at en eier av veigrunn, som hovedregel bør ha rett til å nytte seg av veien. Slik rett vil, som i andre tilfeller, utløse plikt til deltakelse i betjening av kostnader ved veien. Kan det her være snakk om større eiendomsrettslig begrensning enn nytte av veianleggelsen? En av de grunneierne som ikke selv hadde bidratt ved opparbeidelsen av Friskevegen, anførte at eiendommens bidrag til veien ved avståelse av veigrunn, oversteg setereierens utgifter til veilegemet og dets drift og vedlikehold. Denne anførselen ble ikke tatt til følge av retten. Grunneieren fikk for øvrig medlemskap i eierlaget, begrunnet med nettopp den tidligere nevnte rett til bruk av veien en grunneier bør ha. Veirett hadde eksistert siden veien ble etablert, og var ikke tema her, det var de særskilte grunneierrettighetene som ble begrunnet med eierskap til veigrunnen. For denne kategorien grunneiere i Friskevegen, kan det derfor ikke regnes som noen rettighetsbegrensning, kanskje heller en styrkelse, og bekreftelse av deres anledning til å råde rettslig og fysisk over egen eiendom.

Som avslutning kan det konstateres at de begrensninger av eiendomsretten som følger med en anlagt vei, i all hovedsak er mindre enn de fordeler samt nytte grunneieren vil kunne oppnå ved bruk av samme vei. Samtidig vil det være en klar begrensning av grunneiers råderett at

veien er anlagt, og veigrunnen vil være uten verdi eller utnyttelsesmuligheter så lenge veilegemet ligger der. Det er uansett slik at denne grunneieren, forutsatt at bruk av veien er ønskelig, vil kunne sannsynliggjøre sitt behov for rett til bruk av den.

6. Avslutning

Dette er oppgavens avslutningskapittel, og inneholder en presisering av hovedfunn og resultater, i tillegg til egne refleksjoner ved avslutningen av arbeidet med masteroppgaven. Det første delkapittelet søker i hovedsak å besvare hovedproblemstillingen, og følger derfor ikke oppdelingen i underproblemstillinger som ellers i oppgaven. I kapittel 6.2 presenteres refleksjoner omkring resultatene av jordskifte og eget utbytte av arbeidet, før oppgaven avsluttes med å reflektere rundt oppgavens siste delproblemstilling som gjelder potensielle virkninger av ny jordskiftelov.

6.1 Hovedfunn

Betydningen av eierskap til veigrunnen er hovedsakelig at det kan være et stiftelsesgrunnlag for eiendomsrett til veilegemet. Som referert til i flere av sakene, samt i grupperingen av interessenter til privat vei i Flø og Haraldstad (2009, s. 400) jf. Arnulf og Gauer (1998, s. 249), er det ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom eiendomsrett til veigrunn og eiendomsrett til veilegemet. Fravikelsen av eiendom derimot, den rene grunn- og rettighetsavståelsen, kan tillegges økonomisk verdi og således utgjøre det bidra som kreves for å kunne inneha eiendomsrett til veilegemet. En annen innfallsvinkel ble benyttet i Sneisrud, der en situasjon hvor bruker av veien ikke eier veigrunn og -legeme ble vurdert å være utjenlig. Det må imidlertid tas høyde for at bruken i denne saken var ensartet, i større eller mindre grad, og ikke inneholdt de åpenbare interessekonflikter som i de fleste av de andre sakene. Sneisrud er snarere en statuering av hvilken betydning jordskifteretten legger i en bruker av vei sitt behov og lov- og sedvanebaserte rett til innflytelse og makt over veien han bruker.

Betydningen av eierskap til veilegemet er blant annet muligheten til å nyttiggjøre seg den kapitalverdi det innehar, som jordskifteretten selv beskriver det i Gamle Bergsengveien. I denne saken finnes også det eneste tilfellet av en kvantitativ angivelse av verdien av veilegemet, sett i sammenheng med en jordskiftesak anvendt i studien. Den kvalitative angivelsen blir behandlet i mange saker, og det kan dreie seg om retten til å gi veirett til nye eiendommer tilknyttet veien, råderett over eventuelle fremtidige endringer av veiens bruksområde eller forfatning, samt ha ansvar for drift og vedlikehold med tilhørende innkreving av vederlag fra øvrige brukere, som i Måno-Smørleie, Synnfjellfotvegen og Vårum. Det er interessant å se de forskjellige verdier tillagt veilegemet, som av mange vurderes for å være et statisk formuesgode, eller kanskje bare en kostnad. Sett hen til de mange innslagene

av hytteutbygging eller andre fradelinger av tomter i sakene, er anledningen til å gi disse nye eiendommene veirett sentral. I Friskevegen ble eiendomsretten til veilegemet tillagt mindre betydning av jordskifteoverretten, slik det fremgår av rettsboken, men det ble allikevel opprettet et eierlag. Begrunnelsen er at grunneierne skulle ha anledning til å råde over fremtidige nye eller endrede bruksmåter for veien, forhold overretten antok å være utenfor den rådighet driftslaget har over veien. Det var i tillegg slik at setereierne gjennom anleggelsen av veien hadde opprettet næringseiendommer, nemlig setrene. Det ble fremdeles drevet næringsvirksomhet her, blant annet vedhogst. Etableringen av tolagsstrukturen virker allikevel som en mellomløsning, der det uttalt tas hensyn til grunneierens behov, men de samme grunneierne tilsidesettes allikevel i den alminnelige administrasjon av driftslaget. Det kan spekuleres i om løsningen her er formålstjenlig.

Veiretten i seg selv er et selvstendig rettsinstitutt, som i svært liten, eller ingen grad påvirkes av eierskap. Dette fremkommer blant annet gjennom de vedtektsbestemte rettigheter til medbestemmelse og påvirkning som følger veiretten, og som det i liten grad skilles på begrunnet med eierskap. Det er fysisk og rettslig råderett over veien utover de rettigheter som naturlig tilhører veiretten, som hovedsakelig vil avhenge av eierskap eller ikke. Det siktes her til beslutningskontroll om ny og endret bruk av veien, samt ansvar for vedlikehold med tilhørende innkreving av vederlag i forbindelse med drift og vedlikehold. Adgangen til å stifte nye bruksretter, gjennom avledet veirett, er en ytterligere bekræftelse på dette.

Det kan gjøres et hovedskille hva angår organisasjonsform mellom saker der det opprettes rene eierlag, og saker der alle eiere og brukere er medeiere gjennom veilag. Hovedtrekkene er at bruksberettigede i sakene med eierlag oppnår stor grad av representasjon og medbestemmelsesrett. Kan man av denne grunn finne holdepunkter for at jordskifte kan bidra til en marginalisering av eierskapets betydning? Svaret er både ja og nei, og vil, som i de fleste rettslige problemstillinger bero på den konkrete situasjon. Resultatene i denne studien tyder på at i de tilfeller det er nødvendig blir justert ut i fra behov de involverte eiendommer har, både ut i fra aktuell bruk og påregnelige fremtidige forhold. Parter som pretenderer eierskap er stort sett klar over sin posisjon og i sin fulle rett når de påberoper seg å være eiere. Et viktig unntak er her grunneieren i Brekkerød, men ut i fra det marginale omfanget dette, helhetlig sett, utgjør, virker det å være trygt å hevde at eierskapet stort sett blir klart sannsynliggjort. Det kan samtidig, fra grunneieres ståsted, late til at selv om deres posisjon som eier er klar, må den eiendomsrett med tilhørende faktisk og rettslig råderett de i

utgangspunktet innehar, begrenses og tilpasses de øvrige brukeres behov. Det vil vanskelig la seg gjøre å komme frem til et entydig svar på dette punktet, da de konkrete tilfellenes særegenheter begrenser adgangen til generalisering. Det er i denne sammenheng nødvendig å presisere at funnene ikke nødvendigvis tilsier at det bør generaliseres, men det er en viss tendens til at grunneiere må ofre en større del av sin, på kravtidspunktet, rettslig sikrede maktposisjon.

Jordskiftedommerne fremholdt i stor grad at det er brukerne av veien som er interessante i en jordskiftesak, ikke hvem som eier veien. Denne tilnæringsmåten fremkommer gjennom behandlingen i retten. Det er allikevel slik at det i enkelte tilfeller vil ha betydning å eie veien, som nevnt i det andre avsnittet i dette delkapittelet. Med bakgrunn i de utvalgte sakene til denne studien ser det ut til at jordskifteretten gir eierskapet nødvendig betydning i disse tilfellene, hovedsakelig initiert av partenes anførsler.

6.2 Avsluttende refleksjoner

Resultatene av jordskifte

Det er hovedsakelig ett inntrykk denne studien har bidratt til; jordskifte *fungerer* som regulator av privatrettslige forhold mellom interessenter, både eiere og brukere, til privat vei. Jordskifterettens prosess og resultat tar hensyn til forskjellige interesser, og partenes krav blir løst innenfor rammene av en bred, objektiv tjenlighetsvurdering, ikketapsgarantien og virkemiddelanvendelse.

Det ser ut til å være bred enighet om at alle veiens interessenter skal sikres sine interesser, i tråd med de deklatoriske bestemmelsene i veglova §§ 53, 54 og 55 samt Arnulf og Gauers kommentarutgave (1998). Det er i vurderingene av disse interessekonflikttene at jordskifterettens praksis ikke er ensartet. Jordskiftedommerne viste blant annet til at de var kjent med forskjellig praksis i domstolen, med tanke på grunneieres beslutningsmyndighet. Med utgangspunkt i de spesielle forholdene større hytteutbygginger medfører, mente de fleste at situasjonen langt på vei forsvarer denne praksisen.

Det kan være at enkelte organisasjonsformer, som for eksempel den etablerte tolagsstrukturen i Friskevegen, i fremtiden vil kunne bli utjenlig. Som tidligere beskrevet i oppgaven kan ikke jordskifteretten ta høyde for en uttømmende liste av eventualiteter, men det kan være grunn til å tro at en organisering der hytteeiere, uten tvil, vil kunne dominere er lite formålstjenlig. Med

henblikk til jordskifterettens vurdering i Synnfjellfotvegen, der det klagjøres at endret bruk langt frem i tid ikke alltid kan dekkes av jordskiftesaken, er spørsmålet derfor om jordskifteoverretten så for langt frem i tid da de vedtok å etablere to lag. Et annet inntrykk man kan få er at hytteeiere, i større grad enn grunneiere, oppnår nytte av nye vedtekter. Det er ikke usannsynlig at for eksempel eierne av veien i Synnfjellfotvegen, Nedre Bergsengvegen og Måno-Smørliie kunne vunnet frem med enda sterkere vektlegging av sitt eierskap. Ut i fra saksforholdene er det grunn til å tro at deres tilnæringsmåte hadde sin begrunnelse i det langvarige avhengighetsforhold deres eiendommer skulle ha med hytteeiernes eiendommer. Denne pragmatismen ser ut til å innehas av grunneiere i de fleste saker, og kanskje i mindre grad av hytteeierne. Det er i de fleste tilfeller flere hytteeiere enn grunneiere, og det kan kanskje tenkes at mens hytteeieren kun får en til fem motparter i en eventuell konflikt, kan grunneiere få 100, og at det av denne grunn vil bli en uforholdsmessig stor belastning å sette seg i markant opposisjon. På en annen side oppfatter kanskje hytteeierne seg som en svakere gruppe, spesielt dersom de føler at deres veirett avhenger av grunneiers nåde. Det er uansett irrasjonelt, og inntrykket dommere og saker har gitt er at partene i sakens gang forstår sin rettslige posisjon.

Det er interessant å se at jordskifteretten legger ulik betydning i det å eie en vei, samt de rettigheter eierskapet medfører. I Sneisrud var eierskapet til veien av en slik betydning at dets fravær var å betrakte som et utjenlig eiendomsforhold, mens i Friskevegen ble eierskapet av overretten vurdert til kun å ha betydning ved fremtidig, endret bruk av veien. Sakene er fundamentalt forskjellig, og kan således ikke sammenlignes som sådan, men det er allikevel en interessant betraktning at noe så konkret, i utgangspunktet, som å eie en vei kan tillegges for så vidt forskjellig betydning.

Mange parter ønsker økt medbestemmelse og innflytelse. I all hovedsak gjelder dette hytteeiere, ikke grunneiere. De samme partene har som regel, gjennom vedtektsforslag, fått lave kostnader og en forutsigbar fremtid. Det er her grunn til å tro at partene ikke ser sammenhengen mellom hva man betaler og hva man dermed kan kreve. Det er irrasjonelt å ønske å betale mer, men forståelig at økt innflytelse er ønskelig. Disse momentene henger for øvrig sammen, og i en konstellasjon bestående av mange interessenter må det være en korrelasjon. Parter som ønsker større innflytelse bør derfor få større andel i veien og dermed betale mer. Hvilke fordeler gir dette? Drift og forvaltning av en vei er utelukkende forbundet med utgifter, da inntektene uavkortet skal pløyes ned i veidriften. Det er derfor slik at disse

partene gjerne oppnår sine ønsker, men det er ingen fordel ved dette, vurdert ut i fra et nytte- og kostperspektiv. Denne betraktningen ble også reflektert rundt av flere av de intervjuede dommerne, og de anså det derfor som et vesentlig moment i deres prosess å klargjøre for partene hvilken sammenheng det er mellom innflytelse og kostnadsomfang. Denne korrelasjonen fremgår både gjennom veglova § 54 første ledd første punktum, samt følger som en naturlig konsekvens av jordskifterettens andelsfordeling.

Eget utbytte av arbeidet

Med utgangspunkt i en grunnleggende interesse for jordskifte, eiendomsrett og jordskifteprosess, har arbeidet medført økt innsikt og kunnskap på alle feltene. Oppgaven har gjort det mulig å koble teori med virkeligheten gjennom substansiell læring. Det metodevalget som ble gjort innledningsvis har tjent til formålet, og gitt de utfordringer og læringsmessige utbyttet det har vært tiltenkt. Gjennom anvendelse av annen fremgangsmåte ville kanskje oppgaven gitt andre resultater, men med det ønsket som har ligget til grunn hele veien om å beskrive temaet fra et overordnet teoretisk ståsted, er det tiltenkte målet vurdert oppnådd. Spesielt utarbeidelsen av oppgavens drøftingsdel bidro til økt grad av egen forståelse, kunnskap og refleksjon rundt temaet. Denne erfaringene ble ytterligere styrket av samtalene med jordskiftedommerne.

Det ble innledningsvis vist til to hypoteser angående tematikken i studien. Det blir en overdrivelse å hevde at disse har fungert som overordnede mål i arbeidet, de har hovedsakelig tjent som inspirasjon for valg av tema. Den første hypotesen var: *eierskap til vei har betydning kun hvis veiens stiftelsesgrunnlag tilsier det*. Det er ikke ønskelig å svare bastant på denne hypotesen, da det av mange grunner ikke heller er mulig ut fra funnene i studien. Eldre, felles opparbeidede veier har ofte en uformell avtale til grunn, hvis det i det hele tatt finnes en avtale, men det rettslige utgangspunkt kan allikevel virke klart. Det kan også være snakk om en stilltiende aksept, men like fullt et klart stiftelsesgrunnlag. I disse tilfellene dreier uenighet og konflikt seg om hvilken stilling nyere eiendommer knyttet til veien har eller skal ha. Den andre hypotesen var: *Grunneier gir ofte fra seg muligheten til å råde over veien*. Her peker funnene på en side i retning av en, i utgangspunktet, klar oppfatning av rettstilstanden; grunneieren til veigrunden har ikke noen automatisk tilhørende rett til å råde over veien. Hva angår tilfeller der det fremgår klart at grunneier eier både veigrunn og –legeme er tilstanden en annen. I disse tilfeller beholder grunneieren denne udiskutable rettighet, men tillater og har forståelse for ønsker og behov for medbestemmelse, påvirkning og løsninger for øvrige

interessenter. Det blir feil å hevde at grunneier gir fra seg muligheten til å råde over veien. Det virker heller å være en løsningsorientert tankegang bak, både fra jordskifteretten og partene, der maktkonstellasjoner som har potensiale til å skape konflikt eller annen uenighet blir unngått.

Videre forskning på temaet

Det er noen mulige tema som vil tjene som tillegg og/ eller forlengelse av denne studien. Det mest nærliggende er en gjennomgang av veiskjønn etter veglova § 60 og bruksordningssaker for jordskifteretten etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr. 1, med formål å se på forskjeller i resultat. Bakgrunnen er jordskifterettens eksklusive kompetanse til å holde skjønn etter kapittel VII i veglova ved ikrafttreddelsen av ny jordskiftelov. Dette momentet vil bli nærmere beskrevet i oppgavens neste punkt. Et annet tilgrensende tema er om jordskifterettens standpunkt angående betydningen av eierskap bør klargjøres ytterligere. En slik undersøkelse bør ha et større geografisk område som grunnlag, for eksempel saker fra alle landets jordskifteoverretter og lagmannsretter. En annen tanke er at en studie med samme mål, å belyse hvorvidt eierskap gis betydning i jordskiftesaker, også bør gjennomføres på et høyere akademisk nivå. Med bakgrunn i et større geografisk område inkludert i studien, vil jordskifterettens syn og praksis på temaet kunne belyses og generaliseres i større grad. Funnene i denne oppgaven tyder på at dommerne i utgangspunktet er av samme oppfatning, men det velges allikevel forskjellige løsninger. Eierskapet gis som nevnt større betydning i rene hytteområder, hovedsakelig da grunneierne gjennom stiftelsesgrunnlaget til hytteeiernes veirett har sikret seg en slik overordnet kontroll over veien. Det er ikke bare stiftelsesgrunnlaget som anvendes som argument for grunneiernes behov for ytterligere rettigheter i disse sakene, også reelle hensyn med utgangspunkt i deres næringsvirksomhet blir vektlagt. Settes denne typen løsninger opp i mot løsninger der det er en flatere struktur, vil jordskifterettens praksis som sådan kunne kategoriseres. Som en videreføring av denne studien, kan det gjennomføres studier med utgangspunkt i å finne ut hvilke organisasjonsformer som fungerer best i etterkant av avsluttet sak. Det vil her kunne velges flere ulike momenter, fra representasjon og styredeltakelse i veilag til partenes meninger om hvordan grunneierstyrte veier fungerer. Denne typen studie vil måtte gjennomføres som casestudier, med dybdeintervju av parter som primærkilde til empiri.

Potensielle virkninger av ny jordskiftelov, sett i lys av oppgaven

Den nye jordskifteloven trer i kraft 1. januar 2016, jf. § 9-5 i nevnte lov. Da vil gjeldende jordskiftelov opphøre, og krav fremmet fra og med ikrafttredelsen vil bli behandlet etter ny lov. Det vil i det følgende reflekteres rundt forskjeller mellom skjønn etter veglova § 60 og en jordskiftesak, og hvilken effekt den eksklusive kompetansen jordskifteretten får til å holde veiskjønn vil kunne ha for veisaker som sådan. Refleksjonene har sin bakgrunn i egne tanker om temaet, og er også diskutert med jordskiftedommere. Førsteamanuensis Øystein Bjerva (personlig kommunikasjon, e-post 30.11.2015) bidro i prosessen ved å fremheve denne nye kompetansen som en relevant endring, sett i lys av oppgavens tema og innhold.

Avslutningsvis vil det reflekteres rundt hvilke konsekvenser endring i rettsmiddelordningen vil kunne medføre for jordskifteretten, med bakgrunn i jordskiftedommernes betraktninger om temaet.

Det vil i ny lov bli videreført systemet med materielle vilkår som må oppfylles for at et krav om jordskifte kan behandles. Fremmingsvedtaket i gjeldende lov § 14 utgår, men retten skal fremdeles ex officio avvise sak som ikke oppfyller vilkårene, jf. ny lov § 6-4. Det må være minst én eiendom eller bruksrett som er eller vil bli utjenlig for å kunne holde jordskiftesak, jf. ny jordskiftelov § 3-2. Utjenligheten må kunne avhjelpest ved bruk av virkemidlene, jordskifte, etter §§ 3-4 til 3-10. Ikketapsgarantien er også beholdt, men omformulert noe til vern mot tap, gjennom § 3-18: *"Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett."* Det er i tillegg et fjerde vilkår i den nye loven, i § 3-3, der det går frem at jordskiftet må skape mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet. Dette fjerde vilkåret er riktignok nytt, men endrer ikke grunnlaget for jordskifte. Vilkaåret er en kodifisering av praksis etter gjeldende lov, jf. spesialmerknadene til § 3-3 (Prop. 101 L (2012-2013) s. 423).

Det vil være av interesse for et bredt spekter av fagpersoner, kanskje også nødvendig med tanke på å ivareta en rettslig kontinuitet, å se på forskjeller i saksbehandling og resultat mellom saker behandlet som skjønn etter veglova § 60 og saker etter jordskifteloven § 2 første ledd bokstav c nr.1 (bruksordning) og bokstav e (felles tiltak). I ny lov er virkemidlene videreført i §§ 3-8 (bruksordning) og 3-9 (felles tiltak). Spesielt er dette interessant sett i lys av jordskifterettens eksklusive kompetanse til å holde skjønn etter veglova ved ikrafttredelse av ny jordskiftelov §§ 5-3, 5-4 og 5-6, jf. endring av § 60 annet ledd i veglova, jf. nytt kapittel VII i samme lov. Krav om skjønn kan behandles av jordskifteretten, jf. ny jordskiftelov § 1-4

bokstav d. I gjeldende lov har jordskifteretten kun kompetanse til å holde veiskjønn i LNFR-områder, jf. veglova § 60 annet ledd første punktum. Skjønn har falt utenfor denne oppgavens avgrensning, men er like fullt en sentral del av veisaker for jordskifteretten som sådan, både som bakenforliggende for jordskiftet og som aktuell løsningsform hvis partene krever det. Skjønn er en egen sakstype, og er slik sett ikke et jordskiftevirkemiddel, og følger andre materielle og prosessuelle regler. Skjønn etter veglova kan enten holdes som del av jordskiftesak, jf. ny jordskiftelov § 5-3, eller som egen sak etter ny jordskiftelov §§ 5-4 til 5-6 jf. § 5-7 annet ledd. Skjønn som egen sak etter ny jordskiftelov § 5-7 annet ledd følger prosessreglene i lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker (skjønnsprosessloven). Materielt sett vil det være de ovennevnte reglene i veglova § 60 jf. §§ 53 til 55 som gjelder ved veiskjønn. Et hovedskille her, er den manglende etableringen av veilag ved skjønn etter veglova. Veglova omtaler veilag, gjennom § 55, men det er ikke anledning til å stifte veilag.

Noen av jordskiftedommerne uttalte at skjønn etter veglova er lite ønskelig fra deres side, da jordskifteloven gjennom virkemidlene bruksordning og felles tiltak, åpner for langt friere rammer, som igjen legger til rette for mer dyptgående og helhetlige løsninger. For at partene skal oppnå tjenlige løsninger, samt være fornøyd med jordskifterettens behandling, vil dommerne derfor heller lede partene mot jordskifte. Det er allikevel et alternativ med skjønn, og det kan ikke utelukkes at rekvirenter av jordskiftesaker vil kreve saken fremmet etter veglova § 60, jf. ny jordskiftelov § 1-4 bokstav d. Flere av dommerne hadde erfaring med krav om veiskjønn i LNFR-områder etter gjeldende lov, hvor det i de fleste tilfeller har blitt veiledet partene til å heller velge jordskifte. En dommer uttalte at veglova med fordel vil kunne anvendes i saker for jordskifte, selv om den ikke er *lex specialis* for private veier eller veisaker som sådan. Forutsatt at det dreier seg om andre typer veier enn de mye omtalte hytteveiene i denne oppgaven, mente denne dommeren at veiskjønn etter veglova vil kunne gi et resultat som i stor grad vil være det samme som ved en bruksordning etter jordskifteloven.

Et veiskjønn er mindre omstendelig, og har mindre grad av kontradiksjon og muligheter for partspåvirkning enn jordskifte. Utøvelsen av de skjønsmessige vurderingene i disse sakstypene, bør samtidig være et område hvor jordskifteretten har egnede erfaringer og kvaliteter. Jordskifteretten har derfor, slik flere dommere ser det, et ansvar for å opplyse og klargjøre for partene de prosessuelle forskjeller mellom et skjønn og jordskifte. Kravet vil i alle tilfeller komme til jordskifteretten, og gjennom et saksforberedende møte vil retten kunne

veilede rekvirenten og andre parter til økt forståelse av forskjellene mellom prosessformene. Alle de intervjuede jordskiftedommerne var enige i at jordskiftelovgivningen, både ny og gjeldende, er annerledes enn veglova når det gjelder omfang. Ved jordskifte etter gjeldende lov § 2 første ledd jf. ny lov kapittel 3 §§ 3-4 til 3-10, har retten som problemløser stor frihet. En bruksordning, også i sammenheng med felles tiltak, er mer løsningsorientert og kan ikke påføre tap. Det materielle vilkåret i gjeldende lov § 3 bokstav a som garanterer at partene ikke skal lide tap, videreføres i ny lov § 3-18. De tidligere nevnte materielle forskjeller mellom skjønn og jordskifte, i sammenheng med det som kan tillates betegnes som jordskifteretten pragmatiske vesen, skiller jordskifte i stor grad fra alminnelig prosess. Det er hovedsakelig denne tanken som kan problematiseres i denne sammenheng, som en egen refleksjon av dommernes mange tanker og bekymringer for jordskifte som aktuell løsningsform i fremtiden. Det er grunn til å tro at jordskifte fungerer som løsningsform i veisaker nettopp med bakgrunn i at de materielle vilkårene i jordskiftelovgivningen, ny og gjeldende, åpner for et bredt spekter av løsningsmuligheter. Med henvisning til den pragmatiske tilnærmingen, vil det i mindre grad bli anledning til å utøve denne i skjønn da det er en raskere prosess, og partenes anførsler vil kanskje i mindre grad kunne tas hensyn til. En løsningsorientert tilnærming vil det være muligheter for også i skjønn, men det vil være færre rettsmøter og dermed et mindre grunnlag for en kontradiktorisk prosess, noe som sannsynligvis vil svekke forutsetningene for et godt resultat.

Det finnes ikke tungtveiende argumenter for å anta at lovgiver ønsker å begrense bruken av jordskifte, og derfor ga jordskifteretten kompetanse til å holde skjønn. Det er snarere slik at skjønn etter de aktuelle særlovene, som veglova, ligger tett opptil den kompetansen jordskifteretten allerede innehar og har erfaring med. Skjønnsutøvelse krever innsikt, og med tanke på den særlige kompetansen til jordskifteretten på fast eiendoms rettsforhold, er det naturlig at kompetansen til å avholde skjønn legges dit. Når dommerne hovedsakelig uttaler at de anser skjønn som en dårligere løsningsmekanisme, er det ikke av sitt nære forhold til jordskiftelovgivningens virkemidler, ei heller fordi de ikke føler seg i stand til å gjennomføre skjønn. De anser skjønn for å være mer overflatisk, og ikke like omgripende og løsningsrelativt som jordskifte. Samtidig kan det tenkes at skjønn er anvendbart i mindre, ukompliserte saker der forhold som hvem som skal utgjøre veilagets medlemmer er avklart. Prosessøkonomiske hensyn kan tale for skjønn, jf. prosessformens økte grad av konsentrasjon sammenliknet med jordskifte. Det er slik at mange av sakene anvendt i denne studien, i det store og hele, støtter seg til den demokratiske tankegangen angående medbestemmelsesrett og

innflytelse som fremgår av veglova §§ 54 og 55. Det er dermed lite grunnlag for å hevde at skjønn skal svekke jordskifterettens resultat i denne typen mindre kompliserte veisaker, materielt sett. I større, mer kompliserte saker derimot, der det kanskje også bør anvendes mer enn ett virkemiddel, er det påregnelig å anta at et skjønn ikke vil kunne omfavne alle de problemer en sak etter §§ 3-4 til 3-10 i ny jordskiftelov kan. Som en videre underbyggelse av dette kan den kontradiktoriske forhandlingsprosess i jordskifterettens saksbehandling legges til grunn. Mange parter, forskjellige interesser og behov, samt uklare rettighetsforhold, er alle forhold som sannsynligvis vil få best og mest rettferdig resultat, sett under ett, gjennom en jordskiftesak.

Enkelte jordskiftedommere uttrykte bekymring hva angår fremtiden for jordskifteretten som særdomstol. Den nye jordskifteloven er, ifølge en jordskiftedommer, snarere en tilpasning av jordskiftelovgivningen til tvisteloven og dens oppbygning, enn en ny jordskiftelov som sådan. Dommeren anså disse tilpasningene for å, i ytterste fremtidige konsekvens, være et skritt mot en utfasing av særdomstolen jordskifteretten. Tankegangen deles av flere dommere, blant annet begrunnet med det endrede system for ankebehandling i jordskifteprosessen. Jordskifteoverretten forsvinner som selvstendig ankeinstans, og jordskiftelagdommeren blir en del av lagmannsretten etter ny jordskiftelov §§ 8-1 jf. 8-7. Disse endringene er, slik flere av dommerne ser det, en svekkelse av det etablerte jordskiftefaglige miljøet jordskifteoverretten er og har vært, og dermed en helhetlig svekkelse for jordskifte som institusjon. Veien til en sammenslåing av førsteinstans, jordskifterett og tingrett kan derfor være neste skritt, noe som er uttalt ønskelig fra mange hold, ifølge flere av jordskiftedommerne. Tankene om sammenslåing har gode hensikter som rasjonalisering og robuste fagmiljøer, men det er allikevel betydelige forskjeller mellom en særdomstol for fastsettelse og endringer av rettigheter til fast eiendom og en alminnelig domstol som behandler saker ut i fra generell juridisk kompetanse. Denne oppfatningen deles ikke av alle de intervjuede jordskiftedommerne, et mindretall anser ny ankeordning for en ubegrenset styrkelse av og fordel for jordskifteretten, samt jordskifte som juridisk fagområde. Det har vært en pågående prosess å utjevne forskjeller mellom tingrett og jordskifterett, både anseelses- og lønsmessig. Det at ankeinstansene nå slås sammen, er et videre skritt mot likeverdige domstoler. Mindretallet av dommerne mente av denne grunn at det jordskiftefaglige miljøet ikke blir svekket, da det nå blir åpnet opp for det øvrige rettssystem, og at det dermed vil få anledning til å bevise deres relevans og betydning i norsk rettssystem nå og i fremtiden. Sett hen til denne oppgavens tema, er betraktningene relevante

refleksjonsmomenter med bakgrunn i eget inntrykk av jordskifte som en fungerende mekanisme for organisering av private veier. Dommere i de alminnelige domstoler, som til daglig opererer innenfor andre rettsområder der prosessens formål er å finne det mest riktige materielle resultat, vil ikke automatisk kunne omvendes til å operere innenfor jordskiftelovgivningens materielle vilkår. Dette er det sannsynligvis ikke noen umiddelbar fare for, da nettopp denne forskjellen er et slikt fundamentalt omfang, at de som er utøvende innen jordskifte mest trolig bør holde seg til dette utelukkende.

For å ivareta de faglige og menneskelige kvaliteter som i dag finnes i jordskifteretten, vil sannsynligvis utdanningsinstitusjonene, NMBU og Høgskolen i Bergen, spille en avgjørende rolle. Gjennom å utdanne kvalifiserte kandidater, som klart skiller seg fra andre juridisk praktiserende gjennom sin spesialisering, vil jordskifterettens posisjon som effektiv og fungerende problemløser i saker angående fast eiendom ivaretas og styrkes. Det er på samme måte det nye embetet som jordskiftelagdommer må bevise jordskifterettens unike posisjon i norsk rettssystem. Dersom jordskiftelagdommerne formidler, gjennom sitt virke, at deres særkompetanse er et utelukkende positivt tilskudd til lagmannsretten som sådan, vil sannsynligvis ringvirkningene av dette kunne spille en viktig rolle i avgjørelsen av jordskifterettens fremtid. Viser det seg formålstjenlig å sammenslå ankeinstansene, og de faglige kvaliteter ivaretas, er det kanskje også grunn til å tro at en sammenslåing av førsteinstans vil kunne gjennomføres uten videre problemer. Samtidig er jordskifteretten, med sin betydelige tekniske kompetanse, en annerledes organisasjon enn tingretten. Feltarbeid utgjør store deler av hverdagen i deler av året, og kombineres ofte med ”normale” rettsmøter etter som saken behandles. Denne saksbehandlingen er anvendt i stor grad i veisaker, og den omstendelige prosessen er i mange tilfeller et virkemiddel i seg selv gjennom å luften problemer og løsninger. Veien skal brukes av alle de involverte, for de fleste med daglig frekvens. Det å forstå hva man er med på, og eventuelt hvordan man ønsker å påvirke, er av stor betydning. Den forhandlingsbaserte prosessformen klargjør partene for hva saken vil kunne medføre for dem, og vil kunne forhindre overraskelser hva angår virkninger av det endelige, rettskraftige resultatet. Funnene i denne studien peker i retning av dette.

Gjennom en sammenslåing vil kanskje forskjellene, over tid, viskes ut og behovet for særdomstolen forsvinne. Det er uansett slik at rettslige utfordringer relatert til fast eiendom, og da spesielt angående private veier, vil utgjøre store deler av andelen tvister og samarbeidsproblemer i all overskuelig fremtid. Det er derfor ikke jordskiftelovgivningen og

den kompetanse den hjemler som fryktes fjernet. Det er heller det adskilte fagmiljøet, og hvem som skal utgjøre dette, betraktningene fra dommerne omhandlet. Det vil her være det jordskiftefaglige miljøet selv som må stå for en overbevisning av lovgiver og Domstoladministrasjonen, gjennom å vise at jordskifte som prosess best ivaretas i en særdomstol bestående av dommere med spesiell, og ikke generell, kompetanse. Det må igjen vises til de særlige fordeler jordskifteprosessen har, i lys av denne oppgavens tema, og derav se en sammenheng mellom dagens sterke, selvstendige miljø og de resultater det genererer. Samtidig er landets jordskifteretter av varierende størrelse, noen har for eksempel kun to dommere, og her er kanskje graden av interne diskusjoner mindre enn i større rettskretser. Hvorvidt det vil være en styrkelse at disse mindre enhetene slås sammen med tingretten, vil avhenge av rammene satt av departementet, samt av de involvertes evner til samarbeid. Det er ingen grunn til å tro at dommere innen ulike felt ikke skal ha nytte av hverandre, ei heller kunne arbeide under samme tak tross forskjeller i rettsområder og prosessform.

Referanseliste

Litteratur

Arnulf, O. og Gauer, E. (1998) *Vegloven: med kommentarer*. 3. utg. Oslo: Universitetsforlaget

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

Eckhoff, T. (2001) *Rettskildelære*. 5. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Falkanger, T og Falkanger, Aa. T. (2013) *Tingsrett*. 7. utg. Oslo: Universitetsforlaget.

Flø, O. A. og Haraldstad, H. S. (2009). *Bruksordning av private veger*. I: Ravna, Ø (2009) *Perspektiver på jordskifte*, side 399-430. Oslo: Gyldendal akademisk.

Robberstad, A. (2013) *Sivilprosess*. 2. utg. Bergen: Fagbokforlaget.

Sevatdal, H. og Sky, P.K (2003) *Eigedomsteori*. Ås: Norges Landbrukshøgskole

Sky, P. K. (2009) *Jordskiftets ulike effekter*. I: Ravna, Ø. (2009) *Perspektiver på jordskifte*, side 371- 398. Gyldendal (2009) Oslo: Gyldendal akademisk.

Tjora, A. H. (2012). *Kvalitative forskningsmetoder i praksis*. 2. utg. Oslo: Gyldendal akademisk.

Tuseth, B. S. Og Winge, N. K. (2014) *Masteroppgaven i juss*. Oslo: Universitetsforlaget.

Nettsider

Gauer og Elnæs (2015) *Noter til veglova*. Tilgjengelig fra:
<https://min.rettsdata.no/#/Dokument/gL19630621z2D23?noteid=gN19630621z2D23z2E2>
(lest 2.9.2015)

Lyseng, K. (2012) *Bruksordning av private veger ved jordskifte* (masteroppgave). Ås: Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra:
<http://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/188148> (lest 15.9.2015)

Nystuen, C. (2013) *Hytteieiers rolle i bruksordningssak for jordskifteretten* (masteroppgave). Ås: Norges miljø og biovitenskapelige universitet. Tilgjengelig fra:
<http://brage.bibsys.no/xmlui/handle/11250/217832> (lest 15.9.2015)

Lover

Domstolloven. *Lov 13. august 1915 nr. 5 om domstolene.*

Friluftsløven. *Lov 28. juni 1957 nr. 16 om friluftslivet.*

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

Jordskiftelova. *Lov 21. juni 2013 om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m.*

Servituttløva. *Lov 29. november 1969 um serlege råderettar over framand eigedom.*

Skjønnsprosessloven. *Lov 1. juni 1917 nr. 1 om skjønn og ekspropriasjonssaker.*

Tvisteløven. *Lov 17. juni 2005 om mekling og rettergang i sivile tvister.*

Vegløva. *Lov 21. juni 1963 nr. 23 om vegar.*

Forarbeider

NOU 2002:9 *Jordskifterettens stilling og funksjoner.*

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

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

Rettspraksis

Alminnelige domstoler

LB-2009-30727

LB-2013-112780.

RT-1915-20

RT-1924-583

RT-2000-1119

RT-2015-120

Jordskiftedomstolene

Sak 0100-1998-0020 Hissingby mellom

Sak 0100-2001-0009 Brekkerød

Sak 2100-2005-0004 Brekkerød

Sak 0200-2008-0004 Sneisrud

Sak 0500-2007-0021 Friskevegen

Sak 2100-2008-0005 Friskevegen
Sak 0510-2011-0023 Gamle Bergsengvegen
Sak 0510-2012-0009 Synnfjellfotvegen
Sak 0510-2013-0003 Vårum
Sak 0510-2014-0034 Stølsvegen Måno-Smørлие

Personlig kommunikasjon

Bergsholm, E. E-post 9.12.2015. ainar.bergsholm@nmbu.no. *Avledet veirett.*

Bjerva, Ø. E-post 30.11.2015. oystein.bjerva@jbv.no. *Masteroppgave.*

Figurer

Figur 1 – oversiktskart saker. Google (2015) *Google maps – my maps*.
(<http://www.maps.google.com>) (lest 15.11.2015)

Figur 2 – kart Hissingby mellom. Østfold jordskifterett (2015) *Jordskifterettens saksarkiv*.
Tilgjengelig fra: <http://wcarkiv.domstol.no/wcarkiv/kommunelist.wc?ID> (lest 15.11.2015)

Figur 3 – kart Sneisrud. Akershus og Oslo jordskifterett (2015) *Jordskifterettens saksarkiv*.
Tilgjengelig fra: <http://wcarkiv.domstol.no/wcarkiv/kommunelist.wc?ID> (lest 15.11.2015)

Figur 4 – kart Friskevegen. Vestoppland og Sør-Gudbrandsdal jordskifterett (2015)
Jordskifterettens saksarkiv. Tilgjengelig fra:
<http://wcarkiv.domstol.no/wcarkiv/kommunelist.wc?ID> (lest 15.11.2015)

Figur 5 – kart Synnfjellfotvegen. Kartverket (2015) *Se eiendom*. Tilgjengelig fra:
<http://www.seeiendom.no> (lest 15.11.2015)

Figur 6 – kart Vårum. Kartverket (2015) *Se eiendom*. Tilgjengelig fra:
<http://www.seeiendom.no> (lest 15.11.2015)

Vedlegg

Vedlegg 1: e-post til jordskifteretten

Til jordskifterettsleder.

Jeg skal skrive masteroppgave ved NMBU denne høsten. Temaet for oppgaven er «betydningen av hvem som eier veien/ veilegemet», og oppgavens teoretiske samt empiriske tilnærming vil være av jordskiftefaglig karakter. Temaet skal belyses med jordskifterettens behandling av spørsmål omkring eiendomsrett til privat vei og/eller veilegeme. Dette kan være saker hvor jordskifteretten har fastsatt hvem som har eiendomsrett til vei og/eller veilegeme, saker som kan benyttes som sammenlikning med utgangspunkt i konsekvensen av eierskap eller ikke i forbindelse med sak etter jordskifteloven § 2, i tillegg til saker som er en kombinasjon av disse.

Jeg er i utgangspunktet interessert i alle saker som passer beskrivelsen over, nærhet i tid er således ikke viktig. Utvalg av aktuelle saker vil jeg gjøre i etterkant, og det vil i denne sammenheng bli aktuelt å kontakte dere, enten per telefon eller ved besøk. Dette arbeidet vil hovedsakelig foregå i august og september.

Mvh.

Eirik Gran

Tlf.: 95817189

Vedlegg 2: grunnlag intervju med jordskiftedommere

I hvilken grad anføres eierskap til vei eller veilegene av partene i saken?

Det er tre bakenforliggende hensyn bak å se på i hvilken utstrekning parter eller deres prosessfullmektige anfører eierskap som rettsfakta for å underbygge sine krav. Det første er å finne ut om parter i jordskiftesaker i det hele tatt anser slike eierskapsbetraktninger for å være nødvendige, og i så fall, hvordan det presenteres. Det andre hensynet går ut på å ha partenes anførsler som grunnlag for den videre behandling i saken, med tanke på om og hvordan retten tar stilling til anførslene. Det tredje er saker der partenes anførsler tydelig har sitt utspring i tanker vedrørende eiendomsrett til veien, men dette ikke fremkommer eksplisitt.

I hvilket omfang finnes det et prosessuelle skillet mellom eiere og brukere?

Hovedtanken bak å belyse det prosessuelle skille mellom eiere og bruksberettigede, er å se på hvilken betydning jordskifteretten tillegger argumenter angående eierskap.

Hvordan fremkommer hensynet til veiens forskjellige interessenter gjennom vedtekter?

Hensikten er å, ved hjelp av utformingen og begrunnelsen for vedtektene, belyse hvordan jordskifteretten avveier og balanserer makt- og styrkeforholdet mellom brukere av veien med forskjellige interesser. Med utgangspunkt i oppgavens tema vil det dreie seg om forholdet mellom grunneiere/ eiere av veien og brukere.

Hvilke begrensninger av eiendomsretten vil anleggelse av en privat vei kunne medføre?

Med begrensninger av eiendomsretten siktes det til forhold angående innpåkøp, utbedring og vedlikehold. Det er kanskje, ut i fra en normal, juridisk tankegang slik, at en anleggelse av vei medfører både en permanent innskrenkning av eiendomsretten og en varig brukshindring. Det mest banale eksempelet er den beslagleggelsen veilegemet gjør på vei-grunnen, og således hindrer fortsatt, endret eller ny bruk av denne. Allikevel vil en vei i mange tilfeller sannsynliggjøre ny eller endret bruk av de deler av eiendommen den tjener som tilkobling til øvrig veinett.

Oppsummering funn

Betydningen av eierskap til vei-grunnen er hovedsakelig at det kan være et stiftelsesgrunnlag for eiendomsrett til veilegemet. Som referert til i flere av sakene jeg har sett på, samt i litteratur, er det ikke nødvendigvis noen sammenheng mellom eiendomsrett til vei-grunn og eiendomsrett til veilegemet. Fravikelsen av eiendom derimot, den rene grunn- og rettighetsavståelsen, kan tillegges økonomisk verdi og således utgjøre det bidra som kreves for å kunne inneha eiendomsrett til veilegemet.

Betydningen av eierskap til veilegemet er blant annet muligheten til å nyttiggjøre seg den kapitalverdi det innehar, som jordskifteretten anvender som argumentasjon i flere saker. Det kan dreie seg om retten til å gi veirett til nye eiendommer tilknyttet veien, råderett over eventuelle fremtidige endringer av veiens bruksområde eller forfatning, samt ha ansvar for drift og vedlikehold med tilhørende innkreving av vederlag fra øvrige brukere. Det er interessant å se de forskjellige verdier tillagt veilegemet, som av mange vurderes for å være et statisk formuesgode, eller kanskje bare en kostnad. Sett hen til de mange innslagene av hytteutbygging eller andra fradelinger av tomter i sakene, er anledningen til å gi disse nye eiendommene veirett sentral.

Det kan gjøres et hovedskille hva angår organisasjonsform mellom saker der det opprettes rene **eierlag**, og saker der alle eiere og brukere er medeiere gjennom **veilag**. Hovedtrekkene er at bruksberettigede i sakene med **eierlag** oppnår stor grad av representasjon og medbestemmelsesrett. Kan man av denne grunn finne holdepunkter for at jordskifte kan bidra til en marginalisering av eierskapets betydning? Svaret er både ja og nei, og vil, som i de fleste rettslige problemstillinger bero på den konkrete situasjon. Resultatene i denne studien tyder på at i de tilfeller det er nødvendig blir justert ut i fra de behov de involverte eiendommer har, både ut i fra aktuell bruk og påregnelige, fremtidige forhold.

Parter som pretenderer eierskap er stort sett klar over sin posisjon og i sin fulle rett når de påberoper seg å være eiere. Det kan samtidig, fra grunneieres ståsted, late til at selv om deres posisjon som eier er klar, må den eiendomsrett med tilhørende faktisk og rettslig råderett de i utgangspunktet innehar, begrenses og tilpasses de øvrige brukere behov.

Vedlegg 3: artikkel fra Hytteliv

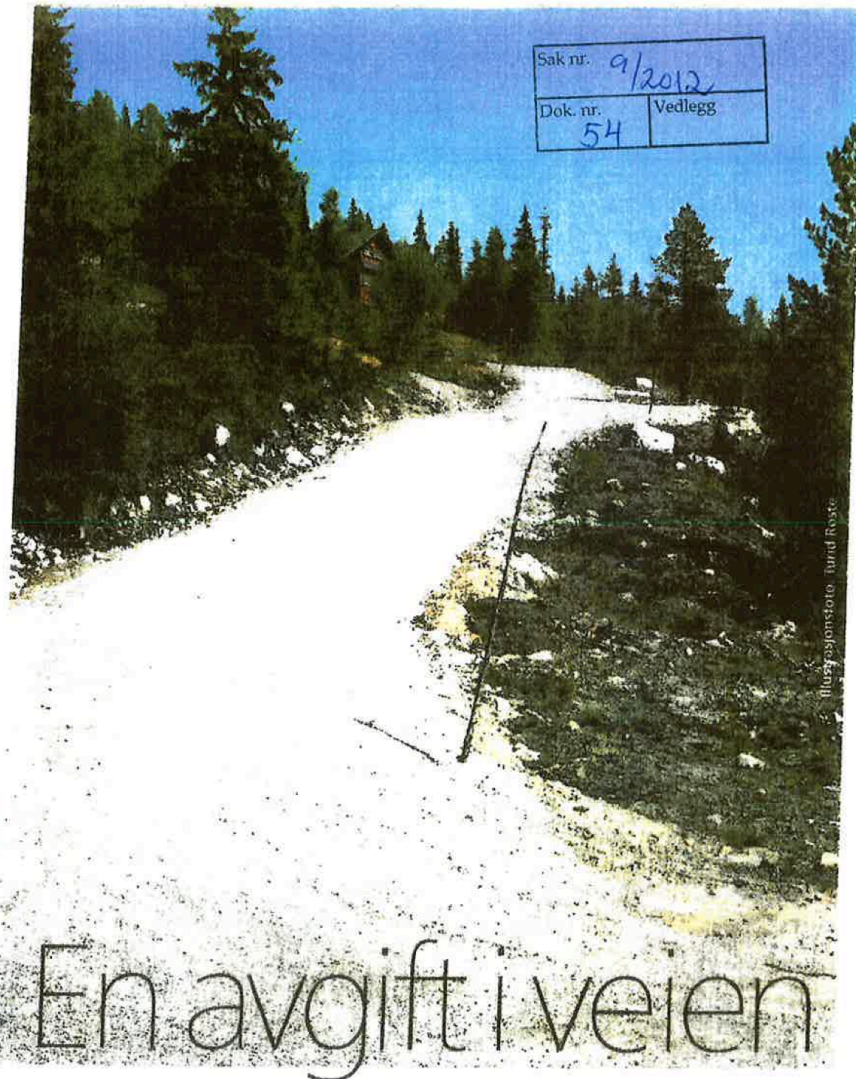


HARALD RAMM
er Hyttelivs faste
juridiske ekspert.

I denne spalten belyser han aktuelle problemstillinger for hyttefolk. Eksemplene er hentet fra virkeligheten, mens navnene er fiktive. Trenger du juridiske råd, kan du ringe Langseth advokatfirma DA, ved advokatene Harald Ramm og Botolf Botolfsen tirsdag mellom kl. 09.00 og 11.00, tlf. 22 42 42 42. Oppgi alltid abonnementsnummer.

Dette tilbudet er gratis for våre abonnenter. Gjelder kun telefonhenvendelser.

Som abonnent kan du også få inntil en times juridisk konsultasjon hos en av advokatene for kr 750 + mva.



En avgift i veien

Kan grunneieren bare øke veiavgiften uten å rådføre seg med hytteeierne?

TEKST: HARALD RAMMANNE MARI WAAGAARD

De kan bare prøve seg! De tror de kan skalte og valte med oss hytteeiere, raste Bjørn Borg til sin kone, Julia. Som formann i hyttevelet hadde Bjørn fått varsel fra grunneierlaget ved Finn Kvige, om økning av veiavgiften fra 750 til 1500 kroner.

Gammel stølsvei

Den aktuelle veien er en gammel stølsvei, som ble anlagt i 1920-årene av grunneiere som adkomst til setrene i området. Den strekker seg 6 kilometer over eiendommene til fem grunneiere. I dag er den adkomst til Panoramahøyden hyttefelt, der det er opp-

ført 32 hytter. Det er ikke lenger drift på setrene.

Velet hadde i påsken enstemmig vedtatt å motsette seg økningen i veiavgift. Bjørn hadde hørt at drift av private veier var underlagt regulering i veiloven. Han søkte derfor litt på nettet, og fant etter hvert fram til veilovens § 55, første ledd der det heter:

«Dei som har plikter etter § 54 første ledd, utgjør eit veglag. Veglaget skal møtast ein gong i året eller når det er turvande. Det tek fleirtalsavgjerd i alle spørsmål som gjeld vegfelleskapet og står for den daglege drifta.»

Han lurte på hvem som «har plikter etter § 54, første ledd» og fant fram til denne bestemmelsen der det heter følgende:

«Når privat veg blir brukt som sams tilkomst for fleire eigedomar, plikter kvar eigar, brukar eller den som har bruksrett, kvar etter same høvetal som gjeld for den bruk han gjer av vegen, å halde vegen i forsvarleg og brukande stand. Plikta kan oppfyllest med yting av materiale eller arbeid eller med betaling av pengar.»

– Interessant, tenkte Bjørn. – Det fremgår altså av § 54 at vi hytteeiere som brukere av veien har plikt til å holde den i stand, og at vi i vårt tilfelle oppfyller denne plikten gjennom årsavgiften til veilaget.

Så følger det videre av § 55 at vi som brukere utgjør et veilag, og at veilaget står for den daglige driften gjennom flertallsavgjørelse i alle spørsmål som gjelder veifeillesskapet.

Det vil altså si at det er vi hytteeiere som skal drifte veien. Vi kan også sette avgjørelsene til andelslaget til side, ettersom grunneierne ikke har flertall.

– En total misforståelse

Bjørn skrev tilbake til Finn Kvige, og opplyste at beslutningen om oppgradering av veien var ugyldig, fordi grunneierlaget ikke hadde flertall for vedtaket i veilaget, ettersom de kun hadde fem stemmer mot hytteeierne 32.

Et par dager etter fikk Bjørn svar fra advokat Finn Lime, som representerte grunneierlaget. Han tilbakeviste velets standpunkt, og anførte blant annet dette:

– Deres syn bygger nok på en total misforståelse av veiloven og tolkningen av denne. Veien fra Blåmyra og inn til Panoramahøyden er nemlig, som De vet, en gammel setervei som er anlagt og bygget av grunneierne lenge før hyttefeltet ble utviklet.

Det er således hevet over enhver tvil at eiendomsretten til veien og veigrunnen fullt ut tilhører grunneierne. Gjennom eiendomsretten har grunneierne full disposisjonsrett til å treffe enhver beslutning vedrørende drift og forvaltning av veien.

Dette innebærer blant annet at eierne fritt kan utsette vederlag for bruk av veien, tildele nye veier etter til hvem de vil, fatte avgjørelser om oppgradering og standardheving, herunder vinterbrøyting, og i verste fall stenge veien for allmenn ferdsel. Hytteeierne kan således gjennom veiet ikke treffe noen beslutninger vedrørende driften av veien. Deres standpunkt innebærer nærmest overføring av beslutningsmyndighet til hytteeierne, noe som har likhetstrekk med ekspropriasjon, avsluttet advokat Lime.

Variierende eierskap

Bjørn innså at han trengte juridisk bistand, og tok kontakt med advokat Birger Brøst.

– Jeg tror nok advokat Lime har et poeng, ettersom grunneiere åpenbart må anses som eiere av veien. De rettigheter og plikter som de aktuelle bestemmelsene i veiloven gir brukerne må derfor stå tilbake for den beslutningsmyndigheten som eierne har i kraft av eierskapet.

Her er det nok mange som har misforstått, og det

skjønner jeg, fordi veiloven gir veilaget tilsynelatende svært vid beslutningsmyndighet.

– Men da har de aktuelle bestemmelsene i veiloven ingen verdi, sukket Bjørn.

– Jo, det vil jeg si. De passer på veldig mange private veier, ettersom eierskapet kan variere. I mange tilfeller er det hytteeierne som har bygget og finansiert veien etter tillatelse fra grunneier, eller veien går i sin helhet over grunn som tilhører hytteeierne. I dette tilfellet vil hytteeierne kunne få eierskap til veien, og drifte denne i henhold til veilovens bestemmelser.

Gjennom eiendomsretten har grunneierne full disposisjonsrett til å treffe enhver beslutning vedrørende drift og forvaltning av veien.

Advokat Finn Lime

Ikke rettighetsløse

Det er også mange tilfeller der grunneiere i en tilsvarende situasjon har fraskrevet seg ethvert ansvar for en slik vei til fordel for hytteeiere eller andre brukere, forklarte advokat Brøst.

– I disse tilfellene vil veilovens bestemmelser også gi viktige føringer. Partene i veilaget, brukere og grunneiere kan også ha inngått kontrakt som gir andre løsninger enn det veiloven sier.

– Innebærer dette at vi er helt rettighetsløse i forhold til hvor mye vi skal betale?

– Neida, ikke helt. Men i denne saken kan grunneierlaget fritt fastsette størrelsen på avgiften og beregne seg en rimelig fortjeneste, selv sagt innenfor lovlige rammer for prisfastsettelse. **hl**

Veirett

● Den enkelte bruker plikter å delta i vedlikeholdet av veien, enten i form av arbeid eller i form av innbetalinger. Kostnaden ved vedlikehold skal fordeles i forhold til bruk.

● En avtale om veirett bør gjøres på bruksnummer, slik at veiretten følger med ved salg av hytta.

● Alle som har bruksrett til en vei vil automatisk være en del av et veilag. I mange tilfeller påligger det veilaget å forestå den daglige driften av veien. Denne driften kan veilaget overlate til et veistyre.

● Veilagets avgjørelser krever kun simpelt flertall for å settes i kraft.

● Når veilaget forestår den daglige driften, kan laget bestemme størrelsen på årsavgiften og hvordan den skal innkreves.

● Ved bruk av bompenger skal kommunen godkjenne avgiftens størrelse. De kan også bestemme bruken av midlene.



Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

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