

Norges miljø- og
biovitenskapelige
universitet

Masteroppgave 2018 30 stp

Fakultet for landskap og samfunn
Per Kåre Sky

En studie av nyttefordeling i jordskifteloven

A study of benefit distribution in the Norwegian Land
Consolidation Act

Marte Birkeland og Natasa Sandvold

Master i eiendom
Fakultet for landskap og samfunn

Forord

Det er nå gått drøye fem år siden vi startet på Norges miljø- og biovitenskapelige universitets masterprogram for eiendomsfag her på Ås. De siste fem årene har vært spennende, lærerike og fylt med gode minner. Med denne masteroppgaven er vi kommet til den siste etappen, og det er både glede og spenning forbundet med tiden fremover.

De ulike emnene vi har vært gjennom i løpet av studiet har alle vært interessante, men vi har begge en særlig interesse for jordskifte. Gjennom arbeidet med denne masteroppgaven har vi virkelig gått i dybden på emnet. Vi har forsøkt å undersøke et tema som både er lite behandlet i tidligere jordskiftesfaglig teori, og som i stor grad er skjønnsmessig. Oppgaven har gitt oss en god øvelse i å forske, drøfte og analysere funn. Ikke minst har vi fått utfordret hverandre på alle plan, noe som har bidratt til mange lærerike diskusjoner. Det har vært opp- og nedturer, men hvert eneste steg i prosessen har ført til at vi sitter igjen med en bredere forståelse for jordskifte som sådan. Å se sammenhenger, være i stand til å kaste kritiske blikk på fenomener samt oppdage funn basert på egne data, er alltid spennende.

Takk til veileder Per Kåre Sky for kritiske syn, perspektiver og latter på kontoret. Videre vil vi takke Domstoladministrasjonen for økonomisk bidrag til masteroppgaven og for muligheten til å gjennomføre feltarbeid slik vi ønsket. Vi vil også rette en takk til jordskiftedommerne som stilte til intervju, og alle respondentene som har tatt seg tid til å besvare undersøkelsen. Til slutt vil vi takke venner og familie for støtte, tålmodighet og omsorg under en presset tid med høyt tempo.

Ås, 10. mai 2018

Marte Birkeland og Natasa Sandvold

Sammendrag

”I eit jordskifte er det ikkje eit sjølvstendig mål at kvar part får eit lovsikra krav på ein matematisk del av nytten” (Prop. 101 L, s. 169).

Sitatet er hentet fra forarbeidene til jordskifteloven av 2013. Jordskifteløsningen skal ikke føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten, jf. jskl. § 3-18. Bestemmelsen omtales gjerne som "vernet mot tap", og den utgjør ett av tre materielle vilkår for å gjennomføre en jordskiftesak. Bestemmelsen er en grunnstein i jordskifteloven og danner på mange måter grunnlaget for jordskifte som institusjon. Til tross for dette oppstiller ikke jordskifteloven noen vilkår om tallfesting, fordeling eller kontroll over nytten som genereres som følge av et jordskifte, jf. sitatet over. Slike temaer er også lite behandlet i faglitteraturen, og det er dette vi ønsker å undersøke nærmere.

Temaet for masteroppgaven er nytte i jordskifteloven. Vi ønsket å undersøke hvordan nytte etter jordskifteloven § 3-18 behandles i saker etter jskl. § 3-6 om oppløsning av realsameie, og jskl. § 3-7 om deling av eiendom. I tillegg ville vi undersøke hvordan denne nytten fordeles i disse sakstypene. Det teoretiske grunnlaget bygger på lovverket, lovforarbeider, faglitteratur samt tidligere masteroppgaver. Teorien redegjør for sentrale bestemmelser om nytte, men det finnes lite som omhandler nyttefordeling. For å undersøke nytte og nyttefordeling i praksis har vi tatt utgangspunkt i 25 utvalgte saker. Det empiriske grunnlaget er en dokumentundersøkelse av rettsbøker og saksdokumenter i saker behandlet av jordskiftedomstolene. I tillegg har vi intervjuet jordskiftedommere og foretatt en spørreundersøkelse blant partene i sakene vi har tatt utgangspunkt i.

Gjennom studien fant vi at det var godt samsvar mellom de nyttemomentene som blir trukket frem i teorien, og de momentene som anvendes i praksis. Ett av de mest sentrale funnene var likevel at nytte ikke ble viet mye oppmerksomhet i løpet av behandlingen av en jordskiftesak. Dette gjaldt særlig de sakene som var preget av enighet.

Funnene våre indikerer også at verken partsstilling eller deltakelsesnivå har vesentlig innvirkning på den praktiske nyttefordelingen. Nyten fordeles stort sett likt mellom partene. Dommerne har en "rettferdighetstanke" og søker å fordele eventuelle gevinster rettferdig.

Videre fant vi at nyttebegrepet i jskl. §§ 3-18 og 7-6 ikke samsvarer når det gjelder begrunnelsen for nytten. Selv om jordskifteretten etter jskl. § 7-6 skal fordele sakskostnadene etter den nytten de enkelte partene har hatt av saken, kan det synes som denne fordelingen noen ganger går mer på automatikk enn omfattende konkrete vurderinger av nytten.

Målet med masteroppgaven er å bidra til økt bevissthet og kunnskap om nyttebegrepets praktiske plass i jordskiftedomstolene, og hvordan nytten håndteres. Til tross for flere lovendringer og samfunnsendringer, har det vært lite endringer i bestemmelsene som hjemler nyttebegrepet og lite diskusjon om hvordan nyttebegrepet praktiseres. Forhåpentligvis vil oppgaven bidra til diskusjon omkring dette.

Abstract

"In terms of land consolidation, there is no independent goal that each party should get a legal requirement mathematical part of the benefits" (Prop. 101 L s. 169)

This quote is obtained from the preparatory work of the Norwegian Land Consolidation Act (LCA). The land consolidation settlement shall not result in costs or other disbenefits that are greater than the benefits, cf. Section 3-18. This provision is often referred to as "protection against loss", and it is one of the three main conditions for implementing a land consolidation settlement. The provision works as the foundation in the LCA, and in many ways forms the basis for the land consolidation institute. In spite of this, the LCA does not lay down any rules any rules for quantification, distribution or control over benefits generated from a land consolidation settlement. Academic literature only deals with such topics to a small extend. The purpose of this thesis is to investigate a practical topic and phenomenon which has previously only been dealt with to a small degree.

The topic of this master thesis is the term "benefits" in the LCA. We seek to investigate how benefits in LCA Section § 3-18 is treated in cases pursuant to the LCA Section 3-6 concerning the dissolution of joint ownership and joint use, and in Section 3-7 on division of property. In addition we will look at how the benefits are distributed in these types of cases. The study is based on a selection of 25 different cases. The research is based on a document study of court records, rulings and case documents. In addition, we have interviewed judges and conducted a survey amongst the parties in the cases we have based this study on.

Throughout the study, we found that different benefits correspond in theory and in practice. One of the most central findings however, was that the benefits does not necessarily receive much attention during the course of a case. This was especially evident in cases that were characterized by unanimity. This thesis looks closer at this and examines assessments and justifications for the benefit.

We have questioned the practical distribution of benefits, and we found that in most cases, the benefits are distributed equally between the parties. The judges have a "fairness mindset" and seek to allocate any gains fairly – as far as possible.

Furthermore, we also found that the term "benefits" in LCA Section 3-18 and Section 7-6 does not correspond. Even though the Land Consolidation Courts (LCC) should allocate the costs in compliance with each party's individual benefit, it may seem that the distribution sometimes occur more automatically rather than with extensive concrete assessments of the benefits.

The aim of this thesis is to contribute to increased awareness and knowledge of the term "benefit" and its practical place in the Land Consolidation Courts. Despite several legislative changes and developments in society, there has not been many changes in the Sections that authorize "benefits", and little discussion as to how the concept of benefits is practiced. Hopefully this thesis will contribute to a discussion about this.

Innhold

Kapittel 1 Innledning	1
1.1 Oppgavens bakgrunn, tema og formål	1
1.2 Avgrensninger og problemstilling	3
1.3 Oppbygning og struktur	5
Kapittel 2: Om jordskifte og sameie	7
2.1 Innledning.....	7
2.2 Hva er et jordskifte?	7
2.3 Hva er sameie, og hvilke typer sameie kan jordskifteretten behandle?	8
2.4 Oppløsning av realsameie i jordskifteloven § 3-6	9
2.5 Deling av personlig sameie i jordskifteloven § 3-7.....	12
2.6 Oppløsning- og deling av sameie som saker for jordskifteretten	14
2.7 Generelle vilkår og regler for jordskiftesaker	16
2.7.1 Vilkår for å gjennomføre jordskifte	16
2.7.2 Regler om grunnlaget for jordskifteløsningen og regler om jordskifteløsningen	17
Kapittel 3: Metode og forskningsdesign	19
3.1 Innledning.....	19
3.2 Valg av forskningsdesign	19
3.3 Valg av metode.....	19
3.4 Undersøkelsesopplegget	20
3.4.1 Utvalg av jordskifteretter, saker og respondenter	21
3.4.2 Dokumentstudiet	22
3.4.3 Intervju med jordskiftedommere	23
3.4.4 Spørreundersøkelse til partene	24
3.5 Etikk og ansvar	25
3.6 Hvor gode er konklusjonene?	26
3.6.1 Validitet	27
3.6.2 Reliabilitet	27
3.7 Mulige feilkilder	27
3.7.1 Intervju med jordskiftedommerne	28
3.7.2 Spørreundersøkelse til partene	28
3.7.3 Kritikk av egen studie	29
Kapittel 4 Om jordskifteloven § 3-18, nytte og nyttefordeling	30
4.1 Innledning.....	30
4.2 Om jordskifteloven § 3-18.....	30
4.2.1 Vurderingen av nytte, kostnader og ulemper	32
4.2.2 Forholdet mellom jskl. § 3-18 og bruk av penger som kompensasjon	34
4.3 Nyttebegrepet i jordskifte	34
4.3.1 Nytte som vilkår for å gjennomføre jordskifte	35
4.3.2 Nytte som argument for valg av jordskifteløsning	41
4.3.3 Nytte som fordelingsnøkkel av saks kostnader	43
4.4 Nytte som et dynamisk begrep	44
4.5 Nyttefordeling	45
4.5.1 Fordeling av nytte i tiltaksjordskifter	46
4.5.2 Fordeling av nytte i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32	48
4.5.3 Oppsummering av nyttefordeling i tiltaks- og fordelingsjordskifter	49
Kapittel 5: Det empiriske materialet	50
5.1 Innledning.....	50
5.2 Om det empiriske materialet	50
5.2.1 Presentasjon av sakene	52
5.3 Delproblemstilling A: Om nyttemomenter i jskl. §§ 3-6 og 3-7.....	58

5.3.1 Eksisterende individuell bruk av sameieeiendommene som moment for å behandle jordskiftesaken	63
5.4 Delproblemstilling B: Om partenes enighet i sakene	64
5.4.1 Partenes mulighet til å avtale seg forbi vernet i jskl. § 3-18	65
5.5 Delproblemstilling C: Om objektiv og subjektiv nytte	66
5.5.1 Objektiv nytte	66
5.5.2 Subjektiv nytte	67
5.5.3 Forslag til jordskifteløsning for å øke den subjektive nytten	69
5.5.4 Utfall av sakene	70
5.6 Delproblemstilling D: Om fordeling av skiftegevinst	71
5.6.1 Brukes nytteregnskap eller kost-/nytteanalyse for fordeling av nytte?	74
5.6.2 Er det en tendens til at rekvirenten får "større nytte" enn de øvrige partene?	75
5.6.3 Er det en tendens til at den mest aktive parten får "større nytte"?	75
5.6.4 Partenes opplevelse av om nytten ble fordelt likt	77
5.7 Delproblemstilling E: Om begrunnelsens plass i rettsbøkene	79
5.8 Delproblemstilling F: Om sakskostnader	82
5.9 Delproblemstilling G: Om partenes syn på om nytten har endret seg i ettertid	86
Kapittel 6: Drøfting, analyse og konklusjoner	87
6.1 Innledning	87
6.2 Delproblemstilling A: Om nyttemomenter og nyttevurdering	87
6.2.1 Aktørenes vektlegging av ulike nyttemomenter	87
6.2.2 Samfunnsnyttens betydning i jordskifte	90
6.2.3 Konklusjon	92
6.3 Delproblemstilling B: Om partenes enighet i oppløsnings- og delingssaker	93
6.3.1 Deling hos jordskifteretten og kommunen	93
6.3.2 Partenes enighet om å avtale seg forbi vernet mot tap og nyttefordelingen	94
6.3.3 Konklusjon	95
6.4 Delproblemstilling C: Om objektiv og subjektiv nytte	95
6.4.1 Forholdet mellom den objektive og subjektive nytten	95
6.4.2 Subjektive hensyn ved valg av jordskifteløsning for å øke partenes nytte	97
6.4.3 Konklusjon	100
6.5 Delproblemstilling D: Om den praktiske nyttefordelingen	100
6.5.1 Metoder for nyttefordeling	100
6.5.2 Nyttefordeling i forhold til partsstilling	101
6.5.3 Nyttefordeling i forhold til deltakelses- og aktivitetsnivå	106
6.5.4 Hensiktsmessigheten av et lovfestet krav om nyttefordeling i jordskiftesaker	106
6.5.5 Konklusjon	107
6.6 Delproblemstilling E: Om krav til begrunnelse	108
6.6.1 Konklusjon	109
6.7 Delproblemstilling F: Om sakskostnader	109
6.7.1 Konklusjon	111
6.8 Delproblemstilling G: Om partenes syn på nytten har endret seg i ettertid	111
6.8.1 Konklusjon	112
Kapittel 7: Konklusjon og avsluttende refleksjoner	114
7.1 Innledning	114
7.2 Konklusjon	114
7.3 Sluttkommentar	116
Kilder	117
Lovregister	117
Domsregister	117
Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner	117
Litteratur	117
Vedlegg	121

Vedlegg 1: Vurdering fra NSD	121
Vedlegg 2: Endringsskjema til NSD.....	124
Vedlegg 3: Intervjuguide til jordskiftedommere	126
Vedlegg 4: Revidert intervjuguide til jordskiftedommere.....	128
Vedlegg 5: Spørreundersøkelse til partene	130
Vedlegg 6: Epost fra Arve Konstali til Marte Birkeland	134
Appendiks (kun tilgjengelig for sensorene)	137

Figurliste:

Figur 1: Jordskiftesaker fordelt etter sakstype på landsbasis i tidsperioden 1985 – 2015 (antall).....	15
Figur 2: Oversikt over undersøkelsesopplegget med de ulike metodene	21
Figur 3: To alternative skifteplanforslag for etablering av felles veg (Øvstedal, 1992, s. 27). 44	
Figur 4: Tidsakse for partenes syn på nytten	45
Figur 5: Eiendommens avkastning ved ulike situasjoner ved et vegjordskifte (Steinsholt, 1994, s. 48).....	47
Figur 6: Kart som viser sakenes omtrentlige geografiske plassering (utarbeidet av oss i ArcGIS).....	52
Figur 7: Nyttmomenter i saker etter jskl. § 3-6 (antall)	59
Figur 8: Nyttmomenter i saker etter jskl. § 3-7 (antall)	59
Figur 9: Forhold partene anser nyttig i oppløsnings- og delingssaker (antall).....	60
Figur 10: Partenes vurdering av nyttemomenter i jskl. § 3-6 saker (antall)	61
Figur 11: Partenes vurdering av nyttemomenter i jskl. § 3-7 saker (antall)	62
Figur 12: Omfanget av eksisterende bruk har innvirkning på fremming (antall saker)	63
Figur 13: Graden av enighet mellom partene omkring ulike deler av saken (antall)	64
Figur 14: Partenes vurdering av eiendommens objektive nytte av saken (antall).....	67
Figur 15: Partenes egen vurdering av om de hadde subjektiv (personlig) nytte av saken (antall).....	68
Figur 16: Forholdet mellom saker med kun ett og flere forslag til jordskifteløsning (%).....	69
Figur 17: Partenes syn på jordskifterettens forsøk på å øke deres subjektive (personlige) nytte (antall).....	70
Figur 18: Hvilke elementer jordskifteløsningene omfattet (antall).....	71
Figur 19: Viser i hvilken grad aktørene vurderte om nytten ble fordelt likt mellom alle eiendommene (antall).....	78
Figur 20: Viser i hvilken grad aktørene vurderte om nytten ble fordelt likt mellom alle sakens parter (antall).....	78
Figur 21: Lik fordeling av sakskostnader i kroner mellom partene (%).....	82
Figur 22: Utgangspunkter for vurderingen av fordelingen av sakskostnader etter jskl. § 7-6 (%).....	85
Figur 23: Viser i hvilken grad aktørenes syn på nytten har endret seg etter saksavslutningen (antall).....	86
Figur 24: Kart over eiendom i strandsonen før og etter delingssak for jordskifteretten.....	91
Figur 25: Viser om rekvirenten får "større nytte" enn de øvrige partene basert på studie av rettsbøkene (%).....	104

Tabelliste:

Tabell 1: Skjematisert oversikt over jordskiftesakene vi har studert	51
Tabell 2: Partenes engasjement underveis i saken	76
Tabell 3: Omfanget av nyttevurderingen i fremmingsvedtaket	79
Tabell 4: Oversikt over jordskifterettens ulike kostnadsfordeling	83

Tabell 5: Oversikt over hvilke utgangspunkter dommerne har tatt i de ulike sakene.....	84
Tabell 6: Nyttmomenter i saker om oppløsning av realsameie etter jskl. § 3-6.....	87
Tabell 7: Nyttmomenter i saker om deling av eiendom etter jskl. § 3-7.....	87
Tabell 8: Forklaringstabell for nyttevariabler	102
Tabell 9: Skjønnsmessig vurdering av nytten i de enkelte jordskiftesakene	103

Kapittel 1 Innledning

1.1 Oppgavens bakgrunn, tema og formål

Jordskifteretten er en særdomstol, jf. lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5 (domstolloven) § 2. Det som kjennetegner særdomstoler er at deres kompetanse er positivt avgrenset i lov. Jordskifterettens kompetanse er regulert i lov om fastsetjing og endring av egedoms- og rettshøve på fast eiendom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100 (jordskiftelova) (heretter jordskifteloven eller jskl.).

Jordskifteloven gjelder for fast eiendom og rettigheter over fast eiendom, vassdrag og sjø i hele landet, jf. jskl. § 1-2. Jordskiftelovens § 1-4 sier hva det kan reises sak for jordskifteretten om, og bestemmelsen avgrenser jordskifterettens kompetanse mot de alminnelige domstolene, jf. domstolloven § 2. Etter jskl. § 1-4 første ledd bokstav a) til d) kan jordskifteretten behandle krav om endringer i eiendomsforholdene etter kapittel 3, fastsette rettigheter og grenser etter kapittel 4, og behandle skjønn og andre avgjørelser etter kapittel 5 og andre lover. Kompetansen jordskifteretten har til å behandle saker etter kapittel 3, 4 og 5 omtales som sak for jordskifteretten. Kapittel 3 hjemler flere ulike sakstyper, og sakstypene utgjør de tradisjonelle rettsendrende sakene jordskifteretten gjennomfører. Disse omtales gjerne som jordskiftesaker.

Organiseringen som domstol, og kompetansen jordskifteretten er gitt, forutsetter at partene selv bringer sakene de ønsker løst inn for jordskifteretten, jf. jskl. § 6-2. Det er tilstrekkelig at én person krever sak, jf. jskl. § 1-5, og alle partene trenger derfor ikke være enige om å bringe saken inn for domstolen. Dersom krav om sak etter jskl. § 6-2 gjelder oppløsning av sameie, jf. jskl. §§ 3-6 og 3-7, er det tilstrekkelig at én sameier krever saken. Dette gjelder uavhengig av sameiebrøken, og flertallsvedtak etter lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6 (sameigelova) § 4 er ikke nødvendig. På bakgrunn av disse forholdene, er et grunnleggende vilkår for jordskifte at ingen eiendom skal lide tap som følge av jordskiftet, jf. jskl § 3-18. Nyttens ved å gjennomføre saken må være lik eller større enn kostnadene og ulempene. Bestemmelsen omtales gjerne som "vernet mot tap", og er en viktig rettssikkerhetsgaranti for partene. I denne oppgaven ønsker vi å undersøke hvilken nytte som blir generert og hvordan jordskiftedommere og parter vurderer denne nytten. Disse aktørene har ulike ståsteder og utgangspunkt for å vurdere nytten. Nytte kan være så mangt (Austenå og Øvstedal, 2000, s.

46), og nytten som genereres fra et jordskifte kan kategoriseres i en rekke ulike nyttemomenter eller nytteeffekter.

Videre følger det av lovens § 3-3 at det skal skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet. Etter jskl. § 1-3 første ledd bokstav a) er jordskifteområdet definert som den geografiske avgrensningen av jordskiftet i samsvar med jskl. § 6-9 første ledd. Noen må få det bedre, og det må skapes en nytte av jordskiftesaken for jordskifteområdet.

Jordskifteloven har derimot ingen bestemmelser om hvor stor nytte som må genereres og hvem denne nytten skal tilfalle. Dette kommenteres i forarbeidene til jordskifteloven, Prop. 101 L (2012-2013) (heretter Prop. 101 L), s. 169 der departementet uttaler følgende: "*I eit jordskifte er det ikkje eit sjølvstendig mål at kvar part får eit lovsikra krav på ein matematisk del av nytten*". Slik nyttefordeling i rettsendrende saker er heller ikke vesentlig behandlet i jordskiftesfaglig teori. Det er på denne bakgrunnen vi ønsket å undersøke nyttefordeling i praksis. Oppgaven søker å undersøke fordelingen av nytten mellom partene i en sak og om det er noen tendenser i fordelingen.

Jordskifteloven av 2013 trådte i kraft 01.01.2016, og avløste lov om jordskifte o.a av 21. desember 1979 nr. 77 (heretter jskl. 1979). Jordskifteloven av 2013 er relativt ny, og saker som ble krevd for jordskifteretten før 01.01.2016 er behandlet etter reglene i jordskifteloven av 1979. Årsaken til dette er at lover ikke kan gis tilbakevirkende kraft, jf. lov om Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven) § 97. Majoriteten av sakene vi har undersøkt er derfor behandlet etter den gamle loven. Dette vil likevel ikke ha stor betydning i vår sammenheng, ettersom meningsinnholdet i de sentrale bestemmelsene ikke er endret i vesentlig grad. Der det er av betydning, vil vi kommentere dette.

Oppgaven tar sikte på å belyse et praktisk fenomen som i liten grad er behandlet i jordskiftesfaglig teori. Jordskifteretten behandler en stor mengde saker, og slik kunnskap vil kunne være relevant for praktiserende jordskiftedommere ved behandling av fremtidige saker. Jordskifteretten er en tjeneste som partene frivillig kan benytte seg av, og det er et generelt ønske at partene skal være fornøyde med sakens utfall. Det er skrevet mye og omfattende litteratur omkring jordskifteloven § 3-18. Det må her presiseres at jordskifteloven § 3-18 er en bestemmelse som forutsetter at jordskiftedommerne utøver skjønn. Bestemmelsen gir få føringer, og det er opp til dommerne å vurdere hva som er "nytte" og "ulempe" for eiendommene. Den store graden av skjønn setter også preg på denne oppgaven, og våre egne

vurderinger vil også komme til syne. Ved å undersøke nytten som genereres og fordelingen av denne nytten mellom partene, vil oppgaven være et bidrag til en ytterligere forståelse av fenomenet. Formålet med oppgaven er å sette temaet på dagsorden, og bidra til økt bevissthet omkring fordeling av nytte.

1.2 Avgrensninger og problemstilling

Gjennom jordskifteloven kapittel 3 har jordskifteretten en rekke virkemidler for å endre utjenlige eiendomsforhold, og jskl. §§ 3-4 til 3-10 hjemler ulike sakstyper, jf. jskl. § 3-1. Sakstypene er verktøy for å løse ulike utjenlige eiendomsforhold, jf. jskl. § 3-2. Når den utjenlige situasjonen er ulik, vil følgelig nytten som skapes ved å bøte på forholdet være ulik. Forutsetningene og rammene for sakstypene vil være ulike, samtidig som det vil være forskjellige nyttemomenter som tas opp. Nyttens som skapes gjennom et jordskifte vil dermed variere med sakstype. Å undersøke tendenser i nyttefordelingen på tvers av sakstypene ville blitt svært omfattende. Denne oppgaven er derfor avgrenset til å undersøke nytten og nyttefordelingen i saker etter jordskiftelovens §§ 3-6 og 3-7. Bestemmelsene hjemler oppløsning av realsameie (jskl. § 3-6) og deling av eiendom (jskl. § 3-7). Bestemmelsene svarer til jordskifteloven av 1979 § 2 første ledd bokstav a) og g). Ordlyden i jskl. § 3-7 omfatter ikke jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav f), og oppgaven behandler derfor ikke saker etter denne bestemmelsen. Jordskifteloven §§ 3-6 og 3-7 har sameie som gjenstand, og felles for sakstypene er dermed at de er redskap for å løse en utjenlig eiersituasjon. I begge sakstypene skal jordskifteretten løse opp et sameieforhold mellom partene, og grunnlaget for opphøret er partenes andeler i sameiet, jf. jskl. § 3-13 og sameieloven § 2. Sakstypene vil ha mange fellestrekk og nytten som genereres av sakstypene vil derfor være lik.

Vi valgte videre en geografisk avgrensning, til saker av denne typen knyttet til jordskifterettene på Sør-Østlandet. Dette begrunnet i ressursene og tiden til rådighet. Til tross for avgrensningen, mener vi funnene er gyldige også andre steder i landet, og empirien vil derfor ha overføringsverdi. Samtidig vil enkelte av momentene som tas opp i oppgaven, være knyttet til de konkrete geografiske områdene vi har undersøkt. Sakene vi har undersøkt er også avgrenset i tid, og ble igangsatt i tidsrommet 1996 til 2017.

Vi har gjort en siste avgrensning, og denne er knyttet til partsomfanget. Oppgaven behandler nyttefordelingen mellom de partene som var omfattet av selve oppløsnings-/delingssakene.

Disse partene inkluderer både den/de som krever saken etter jskl. § 6-2 (rekvirent) og de øvrige partene. Den fullstendige partslisten omfatter i mange tilfeller flere parter enn de som deltar i selve oppløsningen/delingen. En årsak til dette er at det ofte er behov for å klarlegge grenser til naboeiendommer. Eierne av naboeiendommene kan derfor bli trukket inn i saken som parter, men de får ingen nytte av oppløsnings-/delingssaken utover å få klarlagt og fastsatt eiendomsgrenser. Vi har derfor valgt å ikke behandle disse tilstøtende eiendommene/partene.

Med de avgrensningene vi har redegjort for har vi utformet en hovedproblemstilling, som søkes besvart gjennom flere delproblemstillinger som beskrevet nedenfor:

Hvordan behandles nytte i saker etter jordskifteloven §§ 3-6 og 3-7, og hvordan fordeles denne nytten mellom partene?

Delproblemstilling A: *Hvilke momenter vektlegges i nyttevurderingen etter jskl. § 3-18 av de ulike aktørene?*

Delproblemstilling B: *Hvordan påvirker partenes enighet jordskifteløsningene og fordelingen av nytten?*

Delproblemstilling C: *Hvordan er forholdet mellom den objektive og den subjektive nytten, og hvordan ivaretas partenes interesser?*

Delproblemstilling D: *Hvordan fordeles nytten mellom partene i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7?*

Delproblemstilling E: *Hvordan begrunner jordskifteretten jskl. § 3-18 vurderingen og nyttemomentene etter jskl. § 6-24?*

Delproblemstilling F: *Hvordan gjenspeiles nytten i sakskostnadene etter jskl. § 7-6?*

Delproblemstilling G: *Endres partenes syn på nytten i ettertid av sakene?*

1.3 Oppbygning og struktur

Oppgaven er inndelt i syv kapitler. Kapittel 1 er en innledning til oppgaven. Her klargjøres rammene for oppgaven og vi beskriver bakgrunn, tema og formål. Videre foretas avgrensninger for oppgaven, samt presentasjon av oppgavens hovedproblemstilling og de syv delproblemstillingene. Formålet med kapitlet er å presentere en oversikt over oppgaven.

Kapittel 2 omhandler jordskifte og sameiene jordskifteretten har kompetanse til å behandle. I dette kapitlet vil vi gi leseren en overordnet fremstilling av hva jordskifte og sameie er, innføring i sentrale begreper og definisjoner, samt presentere hjemlene jordskifteretten har for å oppløse sameier og dele eiendommer. Kapitlet gir også et innblikk i omfanget av oppløsnings- og delingssaker hos jordskifterettene. Kapitlet vil også nevne andre sentrale bestemmelser i jordskifteloven som er relevante i forhold til gjennomføringen av sakstypene i jordskifteretten. Hensikten med kapitlet er å gi leseren tilstrekkelig bakgrunnsinformasjon omkring sakstypene oppgaven fokuserer på.

I kapittel 3 tar vi for oss hvilke metodiske tilnærminger vi har valgt og begrunner disse valgene. Oppgaven bygger på en studie av 25 utvalgte jordskiftesaker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. For å besvare de ulike delproblemstillingene har vi valgt å benytte flere ulike datainnsamlingsmetoder. Våre datainnsamlingsmetoder består av dokumentstudiet, intervjuer med jordskiftedommere og spørreundersøkelse utsendt til sakenes parter. I dette kapitlet redegjør vi for hvilke valg vi har tatt i forbindelse med gjennomføringen av oppgaven – både i forhold til metode og praktisk gjennomføring.

Deretter redegjør vi i kapittel 4 for oppgavens teoretiske forankring. Som nevnt er det skrevet mye litteratur omkring "vernet mot tap", jf. jskl. § 3-18. Kapitlet har som hensikt å gi en oversikt over relevant litteratur og danne et teoretisk rammeverk for oppgaven. Kapitlet vil blant annet redegjøre for jordskiftelovens § 3-18, nyttebegrepet i jordskifteloven og nyttefordeling som fenomen. Kapitlet danner det teoretiske grunnlaget for drøftingen av de ulike delproblemstillingene.

I kapittel 5 vil vi presentere det empiriske datamaterialet, som bygger på 25 utvalgte saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. Kapitlet innledes ved å kort presentere sakene som har blitt undersøkt. Deretter fremstilles empirien fra de tre ulike datainnsamlingsmetodene vi har benyttet, knyttet til de syv delproblemstillingene.

I kapittel 6 vil vi analysere og drøfte de empiriske funnene. I dette kapittelet vil vi drøfte og analysere dataene vi har innhentet og presentert i kapittel 5, opp mot aktuell teori presentert i kapittel 4. Også her tar vi utgangspunkt i de syv delproblemstillingene, og drøfter og konkludere disse.

I kapittel 7 søker vi å trekke sammen trådene fra hele oppgaven. Vi vil gi en kort oppsummering av hovedfunnene i oppgaven, og besvare hovedproblemstillingen. Avslutningsvis vil vi komme med forslag til videre studier.

Kapittel 2: Om jordskifte og sameie

2.1 Innledning

I dette kapitlet vil vi gi en overordnet fremstilling av hva jordskifte og sameie er, og hvordan jordskifte kan brukes som virkemiddel for å endre eierformen i sameier. Vi vil blant annet presentere hjemlene jordskifteretten har for å oppløse og dele sameier, samt gi en oversikt over omfanget av oppløsnings- og delingssaker hos jordskifterettene. Avslutningsvis i kapitlet presenterer vi kort de generelle vilkårene for å gjennomføre en jordskiftesak, og noen generelle regler omkring jordskifteløsningen.

2.2 Hva er et jordskifte?

Hvordan vi bruker arealene er påvirket av eiendomsforholdene. Følgelig vil behovet for endringer i eiendomsforholdene oppstå med endring av arealbruken (Sevatdal et al., 2017, s. 165). Institusjonen jordskifte ble opprettet på midten av 1800-tallet¹ som et formelt virkemiddel for å kunne endre eiendomsforholdene i takt med endringer i arealbruken. Datidens utskiftning² gikk ut på å omforme fysiske og rettslige forhold på eiendommene, og virksomheten jordskifte kan dermed defineres som ”*omforming av eiendom og servitutter mellom private personer*” (NOU 2002:9 s. 61). Litt mer utdypende vil dette innebære at jordskifte er:

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

Etter denne definisjonen kan vi si at jordskifte har til gjenstand å endre eiendomsforholdene ved endring av eiendoms- og rettighetsstrukturen. Jordskiftelovens formålsbestemmelse finnes i § 1-1 og lovens materielle formål fremkommer av første ledd:

"Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eigedom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet. Dette skal skje ved at jordskifteretten bøter på utenleige eigedoms- og brukstilhøve, klarlegg og

¹ Den første utskiftningsloven er fra 1821, mens utskiftningsloven fra 1857 ga grunnlaget for den jordskifteretten vi har i dag (Bjerva et al., 2016, s. 14).

² "Utskiftning" og "jordskifte" er to termer med likt meningsinnhold (Sevatdal et al., 2017, s. 165).

fastset grenser og rettar, og behandlar skjønn og andre avgjerder etter denne og andre lover".

2.3 Hva er sameie, og hvilke typer sameie kan jordskifteretten behandle?

Sameie foreligger når to eller flere eier noe sammen til samme tid (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 123). Sameie i fast eiendom er en vanlig eierform og finnes i mange ulike eierformer: Selskaper, dødsbo, allmenninger, boligsamvirker og tingsrettslige sameier. Fellestrekket er at sameierne har en brøkdel i ett og samme objekt, og de er sameiere i en tenkt eller ideell andel. Sameierne har i prinsippet den samme kvalitative retten ved at alle er like i det at de er eiere, og kan råde over eiendommen både faktisk og juridisk (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 123). Sameierne kan derimot ha ulik kvantitativ rett i sameieobjektet. Størrelsen på eierandelen kan være ulike, og har eksempelvis innvirkning på bruken av sameieobjektet. Rettsforholdet er regulert i sameielova, og loven gjelder "*der to eller fleire eig noko saman på ein slik måte at retten deira er rekna i parter eller delings- eller høvetal*", jf. § 1 første ledd.

Det finnes to former for tingsrettslig sameie i fast eiendom: 1) Realsameie og 2) Personlig sameie. Realsameie er en form for sameie hvor sameieandelen tilhører bestemte eiendommer. Et realsameie er registrert som en egen matrikkelenhet, hvor sameieandelene er registrert på eiendommene. Sameieandelen følger hovedeiendommen, og realsameieandelen skal som hovedregel ikke kunne skilles fra denne, jf. sameieloven § 10 annet ledd. I et personlig sameie derimot, ligger sameieandelen til enkelte personer, og sameierne står her fritt til å avhende sin andel, jf. sameieloven § 10 første ledd.

Ved oppløsning og deling av et tingsrettslig sameie er det eiendomsretten som deles og ikke bruksretten. Skillet mellom realsameier og personlige sameier får betydning også ved oppløsningsspørsmål. Sameieloven § 15 er den generelle oppløsningshjemmelen for tingsrettslige sameier. Bestemmelsen gjelder likevel kun oppløsning av personlige sameier, jf. § 15 siste ledd. For personlig sameier har enhver sameier til enhver tid rett til å kreve oppløsning. Sameierne kan kreve oppløsning uten hensyn til hva sameiet er verdt, og uten hensyn til hvor stor part den som krever oppløsning har (Falkanger og Falkanger, 2013, s. 181). Eventuelle tvister om oppløsningen reises som et ordinært søksmål for de ordinære domstolene. Dersom et realsameie ønskes oppløst, må sameierne henvende seg til jordskifteretten. Jordskifteretten har eksklusiv kompetanse til å oppløse realsameier, jf. jskl. §

3-6. Selv om den generelle oppløsningshjemmelen for personlige sameier finnes i sameieloven, er jordskifteretten tillagt liknende oppløsningskompetanse gjennom jskl. § 3-7.

2.4 Oppløsning av realsameie i jordskifteloven § 3-6

Jordskifteloven § 3-6 lyder:

”Jordskifteretten kan løse opp sameige og sambruk mellom eigedommar. Opplysinga kan vere delvis eller fullstendig”.

Etter jordskifteloven § 3-6 kan jordskifteretten løse opp sameie og sambruk mellom eiendommer. Dette er én av de tradisjonelle sakstypene i jordskifteretten, og fysisk deling av sameie- og sambruksområder går tilbake til siste halvdel av 1700-tallet (Sevatdal et al., 2017, s. 166). Allerede i 1792 publiserte Hans Strøm artikkelen ”Forslag til Fælledskabs Ophævelse Nordenfjelds i Norge” (Langnes, 2009, s. 94), hvor han foreslår at det måtte komme et offentlig insentiv for å løse opp jordfelleskap. Et slikt offentlig insentiv kom ved den første utskiftningsloven av 1821³, og denne loven ga sorenskriveren hjemmel til slik utskiftning av fellesskap. Målet med utskiftningen var å komme bort fra avhengighet og fellesskap, og etablere mest mulig individualiserte eiendomsforhold. Etter mange lovendringer og flere hundre år er formålet fremdeles det samme, og departementet la i forarbeidene til jordskifteloven av 2013 til grunn at det fortsatt *”er behov for ein slik heimel i ny jordskiftelov”* (Prop. 101 L, s. 135).

Etter jskl. § 3-6 er jordskifterettens kompetanse begrenset til å omfatte oppløsning av sameie mellom eiendommer. I lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova) § 5 første ledd bokstav d) benyttes begrepet ”jordsameie” for dette rettsforholdet. Likevel er begrepet mer omfattende enn navnet skulle tilsi. I matrikkelloven § 5 bokstav d) er jordsameie definert som: *”Grunnareal som ligg i sameige mellom fleire grunneigedommar, og der sameigepartane inngår i grunneigedommane”*. Jordsameie er den offisielle betegnelsen på sameieandeler som ikke hører til eierne personlig, men som hører til de faste eiendommene deres. Begrepet ”jordsameie” er bare ett av mange navn for denne eiendoms-kategorien⁴ og jordsameie er en form for realsameie, men dekker ikke alle typer realsameier (NOU, 1999:1, s. 250). Selv om oppløsningshjemmelens tradisjonelle bruksområde har vært knyttet til oppløsning av sameie i utmark eller fjellområder, er det i dag ingen tvil om at bestemmelsen

³ "Lov angående Jords og Skovs Udsifting af Fællesskap" av 17. august 1821.

⁴ Andre betegnelser er ”grunnsameie”, ”sameie mellom bruk” og ”brukssameie”.

kan brukes til å oppløse sameie mellom eiendommer i ”*heile landet*”, jf. jskl. § 1-2 første ledd. Jordskifterettens kompetanse er generell og omfatter alle former for realsameie, jf. formuleringen ”*mellom eiedommar*”.

Jordskifterettens kompetanse til å foreta oppløsning er likevel ikke uten begrensninger. I Rt. 2002 s. 238 tok Høyesteretts Kjæremålsutvalg stilling til om jordskifteretten hadde kompetanse til å behandle krav om oppløsning av et realsameie i en carport. Denne saken ble behandlet jordskifteloven av 1979, og det må her bemerkes at jskl. § 2 bokstav a) hadde en annerledes ordlyd enn jskl. § 3-6 har i dag. I kjennelsen la Kjæremålsutvalget vekt på at carporten ikke var å anse som et jordsameie i jordskiftelovens forstand. Vilkåret i jskl. § 2 bokstav a) var at ”*grunn eller rettar*” ligger i sameie mellom bruk. Kjæremålsutvalget kom til at dette vilkåret ikke var oppfylt når en bygning ligger i sameie mellom to bruk når selve grunnen ligger i eneeie.

Gjennom jskl. § 3-6 har jordskifteretten også kompetanse til å løse opp ”sambruk” mellom eiendommer. I Prop. 101 L på s. 136 er sambruk forklart slik: ”*Når det er sambruk mellom eiedommar har to eller fleire eiedommar for eksempel rett til å bruke ein veg over annan fast eiedom, ei avkjørsle eller rett til å sleppe dyr på beite på ein annan eiedom. Det er òg sambruk der fleire eiedommar har ulike typar bruksrettar på same eiedom. Når sambruk gjeld mellom eiedommar, må bruksretten liggje til eiedommen*”. ”Sambruk” er altså et vidt begrep, og det omfatter all sambruk som kan skje på eiendommen. Gjennom jskl. § 3-6 har jordskifteretten kompetanse til å oppløse slik sambruk. Vilkåret er at sambruksretten ligger til eiendommene. Det er altså reelle servitutter og ikke personlige bruksretter som kan være gjenstand for deling. En reell servitutt er en positivt avgrenset bruksrettighet, jf. lov um særlege råderettar over framand eiedom (servituttlova) av 29. november 1968 § 1 første ledd. Reelle servitutter er en særrett over fremmed eiendom som er avledet fra eiendomsretten. Servitutter kan gjelde en bestemt ressurs og gjerne en bestemt bruksmåte og mengde. Innholdet i retten kan gå ut på å kunne gjøre noe (positiv servitutt), eller å kunne nekte noen å gjøre noe (negativ servitutt), jf. servituttloven § 1 første ledd. Ved oppløsning av sambruk etter jskl. § 3-6 vil hver enkelt rettighetshaver få utlagt sin rett på et eget avgrenset område.

Videre kan oppløsning skje helt eller delvis. Jordskifteretten står dermed fritt til å oppløse deler av et større sameie slik at hver eiendom får hver sin individuelle del, mens en del av

arealet fortsatt blir liggende i fellesskap mellom eiendommene. Årsakene til dette kan være mange. Et eksempel er at oppdeling til individuelle teiger, særlig i skog- og fjellområder, kan vanskeliggjøre fremkommelighet. Ved fullstendig deling kan de nye eiendommene følgelig bli vanskelige å utnytte på en tjenlig måte. Det kan derfor være nødvendig med delvis oppløsning.

Det er lang tradisjon for at den som vil ha et sameie oppløst har krav på det⁵. Jordskifte og behandling etter jskl. § 3-6 er i dag den eneste muligheten sameiere har for å oppløse jordsameier. Dette følger av sameieloven § 15 femte ledd hvor det er bestemt at sameielovens regler om oppløsning ikke gjelder ”grunn som ligg i sameie mellom bruk”. Den positive hjemmelen i jskl. § 3-6 som gir jordskifteretten kompetansen, er derfor grunneiernes eneste oppløsningsmulighet etter loven.

For å gjennomføre en jordskiftesak er det en forutsetning at nødvendige offentlige tillatelser foreligger på det tidspunktet jordskifteretten tar avgjørelse om den endelige jordskifteløsningen, jf. jskl. § 3-17. Deling av realsameie/jordsameie krever ikke delingstillatelse etter lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven) (heretter kalt pbl.) § 20-1 bokstav m). Årsaken til dette er at det ikke opprettes noen ny matrikkelenhet. Arealet i sameiet vil bli delt mellom de ulike brukene, og arealet vil kun bli overført til de eksisterende matrikkelenhetene.

Det er vanskelig å finne statistikk på hvor store arealer i Norge som ligger i fellesskap mellom bruk. Realsameier er ikke egne matrikulære enheter, og finnes derfor ikke i systemene for eiendomsregistrering. Om omfanget av realsameier har Korsvolla et al. (2004, s. 83-84) skrevet følgende:

"Realsameier finner vi først og fremst i høyereliggende utmark, røft regnet fra barskoggrensa og oppover og innover snauffjellet (...). Her vil vi med rimelig grunnlag påstå, som en kvalifisert gjetting, at rettighetsstrukturen er dominert av sameie. Det gjelder meget store arealer, men hvor store er dessverre ikke like lette å kunne gjette til svarende kvalifisert om".

⁵ I Magnus Lagabøters landslov fra 1274 bolk 7 (Landsleigebolken) skrives det i kapittel 22 om oppløsning av sameie: ”Men om nogen hugger mer end han tilkommer, da skal man søke dem som er medeiere, til skifte (utskiftning)” (Taranger, 1970, s. 124).

I Rådsegn 4 om Sameie fra 1959 kommer det frem på s. 33 at det på den tiden fremdeles var store arealer som lå i sameie mellom bruk. Hvor utbredt jordsameie er, har geografiske variasjoner. Eksempelvis skrives det at det i Akershus og Østfold: ”Mest ikkje finst jordsameie”, men at det: ”På Lista ligg og mykje att i jordsameie, serleg beitegrunn med jakt, fangst, vassrettar o.a., og stundom noko skoggrunn”. Selv om eiendomsregistreringssystemene ikke viser omfanget og den geografiske fordelingen av realsameier, er det blitt foretatt en viss kvantifisering innenfor bestemte fjellområder. Korsvolla et al. (2004) har vist til undersøkelser på Hardangervidda samt Lifjell og Blefjell. Hardangervidda er et fjellområde på 7440 km² og av dette arealet ligger 30 % i realsameie. Lifjell og Blefjell har mindre areal enn Hardangervidda, men har prosentvis trolig større innslag av realsameie (Korsvolla et al., 2004, s. 84).

2.5 Deling av personlig sameie i jordskifteloven § 3-7

Jordskifteloven § 3-7 lyder:

"Jordskifteretten kan dele og forme ut ein eigedom med tilhøyrande bruksrettar etter eit fastsett høvetal".

Jordskifteloven § 3-7 hjemler deling av eiendom. Bestemmelsen omfatter "ordinær eiendomsdeling", og hjemler deling av personlig sameie eller eiendom som flere har kjøpt sammen for å bruke som tilleggsjord (Prop. 101 L s. 135). Bestemmelsen gir også jordskifteretten hjemmel til å dele en eiendom med tilhørende bruksretter. Deling etter jskl. § 3-7 forutsetter at eiendommen deles etter "et bestemt høvetal" enten i form av en brøk eller en prosentfordeling.

Ved vedtakelsen av jskl. § 3-7 oppsto det tolkningstvil hvorvidt den nye bestemmelsen omfattet både jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav f) og g), eller om den kun videreførte § 2 første ledd bokstav g). Etter departementets mening omfatter jskl. § 3-7 både kjøp av tilleggsjord og deling av eiendom (Prop. 101 L, s. 135). Ordlyden i jskl. § 3-7 taler derimot i en annen retning. Reiten (2015, s. 114) argumenterer for at jskl. § 3-7 sin tydelige lovtekst ikke gir rom for en såpass utvidet tolkning at den "omfatter rene tilleggsjordsalg som ikke krever deling av eiendommen etter forholdstall".

I motsetning til jskl. § 3-6 gjelder jskl. § 3-7 deling i forbindelse med oppløsning av personlige sameier. Jskl. § 3-7 uttrykker at en eiendom med tilhørende bruksretter kan deles og

formes ut etter et fastsatt forholdstall. Jordskifteretten må derfor dele eiendommen etter de eierandelene sameierne har i sameie. Eierandelene kan uttrykkes i prosentandel eller eierbrøkene. Delingsforholdet kan følge av avtale, dom eller et annet rettsgrunnlag (Bjerva et al., 2016, s. 71). Dersom delingsforholdet er usikkert, må jordskifteretten fastsette dette etter jskl. § 3-13. Partene kan være enige om et delingsforhold som avviker noe fra det opprinnelige. I et slikt tilfelle kan jordskifteretten bygge på denne enigheten, jf. jskl. § 3-13 annet ledd. Det er en fordel om partene er fleksible med tanke på fordelingen slik at det er mulig å få til gode arronderingsmessige løsninger på eiendommen etter deling. Særlig gjelder dette tilfeller hvor de enkelte sameierne har egne bygninger på eiendommen. Lande et al. (2014, s. 128) peker på at påstående bygninger kan gjøre det vanskeligere å oppfylle vernet mot tap, jf. jskl. § 3-18, men at dette kan løses ved bruk av pengevederlag, jf. jskl. § 3-20 tredje ledd.

Gjennom jskl. § 3-7 er jordskifteretten gitt kompetanse til å utforme nye parseller fra eiendommer som skal deles (Prop. 101 L s. 246). Jordskifteretten skal ikke ta stilling til om eiendommen skal deles eller ei. Ved eiendomsdeling etter jskl. § 3-7 vil forholdet til offentlige tillatelser være førende, jf. jskl. § 3-17. Kompetansen til å gi delingstillatelse ligger til den kommunale delingsmyndigheten. Nødvendig delingstillatelse kan enten gis etter lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (jordloven) eller etter plan- og bygningsloven - eller begge lovene. Hvilke av lovene delingstillatelsen gis etter avhenger av eiendomstype og område. Jordloven gjelder i utgangspunktet for hele landet, men delingsbestemmelsen i § 12 får kun anvendelse for områder som i offentlig plan er lagt ut til landbruksformål, jf. jordlova § 2. Dersom man ønsker å dele en eiendom i andre områder søker man om nødvendige delingstillatelser etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m), eventuelt dispensasjon etter pbl. § 19-1. Det er på denne måten jskl. § 3-17 sikrer et klart skille mellom jordskifteretten som domstol og forvaltningen. Forvaltningen skal ta stilling til om eiendommen skal deles eller ei, mens jordskifteretten skal utforme de nye parsellene. Jordskifterettens kompetanse ligger i å verdsette eiendommen basert på et forholdstall og utføre delingen (Bjerva et al., 2016, s. 71). Det kan være komplisert å dele et sameie på en rettfærdig som kan aksepteres av delingsmyndighetene, samsvare med sameieandelene og som ikke skader eiendommen. Det er i disse tilfellene hvor jordskifterettens kompetanse er egnet til å løse problemet (Lande et al., 2014, s. 122).

Jordskifterettens kompetanse til å foreta delinger er likevel ikke uten begrensninger.

Departementet legger til grunn at: *"En eier av en eiendom kan ikke reise sak for*

jordskifteretten mot seg selv" (Prop. 101 L s. 425). Med denne uttalelsen forutsetter departementet at det må være mer enn én eier for at jordskifteretten kan gjennomføre delingen. Jordskifterettens kompetanse er således avgrenset mot rene tomtefradelinger, og jordskifteretten kan ikke dele eneeide eiendommer.

I likhet med realsameier, er det vanskelig å finne statistikk over utbredelsen av personlige sameier i Norge. Lande et al. (2014, s. 121) skriver likevel at sameieformen er vanlig. Hansen de Badts (2012, s. 6) skriver i sin masteroppgave at det for personlige sameier i fast eiendom må *"kunne fastslås at det er en betydelig utbredelse i deler av landet"*. Videre peker hun på at: *"Blant annet er det store områder som ligger i uskiftet bo, hvor antall hjemmelshavere øker over tid med flere generasjoner"*.

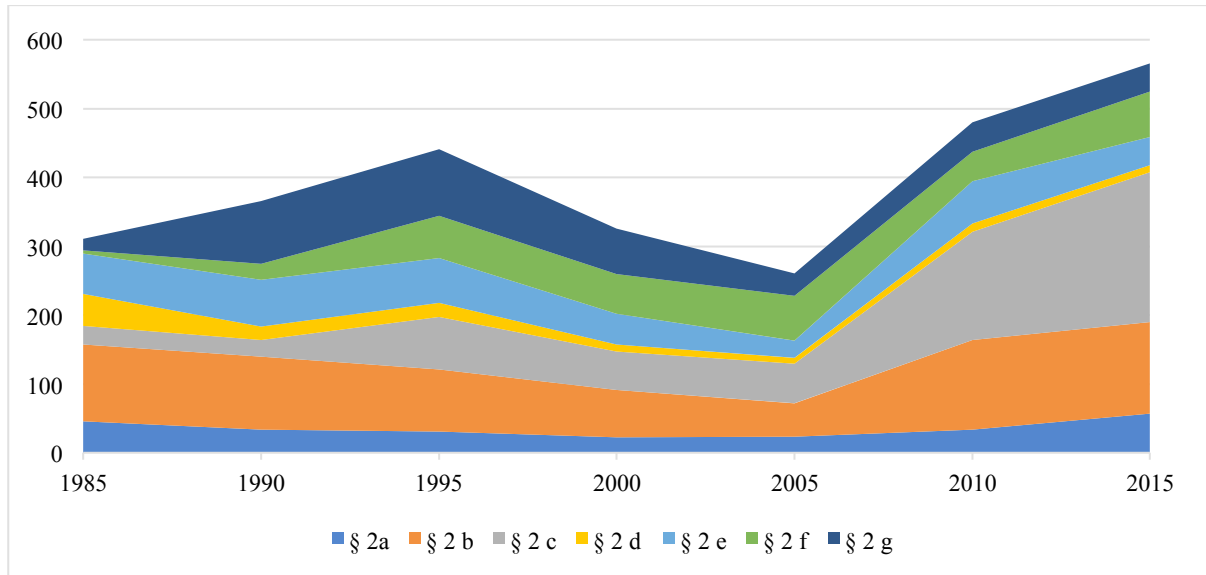
Oppløsning og deling av personlige sameier gjennom jordskifteretten er ikke sameieres eneste mulighet. Sameiere som ønsker å oppløse eller dele sameie har to alternativer ved siden av jordskiftesak etter jskl. § 3-7 (Lande et al., 2014, s. 122). For det første kan partene selv finne en løsning for hvordan eiendommen skal deles og søke nødvendige delingstillatelser etter pbl. § 20-1 første ledd bokstav m) og eventuelt jordloven § 12. Blir tillatelsene innvilget skal de nye eiendommene merkes, måles og matrikkelføre, jf. matrikkelloven §§ 6 bokstav a) og 33 første ledd. Det er kommunen som utfører dette arbeidet. For det andre kan partene velge å oppløse sameiet etter sameieloven § 15. Dette er særlig relevant i tilfeller der én sameier ønsker oppløsning, mens de andre motsetter seg dette. Hovedregelen for oppløsning er naturaldeling. Dersom tingen ikke kan deles uten skade, skal oppløsning skje ved salg gjennom namsmyndighetene, jf. sameieloven § 15 annet ledd første punktum.

2.6 Oppløsning- og deling av sameie som saker for jordskifteretten

Det finnes lite statistikk over utbredelsen av sameier, og vi ønsket derfor å se på sakstypenes omfang i jordskifteretten. Som nevnt har oppløsnings- og delingssaker lange tradisjoner som sakstyper for jordskifteretten. I dette delkapittelet vil vi gi en oversikt over sakstypenes omfang som sak for jordskifteretten.

Bjerva (2012, s. 79) fremstilte statistikk i sin avhandling "Jordskiftedomstolen i endring" omkring de ulike sakstypenes omfang i perioden 1985 til 2005. Bjerva (2012) presenterte i sin avhandling ikke statistikk nyere enn 2005. Vi ville undersøke sakstypenes omfang i et nyere

perspektiv, og fikk statistikk fra jordskifterettens database "Lovisa" (Konstali og Holm, 2018). Figuren under er utarbeidet av oss, og viser utviklingen over jordskiftesaker holdt for jordskifterettene i perioden 1985 til 2015.



Figur 1: Jordskiftesaker fordelt etter sakstype på landsbasis i tidsperioden 1985 – 2015 (antall)

Antallet oppløsnings- og delingssaker har holdt seg på et forholdsvis stabilt nivå i løpet av denne perioden. Som det fremgår av figuren har saker etter jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav a) holdt seg på et relativt stabilt nivå i perioden. Fra 1985 til 2005 hadde sakstypen en liten nedgang, men fra 2010 til 2015 har sakstypen likevel økt i antall – dette henger sammen med en generell økning i antall jordskiftesaker i denne tidsperioden. Saker etter jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav g) har økt i betydelig fra 1985 til 1995. Fra 1995 til 2005 har det derimot vært en liten nedgang i antallet saker etter bestemmelsen. Etter dette har sakstypen holdt seg på et relativt stabilt nivå.

I 2015 ble det gjennomført 568 jordskiftesaker som dette året utgjorde 39,7 % av alle sakene for jordskifteretten (Konstali og Holm, 2018). Det samme året utgjorde sakene etter § 2 første ledd bokstav a) og g) 17,2 % av alle jordskiftesakene. Selv om bestemmelsene ikke utgjør hovedtyngden av sakstyper og saker for jordskifterettene, utgjør de heller ikke en helt ubetydelig andel.

2.7 Generelle vilkår og regler for jordskiftesaker

Det er flere generelle vilkår og regler i jordskifteloven som legger føringer for behandlingen av saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. I dette delkapittelet vil vi gi en kort oversikt over de mest sentrale bestemmelsene som kommer til anvendelse ved gjennomføring av slike saker.

2.7.1 Vilkår for å gjennomføre jordskifte

For å kunne gjennomføre et jordskifte etter kapittel 3, er det tre kumulative vilkår som alle må være oppfylt. Disse vilkårene går frem av jordskifteloven §§ 3-2, 3-3 og 3-18. Disse tre vilkårene er av materiell karakter, og kan betraktes som absolutte prosessforutsetninger.

Jskl. § 3-2 bestemmer at minst én eiendom eller bruksrett må være vanskelig å bruke på en tjenlig måte etter tida og tilhøva. Begrepet "tida og tilhøva" er dynamisk, og tar hensyn til at utjenlighetsvurderingen forandrer seg med tiden. Vilkåret etter første ledd er likevel at forholdene er utjenlige slik de er i dag, jf. Rt. 1995 s. 1474. Jordskifteretten skal derfor vurdere utjenligheten på det tidspunktet saken tas opp til behandling. Bestemmelsen oppstiller også et krav om at forholdene må kunne gjøres bedre gjennom jordskifte. Det er likevel ikke et krav at situasjonen skal bli bedre for alle de involverte eiendommene, jf. Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål-kjennelsen). I kjennelsen uttaler Høyesterett at det heller ikke er et krav at alle de berørte eiendommene oppnår en fordel gjennom jordskifte.

Jskl. § 3-3 er en bestemmelse om ressursbruk. Vilkåret i jskl. § 3-3 forutsetter at det gjennom jordskiftet må skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet. Vurderingen er knyttet opp mot jordskifteområdet, og ikke den enkelte eiendommen. Dette innebærer en høyere terskel enn vernet mot tap i jskl. § 3-18, og noen må altså få det mer tjenlig. Det er derimot tilstrekkelig med en liten tjenlighetsforbedring, men det er ikke krav til tallfesting. Dersom man ved vurderingen av jskl. § 3-18 ser at det vil skapes en gevinst, og dersom denne er positiv (større enn 0) er vilkåret i jskl. § 3-3 innfridd. I praksis vil det være slik at dersom ingen eiendom lider tap etter jskl. § 3-18, vil også jskl. § 3-3 være oppfylt. Når vilkårene i jskl. §§ 3-3 og 3-18 prøves, utøves det betydelig grad av skjønn, og det vil variere fra sakstype til sakstype.

Jskl. § 3-18 hjemler "vernet mot tap", og fastsetter at kostnadene og ulempene ikke skal overstige nytten for noen eiendom eller bruksrett. Bestemmelsen er en videreføring av

jordskifteloven 1979 § 3 første ledd bokstav a). Bestemmelsen skal hindre eiendommer fra å bli påført tap som følge av å være involvert i et jordskifte. Bestemmelsen blir behandlet inngående i delkapittel 4.2.

2.7.2 Regler om grunnlaget for jordskifteløsningen og regler om jordskifteløsningen

Etter jskl. § 3-13 må jordskifteretten fastsette grunnlaget for jordskifteløsningen. Regelen om jordskiftegrunnlaget i jskl. § 3-13 er med på å sikre at verdiforholdet mellom partenes eiendommer er likt før og etter jordskifte (Ravna, 2009, s. 285). Jordskifteretten må avklare både grensene for sameiet, og hvilke sameiere som eier hvilke ideelle andeler. Ved oppløsning av realsameier og personlige sameier danner partenes ideelle andel (partshøvet) i sameie utgangspunktet for skiftegrunnlaget. Delingsforholdet kan være "*bestemt ved sameiets opprettelse eller senere ved avtale, hevd, alders tids bruk eller på annen måte*", jf. Rt. 1975 s. 563. Dersom partene er enige om delingsforholdet, kan jordskifteretten bygge på denne enigheten. Oppstår det tvist om hvor stor andel de enkelte sameierne har, avgjøres dette med hjemmel i jskl. § 3-13. Dersom delingsforholdet ikke er kjent, inneholder sameieloven § 2 regler for hvordan dette skal fastsettes. Sameieloven § 2 første ledd omhandler personlige sameier, og fastsetter at når det ikke er grunnlag for annet, skal sameierne regnes for å ha like stor part hver. Bestemmelsens annet ledd omhandler realsameier. For realsameier skal skatteskylden på det tidspunktet sameiet oppsto legges til grunn (Ravna, 2009, s. 287). Dersom dette heller ikke er kjent, er det skylden før år 1836 som skal legges til grunn som skiftegrunnlag, jf. sameieloven § 2 annet ledd siste punktum.

Skiftegrunnlaget er det sentrale "fordelingsverktøyet" som skal sørge for at partene får igjen det de har avgitt i et jordskifte (Ravna, 2009, s. 307). Når sameiet skal oppløses eller deles, kreves verdsetting av arealene, jf. jskl. §§ 3-14 og 3-15. Dette for å sikre at partene får tilbake tilsvarende den verdien den enkelte sameieren hadde. Verdsetting er en viktig del av et jordskifte og det danner grunnpilaren i vurderingen av om vernet mot tap i jskl. § 3-18 er oppfylt eller ei. Jordskifteloven § 3-14 fastsetter at jordskifteretten skal verdsette arealer som går i bytte. For saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 må jordskifteretten i utgangspunktet verdsette hele sameiet. Men dersom det er klart at det kun er en avgrenset del av sameiet som skal deles, behøver ikke øvrige deler av sameiet å verdsettes. Jordskifteloven § 3-15 fastsetter at jordskifteretten skal verdsette ut fra påregnelig bruk. Pågående bruk og offentlige reguleringsplaner er sentrale kriterier for vurderingen. Ut over dette står jordskifteretten

relativt fritt til selv å velge verdsettingsmetodikk. Det sentrale er at arealene skal kunne sammenliknes.

Jordskifteloven har også regler for selve jordskifteløsningen. Hver eiendom skal få tilbake tilsvarende den verdien som eiendommen mister, jf. jskl. § 3-19. Sameieandelens verdi skal avspeiles i den parsell som utloddet til eiendom. Som den store hovedregel skal jordskifteløsningen gå ut på å bytte "*grunn mot grunn, bruksrett mot bruksrett, grunn mot bruksrett og bruksrett mot grunn*", jf. jskl. § 3-20 første ledd. Bestemmelsen hjemler likevel en mulighet til å bytte grunn eller retter mot andre verdier dersom det ikke lar seg gjøre å legge ut eiendommene etter første ledd, jf. jskl. § 3-20 annet ledd. Dette er en unntaksregel, og vilkåret etter bestemmelsen er strengt. I tillegg hjemler jskl. §§ 3-20 tredje ledd, 3-21, 3-25 og 3-26 situasjoner hvor jordskifteretten kan benytte pengevederlag som kompensasjon. Etter jskl. § 3-23 har jordskifteretten et særlig ansvar for å vurdere om grunn eller retter som skal bytte eier kan komme til å endre verdi. Dersom retten mener at grunn eller bruksrett kan få en utnyttelse som gir stor verdiendring, bør grunn/rettighet ikke skifte eier uten at det er nødvendig for å få til en tjenlig jordskifteløsning. Vurderingen bygger på hva som vil være påregnelig utnyttelse i fremtiden. Bestemmelsen er en "vær-varsom-regel" (Bjerva et al., 2016, s. 116), og innebærer at jordskifteretten i noen tilfeller ikke børe dele et sameie. I slike tilfeller bør jordskifteretten heller vurdere å avvise saken eller benytte andre virkemidler som bruksordning etter jskl. § 3-8 (Lande et al., 2012, s. 243).

Kapittel 3: Metode og forskningsdesign

3.1 Innledning

I dette kapitlet skal vi redegjøre for forskningsdesign og hvilke metodiske tilnærminger oppgaven bygger på. Temaet vi har valgt er i liten grad forsket på, og for å kunne besvare problemstillingen var det ønskelig med en rekke ulike metoder og datakilder. Kapitlet tar sikte på å presentere hovedtrekkene ved vårt forskningsdesign og de ulike metodene vi har anvendt.

3.2 Valg av forskningsdesign

Vi ønsket å undersøke hvordan nytte behandles og hvordan denne nytten fordeles mellom partene i jordskiftesaker etter jordskifteloven §§ 3-6 og 3-7. For å belyse dette temaet har vi et forskningsdesign som er både intensivt og ekstensivt (designtrianglering). Intensive design går i dybden på det valgte problemet for å avdekke mange forhold for få enheter, mens ekstensive design går i bredden ved å undersøke mange enheter med færre variabler (Jacobsen, 2005, s. 85). Ved å foreta en intensiv studie i forkant av en ekstensiv, har vi snakket med ni jordskiftedommere om deres fortolkning av bestemmelsene og nyttefordeling. Deretter kunne vi benytte denne innsikten i en mer ekstensiv undersøkelse (Jacobsen, 2005, s. 100). Valget falt på en tversnittstudie. En slik studie innebærer at man undersøker et fenomen på et bestemt tidspunkt. På bakgrunn av dette valgte vi å sende ut en spørreundersøkelse til partene i sakene vi studerte. Vi ønsket å spørre partene om hvordan deres opplevelse av nytten er i dag. For å kunne si noe om hvordan nytten har blitt fordelt i sakene, har vi også valgt å gi studien et innslag av retrospektivt design. Årsaken til dette er at vi ønsket å spørre partene om deres opplevelse av nyttefordelingen i jordskiftesaken da den ble gjennomført. Ettersom en del av jordskiftesakene ble gjennomført for en tid tilbake, krevde spørreundersøkelsen at partene beskrev situasjonen på det tidspunktet sakene ble avsluttet samt tilstanden i dag. En ulempe ved dette er at partene kan ha glemt detaljer omkring saken.

3.3 Valg av metode

Grunnet valget av designtrianglering har vi også valgt en kombinasjon av kvalitativ og kvantitativ metode (metodetrianglering). Metodetrianglering er en måte å styrke oppgavens validitet. Dette gjøres ved å "*kompenere for svakheter ved én metode ved å bruke også andre metodiske tilnærminger*" (Østebye et al., 1997, s. 101). Valg av metode handler om hvilken

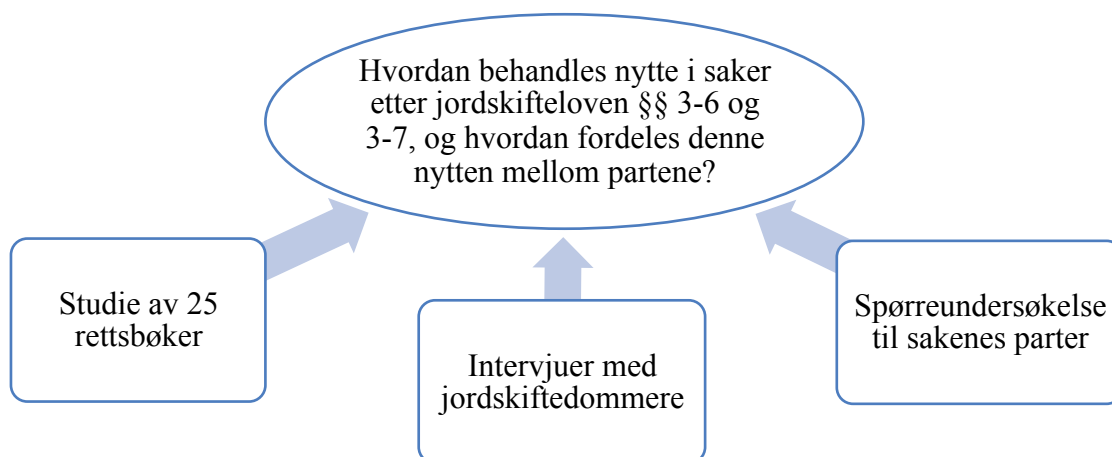
informasjon som skal samles inn: "*Mens kvantitative data opererer med tall og størrelser, opererer kvalitative data med meninger. Meninger er formidlet i hovedsak via språk og handlinger*" (Day, 1993, s. 10). Begge metodene er like gode, men de egner seg til å belyse ulike spørsmål og problemstillinger (Jacobsen, 2005, s. 125).

Kvalitative metoder er best egnet når vi ønsker å forstå noe, se mønstre, kjennetegn eller egenskaper ved det vi studerer. Metodene har en åpen tilnærming og brukes når man ønsker å se på meningen ut fra en sammenheng. Vi har valgt intervju med jordskiftedommere for å samle inn kvalitativ data. Denne formen for datainnsamling kan være svært ressurskrevende, noe som går på bekostning av antall respondenter. Vi valgte å intervju ni jordskiftedommere fra 8 ulike jordskifteretter på Sør-Østlandet. Utdrag fra intervjuene blir presentert i kapittel 5.

Kvantitative metoder på den annen side benyttes når vi ønsker å telle opp, forklare eller kartlegge fenomener ut fra et materiale som kan brukes til å sammenligne opplysninger fra flere respondenter. Kvantitative metoder er mer formaliserte, og mindre fleksible enn de kvalitative. Vi har valgt å sende ut en spørreundersøkelse til partene i jordskiftesakene vi har studert. Mens den kvalitative metoden går i dybden hos færre respondenter, gjør den kvantitative metoden det mulig for oss å behandle større mengder data fra et bredt antall respondenter. Spørreundersøkelsen ble utsendt til 96 parter, og 59 avga svar. Vi anser dette som et bredt nok utvalg til å kunne foreta målinger, sammenlikninger og hovedtrekk. Dette gir oss igjen muligheten til å se på avvik og variasjoner ut fra hovedtrekkene. Resultatene fra spørreundersøkelsen presenteres i kapittel 5.

3.4 Undersøkelsesopplegget

Undersøkelsesopplegget vi har valgt skal belyse vår problemstilling, og har betydning for oppgavens gyldighet (validitet). Det vil si at metodene er avgjørende for om vi faktisk måler det vi ønsker å måle. Dette kan forklares på følgende måte: De endelige resultatene vil bero på datainnsamlingsmetodenes egnethet til å gi de svarene som søkes belyst. Dersom andre metoder kunne vært bedre egnet til å gi mer presise svar, ville dette igjen påvirket resultatene. På denne måten er valget av undersøkelsesopplegg og valg av metode viktig med tanke på oppgavens gyldighet. I dette delkapittelet skal vi gi en kort fremstilling av de tre ulike metodene som utgjør vårt undersøkelsesopplegg. Under har vi fremstilt de ulike metodene som ble anvendt for å besvare hovedproblemstillingen.



Figur 2: Oversikt over undersøkelsesopplegget med de ulike metodene

3.4.1 Utvalg av jordskifteretter, saker og respondenter

Vår problemstilling er å undersøke hvordan nytte behandles i saker etter jordskifteloven §§ 3-6 og 3-7, og hvordan denne nytten fordeles mellom partene. For å undersøke dette nærmere har vi foretatt en geografisk avgrensning av saker fra jordskifterettene på Sør-Østlandet. Årsaken til dette valget berodde i stor grad på praktiske gjennomføringshensyn og den tilgjengelige tidsperioden. Vi valgte derfor å kontakte de ni jordskifterettene fra Østfold til Lista. Utvalget av saker ble gjort ved henvendelse til jordskifterettene som bisto oss i dette arbeidet. Jordskifterettene sendte oss saker de hadde behandlet etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 (jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav a), g) og f)). Totalt fikk vi tilsendt 37 saker. Av disse valgte vi ut 25 saker vi anså som relevante i forhold til problemstillingen. Sakene vi ekskluderte falt inn i én av to kategorier:

1. Saker etter jskl. 1979 § 2 bokstav f), eller
2. Saker før år 1996

Etter utvalget av saker var gjennomført ble utvalget av jordskifteretter redusert til åtte, da Nedre Buskerud jordskifterett kun hadde behandlet saker etter jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav f).

Utvalget av respondenter hadde igjen sammenheng med sakene, og er delt inn i to kategorier:

1. Intervju med dommere, og
2. Parter til spørreundersøkelsen

Hva angår intervju med dommere valgte vi hovedsakelig å intervju jordskifterettslederne ved de aktuelle jordskifterettene. For Marnar jordskifterett var også en jordskiftedommer tilstede. Det totale antallet respondenter fra jordskifterettene ble derfor ni dommere. I tillegg var vi i

noen tilfeller i dialog med andre jordskiftedommere enn de vi formelt intervjuet. Dette var dommere som hadde ledet og gjennomført de konkrete sakene vi undersøkte. Informasjon fra disse samtalene er ikke brukt direkte i oppgaven, men som et ledd i å få en bedre forståelse av sakene vi har studert.

Når det gjelder respondenter til spørreundersøkelsen, ble utvalget funnet i partslisten i rettsbøkene. Rettsbøkene inneholder en omfattende partsliste, men respondentene til spørreundersøkelsen består i all hovedsak av de partene som ble direkte berørt av oppløsnings- eller delingssaken. Dette endte med totalt 96 parter.

3.4.2 Dokumentstudiet

Dokumentstudiene utgjør ytterrammen for vår studie. Vi har studert 25 ulike rettsbøker fra åtte ulike jordskifteretter. Etter jordskifteloven § 6-13 skal jordskifteretten føre rettsbok som referat fra rettsmøtene. Rettsbøkene inneholder i utgangspunktet ikke selve avgjørelsene som fattes etter jskl. § 6-23. Likevel er det praksis i jordskifteretten at rettsbøkene omfatter både rettsavgjørelser og tradisjonell rettsbok fra rettsmøtene (Bjerva et al., 2016, s. 196), og forarbeidene forutsetter at denne praksisen kan fortsette, jf. Prop. 101 L, s. 288. Vi bruker derfor begrepet "rettsbok" både for møterefateret og for avgjørelsene. Gjennom nedtegnelsene i rettsbøkene kan vi finne ut hva som har skjedd i sakene, hvilke valg som er blitt tatt og hvilke vurderinger som ligger til grunn for resultatet og avgjørelsene. Rettsbøkene ble brukt som et ledd i å kartlegge hvordan nytten er blitt fordelt i sakene. Dokumentene viser oss altså hva som faktisk har blitt gjort og hvordan nytten faktisk ble fordelt. En svakhet ved metoden er at rettsbøkene ikke inneholder alle sakens opplysninger og alle dokumentene som utarbeides i forbindelse med gjennomføring av en jordskiftesak. Vi har eksempelvis ikke studert de ulike forslagene til jordskifteløsning, bonitering og verdsetting som har blitt utarbeidet.

Gjennom dokumentstudiet har vi forsøkt å finne tendenser og eventuelle avvik. Dette har ledet til at vi har forsøkt å trekke frem og systematisere ulike forhold som fremkommer i de ulike rettsbøkene. Denne metoden beror på vårt eget skjønn, og andre kan vurdere forholdene annerledes.

3.4.3 Intervju med jordskiftdommere

Rettsbøkene var kortfattede og til dels mangelfulle i beskrivelsene av nyttevurderingene og nyttefordelingen. Vi anså ikke rettsbøkene som tilstrekkelig til å kunne besvare problemstillingen, og ønsket derfor å intervjuere jordskiftdommere. Samtidig ønsket vi også å benytte deres spesialkompetanse på feltet for å få deres synspunkter og vurderinger om nyttefordeling generelt.

Vi gjennomførte individuelle og åpne semistrukturerte intervjuer med de ulike dommerne. Utgangspunktet for slike intervjuer er at vi som intervjuere og respondent har en dialog, og dataen som samles inn kommer i form av ord, setninger eller fortellinger (Jacobsen, 2005, s. 142). Videre hadde dialogen form som et semistrukturert intervju. Dette innebefattet at samtalen hadde en: "*Overordnet intervjuguide som utgangspunkt for intervjuet, men hvor spørsmålsstilling, tematisering og rekkefølge kan variere*" (Johannessen et al., 2011, s. 458). Årsaken til valg av denne metoden, var at vi ønsket å stille dommerne noenlunde de samme spørsmålene, men vi ønsket å beholde friheten til å kunne prate om de temaene eller problemstillingene som ble tatt opp av dommerne undervegs i intervjuet. Intervjuguiden ble derfor ikke fulgt slavisk. En generell svakhet ved denne datainnsamlingsmetoden er at ikke alle spørsmål er stilt alle dommerne. Dette gir utfordringer og vanskeligheter for sammenlikning av dataene i etterkant. Likevel anser vi ikke dette som en relevant svakhet for vår problemstilling. Svarene fra dommerne brukes i hovedsak til å belyse temaet, og få frem enkeltmeninger.

Selve gjennomføringen av intervjuene bød på en rekke praktiske valg. Det første vi måtte ta stilling til var om vi ville gjennomføre intervjuene personlig eller fysisk adskilt. Fordelene ved et personlig intervju er at respondenten i større grad er fortrolig med informasjonen vedkommende gir fra seg, samt at det er enklere å oppnå personlig kontakt og gode samtaler. Ulempene er at slike metoder er svært tid- og kostnadskrevende. Til tross for dette valgte vi å besøke jordskifterettene for å gjennomføre personlige intervjuer. Vi satt av to uker til denne datainnsamlingen, hvor vi reiste rundt og besøkte respondentene på deres arbeidssted. Vi ønsket ikke å skape en stressende intervjusituasjon, verken for oss eller for respondentene, ved at vi hadde tidspress på oss. Vi satt derfor av en hel dag til hver jordskifterett. Syv av åtte jordskiftdommere ble intervjuet på denne måten. Likevel gjennomførte vi ett telefonintervju. Årsaken til dette var avstanden til jordskifteretten (Øvre Telemark jordskifterett) og saksmengden tilsendt (én sak) fra denne jordskifteretten. Selv om dette var tidsbesparende,

erfarte vi at selve gjennomføringen av intervjuet var mer krevende. Årsaken til dette var at bare én gjennomførte intervjuet, og det ble ikke tatt lydopptak. Dette medførte at én person måtte lede intervjuet, stille oppfølgende spørsmål og notere svarene samtidig. På den annen side fikk vi svar på spørsmålene vi stilte. Vi anser disse svarene som like nyttige som de vi fikk fra de andre intervjuene.

Ettersom vi var to på intervjuene, kunne vi valgt mellom lydopptak eller notater. I det første intervjuet testet vi ut begge metodene, for å bedre kunne ta stilling til hvilken metode som egnet seg best for de videre intervjuene. Vi erfarte raskt at nedskrivning av notater tok fokus bort fra respondenten og at det ikke var mulig å fange opp all informasjonen. Lydopptak sikret at vi fikk med oss alt som ble sagt. En ulempe ved å benytte lydopptak er at respondenten kan være tilbakeholden med hvilken informasjon vedkommende deler. Vi erfarte likevel at dette ikke hemmet våre intervjuer. Årsaken er trolig den store graden av saklighet og at temaet ikke berører sensitiv informasjon eller personlige forhold. Den praktiske ulempen ved lydopptak var at vi i etterkant av intervjuet måtte transkribere dette. Prosessen var tidkrevende, men vi anså det likevel som nødvendig. Denne formen for dokumentasjon av intervjuene sikrer også oppgavens etterprøvbarehet, jf. appendiks 1 – 9.

3.4.4 Spørreundersøkelse til partene

Spørreundersøkelsen til partene utgjør den kvantitative tilnærmingen for å belyse problemstillingen. Partene og dommerne har ulike utgangspunkt, og det er interessant å se om nytte vurderes ulikt. Denne metoden gjør det mulig for oss å behandle store mengder data fra et bredt utvalg respondenter. Vi utarbeidet derfor et enkelt spørreskjema som dekket nyttefordeling og partenes vurdering av denne, jf. vedlegg 5. Spørreskjemaet ble sendt til partene per post sammen med et informasjonsskriv. For å sikre størst mulig svarprosent, la vi ved ferdigfrankert returkonvolutt med påskrevet returadresse i brevet. I informasjonsskrivet ba vi partene om å besvare og returnere spørreundersøkelsen innen to uker. Vi informerte videre om at vi ville kontakte dem per telefon dersom svar ikke var mottatt innen fristen. Kontakt per telefon var den mest hensiktsmessige måten, sett i lys av tidsperspektivet og ønsket om høyest mulig svarprosent.

I de sakene som hadde svært omfattende partslistor, gjorde vi videre et utvalg av parter vi ønsket å kontakte. Utvalget var basert på parter vi fant tilgjengelig informasjon om (adresser,

telefonnummer osv.). På denne bakgrunnen sendte vi ut spørreskjema per post til 96 parter. Alle sakene vi har undersøkt er representert i partene vi kontaktet.

Spørreundersøkelsen ble gjennomført på to ulike måter. Av de 96 spurte returnerte 28 spørreskjemaet ferdig utfylt per brev. For andre gjennomførte vi spørreskjemaet muntlig per telefon da vi ringte og purret. I telefonsamtalene med partene spurte vi om de ønsket å delta i undersøkelsen eller ei, og om de i så fall hadde mulighet til å besvare undersøkelsen over telefon. Dette ble gjennomført ved at vi leste opp spørsmålene for partene, partene svarte på svaralternativene, og vi krysset av fysisk på undersøkelsen. Grunnet fremdriften, valgte vi å "sette strek" for undersøkelsen en måned etter at brevene ble sendt ut. Etter at runden med telefonsamtaler var gjennomført, hadde vi snakket med 52 parter. Av disse svarte 19 parter at de ikke ønsket å delta i undersøkelsen, mens 31 parter avga svar. Av de 52 vi snakket med, fikk vi opplyst av to pårørende at to av partene vi søkte hadde gått bort. Etter brev- og telefonrunden hadde vi snakket med 80 parter, mens det var 16 parter fikk vi ikke kontakt med av ulike årsaker. Vi satt igjen med en svarprosent på 56,6 når de som ikke ønsket å delta, de vi ikke fikk tak i samt de avdøde var trukket fra.

Av de 59 respondentene, består utvalget av 29 rekvirenter og 30 øvrige parter. I spørreundersøkelsen spurte vi i spørsmål 1, jf. vedlegg 5, om respondenten var part eller rekvirent. Ved sammenlikning av parts- og rekvirentlisten i rettsbøkene og svarene i spørreundersøkelsen, fant vi at flere av partene anså seg selv som rekvirenter selv om de formelt sett ikke var det. Årsaken til dette kan være enighet mellom sameierne om å kreve sak, mens det av praktiske årsaker har vært én person som har foretatt innsending av kravskjema til jordskifteretten. Det er derfor vedkommende formelt er å regne som rekvirent.

3.5 Etikk og ansvar

Studien berører mennesker og deres arbeidsområde. På denne bakgrunnen sto vi ovenfor flere ulike etiske overveielser og avgjørelser i forkant av undersøkelsene, samt at vi måtte vurdere alle valg underveis i undersøkelsesprosessen ut fra etiske prinsipper. I følge "Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, jus og humaniora" (Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora, 2016, 3. 12-22) redegjøres det for en rekke etiske temaer som berører forholdet mellom forskning, forsker og mennesker. Det oppstilles blant annet tre grunnleggende krav knyttet til forholdet mellom forsker og respondent:

1. Krav til informert samtykke
2. Krav på privatliv
3. Krav på å bli korrekt gjengitt

I dette delkapittelet vil vi redegjøre for disse tre kravene og hvordan vår datainnsamling stiller seg i forhold til disse.

De to første grunnleggende kravene gjelder informert samtykke og krav til privatliv. Kravet om informert samtykke innebærer at respondentens deltakelse i undersøkelsen er frivillig. Kravet til privatliv er relevant i forhold til vår studie når det gjelder utenforståendes mulighet til å identifisere enkeltpersoner i datamaterialet. Personvernombudet for forskning (NSD) har til oppgave å sørge for at forskningsoppgaver tilfredsstiller de krav som fremkommer av lov om behandling av personopplysninger av 14. april 2000 nr. 31 (personopplysningsloven). Ved oppstart av vår studie søkte vi NSD om samtykke til å gjennomføre intervjuer og spørreundersøkelse. For å ivareta kravene, utarbeidet vi informasjonsskriv til respondentene som redegjorde for forskningsprosjektet vårt, frivillige deltakelse og anonymitet, jf. vedlegg 1 og 2.

Det siste kravet gjelder respondentenes krav på å bli korrekt gjengitt. For oss innebærer dette at vi forsøker å gjengi resultatene og funnene fullstendig og i riktig sammenheng. Dette gjelder både sitater fra intervjuene med dommerne og fremstillingen av svarfordeling fra spørreundersøkelsen. Fullstendig gjengivelse vil ikke være mulig, men vi vil presentere datamaterialet fullstendig der vi mener at dette er viktig for å forstå resultatene.

3.6 Hvor gode er konklusjonene?

Konklusjonene er tatt på et bredt datagrunnlag, og vi mener at datainnsamlingsmetodene vi har brukt har vært godt egnet til å gi oss svar på problemstillingen. Temaet og problemstillingen vår var til dels vanskelig å undersøke. Samtidig er vi av den oppfatning at våre datainnsamlingsmetoder har vært de mest egnede for å belyse temaet. Ved å undersøke rettsbøker, intervju jordskiftedommere og gjennom spørreundersøkelsen til partene har vi oppdaget funn som vanskelig kunne latt seg dokumentere ved hjelp av andre metoder eller ved å kun benytte én metode.

3.6.1 Validitet

Datainnsamlingsmetodene påvirker dataens gyldighet (validitet), jf. delkapittel 3.4. Årsaken til dette er at alle metoder er selektive i sin informasjonsinnsamling. Som nevnt ønsket vi å undersøke hvordan nytte behandles i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 og hvordan denne nytten fordeles mellom partene. Fra de ulike kildene søker vi å trekke noen konklusjoner. Det må likevel understrekes at mange av konklusjonene beror på vårt skjønn og vår tolkning av dataene. Konklusjonene vi trekker i oppgavene, vil også kunne ha overføringsverdi til andre saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. Våre konklusjoner vil dermed kun være avgrenset til nevnte saker. Videre har vi kun undersøkt saker på Sør-Østlandet. Selv om det kan være problemstillinger særlig knyttet til andre områder, eksempelvis strandsoneproblematikk, vil funnene og konklusjonene likevel kunne overføres.

3.6.2 Reliabilitet

Metodene vil også påvirke dataens pålitelighet (reliabilitet). Reliabilitet kan beskrives som målesikkerhet, og kan forklares slik: Dersom den samme målingen gjentas flere ganger er målet reliabelt hvis vi får det samme svaret hver gang (og vi undersøker nøyaktig det samme). Før spørreundersøkelsen ble utsendt til partene, sendte vi undersøkelsen til noen eksterne uten faglig bakgrunn. Vi fikk tilbakemeldinger på undersøkelsen, og foretok flere revideringer. Dette ble gjort for å hindre uklarheter i undersøkelsen. Dette styrker undersøkelsens reliabilitet. Likevel kan vi ikke garantere at det ikke har forekommet misforståelser. På samme måte er et intervju reliabelt dersom graden av usikkerhet rundt svarene er lav. Undersøkelsesopplegget påvirker resultatene, og vi har forsøkt å øke reliabiliteten ved å planlegge intervjuene, møte intervjuobjektene på deres arbeidssted og bevissthet omkring egen opptreden under intervjuene. Det første intervjuet vi gjennomførte var et "test-intervju", jf. vedlegg 3. Etter dette intervjuet anså vi strukturen samt noen av spørsmålene som utydelige. På bakgrunn av dette reviderte vi intervjuguiden, jf. vedlegg 4. Videre ble intervjuene tatt opp ved hjelp av båndopptak, og dette var også et grep for å styrke reliabiliteten.

3.7 Mulige feilkilder

Som nevnt har vi benyttet en rekke ulike datainnsamlingsmetoder: Dels for å styrke rekkevidden av funnene og dels for å unngå svakheter ved bruk av kun én metode. Likevel vil

økt omfang av metoder også åpne for feilkilder. I dette delkapittelet vil vi reflektere over hva vi anser som mulige feilkilder i oppgaven.

3.7.1 Intervju med jordskiftedommerne

Vi er i utgangspunktet fornøyd med intervjuene vi gjennomførte med jordskiftedommerne. Intervjuene ble gjennomført tidlig i prosjektet. Dette medførte at vi fikk god tid til å bearbeide dataene og kontakte dommerne ved eventuelle uklarheter, samt få godkjenning av siteringene i oppgaven. Vi gjennomførte som nevnt semistrukturerte intervjuer. Den største feilkilden ved denne intervjuformen var at det ikke var identiske spørsmål som ble stilt de ulike dommerne. Dette førte til at ikke alle svarene kunne sammenstilles og anvendes. Videre har dette ført til at det er punkter vi har behandlet i oppgaven som ikke alle dommerne har uttalt seg om. Vi har forsøkt å gjøre leseren oppmerksom på dette ved å opplyse om hvor mange dommere som har svart på de ulike spørsmålene. En annen mulig feilkilde er at det kan ha oppstått misforståelser mellom oss og dommerne. Vi opplevde at slike misforståelser i stor grad ble oppklart underveis i intervjuene. Likevel kan vi ikke utelukke at misforståelser fant sted. For å bøte på dette, sendte vi sitatene vi ville bruke til dommerne for gjennomlesning.

3.7.2 Spørreundersøkelse til partene

Den største utfordringen ved gjennomføring av spørreundersøkelsen var å komme i kontakt med partene. I første runde sendte vi ut brev til dem. I forkant av dette måtte vi samle inn adresser til alle partene. Dette viste seg å være utfordrende ettersom noen ikke har offentlig tilgjengelig adresse, noen har flyttet og andre var vanskelige å finne. For å bøte på denne utfordringen planla vi å ringe partene dersom vi ikke mottok svar på undersøkelsen. Likeledes var det her utfordringer knyttet til å finne korrekt telefonnummer til partene. Selv om det ikke var mange det gjaldt, er det noen parter som ble ekskludert fra spørreundersøkelsen ettersom vi verken klarte å finne adresse eller telefonnummer. Totalt ble spørreundersøkelsen sendt ut til 96 parter. Av disse svarte 28 parter på undersøkelsen per brev, mens vi gjennomførte 31 "telefonintervjuer" av undersøkelsen. Data fra spørreundersøkelsen ble innhentet ved to ulike datainnsamlingsmetoder. De ulike metodene kan ha påvirket svarene i spørreundersøkelsen. Eksempelvis kan det tenkes at partene som svarte på spørreskjemaet per telefon fikk mindre betenkningstid, noe som igjen kan ha innvirkning på resultatet. I spørreundersøkelsen hadde vi flere spørsmål hvor vi ønsket at partene skulle gradere ulike forhold, jf. vedlegg 4. Den største feilkilden ved denne metoden var at partene vi ringte til i noen grad hadde utfordringer

med å gradere forholdene uten å se spørreskjemaet foran seg. Vi forsøkte etter beste evne å forklare dette grundig og gjenta de ulike graderingene. Dette fungerte stort sett, men det er samtidig en mulig feilkilde. Vi kan ikke utelukke at svarene hadde vært annerledes dersom de hadde besvart skjemaet per brev.

3.7.3 Kritikk av egen studie

Det er vanskelig å tenke seg en helt verdifri og nøytral forsker. Selv om en forsker søker å være objektiv, vil det alltid være en fare for at vi trekker med oss egne verdier og erfaringsbakgrunn. Våre holdninger og verdier kan ha betydning for hvordan vi forstår og tolker funnene fra datamaterialet. På denne bakgrunnen er det ingen garanti for at materialet representerer sannhet og objektivitet. Videre finnes det ingen perfekt undersøkelse. I dette kapitlet har vi redegjort for metoden og reflektert kritisk over valgene vi har tatt. I gjennomgangen av funn i kapittel 5, har vi forsøkt å beskrive det dataene viser på en nøytral måte. Dette for å unngå å trekke feilslutninger. Med dette mener vi at vi øker sannsynligheten for å ende opp med en god undersøkelse.

Kapittel 4 Om jordskifteloven § 3-18, nytte og nyttefordeling

4.1 Innledning

Dette kapitlet utgjør oppgavens teoretiske rammeverk. Selv om det er skrevet mye og omfattende teori om jordskifteloven § 3-18, vil vi starte med å redegjøre for bestemmelsen. Vi vil videre beskrive nyttebegrepet i bestemmelsen og utforske begrepet nærmere – også andre steder i jordskifteloven. Vi tar derfor for oss nyttebegrepet i jskl. § 7-6, og ser på hvordan dette samsvarer med nyttebegrepet i jskl. § 3-18. Kapitlet vil også redegjøre for nyttefordeling som fenomen. Nyttefordeling er ikke hjemlet i jordskifteloven for jordskiftesaker etter kapittel 3, men det finnes slike regler for fordelingsjordskifter etter jskl. §§ 3-30 til 3-32. Bestemmelsene og reglene her vil derfor også bli behandlet. I denne sammenhengen vil vi også kort se på tiltaksjordskifter og hvordan nytten fordeles der.

4.2 Om jordskifteloven § 3-18

Paragraf 3-18 er en av jordskiftelovens mest sentrale bestemmelser, og lyder som følger:

”Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett”

Regelen sikrer rettssikkerhet i et jordskifte og er en absolutt prosessforutsetning i jordskifteloven. Bestemmelsen sikrer at ingen av partene skal lide tap som følge av et jordskifte. Å være involvert i et jordskifte kan for den annen part føles belastende. I noen tilfeller kan vedkommende være fornøyd med dagens situasjon og har ingen ønsker om å endre eiendomsforholdene. I denne sammenheng uttaler Rygg (1998, s. 179) følgende:

”Den som (ufrivillig) vert trekt inn som part i ein retsendrande omskipningsprosess, har eit rimelig krav på å komme ut av den utan tap. Å sikre det er lovgrunnen for § 3 a”.

Bestemmelsen om "vernet mot tap" ble for første gang inntatt i lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950 nr. 2. I lovens § 3 nr. 2 sto det at et jordskifte ikke kan fremmes dersom: *”Det vil vere utenleg eller meir til ulempe enn gagn”*. I kommentarutgaven til loven skriver Christensen (1952, s. 26) at nytten må dreie seg om: *”De driftsøkonomiske forhold*

vedkommende de bruk jordskiftekravet gjelder". Det var med andre ord den driftsøkonomiske helhetsvurderingen med inntekter, arbeidsoppgaver og arbeidskraft i forhold til vedkommende eiendom som var sentral i vurderingen. Christensen (1952) utelukket at samfunnsgevinster skulle inngå i vurderingen⁶. Denne bestemmelsen ble videreført i jordskifteloven av 1979 § 3 a). Meningsinnholdet i bestemmelsen er i stor grad likt. I kommentarutgaven til loven skriver likevel Austenå og Øvstedal (2000, s. 46) at begrepet "nytte" har mange dimensjoner, og er i utgangspunktet ikke forbeholdt økonomi. Nytte er synonym med fordel eller gagn, og er et svært sammensatt begrep. En årsak til dette er at begrepet i stor grad er subjektivt betinget. Det part A anser som nytte kan være vidt forskjellig fra hva part B anser som nytte. Vi gir en grundig og dyptgående gjennomgang av nyttebegrepet i delkapittel 4.3. Med begrepet "kostnader" forstås alle former for kostnader som faller på partene som følge av jordskiftesaken, inkludert sakskostnadene (Prop. 101 L, s. 433). Med sakskostnader menes de variable kostnadene knyttet til jordskiftesaken. Slik begrepet "sakskostnader" blir brukt i jordskifteloven, omfatter det utgifter til gebyr, godtgjørelse til jordskiftemeddommere, grensemerker, merking og måling av grenser, godtgjørelse til ekstrahjelp til verdsetting og godtgjørelse til rettstolk og sakkyndig oppnevnt av retten, jf. jskl. § 7-1. Det er likevel ikke inntatt at kostnader til prosessfullmektig skal inngå i beregningen. Begrepet "ulemper" er oppstilt sammen med kostnader. Dette indikerer at det er rom for å trekke inn ikke-økonomiske forhold som reduserer nytten for vedkommende eiendom.

Selv om ingen eiendom skal lide tap, medfører ikke jskl. § 3-18 et krav om at jordskiftet skal føre til en positiv netto nytte for hver enkelt eiendom i jordskiftetfeltet. Positiv netto nytte er en annen måte å uttrykke begrepene "skiftenytte" eller "skiftegevinst". Vi kan også bruke begrepet "overskuddsnytte" for å beskrive meningsinnholdet: Det er tale om nytte som genereres ut over at ingen lider tap⁷. Steinsholt (1994, s. 11) definerer "netto nytte" som: *"Uttrykk for den totalsituasjonen for en part som fremkommer ved jordskifteprosessen sett i forhold til (fratrasket) totalsituasjon uten jordskifte"*. Dermed kan regelen i jskl. § 3-18 uttrykkes slik: Netto nytte for part A, minus ulemper for part A, minus kostnader for part A, skal være større eller lik 0. Likt blir det for part B, part C, part D osv.

⁶ Unntaket fra dette i 1950 loven gjaldt offentlig jordskifte, jf. § 12. I slike jordskiftesaker kunne jordstyret oppta samarbeid med jordskiftedommeren med sikte på å fremme visse almene formål (Christensen 1952, s. 26).

⁷ I intervjuguiden er det sistnevnte begrep som er blitt anvendt, og oppgaven bruker begrepene om hverandre for å beskrive fenomenet.

Jordskiftet i sin helhet skal skape en nytte som veier opp for de kostnader og ulemper som følger av tiltaket. Jskl. § 3-18 sikrer dermed opprettholdelsen av status quo. Dette kommer blant annet til uttrykk i RG 1993 s. 864 hvor lagmannsretten fastslår at det er: "*Beskyttelsen for de eiendommer som ikke lider under de ulemper som ligger til grunn for jordskiftekravet, ligger i tilleggsvilkåret i jordskifteloven § 3 litra a) om at kostnadene og ulempene for den enkelte eiendom ikke må overstige nytten*". Videre gir ikke vernet i bestemmelsen den enkelte grunneieren rett til den beste løsningen for sin eiendom eller bruksrett (Bjerva et al., 2016, s. 107). Jordskifteretten skal finne den beste helhetsløsningen for jordskifteområdet, og samtidig sørge for at vernet mot tap er oppfylt for den enkelte eiendom.

4.2.1 Vurderingen av nytte, kostnader og ulemper

Vernet mot tap skal gjelde for eiendommen (objektet) og ikke eieren (subjektet).

Eiendommen skal vernes etter loven med utgangspunkt i hva eiendommen etter en objektiv vurdering er egnet til, både nå og i fremtiden. Dette betyr at for å vurdere nytten, kostnadene og ulempene skal jordskifteretten legge en objektiv betraktning til grunn. Jordskifteretten skal videre vurdere hva som er fremtidig påregnelig utnytting av eiendommen, og om jordskiftet vil påføre denne bruksmåten tap. Bærug (2009, s. 263) uttrykker at man i teorien nesten skal se helt bort fra den konkrete eieren ved jordskifte. Det er verdien eiendommen har for en standardisert eier som er det relevante. Samtidig er ikke eieren helt avskåret i vurderingen. Det fremgår av forarbeidene at jordskifteretten kan ta hensyn til at partene har ulike motiv for å eie, bruke og utvikle eiendommen eller bruksretten (Prop. 101 L, s. 168). Jordskifteretten må vurdere vernet mot tap etter hva som har blitt tatt opp som utjenlig eiendomsforhold og hva slags interesser eier eller bruksrettshaver har i eiendommen. Dette gir en indikasjon på at jordskifteretten til en viss grad har mulighet til å ta subjektive hensyn. Bærug (2009) foreslår å vektlegge eiers subjektive interesser i et jordskifte - i større grad enn teorien tilsier. Synspunktet til Bærug (2009) deles av flere andre forfattere: Både Sevatdal (1990) og Roalkvam (2003) mener det må være rom for subjektive vurderinger og at individuelle partsanalyser er et viktig redskap for vurderingen.

Vernet mot tap i dagens jordskiftelov er et krav til den endelige jordskifteløsningen. Dette betyr at jordskifteretten skal foreta vurderingen av bestemmelsen på det tidspunktet hvor det foreligger vedtak om jordskifteløsning, jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav h). Dersom det ved endelig jordskifteløsning kommer frem at kostnadene og ulempene er større enn nytten, vil ikke jordskiftet bli gjennomført. I slike tilfeller må krav om sak avvises med en

jordskifteavgjørelse, jf. jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a). Selv om tidspunktet for vurderingen er lagt til et sent tidspunkt i prosessen, er jordskifteretten likevel pliktig til å foreta vurderingen tidligere. Dette gjelder særlig i de tilfellene der en part gjør oppmerksom på at eiendommen eller bruksretten står i fare for å lide tap (Bjerva et al., 2016, s. 105).

4.2.1.1 Krav til begrunnelse

Jordskifteloven § 6-24 inneholder regler om innholdet jordskifterettens avgjørelser. Gjennom jskl. § 6-1 er lov om mekling og rettergang i sivile tvister av 17. juni 2005 nr. 90 (tvisteloven) (heretter tvl.). § 19-6 gjort gjeldene. Tvl. § 19-6 er en parallell til jskl. § 6-24. Begge bestemmelsene inneholder en generell begrunnelsesplikt. Etter jordskifteloven § 6-23 har jordskifteretten fire mulig avgjørelsesformer: dom, kjennelse, beslutning og jordskifteavgjørelse. Dommer, kjennelser og jordskifteavgjørelser skal begrunnes, jf. jskl. 6-24 fjerde og femte ledd. Etter jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav a) skal vurderingen av om de materielle vilkårene i jskl. §§ 3-2, 3-3 og 3-18 er oppfylt fattes som en jordskifteavgjørelse. Det følger av jskl. § 6-24 femte ledd at slike avgjørelser skal begrunnes⁸. Disse bestemmelsene sikrer derfor at jordskifterettens vurderinger av nytten grunnis i rettsavgjørelsene. Kravet til begrunnelse er essensielt med tanke på partenes rettssikkerhet og deres mulighet til å få overprøvd jordskifterettens vurderinger.

Jordskifteloven fastsetter et krav til at jordskiftedommerne må begrunne jskl. § 3-18 vurderingene. Ut over dette stiller ikke loven krav til hvor omfattende begrunnelsen skal være. Noss og Sky (2017, s. 6) skriver at: "*Det varierer med sakstype hvordan jordskifterettene konkret gjør disse vurderingene og hvordan dette omtales i rettsboka*". Det sentrale er at begrunnelsen er grundig nok slik at jordskifterettens vurderinger kan etterprøves av ankeinstansen.

Vurderingene av jskl. § 3-18 kan være vanskelige og er svært skjønnspreget. I mange tilfeller er spørsmålet i hvor omfattende grad man skal vurdere jskl. § 3-18. Jacobsen (2004, s. 20) har i sin masteroppgave gitt uttrykk for at det legges mindre vekt på vurderingen dersom stemningen mellom partene er god og i liten grad er konfliktfylt. Ut fra dette kan det tenkes at jordskiftedommere i større grad må gjennomføre grundigere vurderinger i saker hvor

⁸ Det samme kravet fantes også i jordskifteloven av 1979. Etter lovens § 14 første ledd annet punktum skulle jordskifteretten fatte et fremmingsvedtak hvor § 3 første ledd bokstav a) skulle vurderes. Etter lovens § 17 b skulle vurderingen begrunnes.

konfliktnivået er høyt og hvor det forekommer endringer i eiendomsforholdene som fraviker i stor grad fra forholdene før jordskiftet. Samtidig er det viktig at vurderingene omkring bestemmelsen kommer tydelig frem. Dette er særlig relevant i forhold til lagmannsrettens overprøvingsadgang. For at ankeinstansen skal kunne overprøve og vurdere jordskifterettens skjønnsutøvelse av hvorvidt jskl. § 3-18 er oppfylt, er det viktig at vurderingene er godt begrunnet. Austenå (1997, s. 232) skriver at: "*Rettsikkerhetsgarantien i § 3 bokstav a er så vesentlig at det bør stilles rimelig store krav til en utførlig begrunnelse for vedtakene*". Austenå (1997) og Reiten (2009, s. 238) er av den oppfatning at det må settes strenge krav til begrunnelse for en så viktig avgjørelse som jskl. § 3-18 er en del av. Særlig gjelder dette i situasjoner hvor én eller flere parter har lite å vinne på jordskifte. I slike situasjoner må det stilles ekstra høye krav til begrunnelse. Selv om skjønnsvurderingene kan være vanskelige, bør altså jordskiftedommerne begrunne vurderingene med tanke på eventuell senere overprøving – dette til tross for at partene stort sett er enige.

4.2.2 Forholdet mellom jskl. § 3-18 og bruk av penger som kompensasjon

Det har vært reist spørsmål om jordskifteretten kan bøte på ulemper skapt av jordskifte ved vederlag i form av penger. Forarbeidene gir uttrykk for at det skal skje en objektiv og påregnelig vurdering av hva eiendommen er egnet til og hva den skal brukes til fremover (Prop. 101 L, s. 168-169). Å tilby et pengevederlag som kompensasjon for ulemper på eiendommen har derfor vært omstridt. Departementet uttaler følgende i forarbeidene:

"Det vil alltid være mulig å gi vederlag i penger. Man er i så fall kommet over i en situasjon som ligger meget nær opp til ekspropriasjon og som det må kreves en uttrykkelig hjemmel for" (Prop. 101 L, s. 168)

Det finnes derimot hjemler i jordskifteloven som åpner for å benytte pengevederlag som kompensasjon der det ikke lar seg gjøre å bytte om grunn mot grunn som i et tradisjonelt jordskifte. Eksempler på slike bestemmelser er jskl. §§ 3-21, 3-25 og 3-26. Dette er likevel unntaksbestemmelser, og for å verne tredjemann/panthaver kommer jskl. § 9-1 til anvendelse.

4.3 Nyttebegrepet i jordskifte

Nyttebegrepet i jordskifteloven er et sammensatt begrep, og det omfatter tre elementer:

1. Nytte som vilkår for å gjennomføre et jordskifte, jf. jskl. § 3-18

2. Nytte som indikator/argument for valg av jordskifteløsning
3. Nytte som grunnlag for fordeling av sakskostnader, jf. jskl. § 7-6

I dette delkapittelet skal vi ta for oss nyttebegrepet i de tre ulike sammenhengene og beskrive dette nærmere.

4.3.1 Nytte som vilkår for å gjennomføre jordskifte

Jordskifteretten kan ikke vedta en jordskifteløsning dersom kostnadene og ulempene overstiger nytten for noen eiendom eller bruksrett, jf. jskl. § 3-18. Ut over dette oppstiller bestemmelsen ingen kriterier for hvordan begrepet "nytte" skal forstås. Det er ingen tvil om at effektene og nytten som følger av et gjennomført jordskifte kan være mange (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 46). Videre trekkes det frem at virkninger av et jordskifte kan være av både økonomisk, arronderingsmessig, juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter. Vi kan stille oss følgende spørsmål: Hvilke effekter medfører et jordskifte, og er alle disse effektene inkludert i den rettslige skranken som jskl. § 3-18 stiller? I dette delkapittelet skal vi søke å identifisere hvilke forhold som inngår som nytte etter jskl. § 3-18 og den avgrensningen som følger mot effektene som et jordskifte kan medføre.

4.3.1.1 Samfunnsnytte

Jordskifte kan gi effekter og gevinster på mange nivåer – både for samfunnet og for de enkelte grunneiere (Domstoladministrasjonen, 2008, s. 7). Effekten av alle jordskiftesaker som gjennomføres gir uttrykk for den overordnede samfunnsnyten. Slik nytte kommer storsamfunnet til gode og kan eksempelvis være økt verdiskapning grunnet mer rasjonelle driftsenheter. Et annet eksempel på samfunnsnyten av jordskifte er arbeidet med kontinuerlig oppdatering av informasjon i eiendomsregistrene. Gjennom arbeidet ved å kartlegge uklare grenser bidrar jordskifte til oppdatering av matrikkelen. Et tredje eksempel er samfunnsnyten som kan skapes gjennom at jordskifte legger til rette for å etablere, organisere og ordne eiendoms- og eierforhold som igjen ivaretar formålene i eksempelvis lov om jakt og fangst av vilt av 29. mai 1981 nr. 38 (viltloven), lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfoldloven) eller lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven). Jordskifteloven har et privatøkonomisk perspektiv for øye, men formålsbestemmelsen i § 1-1 hjemler også et samfunnsøkonomisk perspektiv. Jskl. § 1-1 første ledd første setning lyder slik:

"Formålet med lova er å leggje til rette for effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom og ressursar til beste for eigarane, rettshavarane og samfunnet".

Formålsbestemmelsen skal tydeliggjøre innholdet, sentrale mål og tolkningsprinsipper som gjelder for anvendelsen av jordskifteloven. Departementet skriver i Prop. 101 L på s. 76 at bedringen av den privatøkonomiske nytten er målet for selve virksomheten, og at: *"Den samfunnsøkonomiske nytten av jordskifteordninga følgjer anten meir indirekte, ved at det som er bra for eigarane, óg i sum er bra for samfunnet (...)"*. Samfunnsnyttens oppnåelse oppnås altså sekundært som følge av bedringen av private forhold.

Slik samfunnsøkonomisk nytte og gevinster, vil ikke være særlig relevante for partene i jordskiftesakene. Grunneierne er opptatt av den konkrete nytten som skapes gjennom saken for seg og sine eiendommer. Selv om et jordskifte genererer samfunnsnytte, er jskl. § 3-18 utformet til å ivareta rettssikkerheten for partene. Jordskifteloven § 3-3 derimot, bestemmer at jordskifteløsningen samlet sett fører til mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet. Dette vilkåret kommer i tillegg til jskl. § 3-18 og innebærer at jordskiftet samlet sett må føre til positiv nytte i området. Selv om bestemmelsen ikke uttrykker samfunnsnytte, fastsetter bestemmelsen at et jordskifte ikke kan gjennomføres dersom det ikke fører til mer tjenlige eiendomsforhold i området. Sett opp mot formålsbestemmelsen vil jskl. § 3-3 være med på å sikre rasjonell utnytting av eiendommer til det beste for eierne, rettighetshavere og samfunnet, jf. jskl. § 1-1.

Samfunnsnyttens kommer tydeligere til syne i den tyske jordskifteloven⁹. Loven gjelder jordskifte for områder utenfor byer og tettsteder (Holth, 2015, s. 208). Formålsbestemmelsen i FlurbG § 1 er ganske lik formålsbestemmelsen i jskl. § 1-1. Begge formålsbestemmelsene sikter på å ivareta forholdsvis like interesser. I likhet med den norske jordskifteloven har den tyske loven heller ingen bestemmelser om fordeling av skiftenytten. Lovens tredje del omhandler omforming av eiendommer. I § 37 minner lovgiveren jordskifteutvalget på at de skal vurdere de involverte partenes interesser, interessene til den generelle landskapsstrukturen og det som er påkrevd av allmenne interesser (det felles gode).

⁹ Flurbereinigungsgesetz (FlurbG)

4.3.1.2 Økonomisk nytte

Nyttebegrepet i jskl. § 3-18 omfatter den privatøkonomiske nytten og det er denne dimensjonen som fremheves i jordskifteloven. Med økonomisk nytte menes forhold som kan påvirke en eiendoms inntekter eller utgifter eller eiendommens verdi (Prop. 101 L, s. 46). Den økonomiske nytten omfatter både eiendommens bruksverdi og salgsverdi.

Bruksverdi

Formuleringen "en eiendoms inntekter eller utgifter" i forarbeidene (Prop. 101 L, s. 46) peker på endringer i eiendommens bruksverdi (avkastningsverdi). Dette vil være tilfellet for eiendommer hvor det foregår en form for produksjon, og jordskiftet på en eller annen måte vil påvirke forhold ved denne produksjonen. Det klassiske eksempelet på dette er arealbyttesaker etter jskl. § 3-4, hvor arronderingsmessige endringer vil kunne påvirke eiendommens produksjon i form av redusert kjøreavstand til teigen, økt utnyttelsesgrad av arealene (færre kantlinjer), redusert arbeidstid og forenklet arbeid grunnet en forbedret teigutforming. Slike effekter regnes som nytte på bakgrunn av et objektivt utgangspunkt hvor eieren (produsenten) er rasjonell og forsøker å maksimere sin produksjon under gitte forutsetninger (Sæther, 1994, s. 158). Videre forutsettes det at produsenten søker å produsere på en mer kostnadseffektiv måte (Pindyck et al., 2013, s. 107). Imøtekomes disse forutsetningene, ser man at arronderingsmessige forhold som endres ved jordskifte vil kunne gi utslag i eiendommens bruksverdi. Jordskifteretten er altså en tilrettelegger, og det er opp til partene å realisere denne nytten. Slik økonomisk nytte vil kunne gjelde for jordskiftesaker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. Ved oppløsning av realsameie og deling av personlig sameie får hver enkelt eier rådighet over sin del av arealet. Dette kan generere nytte i situasjoner hvor sameierne er uenige om utnyttelsesform og bruk av arealene. Ved oppløsning vil eierne kunne få nye muligheter til å utnytte området.

Salgsverdi

Forarbeidenes formulering "eiendommens verdi" (Prop. 101 L, s. 46) peker på endringer i eiendommens salgsverdi (markedsverdi). Under jskl. 1979 var det knyttet usikkerhet til hvorvidt § 3 første ledd bokstav a) sikret mot at eiendommens salgsverdi/markedsverdi går ned eller ei. Aasmundtveit (2002), Roalkvam (2003) og Bærug (2009) diskuterer dette. Aasmundtveit (2002, s. 55-56) tolker ordlyden og premissene i forarbeidene til at: "*Momenter som utelukkende referer seg til eiendommens salgsverdi ikke kan regnes for å være relevante i forhold til tapsgarantien*" – dette til tross for at reelle hensyn taler for at § 3 bokstav a) også

skal sikre mot tap målt i forhold til salgsverdi. Roalkvam (2003, s. 10) mener derimot at det i de fleste tilfellene er rom for å: "*Innpasse reelle omsyn som omsetningsforhold i den praktiske løysinga*". Bærug (2009, s. 275) peker også på at en slik tolkning som Aasmundtveit legger til grunn er svært problematisk. Han trekker videre frem at jordskifterettene i en del saker trekker inn markedsverdien, med at jskl. 1979 § 3 første ledd bokstav a) ikke sikrer grunneieren mot endringer i markedsverdien ettersom jordskifterettene i mange saker unnlater å vurdere hvordan markedsverdien endrer seg. Jordskifteloven av 2013 er, etter vårt syn, ikke tydeligere i ordlyden på hvorvidt salgsverdi er omfattet av vernet mot tap. Vi mener likevel at forarbeidene og presiseringen i virkeområdet taler i retning av at salgsverdien også gis et vern. I forarbeidene uttales det på s. 46 at fordelene og ulempene: "*Kan vere endra inntekter eller utgifter, eller endra verdi på eiendommen. Det er i hovudsak desse elementa som definerer nytten, og dei kan variere med eigedomstypen og med bruken av eiendommen*". Videre uttaler departementet i forarbeidene på s. 168 at ved vurderingen av om eiendommen har nytte av jordskiftet eller ei, må jordskifteretten vurdere hva eiendommen objektivt sett er egnet til og hvilken bruk som er påregnelig i fremtiden. Vurderingen kan også ta hensyn til at ulike eiere kan ha ulike motiver for å eie, bruke og utvikle eiendommene sine. I mange tilfeller vil salg være den påregnelige utnyttelsen av eiendommen, og i slike situasjoner fremstår det som klart at salgsverdien er vernet gjennom jskl. § 3-18.

4.3.1.3 Juridisk nytte

Juridiske effekter kan defineres som effekter som reduserer antall rettstvister og konflikter om eiendoms- og bruksrettsgrenser (Sky, 2009, s. 381). Jordskiftesaker kan bidra til dette ved at grenselengder blir gått opp, rettigheter, rettsforhold og eiendomsforhold blir avklart, grenselengder blir redusert eller ved at eiendommene blir merket, målt og registrert. To kjennelser fra lagmannsretten¹⁰ tar opp spørsmålet om hvorvidt slike juridiske effekter inngår i den rettslige skranken til jskl. § 3-18. Etter avgjørelsene er det klart at jordskifteretten ikke kan vektlegge det å gå opp eksisterende grenser med beskrivelser og kart som nytte, som kan oppveie kostnader og ulemper som følge av saken. Ei heller kan jordskifteretten definere avklaring av rettssituasjonen som nytte. Sky (2009, s. 382) skriver at praksis viser at partenes subjektive nytte er stor når det gjelder å få klarlagt hva de egentlig eier. Dette kommer særlig godt til syne i sameier. Uklare rettsforhold i sameier kan hindre at nye tiltak settes i gang, og

¹⁰ LG-1995-1305 og LE-1999-745

det kan hindre optimal utnytting av arealene. Følgelig vil partene kunne oppleve en stor nytte av å få klarlagt rettighetene sine.

Ved oppløsning av sameie skjer en individualisering (endring i eierkonstellasjonen). Dette utløser en rekke juridiske følger. De tidligere sameierne blir eneeiere over egne teiger og kan råde rettslig og fritt over disse uten å forholde seg til andre sameiere. Slike juridiske effekter vil kunne gi utslag i den økonomiske nytten, og denne er vernet gjennom jskl. § 3-18.

Avklarte rettighetsforhold kan bidra til at en kjøper blir villig til å gi mer for eiendommen, og at slike forhold dermed hever eiendommens salgsverdi. I slike situasjoner som beskrevet, er vi derimot inne på den økonomiske nytten som følge av et jordskifte og denne er beskyttet av jskl. § 3-18. Roalkvam (2003, s. 17) hevder også at dersom klarere grenser hever eiendommens bruksverdi ved bedre utnyttelse enn tidligere, er det liten tvil om at en slik klarlegging vil være relevant i forhold til jskl. § 3-18.

4.3.1.4 Sosial nytte

Jordskifte kan også medføre sosiale effekter. Sky (2009, s. 385) definerer sosiale effekter som jordskiftets påvirkning på enkeltmennesker og relasjonene mellom dem. Endrede naboforhold og individualisering er to eksempler. Et jordskifte som går ut på ordning av bruken i et sameie (jskl. § 3-8) eller oppløsning av et sameie (jskl. §§ 3-6 og 3-7), kan bedre samarbeidsklimaet mellom partene. Samtidig kan det hevdes at etablering av gode sosiale relasjoner ikke er jordskifterettens primære arbeidsoppgave, og at dette blir en virkning som ikke kan regnes som relevant i forhold til nyttebegrepet i jskl. § 3-18 (Aasmundtveit, 2002, s. 56-57). Reiten (2009, s. 244) tar et annet standpunkt enn Aasmundtveit (2002), og hevder at et slikt synspunkt blir for snevert. I forarbeidene til jordskifteloven av 2013 er departementet klare på at "nytte" kan være mer enn bare økonomisk nytte (Prop. 101 L, s. 169). I kommentarutgaven til jordskifteloven pekes det også på at det ikke finnes noen klare holdepunkter i jordskifteloven for å hevde at nytten må kunne omregnes i pengeverdier (Bjerva et al., 2016, s. 107).

De sosiale effektene som kan genereres er etter vårt syn det beste eksempelet på ikke-økonomiske effekter som kan inngå i nyttebegrepet. Dersom et utmarksareal ligger i et sameie som ikke fungerer grunnet dårlig samarbeidsklima og høyt konfliktnivå, vil effektene klart være synlig ved ordning av bruken eller oppløsning. Likevel vil dette reflektere valgene jordskifteretten har når det gjelder jordskifteløsning. Det som derimot i større grad er relevant

i forhold til jskl. § 3-18 er at den utjenlige situasjonen fører til at sameierne ikke får utnyttet ressursene, jf. delkapittel 4.3.1.2.

4.3.1.4 Miljømessig nytte

Miljømessige effekter omfatter effekter som jordskifte har på landskap, natur og miljø (Sky, 2009, s. 383). Eksempelvis kan det oppnås estetiske fordeler ved at teigene til den enkelte eiendom blir samlet på samme side av en ny motorveg. De praktiske, arronderingsmessige og økonomiske aspektene ved samling av teiger vil være nytte i jordskiftelovens forstand. De estetiske aspektene ved at et vakkert landskap vil kunne gi en god opplevelse for trafikanter langs vegen, vil derimot dreie seg om samfunnsmessige nyttevirksomheter. Det samme vil gjelde de tilfelle økologiske hensyn ivaretas gjennom en jordskifteløsning som sikrer formålene i annen lovgivning. Dette er samfunnsmessige nyttevirksomheter, og inngår ikke i jordskifteloven § 3-18 sin rettslige skranke.

4.3.1.5 Oppsummering av nytte som vilkår

Ordlyden i jskl. § 3-18 avgrensner ikke nyttebegrepet til kun å gjelde økonomisk nytte. Bestemmelsen er generelt utformet, og benytter ordet nytte generelt uten å knytte ordet opp til bestemte nyttefaktorer. Jordskifteloven oppstiller "ulempe og kostnader" som kontrast til "nytte". Dette indikerer at nyttebegrepet fanger opp både økonomiske og ikke-økonomiske fordeler. Departementet fastslår i forarbeidene til loven at formuleringen "nytte" fanger opp mer enn bare økonomisk nytte (Prop. 101 L, s. 169). Som illustrasjon ble dette kommentert i JBER-2005-4 (Gauksheim). Saken ble krevd som oppløsning av et realsameie i strandsonen. I forbindelse med vurderingen av jskl. 1979 § 3 første ledd bokstav a) skriver jordskifteretten at: *"Det er imidlertid ikke mogleg å talfeste nytten"*. Jordskiftesaken ble likevel fremmet ettersom jordskifteretten kom til at: *"Det er større nytte enn kostnader med å fremme jordskiftesaka for å løyse vanskane partane har skildra"*. I dette eksempelet fastsatte jordskifteretten at nytten er mer enn bare økonomisk, og ikke alltid mulig å tallfeste. Nytt kan være så mangt, og vi kan blant annet trekke frem følgende nyttemomenter/faktorer:

1. Betydelig fordel ved salg/overdragelse til neste generasjon
2. Lette prosesser ved eventuelle fradelinger
3. Bedre naboskap
4. Individualisering: Rådighet over egen eiendom
5. Rettslig klarlegging

6. Nye utnyttelsesmuligheter
7. Hindre allmenningens tragedie (overbeskatning av ressurser)
8. Få til arealbruksendringer som kan ha blitt stoppet av uenighet

Som det fremgår av drøftelsen over, ser vi at når begrepet "nytte" brukes som behandlingsvilkår for å gjennomføre saken, handler nytte i all hovedsak om den privatøkonomiske nytten. Den økonomiske nytten som er beskyttet gjennom jskl. § 3-18, omfatter både eiendommens bruksverdi og salgsverdi – alt avhengig av påregnelig bruk og hvilket som er det aktuelle verdimålet for den aktuelle eiendommen. De øvrige effektene som kan genereres fra jordskifte er viktige "bieffekter", men ikke selvstendige vurderingskriterier. Det er altså de privatøkonomiske effektene som inngår i nyttebegrepet, og jordskifterettene må make å identifisere noen økonomisk nytte. Øvrige "bieffekter" er ikke relevante i seg selv og regnes ikke som nytte i lovens forstand. Argumenter om slike nytteeffekter kan derimot tas med som underbyggende argumenter i vurderingen av jskl. § 3-18. Det er ikke gjort noen generelle avklaringer av spørsmålet i rettspraksis.

4.3.2 Nytte som argument for valg av jordskifteløsning

Det er i utgangspunktet kun de privatøkonomiske virkningene som skal legges til grunn når jordskifteretten vurderer om eiendommene vil lide tap som følge av jordskifte. Likevel fremhever Sky (2009, s. 374) at vi må ha et "*utvidet nyttebegrep for øye*". Med dette mener han at de ikke-økonomiske effektene som faller utenfor nyttebegrepet som vilkår for å behandle saken, vil kunne ha relevans ved vurderingen av ulike jordskifteløsninger (skifteplanalternativ¹¹).

Når det er fastslått at partene ikke lider tap som følge av oppløsningen/delingen, jf. jskl. § 3-18, har jordskifteretten rom til å ta subjektive hensyn ved utarbeidelsen av jordskifteløsning. Den objektive målestokken er som nevnt utgangspunktet når nyttebegrepet anvendes som behandlingsvilkår, men det er ingen tvil om at hver part har sin individuelle oppfatning av hva nytte er (Øvstedal, 1979, s. 120). I motsetning til nytte som et vilkår for å gjennomføre jordskifte, er nytte i beslutningsteorien ingen objektiv egenskap, men et uttrykk for beslutningstakerens preferanser over alternativene (Jordanger et al., 2007, s. 16).

¹¹ Begrepet "skifteplan" er 1979-lovens begrepsbruk for det 2013-loven omtaler som "jordskifteløsning". Begrepene har samme meningsinnhold og henviser til samme fenomen. Intervjuobjektene brukte ofte begrepet "skifteplan" og oppgaven bruker derfor begrepene noe om hverandre.

Jordskifteretten ønsker å finne løsninger som partene kan leve med i ettertid, og å skape en løsning som er mest mulig tjenlig for partene/eiendommene. Etter jskl. § 6-21 skal jordskifteretten utarbeide forslag til jordskifteløsning som skal vise resultatet av jordskifteavgjørelsen. Dette forslaget skal legges frem for partene, som kan komme med merknader og innspill til forslaget og til de andre partenes merknader, jf. jskl. § 6-21 annet og tredje ledd. Dersom retten mottar mange merknader, kan det være hensiktsmessig å sende partene et revidert løsningsforslag. Jordskifteretten utarbeider flere løsningsforslag for å skape en bedre situasjon for de involverte partene, basert på partenes innspill.

I tilfeller der jordskifteretten har flere oppløsnings- og delingsalternativer, og alle løsningene ivaretar behandlingvilkåret for alle eiendommene, kan nytten være et argument for valg av løsning. Dersom én av partene foretrekker alternativ A fremfor alternativ B, har alternativ A høyere nytte enn B for denne parten. Dette kan defineres som partens subjektive nytte. Partene er suverene hva angår deres individuelle nytteskala. A og B kan også ha ulik nytte ut fra en objektiv målestokk. Selv om nytten fordeles ulikt, er den i alle tilfeller til stede, jf. jskl. § 3-18 og paretoforbedring. Likevel kan den subjektive nytten anses liten, selv om den objektive nytten er lik (Øvstedal, 1992, s. 7). Øvstedal (1992, s. 24) er svært opptatt av behovet for individuelle partsanalyser ved valg av ulike alternativer. På denne måten kan man dokumentere de fordeler og ulemper hvert alternativ har, og dermed også treffe beslutninger som medfører nytte for flest mulig.

Jordskifterettene har tradisjon for å forsøke å finne praktiske løsninger mellom partene. Ønsket om å løse konflikter eller problemer gjennom enighet har vært sentralt i jordskifteretten helt siden den første utskiftningsloven fra 1821. Også etter gjeldende jordskiftelov skal man søke mekling og forlik mellom partene, jf. jskl. § 6-1 annet ledd jf. tvl. § 8-1 og jskl. § 6-17. Målet med meklingen er å få frem gode jordskifteløsninger forankret i partenes ønsker. Meklingen i jordskifteretten skjer stort sett i forbindelse med forhandlinger om jordskifteløsningen. Gjennom jordskifteløsningen kan jordskifteretten i større grad ta subjektive hensyn enn når nyttebegrepet anvendes som behandlingvilkår. Jordskifteretten presenterer utkast til jordskifteløsning etter innspill fra partene, og har samtaler med partene i fellesmøter. Retten motiverer også partene til å komme med egne forslag – alt dette for å øke partenes subjektive nytte.

4.3.3 Nytte som fordelingsnøkkel av sakskostnader

Etter jskl. § 7-6 skal jordskifteretten dele "*sakskostnadene mellom partane etter den nytten dei har av saka*". Dette er den store hovedregelen i jordskiftesaker, og nytten som genereres fra et jordskifte skal gjenspeiles i fordelingen av sakskostnader mellom partene. Etter jskl. § 6-23 fjerde ledd bokstav g) skal avgjørelsen om fordeling av sakskostnader etter jskl. § 7-6 treffes som en jordskifteavgjørelse.

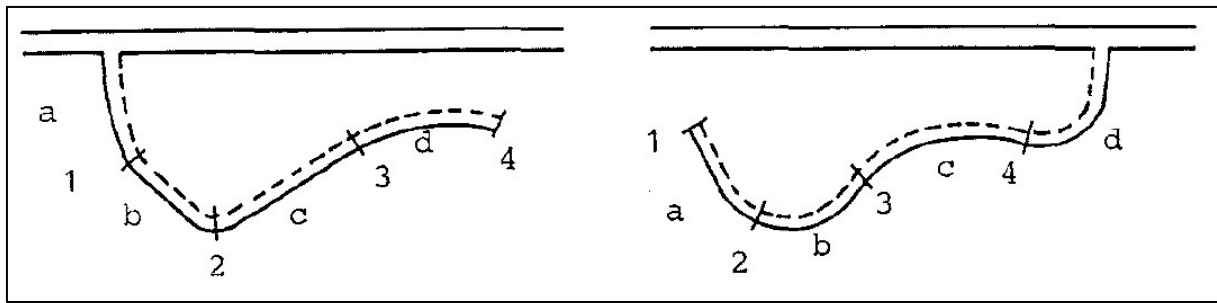
I jskl. § 7-6 møter vi på ny begrepet "nytte". Spørsmålet i denne sammenhengen er om "nytten" er identisk med "nytten" i jskl. § 3-18, eller om andre forhold, virkninger og effekter tas inn i nyttevurderingen ved fordelingen av sakskostnader. Jskl. § 7-6 er en videreføring av jskl. 1979 § 76 første ledd. Austenå og Øvstedal (2000, s. 355) skriver i kommentaren til § 76 første ledd at den nytten det skal legges vekt på er den økonomiske nettonytten. Gevinsten, eller den økonomiske nettonytten som skal fordeles, er differansen mellom nytte og kostnad, og kan uttrykkes slik:

$$G = N - K$$

(Gevinst = Nytte – Kostnad)

Det er opp til jordskifterettens skjønn å ta standpunkt til hva som er nytte og hvor stor denne nytten er (Austenå og Øvstedal, 2000, s. 355). Det er mange gevinster ved et jordskifte som vanskelig kan måles og gjøres opp i penger. Fin utsikt, hyggelig naboskap og mindre konflikt er noen eksempler. Kostnadsfordelingen kan derfor ikke besluttes etter rasjonell teori, og fordelingen er i stor grad et "politisk" spørsmål (Øvstedal, 1992, s. 26). Kostnadsfordelingen er gjerne et utslag av hensiktsmessighet og rettferdighet.

Som nevnt skal kostnadene fordeles etter nytten, men dette gjelder sjeldent absolutt. Det kan være praktisk å fordele friere (Øvstedal, 1992, s. 26). Øvstedal (1992, s. 26 flg.) peker på at det kan være fristende for dommere og lage "regler" for kostnadsfordeling. Et eksempel på dette er at kostnadsfordelingen tilsvarer sameieres andeler. Likevel bør slik bruk av regler samsvare relativt bra med nytten. Det kan være tvil om kostnadsfordeling etter nytte er det rimeligste resultatet når nytten frigjøres, skapes og fordeles ved planer. Øvstedal (1992) viser så til et eksempel om kostnadsfordeling ved anleggelse av felles veg til fire hytter. Man kan tenke seg at jordskifteretten har følgende to alternativer til jordskifteløsning:



Figur 3: To alternative skifteplanforslag for etablering av felles veg (Øvstedal, 1992, s. 27).

Når jordskifteretten så skal ta stilling til kostnadsfordelingen, og hvilken nytte partene har hatt av vegen, vil dette avhenge av hvilket av alternativene som velges. Dersom nytten anses som et utslag av andeler (bruksverdi, veglengde osv.) vil eksempelvis nytten variere stort for eiendom 1 i de to tilfellene. På tegningen til venstre vil eiendom 1 ha en liten andel, mens på tegningen til høyre vil eiendom 1 ha en stor andel. I et slikt tilfelle vil det kanskje være mer nærliggende å vurdere nytten ut fra økningen i eiendommens omsetningsverdi. Videre kan det tenkes at eiendommens omsetningsverdi øker like mye ettersom alle eiendommene får lik tilgang til veg. Under en slik forutsetning vil nytten være like stor for alle eiendommene, og kostnadene burde følgelig deles likt.

I jskl. § 3-18 vurderingen er juridiske effekter som klarlegging av grenser, tinglysing m.m. ikke en del av nyttebegrepet. Likevel inngår det fysiske arbeidet som følge av saken i nyttebegrepet i jskl. § 7-6. Dette betyr at kostnadene knyttet til det fysiske arbeidet med merking og måling av grenser, inngår i begrepet – dette til forskjell fra nyttebegrepet i jskl. § 3-18.

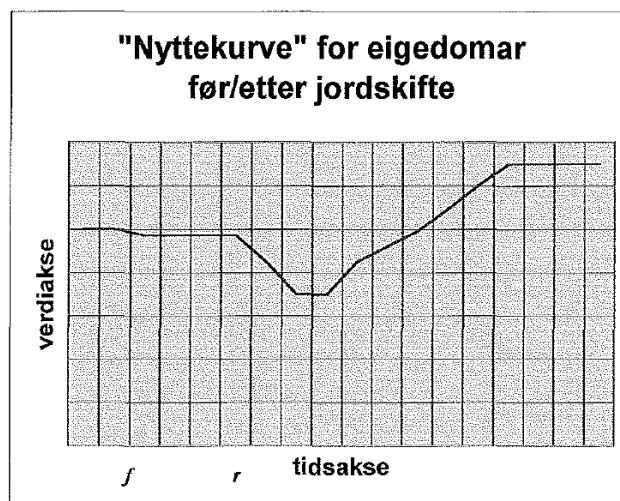
4.4 Nytte som et dynamisk begrep

Jordskiftesaker kan ha ulik grad av konflikt, følelser og engasjement fra partenes side. Hvordan partene betrakter nytten kan endre seg over tid. Roalkvam (2003) undersøkte i sin hovedoppgave nytten i to omfattende jordskiftesaker. Undersøkelsen og samtalene med partene fant sted kort tid etter at sakene ble avsluttet. Han presiserer derfor at tidspunktet for samtalene trolig har en del å si for de vurderingene partene har gjort. Roalkvam (2003, s. 91) skriver blant annet:

"Så kort tid etter at saka er avslutta er det difor grunn til å rekne med at dei sidene ved saka som partane ikkje har fått gjennomslag for er sterkare enn andre positive

sider. Ein skal difor ikkje sjå bort ifrå at enkelte kan få eit anna syn på nyttespørsmålet om nokre år. Det vil alltid ta ei viss tid å tilpasse seg den nye situasjonen, og nytten vil vanlegvis ikkje slå inn før om nokra år".

På bakgrunn av denne hypotesen utarbeidet Roalkvam (2003, s. 92) en "nyttekurve" for hvordan nytten for hver eiendom kan slå ut i tidsperioden fra saken ble fremmet til en del år etter at saken ble rettskraftig:



f = tidspunkt for fremming av saka r = tidspunkt for når saka er rettskraftig

Figur 4: Tidsakse for partenes syn på nytten

Det er ikke gitt at denne kurven passer for alle jordskiftesaker, men den kan fungere som en modell for en "gjennomsnittlig" jordskiftesak.

4.5 Nyttefordeling

Vilkårene for å gjennomføre et jordskifte er at det må skapes mer tjenlige eiendomsforhold i jordskifteområdet, jf. jskl. § 3-3, og at ingen eiendom/part må lide tap, jf. jskl. § 3-18. Det er dette som er den rettslige skranken for å kunne gjennomføre en jordskiftesak. Det må med andre ord skapes noe nytte gjennom jordskiftet, men jordskifteloven sier ingenting om hvem som har krav på denne nytten, eller hvordan denne nytten skal fordeles mellom sakens parter. I forarbeidene til jordskifteloven sier departementet at:

"I eit jordskifte er det ikkje eit sjølvstendig mål at kvar part får eit lovsikra krav på ein matematisk del av nytten" (Prop. 101 L, s. 169).

Det er altså ikke noen krav om hvordan skiftenytten skal fordeles utover at ingen skal lide tap. Det er derfor mulig å la en part få all skiftenytte, så lenge de andre partene ikke blir påført tap (Reiten, 2009, s. 244). Dette var praksis også etter jordskifteloven av 1979. I Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål Sameige) uttalte Høyesteretts kjæremålsutvalg på s. 1122 at: "*Det kan likevel ikke kreves at jordskiftet skal være til positiv nytte for hver enkelt eiendom i skiftefeltet*". En lovfestet andelsfordeling av nytten ville medført en verdsetting av jordskifteområdet både før og etter jordskiftet (Bjerva et al., 2016, s. 107). Vilkåret i dag er at jordskifteretten kun skal verdsette det som skal gå i bytte, jf. jskl. § 3-14.

Jordskifteretten forsøker å finne den løsningen som totalt sett er den beste, men den trenger ikke være til det beste for alle. I noen tilfeller er det et fåtall av eiendommer som har gevinst, mens de andre ikke får ulemper. Det er heller ikke sikkert at den beste løsningen totalt sett kan velges. En part har imidlertid ikke krav på en bestemt andel av skiftegevinsten.

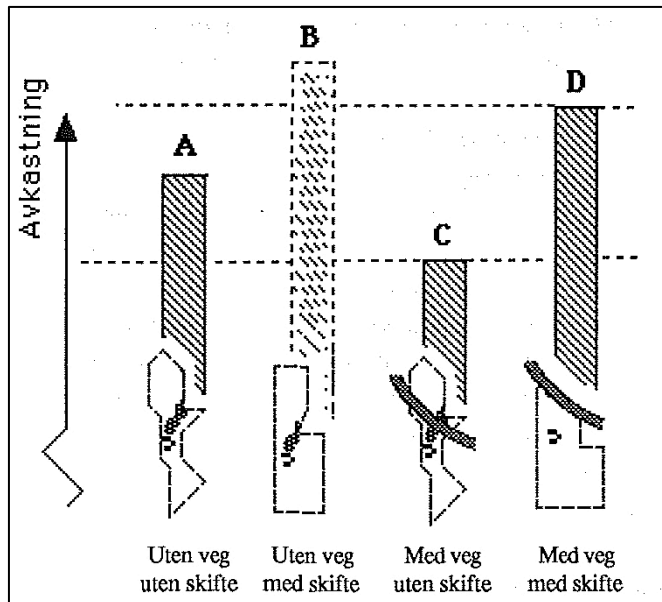
Ettersom det ikke er noen lovfestede regler om fordeling av nytte for ordinære jordskiftesaker etter jordskifteloven kapittel 3, er det følgelig også skrevet lite teori om fenomenet. Det finnes likevel eksempler på sakstyper hvor det er skrevet teori om nyttefordeling. I de to neste delkapitlene vil vi derfor ta for oss teorien om nyttefordeling i to andre sakstyper: tiltaksjordskifter og fordelingsjordskifter, jf. jskl. §§ 3-2 første ledd annet punktum og 5-1, jf. jskl. §§ 3-30 til 3-32.

4.5.1 Fordeling av nytte i tiltaksjordskifter

Tiltaksjordskifter er en sakstype som er hjemlet i jskl. § 3-2 første ledd annet punktum. Tiltaksjordskifter defineres som: "*Jordskifte som følge av iversettning av offentlige og private tiltak*", jf. jskl. § 1-3 første ledd bokstav b). Tiltaksjordskifte er ikke en ordinær jordskiftesak etter jordskiftelovens kapittel 3, men en egen sakstype hvor virkemidlene i kapittel 3 brukes i kombinasjon med at jordskifteretten utøver skjønn. Jordskifterettens skjønnskompetanse fremgår av jskl. § 5-1. Sakstypen kjennetegnes ved at den er en kombinasjon av jordskifte og skjønn (erstatningsutmåling).

Steinsholt publiserte i 1994 rapporten "Vegjordskifte. Effekt og framdrift". Som tittelen indikerer, omhandler rapporten vegjordskifter som er en form for tiltaksjordskifte. I rapporten diskuterer Steinsholt blant annet nyttefordeling i slike saker – særlig gjelder dette problematikk knyttet til at det er tiltakshaver (Statens vegvesen) som bærer alle

omkostningene, jf. jskl. § 7-6 annet ledd. Steinsholt (1994, s. 50) skriver at: "*Det vil imidlertid være høyst diskutabelt å snu denne logikken "på hodet" og slutte at når Vegvesenet som hovedregel skal dekke alle kostnadene – så har det også krav på hele nytten*". Årsaken til dette er at sakstypen er en kombinasjon av jordskifte og ekspropriasjon.



Figur 5: Eiendommens avkastning ved ulike situasjoner ved et vegjordskifte (Steinsholt, 1994, s. 48).

I en normal ekspropriasjonssak er det ikke tale om å skape og fordele nytte, men i en slik kombinasjonssak brukes jordskiftelovens virkemidler for å bøte på de utjenlige forholdene ekspropriasjonsdelen medfører. Når jordskifteretten gjennomfører en slik sak, skal jordskifteretten sørge for at ingen av eiendommene går ut av jordskiftet med en lavere verdi enn nivå C i figur 5 viser, jf. jskl. § 3-18.

Verdiøkning må derimot anses som nytte. Dersom jordskiftedelen av saken

medfører slik nytte for eiendommen, jf. nivå D i figur 5, har jordskifteretten mulighet til å "*leggje sakskostnader på partar som får netto nytte*", jf. jskl. § 7-6 annet ledd. Videre skriver Steinsholt (1994, s. 50) at man i "*flere av de gjennomførte vegjordskifter har (...) valgt å se bort fra arronderingsmessige problemer "før veg og uten skifte" ved verdsettingen for bytteprosessen (...) Således har man valgt å tildele denne delen av skiftegevinsten til de parter som hadde problemet på forhånd*". I sakene han studerte, har jordskifterettene ved kostnadsfordelingen likevel valgt å pålegge grunneiere som har fått positiv differanse mellom nivå A – D sakskostnader. I artikkelen skriver Steinsholt (1994) at gevinster/nytteeffekter som er helt uavhengige av jordskiftet (tillatelser fra sektormyndigheter osv.), de arronderingsmessige nytteeffektene skapt i situasjon A – C, eller sidetiltak som tilfører eiendommene verdier ut over nivå B eller A, skal tillegges Vegvesenet (Steinsholt, 1994, s. 51). I motsetning til ordinære jordskiftesaker, mener altså Steinsholt at gevinster/nytteeffekter som skapes av tiltakshavere, også skal komme tiltakshaver til gode. Årsaken til dette er erstatningsaspektet i disse sakene. I ordinære jordskiftesaker er man derimot ikke "pålagt" å tilgodese at visse gevinster/nytteeffekter tilfaller bestemte parter.

4.5.2 Fordeling av nytte i jordskifteloven §§ 3-30 til 3-32

I fordelingsjordskifter etter jskl. §§ 3-30 til 3-32 finnes et lovfestet krav om fordeling av nytten. Sakstypen kalles fordeling av planskapt netto verdiøkning. I slike jordskifter skal partene ha en andel av nytten, og hver eiendom skal altså få sin del av skiftenytten (Reiten, 2009, s. 243). Saker som behandles etter disse lovreglene får derfor krav om at alle eiendommene må få positiv nytte. Det er altså ikke lenger tilstrekkelig at en part ikke blir påført tap.

Fordelingsjordskifter er en relativt ny sakstype. Sakstypen ble introdusert i rapporten "Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder" utgitt i 2003, og resulterte i at sakstypen ble inntatt i jordskifteloven i 2006. Gjennom bestemmelsene har jordskifteretten blitt gitt kompetanse til å fordele arealverdier og kostnader. Sakstypen gjelder fordeling av planskapt netto verdiøkning mellom eiendommer. Dette innebærer overføring av fremtidige verdier fra eiendommer som har en planskapt netto verdiøkning til eiendommer som ikke har slik verdiøkning, men som har areal som inngår i planen. I mange tilfeller skal en eiendom med liten eller ingen planskapt netto verdiøkning nyttes til felles tiltak som må til for å iverksette planen (Prop. 101 L, s. 185). Dette kan gjelde arealer til veg, infrastruktur, grøntarealer osv. Jordskifterettens oppgave er å verdisette verdiøkningen og flytte deler av verdiøkningen fra eiendommer som har en planskapt netto verdiøkning, til eiendommer som ikke har planskapt netto verdiøkning, men som har areal som inngår i planen (Prop. 101 L, s. 187). For at jordskifteretten skal kunne gjennomføre fordelingsjordskifter, er det et vilkår i jskl. § 3-30 om at planmyndighetene må gi jordskifteretten slik kompetanse gjennom reguleringsplan.

I motsetning til ordinære jordskiftesaker må kommunen fastsette i plan at fordelingsjordskifte kan skje. Årsaken til dette er at det er kommunen som tildeler arealene verdier gjennom sine reguleringer, og har kompetansen til å fastsette at verdiene skal utjevnes mellom eiendommene planen omfatter. Selv om dette er en annen situasjon enn den "ordinære utjenlige eiendomssituasjonen", jf. jskl. § 3-2, kan det likevel tenkes tilfeller i jordskiftesaker etter kapittel 3 hvor slike nyttefordelingsregler kunne vært hensiktsmessige. Her tenkes særlig på situasjoner i byer, tettsteder eller i saker hvor jordskifte kan utløse store verdier. Selv om det eneste vilkåret i en slik situasjon er at ingen eiendom skal lide tap, jf. jskl. § 3-18, kunne det vært hensiktsmessig å ha en bestemmelse som sikret at alle eiendommene fikk en andel av skiftegevinsten som skapes. Dette kunne eksempelvis gjort seg gjeldende gjennom

realiseringen av en reguleringsplan eller gjennom tilrettelegging for naboens utviklingsmulighet. Vi kan se for oss følgende situasjon: En eiendom er regulert til utbygging, men eiendommens form gjør utbygging umulig. Eieren krever jordskifte mot naboeiendommen for å gjennomføre et arealbytte som muliggjør utbygging. Vilkåret er da at naboeiendommen ikke skal lide tap. Samtidig utløser jordskiftesaken utbyggingsmulighet og verdier for rekvirenten. I en slik situasjon er naboeiendommen kun med i saken for å muliggjøre utbygging på rekvirentens eiendom. Det er nettopp naboeiendommen som muliggjør rekvirentens mulige utbygging. Det er da nærliggende å se for seg at naboeiendommen burde fått en andel av den utbyggingsgevinsten som skapes.

4.5.3 Oppsummering av nyttefordeling i tiltaks- og fordelingsjordskifter

Tiltaksjordskifter og fordelingsjordskifter er egne sakstyper som skiller seg fra tradisjonelle jordskifter etter jskl. kapittel 3. Begge sakstypene har elementer av nyttefordeling i seg. Årsaken til dette er at begge sakstypene gjerne håndterer store verdier og verdiøkning for de involverte tiltakshaverne/eiendommene. Lovgiver har med andre ord vurdert lovfestet nyttefordeling i slike situasjoner som nødvendig.

Både tiltaksjordskifter og fordelingsjordskifter er saker som innebærer gjennomføring av ulike tiltak – ofte knyttet til infrastruktur eller utbygging. Dette betyr igjen at sakstypene gjerne håndterer store verdier, og det er disse verdiene som utgjør nytten. Således vil det i større grad være nødvendig å ha regler som sikrer en form for fordeling av nytten.

Fellesnevneren er altså at du har situasjoner hvor et tiltak skal gjennomføres, og det er tiltaket det skal tilrettelegges for. Dette har likevel ingen direkte virkning i forhold til jordskiftesaker etter kapittel 3, og for saker etter kapittel 3 finnes det som nevnt ingen regler om fordeling av nytte.

Kapittel 5: Det empiriske materiale

5.1 Innledning

Gjennom litteraturen i kapittel 4 har vi redegjort for jskl. § 3-18. Selv om det er skrevet mye om jskl. § 3-18 og nytte, er det skrevet lite om nyttefordeling i jordskiftefaglig litteratur og teori. Den rettslige skranken er at ingen eiendom eller bruksrett skal lide tap, og at det skal skapes en gevinst gjennom jordskiftesaken. I dette kapittelet skal vi redegjøre for det empiriske materialet vi har samlet inn for å besvare problemstillingen vår: *Hvordan behandles nytte i saker etter jordskifteloven §§ 3-6 og 3-7, og hvordan fordeles denne nytten mellom partene?* Det empiriske materialet fremstilles i delkapitler som bygger på de ulike delproblemstillingene.

Vi vil innlede kapittelet med å gi en kort fremstilling av sakene vi har undersøkt. Sakene danner grunnlaget for den videre studien, og det kan være hensiktsmessig å ha en oversikt over de ulike sakene for videre lesing – særlig i empiridelen. Ut fra rettsbøkene har vi studert ulike forhold vi anser som betydningsfulle i forhold til problemstillingen, og som kan gi oss et bilde på hvordan nytten har blitt fordelt mellom partene. Videre vil vi fremstille datamaterialet vi har samlet inn, plassere funnene i en større kontekst og kommentere hovedtrekkene i materialet.

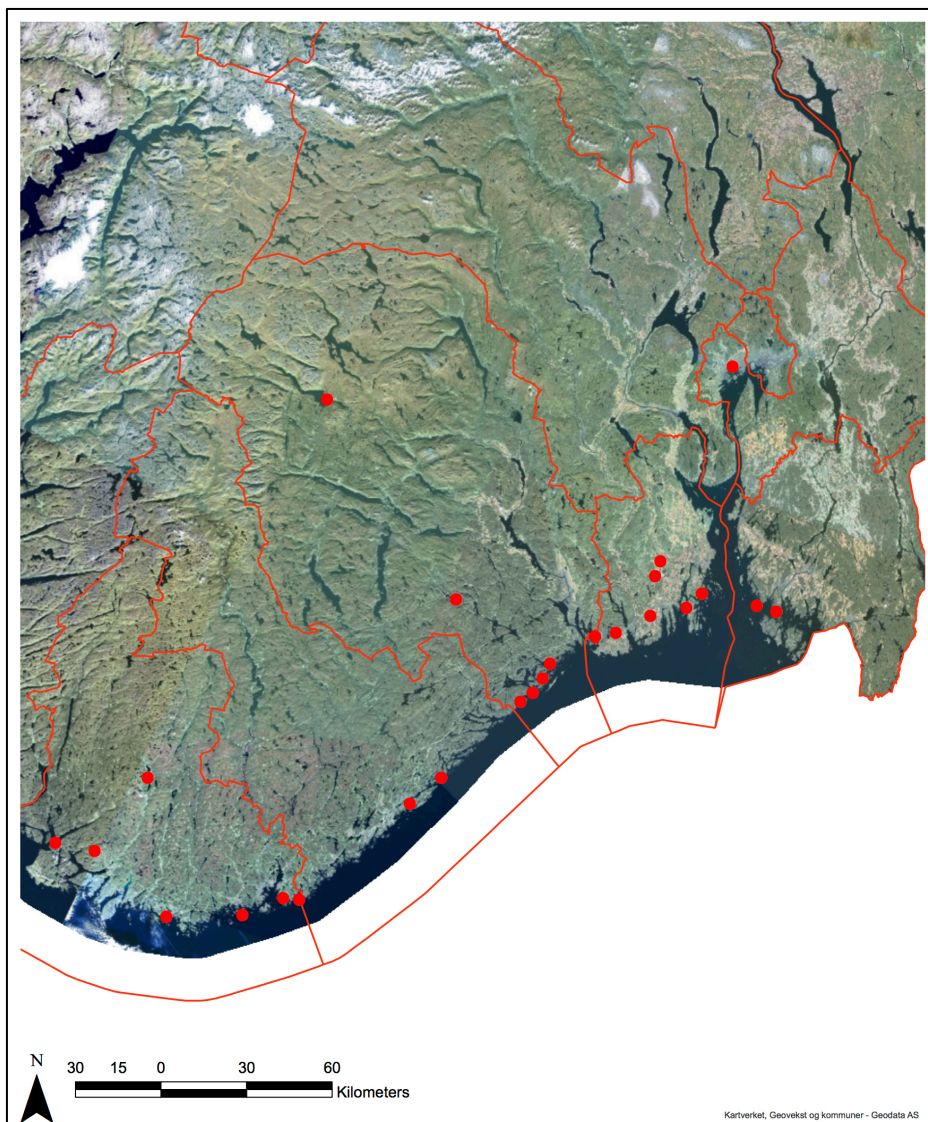
5.2 Om det empiriske materialet

Vi fikk tilsendt 25 saker fra åtte jordskifteretter på Sør-Østlandet. Av disse 25 sakene var ni saker behandlet etter jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav a)/jskl. § 3-6 og 16 saker etter jskl. 1979 § 2 første ledd bokstav g)/jskl. § 3-7. Tabellen under gir en oversikt over jordskiftesakene vi har studert.

Tabell 1: Skjematisk oversikt over jordskiftesakene vi har studert

Oversikt over sakene vi har studert				
Jordskifterett	Sak nr.	Saksnavn	Område	Sakstype
Lista	1010-2013-0039	Londal Øvre	Utmark	§ 3-7
	1010-2014-0026	Ståby	Utmark/beite	§ 3-6
	16-007424REN-JFLE	Røyland	Utmark	§ 3-7
Marnar	17-021612REN-JKRI	Boda	Strandeiendom/ Holme	§ 3-6
	1000-2014-0006	Fidje	Strandparsell	§ 3-7
	1000-2015-0009	Ådnevik	Strandparsell	§ 3-7
	1000-2012-0030	Njerve	Strandparsell	§ 3-6
Aust-Agder	0900-2011-0004	Røed	Skog	§ 3-6
	0900-2012-0015	Skatbunes	Strandparsell/hytter	§ 3-7
Nedre Telemark	0800-2013-0029	Dampnesodden	Skog/innland/hytte	§ 3-7
	16-025682REN-JSKI	Haukehei	Strandparsell/hytter	§ 3-7
	0800-2010-0024	Hestangen	Strandparsell/hytter	§ 3-7
	0800-2010-0025	Isnes	Strandparsell/hytter	§ 3-7
	0800-2015-0035	Vintereidet	Strandparsell/hytter	§ 3-7
Øvre Telemark	0820-2012-0002	Reinar	Utmark/fjell	§ 3-6
Vestfold	0700-2009-0004	Bjerke Søndre	Innmark (landbruk)	§ 3-6
	0700-2011-0006	Føien Nordre	Strandeiendom/hytter	§ 3-7
	0700-2011-0017	Vervågen	Skog/utmark/hytter	§ 3-7
	0700-2012-0005	Oslebakke	Strandparsell/hytter	§ 3-7
	0700-2012-0022	Bergan Nordre	Utmark/skog	§ 3-6
	0700-2015-0015	Ljøsterød	Skog	§ 3-6
	0700-1996-0008	Hasaas	Tun	§ 3-6
Akershus og Oslo	0200-2001-0015	Trulsrud	Tettbebygd	§ 3-7
Østfold	0100-2011-0007	Spetalen	Tettbebygd	§ 3-7
	0100-2012-0063	Kure Mellem	Sjø/hytteområde	§ 3-7

Som det fremgår av tabellen over, omhandler omtrent halvparten av sakene deling av strandparseller med hytter som ligger i sameie. Utvalget av saker favner likevel videre, og vi har også sett på deling- og oppløsningssaker som gjelder andre eiendomstyper med annen bruk. Noen av sakene gjelder sameier i fjellområder hvor bruken primært dreier seg om jakt og friluftsliv. Andre gjelder deling av skog- og innmarksteiger i tilknytning til landbrukseiendommer, og én sak gjelder deling av et felles tunområde. Vi har også saker som gjelder tettbebygde områder. Kartet under viser sakenes omtrentlige geografiske plassering.



Figur 6: Kart som viser sakenes omtrentlige geografiske plassering (utarbeidet av oss i ArcGIS)

5.2.1 Presentasjon av sakene

Vi vil i det følgende gjøre rede for sakene som utgjør grunnlaget for våre undersøkelser. Presentasjonen av sakene er kortfattet, og dersom det ønskes ytterligere informasjon henviser vi til rettsbøkene i tabell 1 over.

Londal Øvre (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to søsken i Kvinesdal kommune. Eiendommen lå i utmark, og besto i hovedsak av fjell og snauhei med innslag av noen områder med produktiv skog. Eiendommen var på totalt 2184 daa. Eierne eide $\frac{1}{2}$ andel hver, og partene var enige om at alt areal hadde samme verdi og deles etter areal.

Ståby (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt deling av et realsameie brukt til sauebeite i Flekkefjord kommune. Den ene parten ønsket å dele for å få full rådighet over arealet for videre eiendomsutvikling. Jordskifteretten fremmet saken under sterk tvil. Årsaken til dette var at eiendommen var regulert til LNF. Partene eide like halvdel.

Røyland (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig utmarkssameie mellom tre parter i Kvinesdal kommune. De tre eierne eide henholdsvis $\frac{1}{2}$, $\frac{1}{4}$ og $\frac{1}{4}$. Dette var en omfattende sak med domsavsigelse undervegs. Saken ble også geografisk utvidet, slik at saken til slutt omfattet deling av all sameiestrekning på heia mellom de to eiendommene.

Boda (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt deling av et realsameie mellom fire eiendommer i Søgne kommune. Realsameiet var en holme i skjærgården som ble eid i fellesskap, og det var konflikt om bruk og vanskelige samarbeidsforhold (lakseplass, beite, hytte, båtplass, fellesbrygge). Eierforholdet mellom eiendommene var som følger: $\frac{1}{6}$, $\frac{1}{6}$, $\frac{2}{6}$ og $\frac{2}{6}$. Jordskifteretten gjennomførte ikke en fullstendig deling, det ene brukssameiet ble videreført og jordskifteretten etablerte også et nytt jordsameie. To eiendommer fikk arealer til eneeie.

Fidje (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to søstre i Kristiansand kommune. Eiendommen var 3,4 daa, og partene eide en halvdel hver av verdiene. Det sto oppført en bygning på den sørlige delen av eiendommen. Det var usikkert hvorvidt kommunen ville innvilge byggetillatelse på den nordlige delen, rekvirenten ønsket likevel å dele eiendommen etter areal og ikke verdier. Retten vedtok en slik skjevdeling av verdier (arealene etter deling: 1,6 daa og 1,8 daa).

Ådnevik (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av en strandparsell som lå i personlig sameie i Kristiansand kommune. Sameiet besto av to eiere som eide en halvpart hver. Partene hadde lenge ønsket deling. Sameieeiendommen var på 300 kvm, og på eiendommen sto det et gammelt båthus, en sjøbu og ei brygge. Eiendommen ble delt i to verdimessig likeverdige deler.

Njerve (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt oppløsning av et gammelt uregistrert jordsameie mellom 12 eiendommer i Lindesnes kommune. Sameieeiendommen lå ved kysten, og flere av sameierne hadde allerede etablert brygger og sjøbuer innen sameiet. En stor del av saken var å klarlegge andeler, verdsette arealene, samt deling i tråd med andeler. Andelene ble fastsatt fra eiendommenes skyld, og varierte fra 3,04 % til 21,23 % fordelt på 12 eiendommer. Jordskifteretten gjennomførte ikke en fullstendig deling, og noen arealer ble beholdt i sameie.

Røed (jskl. § 3-6)

Denne saken handlet om en delvis oppløsning av to gamle realsameier i Arendal kommune, som besto av totalt 16 parter. Saken ble først og fremst fremmet som en rettsutgreiingssak for å fastlegge andeler i sameiet og få disse matrikulert. Røed sameie besto av to adskilte deler: Bomsholmen (strandlinje) og Fellesskauen (skog). I Bomsholmen var det 15 parter, og andelene varierte fra 22/2186 til 671/2186. I Fellesskauen varierte andelene fra 5/506,48 til 251,5/506,48. Rekvirenten var medeier i begge sameiene. Det var uenighet mellom sameierne om arealene skulle oppløses eller ei: Én ønsket oppløsning, mens resten ønsket fremdeles sameie. Jordskifteretten skilte ut areal til eneeie til rekvirenten.

Skatbunes (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to parter. Sameieeiendommen lå ved kysten i Tvedestrand kommune, og begge partene hadde hver sine hytter på eiendommen. Partenes andeler i sameiet utgjorde henholdsvis 1/3 og 2/3. En stor del av saken omhandlet verdsetting av de ulike forholdene og jordskifteretten gjennomførte en deling etter verdi.

Dampnesodden (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom 4 personer i Drangedal kommune. Andelene før skiftet var henholdsvis 1/3, 1/3, 1/6 og 1/6. Partene var uenige om flere forhold. Eiendommen besto av vannlinje og skog, og det sto både hytter og driftsbygninger på eiendommen. Jordskifteretten gjennomførte delingen i to operasjoner: Først rettsforlik for deling av en teig til partene med 1/6, etterfulgt av jordskifteavgjørelse for deling mellom de to partene med 1/3 hver. Eiendommen ble delt etter verdi.

Haukehei (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to brødre. Eiendommen lå ved kysten i Kragerø kommune, og begge brødrene hadde hver sin hytte på eiendommen. Brødrene eide 50 % hver av eiendommen, og jordskifteretten gjennomførte deling basert på en avtale mellom brødrene. Brødrene fikk teiger til eneeie som var verdimessig like. En del av sameiet ble liggende i realsameie mellom de to eiendommen.

Hestangen (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie i Kragerø kommune mellom tre søsken. Partene arvet eiendommen i 1971, og gjennomførte noen fradelinger i en privat avtale i 1981. Fradelingene ga dem egne tomter til sine hytter. Nå ønsket de jordskifterettens hjelp for å gjennomføre resterende deling av sameiet. Partene var uenige om hvilket tidspunkt som skulle legges til grunn for delingsgrunnlaget og hvorvidt de tidligere fradelingene skulle trekkes inn i delingen eller ei. Gjennom tvistebehandling fastsatte retten at eierbrøken var 1/3 hver i sameiet og de tidligere fradelingene ble derfor holdt utenfor saken. Delingen skulle resultere i tre verdimessige like deler.

Isnes (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie i to teiger i Bamble kommune mellom fem familier bestående av totalt 19 medeiere. Andelen varierte fra 1/12 til 11/216. De ulike familiene hadde hver sine hytter på tomten (totalt 5 hytter). Sameierne ønsket å dele sameiet, samt beholde en teig i et realsameie. Plasseringen av hyttene satte store begrensinger på hvordan tomtene kunne utformes. Dette resulterte i at tomtenes størrelser ble forskjellige, men arealene hadde likevel lik verdi etter delingen.

Vintereidet (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom tre familier i Kragerø kommune. Sameiet var en strandeendom med tre påstående hytter hvor hver familie disponerte sin del (opprinnelig 1/3 på tre søsken). Etter overføring til ny generasjon besto sameiet av syv personer med andeler i eiendommen (hytte 1 = 1/3, hytte 2 = 1/2, 1/6, 1/6, 1/6, hytte 3 = 1/2, 1/2). Det ble inngått et rettsforlik hvor det ble fastsatt at eiendommen skulle deles i fire deler: Tre deler til eneeie til familiene, og en del som realsameie (strand, brygge). Hyttetomtene skulle deles etter lik verdi.

Reinar (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt deling av et større utmarksområde liggende i realsameie mellom to eiendommer i Vinje kommune. Eiendommene hadde henholdsvis 37/72 og 35/72. Eiendommen har i hovedsak vært brukt til utleie av jakt samt beite. Eiernes motstridende interesser og ulik bruk, skapte samarbeidsproblemer og ulik faktisk bruk av sameieområdet. Etter en diskusjon omkring etablering av bruksordning eller oppløsning, landet jordskifteretten på at oppløsning var den mest hensiktsmessige løsningen. Saken ble anket til Agder jordskifteoverrett som stadfestet jordskifterettens avgjørelse.

Bjerke Søndre (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt deling av to realsameier med henholdsvis tre medeiere med 1/3 hver og to medeiere med 1/2 hver i Larvik kommune. Teigene var gjenstand for konsesjonsbehandling i 1991 hvor det ble forutsatt at eiendommene skulle fordeles mellom konsesjonssøkerne og tillegges deres øvrige landbrukseiendommer. Jordskifteretten gjennomførte oppløsningen i samsvar med konsesjonen.

Føien Nordre (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av en strandeieendom i Nøtterøy kommune, som lå i personlig sameie. Eiendommen var bebygd med fire hytter disponert av fire familier. Hver hytte hadde en andel på 1/4, men grunnet senere overføringer besto saken av 10 parter (Hytte 1= 1/4, hytte 2= 1/8, 1/8, hytte 3= 1/8, 1/8, hytte 4= 1/20, 1/20, 1/20, 1/20). Eiendommen ble delt i fire likeverdige tomter, og jordskifteretten etablerte et realsameie for felles disponering.

Vervågen (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie (dødsbo) mellom fem søsken i Larvik kommune. Eiendommen lå ved kysten, og besto av skog, utmark, hytter og festetomter. Én av søsknene eide 1/2, mens den andre ideelle halvparten var likt fordelt mellom de fire andre søsknene (1/8 på hver av de fire andre). Sameiet besto av flere teiger, og det fantes avtaler som sa noe om fordelingen. Én av søsknene (1/8) fikk etter eget ønske sin andel utlagt i penger. Eiendommen ble delt etter verdi tilsvarende sameiernes andeler i boet.

Oslebakke (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av to teiger liggende i et personlig sameie mellom to søsken i Nøtterøy kommune. Eiendommen lå ved kysten, og begge søsknene hadde hver sin

bebyggelse til egen disposisjon. Partene eide en ideell halvdel hver, og eiendommen ble i to verdimesse like deler. På grunn av usikkerhet knyttet til fremtidig utbygging, ble en teig liggende i personlig sameie.

Bergan Nordre (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt oppløsning av et realsameie mellom to eiendommer i Sandefjord kommune. Realsameiet var 3,5 daa og besto av utmarksareal/skog, og partene eide en halvdel hver av sameiet. I tillegg til oppløsningen ble det foretatt et arealbytte for å få sammenhengende teiger etter skiftet.

Ljøsterød (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt oppløsning av et utmarksareal som lå i realsameie mellom to eiendommer i Andebu kommune. Realsameiets totale størrelse var 5,5 daa. Arealet hadde tilnærmet lik verdi, og kunne deles etter størrelsen på arealet med en lik andel på hver.

Hasaas (jskl. § 3-6)

Denne saken gjaldt oppløsning av et realsameie mellom to eiendommer i Andebu kommune. Realsameiet var et tunområde som skulle deles mellom to landbrukseiendommer. Fellesarealet på gårdsplassen skrev seg fra delingsforretning av 1929. Jordskiftesaken ble påbegynt i 1997, og ulike forhold ved saken ble anket. Eksempelvis ble det avsagt dom angående tvist om bolighus av Agder lagmannsrett, og flere forhold rundt oppløsningssaken ble anket til Agder jordskifteoverrett. Årsaken til sistnevnte anke dreide seg i stor grad om pålegg om fellesinvesteringer i tilknytning til omlegging av gårdsveg, og at dette lå utenfor sakens gjenstand. Overretten stadfestet jordskifterettens delingsplan.

Trulsrud (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to søsken som lå i Bærum kommune. Uenighet omkring fremtidig utnyttelse og utvikling av eiendommen var årsaken til delingskravet. Det fantes en rekke eksisterende bygninger på sameiet, og disse ble inntatt i delingsgrunnlaget. Partene eide en ideell halvdel hver. Det ble inngått rettsforlik som ga visse føringer for delingen. Det ble også inntatt et pengeoppgjør for å kompensere for verdien til de eksisterende bygningene.

Spetalen (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to søsken i Råde kommune. I tillegg fordelte jordskifteretten seks allerede fradelte tomter mellom sameierne (basert på avtale mellom partene). Sameiene eide en ideell halvdel hver. Sameieteigen som skulle deles var regulert til LNF, og det var gitt dispensasjon til bygging av bolig på den ene delen. Jordskifteretten gjennomførte likevel delingen under forutsetningen at arealet hadde lik verdi.

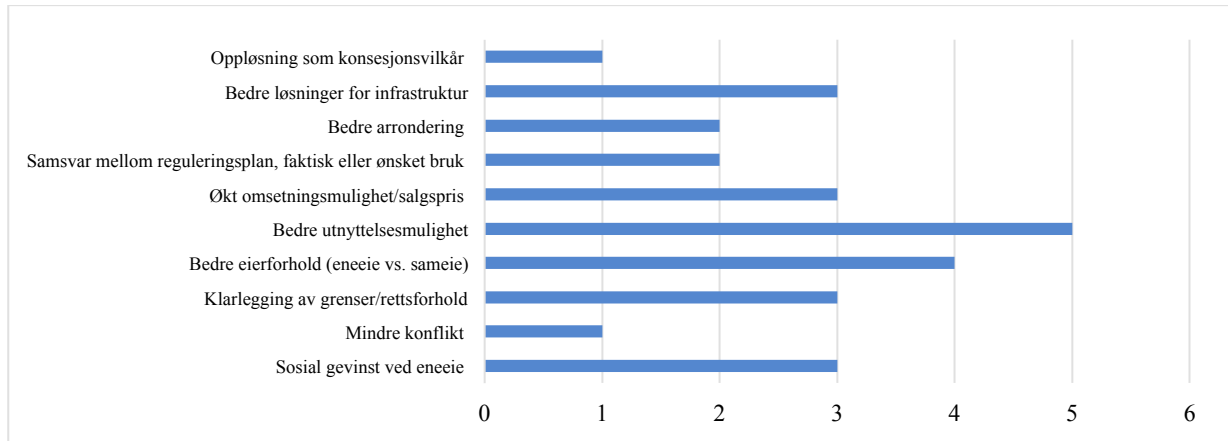
Kure Mellem (jskl. § 3-7)

Denne saken gjaldt deling av et personlig sameie mellom to søsken i Rygge kommune. Partene eide en halvdel hver. Eiendommen lå langs kysten og partene disponerte hver sin hytte. Eiendommen ble delt etter verdimessig like andeler.

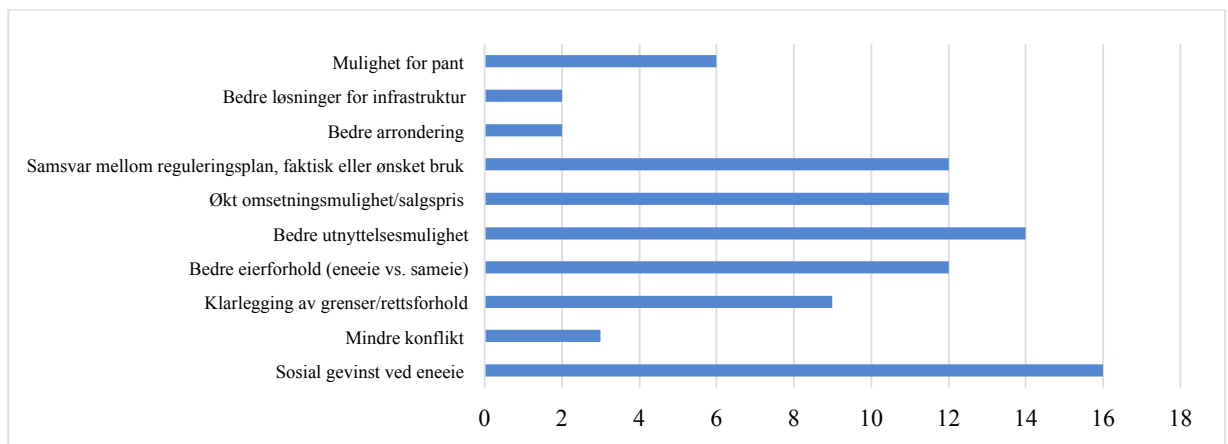
5.3 Delproblemstilling A: Om nyttemomenter i jskl. §§ 3-6 og 3-7

Vi spurte jordskiftedommerne (spørsmålet ble stilt ni av ni dommere) hvilke nytteaspekter som vektlegges mest i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. I tråd med teorien, trakk alle dommerne frem at det er den privatøkonomiske nytten som er det avgjørende og absolutt viktigste nytteelementet – ikke bare i jskl. §§ 3-6 og 3-7, men i alle saker etter jordskiftelovens kapittel 3. Dersom noen av eiendommene lider tap som følge av gjennomføringen av saken, skal den heller ikke behandles av jordskifteretten. Når det er sagt, trakk dommerne frem flere nyttemomenter de mente det måtte være anledning til å ta med i vurderingen, som går utenom den privatøkonomiske nytten. I oppløsnings- og delingssaker er det eiersituasjonen som er problemet. Bakgrunnen for slike saker er ofte et samarbeid som ikke fungerer: Sameierne har ulike interesser, det er konflikt, eller det foreligger andre forhold som vanskeliggjør utnyttelse. Dersom ingen av partene lider tap som følge av oppløsning/deling, kan den sosiale dimensjonen (samarbeidsforholdet) være et argument i vurderingen ettersom det vil være privatøkonomisk nytte for partene å få i gang utnyttelsen. Som én av dommerne påpekte, er *”den sosiale dimensjonen likevel kun å anse som en hyggelig sidegevinst”*. Samtidig uttrykte én av dommerne at: *”Oppløsnings- og delingssaker er de sakstypene hvor det er enklest å se at det kan være nytte”*. Vedkommende sa også at: *”Det å ha noe i fellesskap som ikke fungerer, er en dårlig løsning”*. Videre ga tre av dommerne uttrykk for at det er vanskeligere å vurdere nytten for jskl. § 3-6 saker enn for saker etter jskl. § 3-7.

Gjennom studie av rettsbøkene har vi utarbeidet følgende to figurer for hvilke nyttemomenter jordskiftedommere har vektlagt i fremmingsvedtakene. Figur 7 viser nyttemomentene i jskl. § 3-6 saker, mens figur 8 viser nyttemomenter i jskl. § 3-7 saker.



Figur 7: Nyttemomenter i saker etter jskl. § 3-6 (antall)



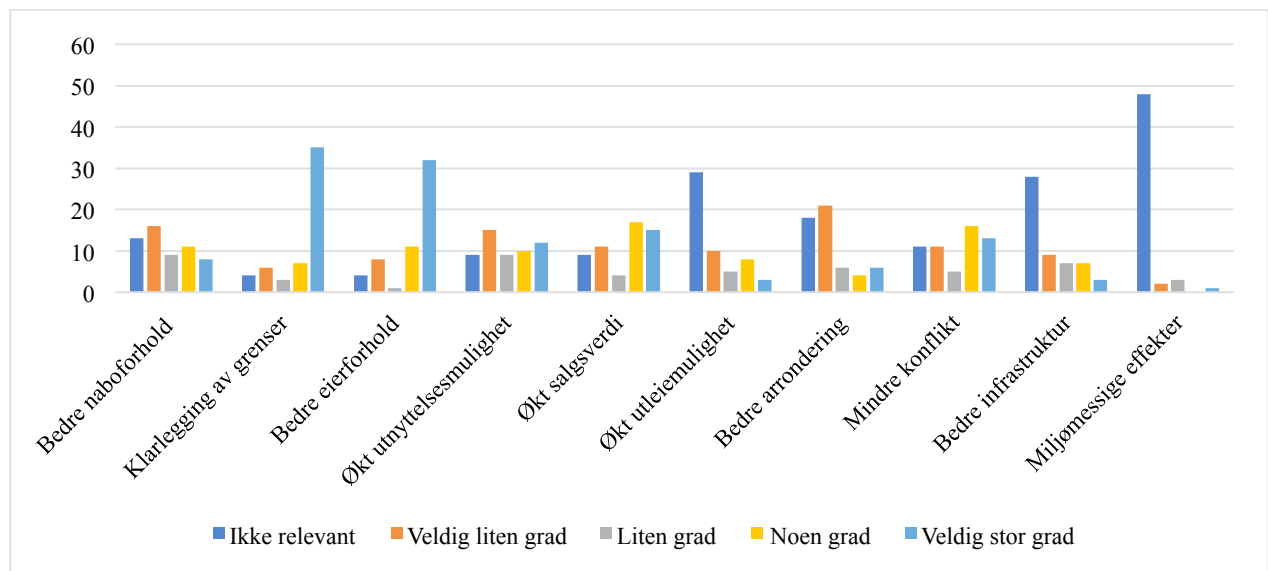
Figur 8: Nyttemomenter i saker etter jskl. § 3-7 (antall)

Figur 7 viser at bedre utnyttelsesmulighet og bedre eierforhold er de viktigste nyttemomentene i jskl. § 3-6 saker. Figur 8 viser at den sosiale gevinsten ved eneeie blir vektlagt i alle sakene etter jskl. § 3-7. Dette viser at de økonomiske elementene er mer fremtredende i nyttevurderingene i jskl. § 3-6 saker. Disse momentene vurderes i like stor grad i jskl. § 3-7 saker, men den økonomiske nytten er mer ”åpenbar” ettersom bruken ikke betinger fellesskap.

5.3.1 Partenes vurdering av nytteelementene

I spørreundersøkelsen til partene var ett av spørsmålene hvilke nytteelementer de vektla, jf. vedlegg 5, spørsmål 4. Vi ba partene gradere ti ulike nyttemomenter etter hvor stor nytte de hadde av forholdene. Vi oppstilte ikke merking og måling som et nyttemoment ettersom dette ikke er relevant i forhold til nyttevurderingen etter jskl. § 3-18. Graderingen går fra "veldig liten grad" til "veldig stor grad". Partene hadde også mulighet til å velge kategorien "ikke relevant" dersom de ikke hadde hatt nytte av forholdet.

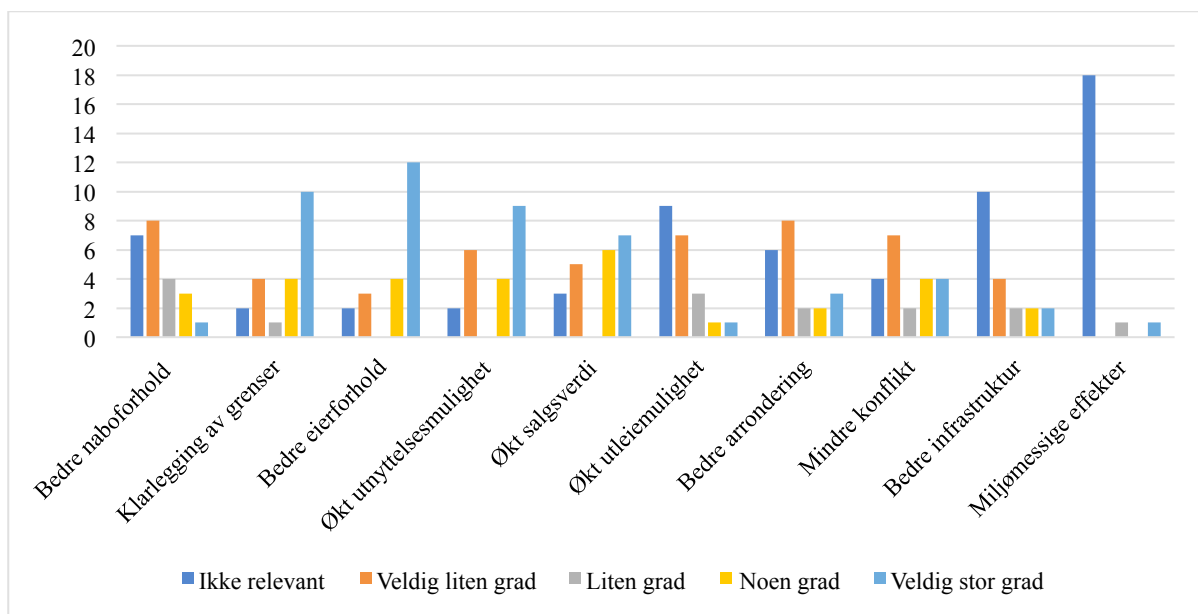
Figuren under viser partenes vektlegging av de ulike nyttemomentene, og begge sakstypene inngår her.



Figur 9: Forhold partene anser nyttig i oppløsnings- og delingssakene (antall)

Fellestrekkene for sakstypene er at partene anser nyttemomentene miljømessige effekter, økt utleiemulighet, bedre løsninger for infrastruktur og bedre arrondering som lite relevante eller lite nyttige. På den andre enden av skalaen anser partene klarlegging av grenser og bedre eierforhold som de klart nyttigste virkningene av jordskifte. Videre har partene trukket frem økning i salgsverdi og redusert konfliktnivå som viktige nyttemomenter.

Vi ønsket videre å undersøke om det var noen klare forskjeller mellom nyttemomentene partene vektla i de ulike sakstypene. Figuren under viser partenes vektlegging av de ulike nyttemomentene i saker etter jskl. § 3-6:

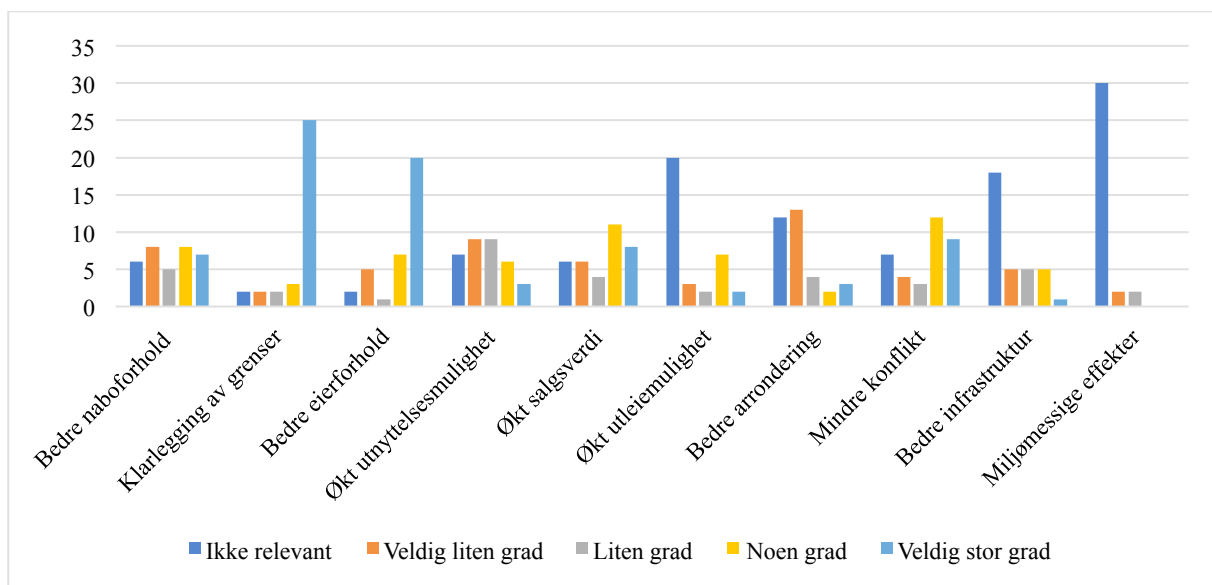


Figur 10: Partenes vurdering av nyttemomenter i jskl. § 3-6 saker (antall)

Funnene fra spørreundersøkelsen viser at partene i saker etter jskl. § 3-6 vektlegger bedre eierforhold (eneeie kontra sameie), klarlegging av grenser og økt utnyttelsesmulighet som de viktigste forholdene. Nyttmomentene som derimot var mindre relevante og "lite nyttige" etter partenes mening var bedre naboforhold, økt utleiemulighet, mindre konflikt og bedre arrondering.

I figur 7 fremstilte vi jordskiftedommeres vektlegging av nyttemomentene i rettsbøkene. Her fremkom det at bedre utnyttelsesmulighet og bedre eierforhold anses som de viktigste nyttemomentene i jskl. § 3-6 saker. Dommernes og partenes syn på nytten i denne sakstypen stemmer derfor godt overens.

Figuren under viser partenes vektlegging av de ulike nyttemomentene i saker etter jskl. § 3-7:



Figur 11: Partenes vurdering av nyttemomenter i jskl. § 3-7 saker (antall)

Figuren viser at partene i jskl. § 3-7 saker i størst grad anser klarlegging av grenser, bedre eierforhold, mindre konflikt og økt salgsverdi som det viktigste. Vi undersøkte også jordskiftedommeres vektlegging av nyttemomentene i denne sakstypen, og som vi så i figur 8 kom det frem at det var den sosiale gevinsten ved eneeie som i størst grad blir vektlagt.

Nyttmomentet det var minst samsvar om er "bedre naboforhold". Med dette siktes det til bedre naboforhold sameierne i mellom, og ikke naboforholdet mellom sameieeiendommen og de tilstøtende eiendommene. Da vi spurte partene om å gradere nytten av dette forholdet, vurderte halvparten av partene dette som en positiv gevinst, mens den andre halvparten anså dette som ikke relevant eller mindre nyttig. Dette funnet krever en forklaring. Delingssakene vi studerte handlet gjennomgående om deling av eiendom mellom søsken eller storfamilie. Utgangspunktet for disse sakene var enten at alle søsknene/ hele familien var enige om og ønsket deling, eller situasjoner preget av uenighet og konflikt. Gjennom behandlingen av sakene i jordskifteretten, ble ofte disse utgangspunktene tilspisset, særlig gjaldt dette sakene med konflikt. I noen av sakene ble uenigheten mellom partene så stor at den familiære kontakten ble brutt. Derfor er det ikke overraskende at svarene på om jordskiftesakene har ført til bedre naboforhold er sprikende.

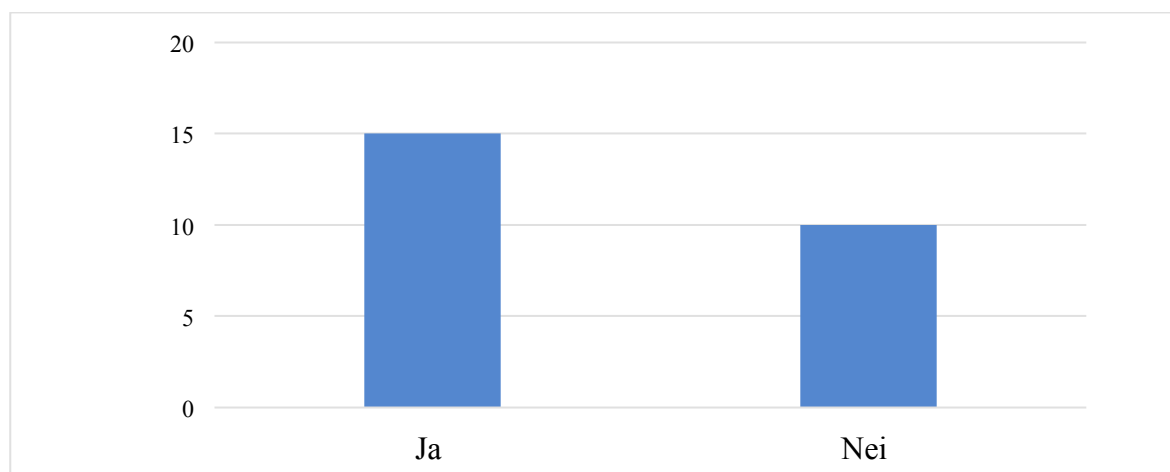
Videre viser figur 11 at partene anså følgende nyttemomenter som urelevante/mindre nyttige: Bedre løsninger for infrastruktur, økt utleiemulighet, bedre arrondering og økt utnyttelsesmulighet. Mange av sakene vi studerte var hytter i strandsonen og disse er

underlagt restriksjoner for utbygging i 100-metersbeltet belte fra sjøen, jf. pbl. § 1-8. På denne bakgrunnen er flere av disse nyttemomentene ikke like relevante i slike saker.

5.3.1 Eksisterende individuell bruk av sameieeiendommene som moment for å behandle jordskiftesaken

Utgangspunktet for vurderingen av om en sak skal behandles for jordskifteretten eller ikke, er om det foreligger en tjenlig situasjon, og om jordskifteretten har virkemidler som kan føre til at forholdene på eiendommen blir mer tjenlige, jf. jskl. § 3-2. Flere av dommerne ga i intervjuene uttrykk for at det i oppløsnings- og delingssaker er relativt enkelt å fastslå at det er nytte ved deling/oppløsning, ettersom sameierne allerede hadde individualisert bruk. Det vil si at dersom sameierne har tatt i bruk sameieområdet til individuell bruk, vil det ofte være enkelt å konstatere at sameie som eierform er en tjenlig situasjon for den individualiserte bruken. Altså, når eierform og aktuell bruk ikke samsvarer, brukes oppløsning for å skape en tjenlig eierform som er i tråd med bruken.

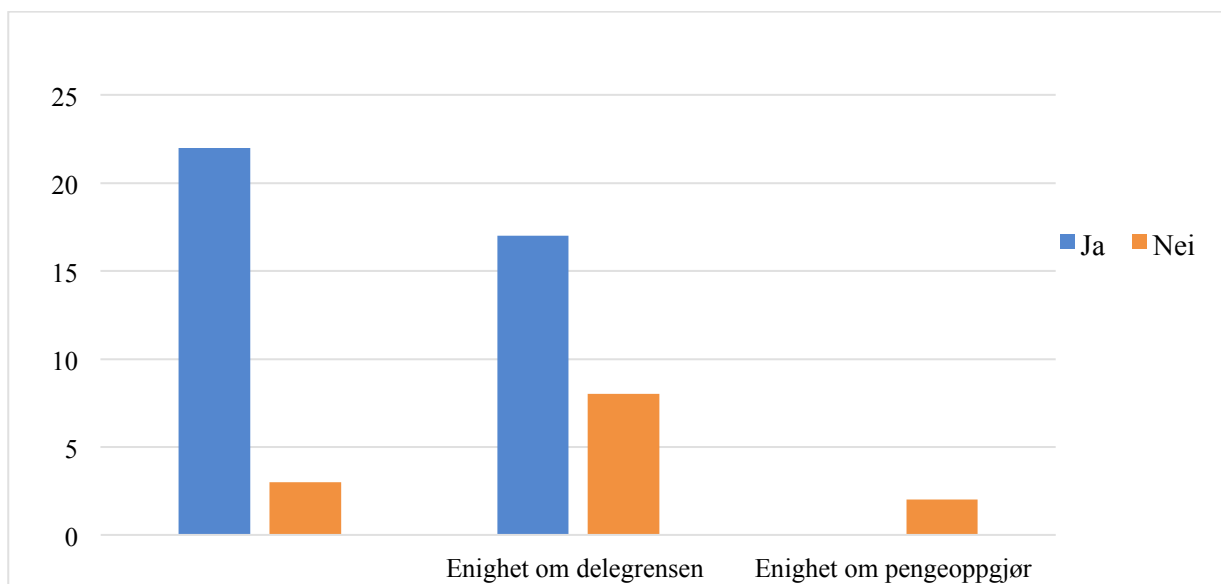
Som det fremgår av figuren under, har slik individualisert bruk innvirkning på om saken behandles eller ikke. I 15 av sakene vi studerte har jordskifterettene i fremmingsvedtaket lagt vekt på partenes individuelle bruk. Eksisterende bygninger og individuell bruk er ikke en forutsetning for deling/oppløsning. Likevel ble dette brukt som argument for å fremme saken. Som det fremgår av figuren, var det ti saker som ble fremmet uten at dette var et moment i vurderingen.



Figur 12: Omfanget av om eksisterende bruk har innvirkning på fremming (antall saker)

5.4 Delproblemstilling B: Om partenes enighet i sakene

Mange av sakene var preget av enighet, både omkring gjennomføringen og løsningen. Partene har likevel valgt å gå til jordskifteretten for å løse saken. Grunnen til dette kommer ikke direkte frem av rettsbøkene. I mange av sakene trengte partene hjelp til selve gjennomføringen, verdsetting og andre eiendomsrettslige problemer som oppsto i sammenheng med delingen, eksempelvis etablering av servitutter. Figuren under viser partenes enighet om tre ulike aspekter ved løsningen.



Figur 13: Graden av enighet mellom partene omkring ulike deler av saken (antall)

I 22 av sakene var partene enige om å dele opp sameiet, mens det i tre av sakene var uenighet om oppløsning/deling var hensiktsmessig. Partene i disse sakene ønsket å fortsette bruken i fellesskap. Det vi ser er at partene i stor grad er enige om at eneeie er en ønsket eierform fremfor sameie. Selv om det er stor enighet om å gjennomføre oppløsning/deling, er det derimot større grad av uenighet når det gjelder den fysiske delingen. I åtte av sakene var partene uenige om delegensen.

Alle jordskiftedommerne trakk frem at penger kan benyttes som en del av jordskifteløsningen dersom eiendommen likevel ikke lider tap og dersom det er nødvendig for å få til en tjenlig jordskifteløsning, jf. jskl. § 3-20 annet og tredje ledd. I to av sakene vi undersøkte, ble det nødvendig å bruke penger som kompensasjon for ulik bebyggelse og opparbeidingsgrad. I begge disse sakene, var partene uenige om pengeoppgjørets størrelse. Gjennom intervjuene med jordskiftedommerne, kom det frem at i en del oppløsnings- og delingssaker kunne være

nødvendig med pengeoppgjør dersom det står en bygning på eiendommen som skal deles. Denne må ofte tilfalle en part og ikke den andre, og dette kan kompenseres med penger. Dommerne trekker også frem at bruk av penger er unntaksregel, og flere av dommerne uttrykker at bruk av penger er "*greit som en siste løsning*" og "*dersom verdiene ikke er mindre enn pengene*". To av dommerne ga også uttrykk for at de lettere godtar oppgjør i penger når det foreligger delingstillatelse fra kommunen eller andre samtykker fra eksempelvis landbruksmyndigheter. Det som derimot er interessant er at to av dommerne (dommer E og dommer F) i tillegg trekker frem at de godtar større skjevdeling i verdier på de to nye parsellene dersom partene er enige om det. De beskriver en situasjon hvor det subjektive spiller inn. I Fidje-saken fikk den ene parten eiendom med bygning mens den andre fikk uten. Her ble det heller ikke foretatt et pengeoppgjør, ettersom begge partene var enige om dette.

5.4.1 Partenes mulighet til å avtale seg forbi vernet i jskl. § 3-18

I tråd med teorien, svarte dommerne konsekvent at det ikke er mulighet for partene til å avtale seg forbi vernet mot tap i jskl. § 3-18. Saken skal ikke fremmes dersom én av de nye eiendommene lider tap som følge av oppløsning/deling. Det vil si at alle sakene vi har undersøkt (og som har blitt fremmet) har retten vurdert at ingen eiendom lider tap. Altså har jordskifteretten vurdert at deling/oppløsning kan gjennomføres, uten at de nye eiendommene lider tap.

I sakene vi studerte var det særlig to saker som utpekte seg i denne sammenhengen (Fidje og Kure Mellem). Sakene belyser to ulike aspekter omkring dette tema.

I Fidje-saken gjennomførte jordskifteretten deling selv om den ene parten fikk tildelt eiendom med påstående bygning og den andre parten fikk tildelt et areal hvor det var usikkert om byggetillatelse ville bli gitt. Usikkerheten i kombinasjon med manglende pengeoppgjør, resulterte i at den ene eiendommen objektivt sett ble "mindre" enn den i utgangspunktet skulle vært etter partenes andeler i sameieeiendommen. Teigen uten bygning var tilnærmet "verdiløs", mens eiendommen med bygning var verdt betydelige summer. Parten som kun fikk utlagt areal uten bygning ønsket likevel en slik løsning, og partene var enige om skjevdelingen i verdier. Jordskifteretten kunne ikke dokumentere at de to nye eiendommene ville bli verdt mer etter delingen i forhold til situasjonen før, og vilkåret i jskl. § 3-18 var derfor ikke oppfylt.

I Kure-Mellem dreide saken seg om skjevdeling i verdiene med tanke på utleggingen av strandareal. Partene var enige om at den ene eiendommen skulle få all strand, mens den andre ikke skulle få noe strandareal. Verdimessig etter andelene vil dette tilsi en skjevdeling mellom de to eiendommene. Saken viser en situasjon der jordskifteretten skjevdelt verdiene i forhold til partenes andeler, men der begge de nye eiendommene faller inn under jskl. § 3-18.

Eiendommene er verdt mer etter delingen enn før og lider således ikke tap – selv om verdiene er skjevfordelt i forhold til andelene. Det vi ser er at "overskuddsnytt" er skjevfordelt, men jordskifteretten har vurdert at jskl. § 3-18 er oppfylt. Saken var svært konfliktfylt, og jordskiftedommeren la vekt på at dette var det eneste momentet partene var enige om. I en slik situasjon vurderte dommeren at enigheten trumfet nøyaktig lik fordeling etter andelene.

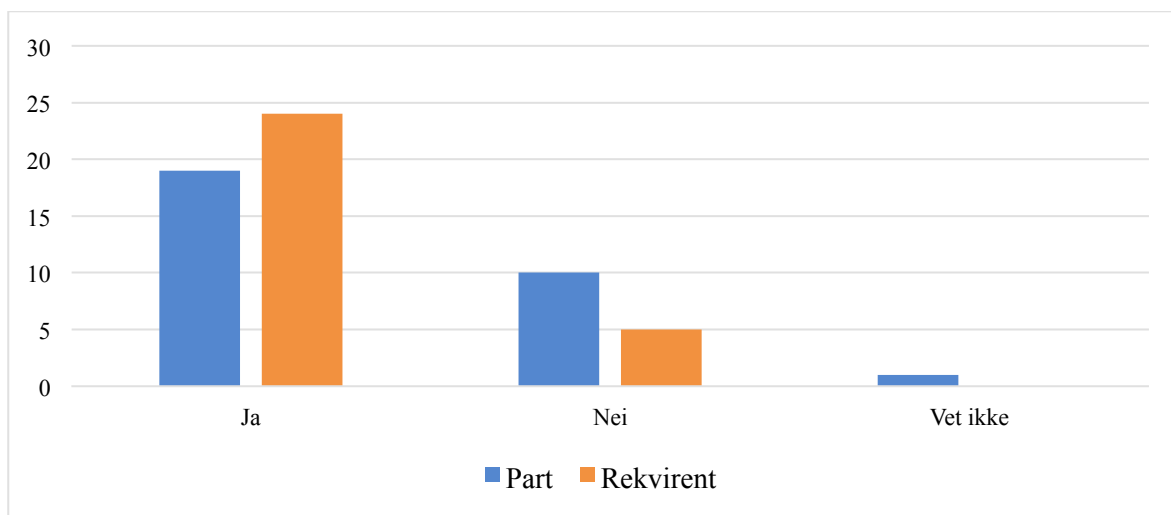
5.5 Delproblemstilling C: Om objektiv og subjektiv nytte

Dette delkapittelet presenterer det empiriske materialet omkring jordskifterettens forhold til objektiv og subjektiv nytte. Kapittelet vil også ta for seg partenes opplevelse av nytten og hvorvidt jordskifteretten søker å øke de enkelte parters personlige nytte.

5.5.1 Objektiv nytte

Utgangspunktet i jordskifteloven er at ingen eiendom objektivt sett skal lide tap. Vi spurte jordskiftedommerne hva de la i begrepet "objektiv nytte". Dommerne var klare på at ved vurderingen av objektiv nytte er det eiendommen og ikke den aktuelle eieren som er utgangspunktet. Dommer A forklarte dette slik: *"(...) at du ser bort fra den enkelte eier og hans preferanser, man må se på en normalisert eier og dens bruk, og den normaliserte eiers nytte av jordskifte"*. Målet er altså å skape gode og tjenlige eiendommer for fremtiden – uavhengig av eierne på tidspunktet jordskiftesaken gjennomføres. Selv om en objektiv vurdering er utgangspunktet, uttrykte dommer D i denne sammenheng: *"Finnes det i det hele tatt? Hvem er det som er objektiv?"*. Videre sa dommer D at dersom man skal forsøke å definere objektiv nytte, må det være *"en nytte som følger eiendommen"*. Spørsmålet er altså om jordskifte øker eiendommens bruksverdi eller salgsverdi, og hva en alminnelig grunneier vil tenke om endringen i eiendommens før og etter situasjon i forhold til dens bruk.

I spørreundersøkelsen spurte vi partene om de mente at deres eiendom objektivt sett hadde nytte av saken. Partenes svar er fremstilt i figuren under:



Figur 14: Partenes vurdering av eiendommenes objektive nytte av saken (antall)

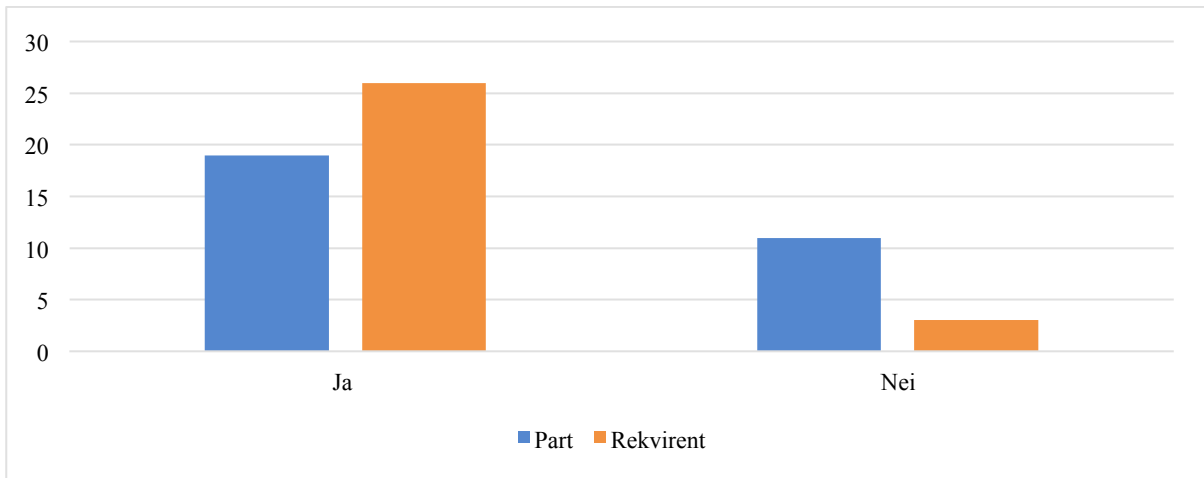
Som det fremgår av figur 14 mente 72,8 % av respondentene at saken medførte objektiv nytte for deres eiendom. Av disse var majoriteten rekvirenter, men det var likevel en betydelig andel av de øvrige partene som delte samme syn. Kun 25,4 % av respondentene mente at saken ikke ga objektiv nytte for eiendommene. Av disse var det dobbelt så mange øvrige parter som rekvirenter. Dette betyr altså at de øvrige partene hadde større problemer med å se den objektive nytten enn rekvirentene.

5.5.2 Subjektiv nytte

Vi spurte jordskiftedommerne om hva de la i begrepet "subjektiv nytte". Gjennomgående var dommernes synspunkt på meningsinnholdet i subjektiv nytte svært lik: Den subjektive nytten er den nytten de enkelte grunneierne fremfører. Som dommer E sa: *"På den subjektive nytten ser du på eieren og hva han skal bruke eiendommen til"*. Videre la dommer B til at når du vurderer den subjektive nytten vurderer du den *"kortsiktige utnyttelsen av eiendommen"*.

Alle dommerne var enige i at det er det objektive som er utgangspunktet. To av dommerne mente de i liten grad vektla subjektive hensyn. Dommer C uttrykte eksempelvis at: *"Jeg ser veldig lite på eieren, det er bare i tvilstilfeller"*. Likevel mente fire av dommerne at det er nødvendig å tekke inn subjektive hensyn (i tillegg til den objektive nytten) for å løse sakene. I denne sammenheng poengterte dommer A at: *"Man hører ofte på eier, det må være et mål at man prøver å legge inn det subjektive til grunn"*. Videre sa dommer I at han var blitt mer tilbøyelig til å ta subjektive hensyn for at løsningene skal fungere. Som han sa: *"Det er jo tross alt noen brukere av de eiendommene også"*.

I spørreundersøkelsen til partene spurte vi i spørsmål 3 om de hadde subjektiv (personlig) nytte av jordskiftesaken:



Figur 15: Partenes egen vurdering av om de hadde subjektiv (personlig) nytte av saken (antall)

Det fremgår av figuren at 76,2 % (45 stk.) mente de hadde hatt personlig nytte av saken. Dette gjelder både rekvirentene og de øvrige partene. Derimot var det 14 av totalt 59 (23,7 %) spurte som mente at saken ikke hadde medført personlig nytte for dem.

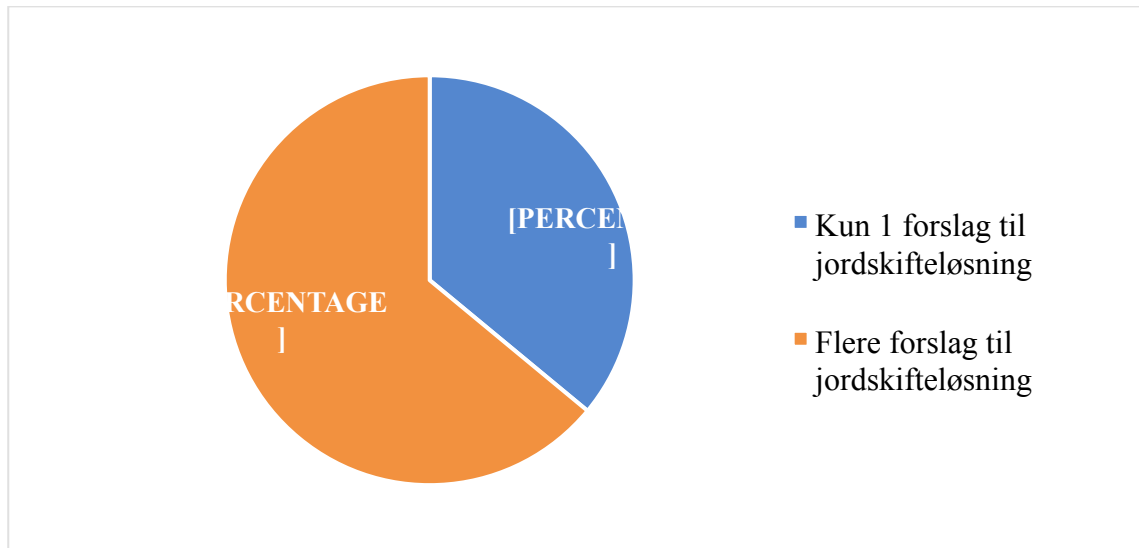
Figuren viser at det er en forskjell mellom hvilken aktør som svarer på spørsmålet.

Rekvirentene mener oftere at saken har medført personlig nytte, mens de øvrige partene oftere mener at saken ikke har gitt dem nytte. Figuren viser at tre rekvirenter ikke opplevde noen personlig nytte som følge av saken. Rettsbøkene sier noe om disse sakene. Den ene saken var omfattende, og i takt med sakens utvikling ble situasjonen stadig mer konfliktfylt.

Rekvirenten i saken opplevde blant annet at kravet ble utvidet, og var særlig misfornøyd med de aspektene i løsningen som omhandlet vegsystemet. I den andre saken ønsket rekvirenten å fradele for å muliggjøre senere salg og utvikling. Eiendommen var regulert til LNF og utbygging var utelukket. Rekvirenten hadde aldri kunne realisert dette ønsket, og jordskiftesaken ble dermed ansett til ikke å medføre personlig nytte. Den tredje saken gjaldt deling av en strandeendom mellom flere familier. Den formelle rekvirenten i saken var en takstmann innhentet av partene i forbindelse med forsøk på privat deling. Dette medførte at alle partene anså seg selv som rekvirenter. Saken besto av mange parter med ulike ønsker, samtidig som eksisterende hytter satt sterke begrensninger på jordskifterettens mulighet for løsningsalternativer. Saken omfattet også etablering av et realsameie (fellesareal til hytteeiendommene), noe partene var uenige om.

5.5.3 Forslag til jordskifteløsning for å øke den subjektive nytten

I 36 % av sakene (ni saker) vi undersøkte, ble det kun utarbeidet ett forslag til jordskifteløsning. I de resterende 64 % av sakene (16 saker), ble det utarbeidet flere alternative forslag. Dette er fremstilt i figuren under.

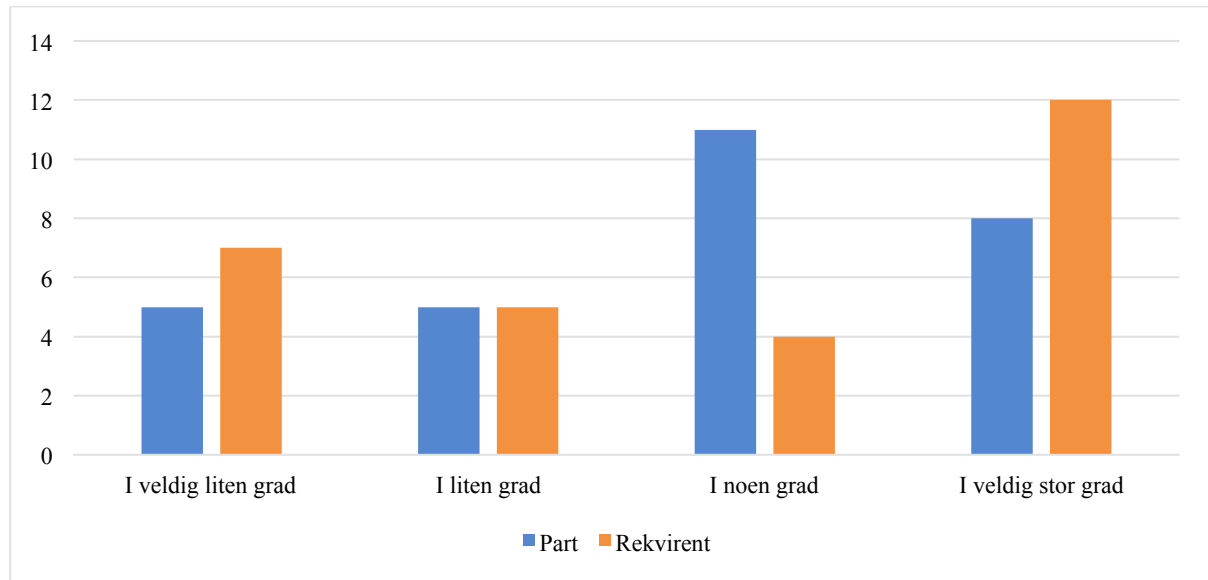


Figur 16: Forholdet mellom saker med kun ett og flere forslag til jordskifteløsning (%)

Der det har blitt utarbeidet kun ett forslag til jordskifteløsning, er det i stor grad enighet mellom partene om hvor delegrensen skal gå samt andre forhold tilknyttet oppløsning/delingen. I størsteparten av tilfellene utarbeidet jordskifterettene flere forslag til deling. I intervjuene med dommerne, kom det frem at de i stor grad prøver å ta subjektive hensyn i utforming av jordskifteløsningen. Når partene er uenige, vil følgelig jordskifteretten utarbeider flere løsningsforslag.

Videre ønsket vi å undersøke om, og i så fall i hvor stor grad, dommerne strakk seg for å øke partenes subjektive opplevelse av nytten. Alle dommerne (ni av ni) var enige om at man i større grad tar subjektive hensyn i utformingen av jordskifteløsningen enn ved "fremmingsvedtaket". Samtidig var det sprikende i hvor stor grad de ulike dommerne vektla de subjektive hensynene. Det fremkom av intervjuene at noen dommere vektla subjektive preferanser i større grad enn andre. Dommerne uttrykte også at det i større grad enn tidligere tas subjektive hensyn. I oppløsnings- og delingssakene virker det som det subjektive vektlegges i større grad enn i andre sakstyper, men igjen innenfor den objektive rammen.

Som det fremgikk av figur 16 over, utarbeidet jordskifteretten i 64 % av sakene flere ulike forslag til løsning. Vi spurte partene om i hvor stor grad de følte at retten forsøkte å øke deres personlige opplevelse av nytten gjennom ulike forslag til løsning. Resultatet er fremstilt i figuren under.



Figur 17: Partenes syn på jordskifterettens forsøk på å øke deres subjektive (personlige) nytte (antall)

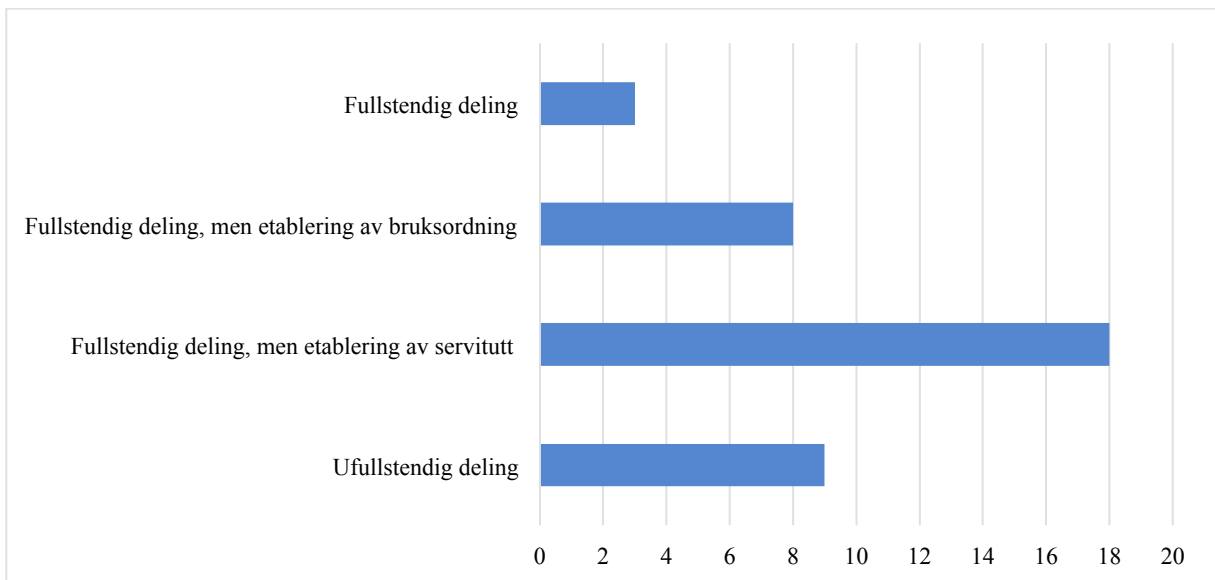
Flertallet av de spurte partene opplevde at jordskifteretten "i veldig stor grad" tok hensyn til deres personlige preferanser og innspill gjennom flere løsningsforslag. Av de som delte denne oppfatningen var et flertall rekvirenter. Det var også en stor andel av respondentene som vurderte at jordskifteretten "i noen grad" tok slike hensyn. Av disse utgjorde størsteparten derimot de øvrige partene. Videre fremgår det av figuren at 22 respondenter synes jordskifteretten "i veldig liten" og "i liten grad" tok slike hensyn. Av det totale antallet respondenter utgjør dette 37,2 %.

5.5.4 Utfall av sakene

Utgangspunktet for oppløsnings- og delingssaker er partenes ønske om endret eierform fra sameie til eneeie. Ut fra rettsbøkene har vi identifisert utfallet av sakene i fire ulike kategorier:

1. Fullstendig deling
2. Fullstendig deling, men etablering av servitutter
3. Fullstendig deling av areal, men etablering av bruksordning for enkelte rettigheter/ressurser
4. Ufullstendig deling/delvis oppløsning.

Noen av sakene resulterte i flere enn én kategori. Eksempelvis kan en sak både resultere i fullstendig og ufullstendig deling av areal, med både etablering av servitutt og bruksordning. Sakene som tilfalt kategorien ”fullstendig deling”, er derimot eksklusivt tillagt denne kategorien og kan ikke relateres til flere kategorier. Figuren under viser utfallet av sakene vi har studert.



Figur 18: Hvilke elementer jordskifteløsningene omfattet (antall)

Som det fremgår av figuren resulterte kun tre av 25 saker i en fullstendig oppløsning/deling av sameiene. Dette gjaldt sakene Trulsrud, Ljøsterød og Reinar. Trulsrud-saken gjaldt deling av en eiendom i et tettbebygd boligområde i Bærum. Eiendommen som skulle deles var allerede oppdelt i ulike teiger med eksisterende offentlig infrastruktur. Ljøsterød-saken gjaldt deling av en mindre skogteig, hvor begge teigene etter oppløsning hadde egne adkomster. Skogteigens størrelse betinget heller ingen former for fremtidig sambruk mellom de to brukene. Reinar-saken på sin side, var en klassisk utmarkseiendom som var godt egnet som sameieeiendom. Eiendommen var stor og ble brukt til jakt og beite, en bruk som ofte tilsier sambruk. I denne saken var det likevel et så høyt konfliktnivå mellom partene at de ikke kunne samarbeide. Det var derfor uaktuelt å avslutte jordskiftesaken med noen form for sambruk mellom eierne.

5.6 Delpromblemstilling D: Om fordeling av skiftegevinst

Vi spurte jordskiftedommerne (åtte av ni) om deres tanker omkring fordeling av skiftegevinsten, og i hvilken grad dommerne var opptatt av å fordele denne

"overskuddsnytt" på de ulike partene/eiendommene. Selv om det lovfestede kravet er at ingen eiendom skal lide tap, svarte syv av de spurte dommerne at de streber etter å fordele overskuddsnytt relativt rettferdig mellom partene. Under har vi trukket frem to sitater fra intervjuene som belyser dette synspunktet:

Dommer B: *"Hvis det genereres veldig stor nytte, så vil jeg jo prøve å få den fordelt, noe (...) Sånn at hvis man da sitter med to alternative løsninger, og (...) de er gode begge to, og den ene er noe fordeling av nytten mens den andre er ikke så god fordeling - der er det en som stikker av med mesteparten, så vil jeg vel kanskje argumentert for den (løsningen) hvor vi får fordelt denne nytten".*

Dommer I: *"Ja, vi velger nok kanskje en annen skifteplan. Det er det som gir mest nytte totalt sett. Du kan kalle det et kompromiss mellom de ulike forholdene".*

Samtidig kom det frem noen interessante og annerledes synspunkter under et par av intervjuene:

Dommer D: *"Alle har jo et sånn snev av et rettferdighetsprinsipp (...) Så er det ikke alltid at potensialet er der heller (...). Altså verden er jo ikke helt rettferdig og folk har jo ikke de samme eiendommene. Så i en sånn skifteplan så kan det være en eiendom som har potensiale for å bli ganske mye bedre hvis den var veldig dårlig fra før. Også har du en som var nesten optimalisert fra før, men som bare kan få ut en 10 % gevinst i tillegg, mens den andre var helt elendig. (...) hvis de kommer opp til et samme nivå, et samme fortjening-nivå på eiendommene (...) skal du ta fra den som var dårligere og gi det potensiale til den som kanskje allerede hadde en bedre eiendom fra før og der problemet var mindre? (...) du burde jo kanskje se det mot hvor de ender hen til slutt og ikke hvor de startet hen. De starter jo ikke på samme sted!"*

Dommer D mente altså at jordskiftedommere i utgangspunktet søker å fordele nytten relativt rettferdig mellom partene som er med i saken. Likevel trakk han frem at man må ta utgangspunkt i eiendommenes "start-situasjon" og deres forbedringspotensial. Dommer D trakk frem at det vil bli feil "å ta nytte" fra eiendommen med størst potensiale for forbedring, for å kunne dele overskuddsnytt likt mellom de to eiendommene. Videre påpekte dommeren at målet ikke nødvendigvis burde være å fordele overskuddsnytt likt mellom

partene, men å strebe etter en lik situasjon for de to eiendommene etter jordskiftet – uavhengig av hvor de to eiendommene startet.

Dommer G: *"Vi fordeler ikke nytte, vi fordeler kostnader. Nytte er noe som oppstår, en positiv virkning av det som blir satt i gang"*.

Dommer G mente at jordskifteretten ikke fordelte nytten, og at vi ikke kunne tale om "fordeling av overskuddsnytte". Slik vi oppfattet hans synspunkt, mente han at nytte er noe som oppstår som følge av jordskiftet, men at denne nytten kan inntreffe i lang tid etter at jordskiftet er avsluttet. Følgelig kan man ikke snakke om at jordskifteretten som sådan fordeler nytten mellom partene. Jordskifteretten legger til rette for løsninger som kan skape nytte, men hvordan nytten fordeler seg mellom partene vil i større grad være opp til partene selv. Partene velger om de vil utnytte ressursene/godene som jordskifteløsningen legger opp til. Underveis i jordskiftesaken skal jordskifteretten kun fordele kostnader mellom partene.

Videre spurte vi dommerne (ni av ni dommere) om deres synspunkter på at det ikke er lovfestet krav om andelsfordeling av overskuddsnytte. Synspunktene var forholdsvis enstemmige, og dommerne syntes ikke det burde vært en lovfestet regel om fordeling av nytten i jordskiftesaker etter kapittel 3. Under følger noen svarene på spørsmålet:

- *"Jeg er glad vi ikke har det"*.
- *"Det ville vært en umulig jobb"*.
- *"Problemet med lovfestede regler er at da må du kunne dokumentere, og det går jo ikke"*.
- *"Det er greit å kunne være fri til å gjøre som man vil"*.
- *"Dette er vanskelig"*.
- *"Det er vanskelig nok å vurdere om noen lider tap i en sak"*.

Én av dommerne poengterte at en slik lovfestet regel kunne føre til at den totale skiftegevinsten blir lavere enn dersom retten fritt kan fordele skiftenytten. En annen påpekte at det i slike tilfeller vil kunne bli et større behov for å benytte penger som kompensasjon ettersom det kan bli vanskelig å få til en løsning som sikrer andelen av nytten.

Oppfølgingsspørsmålet vårt var om dommerne likevel kunne tenke seg situasjoner hvor det kunne vært hensiktsmessig. Her trakk noen av dommerne frem at det i noen saker for jordskifteretten er en lovfestet andelsfordeling (jf. jskl. §§ 3-30 til 3-32). De kunne se for seg jordskiftesaker etter kap. 3 hvor jordskifteretten fordeler store utbyggingsverdier, og i disse sakene kunne det vært hensiktsmessig. Dommer F trakk en linje til servituttloven § 7 om avskipping av servitutter. Dommer F trakk frem at rettspraksis omkring denne bestemmelsen viser at den gevinsten som den ene får ved at han får avløst en servitutt og dermed frigjort et areal, kan fordeles gjennom servituttloven. Han uttrykte videre at: "*Det er litt av den samme tanken som jeg tror har endret seg litt opp gjennom tidene i jordskifterettene*". Han påpekte at dommere fra "*tidligere tider*" i større grad var opptatt av hva loven sier partene har krav på. Denne tankemåten mente han var i ferd med å endres, slik at dommere i større grad er opptatt av likere fordeling. I tråd med den praktiske endringen i tankegangen, kunne en slik tilnærming vært lovfestet bedre. Dommer E og F trakk også frem eksempelet med vegsaker og innpåkjøp i veg: Den som ønsker å kjøpe seg inn på vegen, må betale en andel av kostnaden ved opparbeidelsen av vegen. Vedkommende får vegrett til hytta, og det kan tenkes at hytta stiger med 1 million kroner på grunn av dette. Gevinsten som følger av vegretten er langt større enn kostnaden ved den, og dommerne trakk frem at dette var et området hvor en fordeling av gevinsten med fordel kunne vært lovfestet bedre. Dommer A viste til en annen situasjon, og uttalte:

"Det er en del små fillesaker hvor det er lite nytte å hente totalt i saken, men så tvinger jordskifteretten alle med i prosessen. I noen av de sakene kunne man sagt at saken burde vært avvist fordi nytten er så liten. Skulle man gjort nyttevurderingen tidlig i saken, og sett dette, hadde det nok vært fornuftig".

5.6.1 Brukes nytteregnskap eller kost-/nytteanalyse for fordeling av nytte?

Spørsmålet ble stilt syv av ni dommere, og alle svarte avkreftende på spørsmålet. Dommerne uttrykker at skifteregnskapet brukes for å kontrollere de økonomiske verdiene i saker hvor dette er mulig. Skifteregnskapet inneholder derimot ingen oversikt over øvrige nytteeffekter. Noen av dommerne sa at for de øvrige nytteeffektene brukes ikke nytteregnskap, men heller en pro/kontra-drøfting. Årsaken er at det er vanskelig å tallfeste nytteelementene.

Videre spurte vi om det kunne vært tilfeller hvor det kunne vært hensiktsmessig å føre en form for nytteregnskap. Om dette kommenterte dommer A:

"I noen saker kunne det vært nyttig, men jeg ville ikke brukt ordet nytteregnskap. Men kanskje en pro og contra momenter. At disse momentene taler for og i mot, for disse partene så må vi være særlig oppmerksom på disse elementene. Noen parter er gode til å få frem relevante momenter, mens noen er dårligere. Hvis man hadde et nytteregnskap for de partene, hadde det vært lett å få gode tilbakemeldinger. I noen saker burde man vært grundigere på det ja".

Dommerne ga ikke inntrykk av å ha sett særlig på muligheten til å benytte kost-/nytteanalyser tilsvarende de som benyttes i samfunnsøkonomien. I slike analyser oppstilles nytteelementer selv om det ikke kan tallfestes. Nytteelementene gis en verdi ut fra forhåndsbestemte parametere og vurderes deretter. Tilsvarende gjøres for de økonomiske momentene. På denne måten kan økonomiske og ikke-økonomiske forhold vurderes opp mot hverandre.

5.6.2 Er det en tendens til at rekvirenten får "større nytte" enn de øvrige partene?

Et av spørsmålene i intervjuguiden var: "Er det en tendens til at rekvirenten får større nytte enn de øvrige partene?". Dette spørsmålet ble stilt åtte av ni dommere. Alle de åtte spurte svarte avkrefteende på påstanden. Eksempelvis uttrykte dommer A: "*Ikke i §§ 3-6 og 3-7 saker tror jeg. Nettopp fordi at mye av delingen vil gå på at du skal få en eiendom som tilsvarer din eierandel*". Dommer C uttrykte en oppfatning av at nytten fordeler seg vilkårlig – uavhengig av partsstilling. Flere av dommerne understrekte likevel at de ikke hadde belegg for å si dette med sikkerhet, men at deres inntrykk var at en slik tendens ikke var tilfellet.

5.6.3 Er det en tendens til at den mest aktive parten får "større nytte"?

Vi ønsket å undersøke om det er en tendens at den/de partene som er mest aktive under forhandlingene om jordskifteløsningen, får større nytte enn parter som er mindre delaktige. En part som er aktiv møter opp på rettsmøter og redegjør for sine syn.

I intervju med dommerne, var det åtte av ni som svarte på spørsmålet. Dommerne var enige i at det i utgangspunktet ikke skal være en forutsetning at man er aktiv i saken for å få nytte. Likevel poengterte de at synpunkter fra partene er et viktig hjelpemiddel for å finne en løsning som er nyttig for partene. Aktive parter får i større grad frem sine synspunkter enn passive parter. Dommerne understreket likevel at dette ikke skal hensyntas, men at det i noen tilfeller kan skje ubevisst. Et par av dommerne uttrykte også at situasjonen av og til kunne slå

motsatt ut. Eksempelvis uttrykte dommer B at: "*For min del så slår det heller dårlig ut, de som skriker høyest, (...) det er en personlig greie hvordan du reagerer på det. Men hos meg slår det ikke nødvendigvis positivt ut*". Dommer F delte dette synet, og sa at: "*Man skjønner av og til at noen er ute etter å karre til seg alt for mye, og da kan pendelen nesten slå motsatt veg. Da kan du bli litt fortørnet og tenke at han skal i hvert fall ikke få noe mer enn det han har krav på*".

For å undersøke spørsmålet, gikk vi gjennom rettsbøkene for å studere om det var en sammenheng mellom aktive og passive parter og hvordan nytten har blitt fordelt mellom disse. Vi satt opp følgende tabell:

Tabell 2: Partenes engasjement underveis i saken

Sak	Antall parter	Tilstedeværelse under rettsmøter	Redegjørelse for meninger/syn
Trulsrud	2	2	Ja
Røyland	2	2	Ja
Ståby	2	2	Ja
Londal Øvre	2	2	Ja
Boda	4	4	Ja
Njerve	14	14	Ja
Ådnevik	2	2	Ja
Fidje	2	2	Ja
Isnes	22 (5 hytter/familier)	17	Ja
Vintereidet	7 (3 hytter/familier)	7	Ja
Dampnesodden	3	3	Ja
Haukehei	2	2	Ja
Hestangen	3	3	Ja
Rød	17	13	Ja
Skatbunes	2	2	Ja
Kure Mellem	2	2	Ja
Spetalen	2	2	Ja
Føien Nordre	10 (4 hytter/familier)	8	Ja
Vervågen	5	5	Ja
Hasaas	2	2	Ja
Bergan Nordre	2	2	Ja
Bjerke Søndre	3	2	2 av 3
Ljøsterød	2	2	Ja
Oslebakke	2	2	Ja
Reinar	2	2	Ja

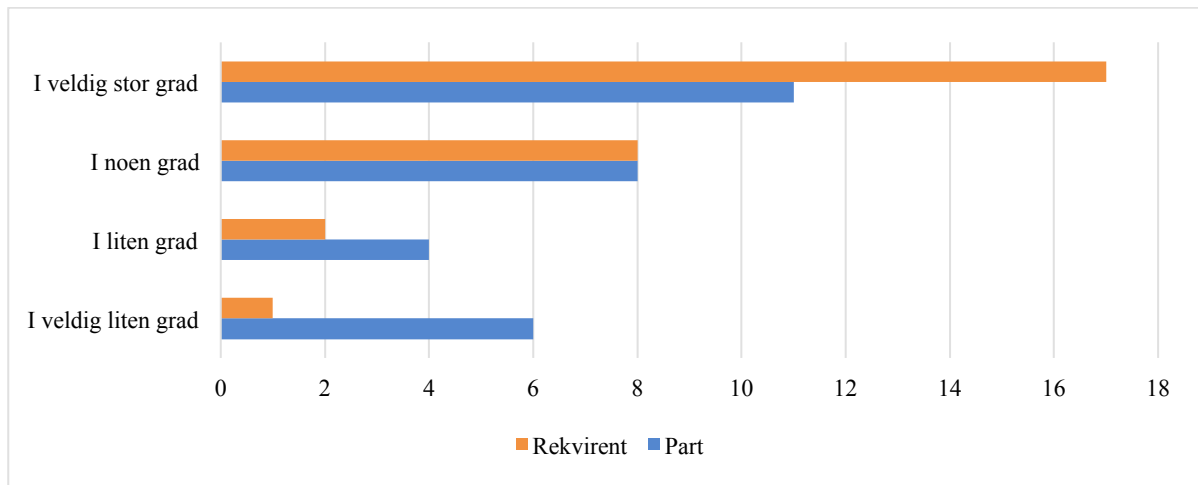
Som det fremgår av tabellen, var det i sakene vi undersøkte stort sett ingen passive parter. Både i sakene Isnes, Føien Nordre, Røed, og Bjerke Søndre møtte færre enn de som stod oppstilt på partslisten. I sakene Isnes og Føien Nordre var årsaken at det var personlige sameier i de enkelte hyttene. I begge sakene møtte representanter for hver hytte og partene som ikke møtte hadde kontakt med jordskifteretten i form av brev eller skriftlige merknader. På den måten kan man ikke kategorisere disse som passive. I Røed-saken ble realsameiet representert av advokat som talte på vegne av sameiet. Bjerke Søndre-saken hadde tre parter, men kun to møtte. Saken ble tatt til jordskifteretten for å gjennomføre en konsesjon, og partenes merknader ”hadde ingen betydning” utover konsesjonstillatelsen.

Sakene vi undersøkte inneholdt i liten grad passive parter, og ut fra rettsbøkene kan vi derfor ikke svare på hvorvidt det er en sammenheng mellom aktive parter og økt nytte. Jordskifteretten har i stor grad hørt på partene og tatt innspillene til etterretning. Samtidig ser vi ingen sammenheng i at de passive partene har fått ”mindre nytte”. I tråd med det som fremkom av intervjuene, er partenes merknader et viktig hjelpemiddel i utformingen av jordskifteløsningen, men ikke nødvendigvis førende for fordeling av nytten.

5.6.4 Partenes opplevelse av om nytten ble fordelt likt

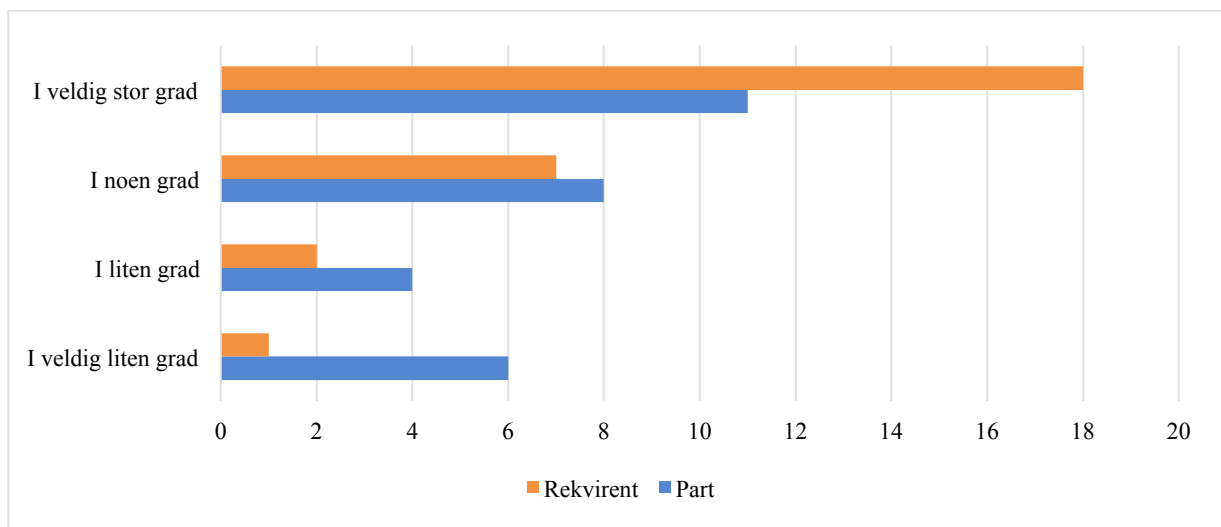
Som det fremgår av delkapitlene over, fant vi at nytten i de fleste tilfellene ble fordelt likt mellom partene uavhengig av deres partsstilling og deltakelsesnivå. Likevel kan nytte være så mangt (Austen og Øvstedal, 2000, s. 46), og begrepet er svært subjektivt betinget. Vi ønsket derfor å undersøke hvordan partene opplevde nyttefordelingen. I spørreundersøkelsen stilte vi respondentene to spørsmål om dette, jf. spørsmål 5 i spørreundersøkelsen. Først spurte vi respondentene om de mente nytten ble fordelt likt mellom eiendommene. Deretter spurte vi om de mente nytten ble fordelt likt mellom partene. Skillet mellom disse to spørsmålene ligger i hovedsak i at partene kan anse nyttefordelingen lik mellom eiendommen, men samtidig føle at dette ikke var deres ønske. Forskjellen ligger altså i partenes egne ønsker for bruk og disponering av eiendommen i dag, kontra hva som er nytte for eiendommen på sikt uavhengig av deres personlig preferanser.

Figuren under viser partenes gradering av om nytten ble fordelt likt mellom eiendommene:



Figur 19: Viser i hvilken grad aktørene vurderte om nytten ble fordelt likt mellom alle eiendommene (antall)

Figuren under viser partenes gradering av om nytten ble fordelt likt mellom partene som var med i saken:



Figur 20: Viser i hvilken grad aktørene vurderte om nytten ble fordelt likt mellom alle sakens parter (antall)

Som det fremgår av figurene, er svarene i stor grad samsvarende. Partene som mente at nytten ble likt fordelt mellom eiendommene, opplevde i stor grad at nytten også ble likt fordelt mellom partene. Det er kun ett svar som skiller nyttefordeling mellom eiendommen og partene: Respondentene skilte kun mellom "eiendom" og "part" på graderingen "i veldig stor grad" og "i noen grad". I det store og det hele mener både de øvrige partene og rekvirentene at

nyttens i veldig stor grad ble fordelt likt, både mellom eiendommene og mellom partene. Vi ser likevel at størsteparten av disse er rekvirenter. De respondentene som mente nyttens ble fordelt ulikt var stort sett øvrige parter. Kun én rekvirent delte samme syn.

5.7 Delproblemstilling E: Om begrunnelsens plass i rettsbøkene

Etter jskl. §§ 6-23 fjerde ledd bokstav a) og 6-24 femte ledd, følger det at jordskifterettens vurdering og avgjørelse av jskl. § 3-18 skal begrunnes. I jordskifteloven av 1979 var det §§ 14 første ledd annet punktum og 17 b som regulerte begrunnelseskravet til lovens § 3 første ledd bokstav a). Etter jskl. 1979 § 14 skulle nyttens vurderes i et fremmingsvedtak. De fleste av sakene vi undersøkte ble gjennomført etter jordskifteloven av 1979. Innholdet i bestemmelsene er i hovedsak det samme, men tidspunktet for vurderingene er annerledes. Fremmingsvedtaket skulle fattes tidligere i prosessen, og det skulle være en vurdering av om jordskiftesaken skulle settes i gang eller ikke. I jordskifteloven av 2013 er tidspunktet for vurderingen lagt til sakens avslutning, og fungerer som en endelig kontroll.

Under arbeidet med å undersøke rettsbøkene, så vi at begrunnelsene var svært kortfattet og knappe. Vi ønsket å danne oss et bilde av hvor omfattende nyttevurderingene var. Tabellen under viser i hvor stor grad nyttevurderingen (jskl. 1979 § 3 første ledd bokstav a)/ jskl. § 3-18) fremkommer i fremmingsvedtaket eller i den endelige kontrollen av om de materielle vilkårene er oppfylt i sakene. For ordens skyld benevner vi i det følgende dette som fremmingsvedtak (ettersom de fleste av sakene er behandlet etter 1979-loven). Tabellen under er ment som illustrasjon og viser omfanget av nyttevurderingen i rettsbøkene. Tabellen omfatter kun 23 saker. Grunnen til dette er at vi ikke har fullstendige rettsbøker med fremmingsvedtak for to av sakene (Boda og Røyland). Disse er derfor ekskludert fra utvalget.

Tabell 3: Omfanget av nyttevurderingen i fremmingsvedtaket

Omfanget av vurdering av nyttens i fremmingsvedtaket	Antall saker
Nevnes ikke	2
1-4 setninger	9
5-10 setninger	9
En halv side (over 10 setninger)	2
1 side	0
Over 1 side	1

Det fremgår av tabellen at to av sakene vi undersøkte, ikke nevner nyttevurderingen i fremmingsvedtaket. De to sakene er Londal Øvre og Bjerke Søndre. Under følger utdrag fra fremmingsvedtakene.

Fremmingsvedtaket i Londal Øvre er under gjengitt i sin helhet:

"Retten gjorde slikt vedtak: Vedtaket gjelder fremming av jordskiftesak etter jskl. § 2 bokstav g, jf. jskl. § 14. Gnr. 46/1 og gnr. 46/2 er personlig sameie der partene eier hver sin ideelle halvdel. Kvinesdal kommune har gitt nødvendig delingstillatelse. Slutning: Jordskiftesaken fremmes" (Londal Øvre, s. 2)

Fremmingsvedtaket i Bjerke Søndre omfatter ingen egen vurdering av tjenligheten eller nytten, jf. jskl. §§ 3-2 og 3-18. Årsaken til dette er at det forelå konsesjonsvilkår om å oppløse realsameiet. I det regulerende vedtaket etter jskl. 1979 § 17 a annet ledd uttales:

"Ved konsesjonsbehandlingen av gnr. 2022/9 og 15 i 1991 ble det satt som forutsetning at eiendommene siden skulle fordeles mellom konsesjonssøkerne og tillegges deres øvrige landbrukseiendommer" (Bjerke Søndre, s. 6).

I tabell 3 presenterte vi kategorien "1-4 setninger". I disse sakene fastslår retten kun at jordskiftesaken ikke er i strid med de materielle vilkårene og at saken fremmes. Ut over dette er det ingen ytterligere vurdering. Disse vedtakene viser oss at dommeren har gjort en vurdering, men vurderingen er ikke synlig eller etterprøvbar. Under følger utdrag fra sakene Bergan Nordre og Spetalen.

"Retten mener dette vil være til stor nytte for begge parter. Nyttens vil klart overstige kostnader og ulemper for hver eiendom, jf. jordskifteloven § 3 bokstav a" (Bergan Nordre s. 4)

"Rettens leder ser fordeler med å bruk jordskifteretten til å gjennomføre nødvendige delinger. Retten vil samtidig sikre at det blir fastsatt riktige grenser i området og fastsatt nødvendige bestemmelser om felles veier" (Spetalen, s. 3)

Jordskifteloven inneholder ikke krav om omfanget av begrunnelsene, men jskl. 6-24 femte ledd oppstiller krav til innhold. I de ovennevnte sakene var begrunnelsene korte og det var svakhet i innholdet hva angår nytten. De resterende sakene som ikke går under kategoriene som allerede er presentert, er fordelt på følgende kategorier: "5-10 setninger", "en halv side", "1 side" og "over 1 side". Vi analyserte disse rettsbøkene for å få et bedre bilde av innholdet i begrunnelsene. Gjennomgående inneholdt fremmingsvedtakene de krav til innhold som fremkommer av jskl. § 6-24 femte ledd. Videre fant vi at vurderingene knyttet til jskl. §§ 3-2 og 3-18 ble behandlet samlet. Bakgrunnen for kravet, dagens situasjon og partenes synspunkter ble presentert. Videre ble rettens vurderinger av fordelene ved oppløsning/deling ofte trukket frem. Hvor omfattende disse vurderingene var, var varierende.

Hasaas var den eneste saken som hadde begrunnelse på over én side. Årsaken til den omfattende begrunnelsen og drøftelsen, var at saken ble anket på nettopp dette punktet. Det ble blant annet anført fra den ankende part at skifteplanen ikke var i henhold til jskl. 1979 § 3 første ledd bokstav a). Saken var til behandling i jordskifteoverretten som på s. 17 kommenterte følgende:

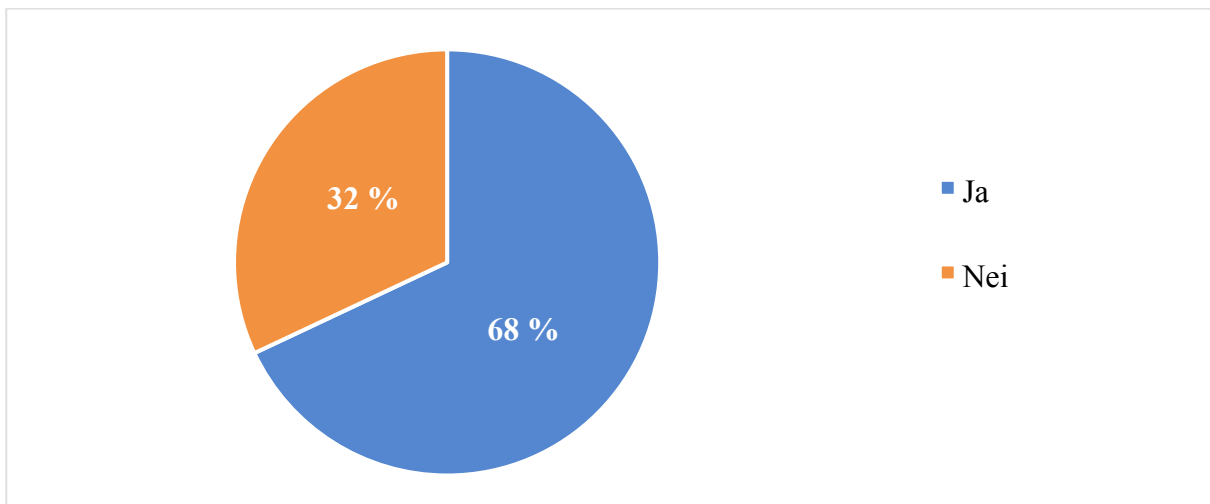
"Retten konkluderer med at jordskifteretten ikke har gått ut over sin formelle kompetanse, men at de materielle vilkår må vurderes nærmere".

Vi spurte jordskiftedommerne om nyttevurderingene og nyttefordelingen burde fremgått i større grad i rettsbøkene. Gjennomgående var svarene fra dommerne at slike vurderinger er vanskelige, og at dette kan være en årsak til at vurderingene ikke blir særlig omfattende. Dommer A pekte på at man noen ganger burde behandlet nyttevurderingene grundigere i rettsbøkene. Videre uttalte vedkommende at: *"Hvis ingen protesterer, er det lett å si at dette er en god idé, men så burde man skrevet om det likevel. For i et jordskiftedommerhode er det helt tydelig, men vi burde nok ha det ned på papiret likevel"*. Dommer G på sin side kommenterte: *"Altså, ofte er det kanskje ikke mye diskusjon omkring dette, og da skriver man det heller ikke i rettsboka. Det varierer etter konfliktnivå"*. Dommer I uttrykte videre at nyttevurderingene gjerne ikke skrives så detaljert inn i rettsboken i frykt for at *"partene skal henge seg opp i detaljer"*.

5.8 Delproblemstilling F: Om sakskostnader

Vi spurte jordskiftedommerne om nyttebegrepet i jskl. § 7-6 skilte seg fra jskl. § 3-18, og i så fall på hvilken måte. Dommer D påpekte blant annet at kostnadsfordelingen ofte er "*knyttet til de faktiske kostnadene*". Han peker på at nyttebegrepet blir litt annerledes, ettersom det i tillegg er knyttet til selve jobben som gjøres. Samtidig viser rettsbøkene at mange av nyttevurderingene knyttet til sakskostnader inneholder sosiale forhold, noe dommerne mente ikke hadde plass i jskl. § 3-18-vurderingen.

Basert på jordskifteavgjørelsene i rettsbøkene har vi undersøkt om sakskostnadene ble delt likt i kroner mellom partene. Vår undersøkelse av sakskostnadene ser ikke naboeiendommene. Naboeiendommene pålegges av og til noen kostnader dersom grenser blir gått opp, merket, målt og matrikulert. Vi ser på kostnadsfordelingen internt mellom partene som var med i oppløsnings- og delingssakene. I vurderingen av om kostnadene er delt likt i kroner, har vi tillatt et avvik på kr. 2,50. Årsaken til dette var at kostnadsfordelingen i én sak hadde en slik differanse, og det var lite hensiktsmessig å dele et så lite beløp. Når det er snakk om så små summer anser vi kostnadsfordeling som lik. Resultatet er fremstilt i figuren under.



Figur 21: Lik fordeling av sakskostnader i kroner mellom partene (%)

Figuren viser at sakskostnadene ble delt likt i kroner mellom partene i 68 % av sakene vi undersøkte. I samsvar med jordskifteloven § 7-6 skulle dette indikere at nytten ble fordelt ulikt mellom partene i 32 % av disse sakene. Tabellen under viser hvilke saker hvor kostnadsfordelingen var ulik.

Tabell 4: Oversikt over jordskifterettens ulike kostnadsfordeling

Sak	Kostnadsfordeling
Ståby	I denne saken ble det i forkant av jordskiftesaken avtalt mellom partene at rekvirenten skulle påta seg alle kostnadene med saken – uavhengig av nytten.
Njerve	Jordskifteretten delte sakskostnadene ut fra sameiernes eierandeler.
Boda	Jordskifteretten vurderte at sameieren som ble eneeier hadde størst nytte av saken enn de øvrige partene som forble i sameie. Denne sameieren betalte derfor en større andel av sakskostnadene.
Røed	Jordskifteretten vurderte at sameieren som ble eneeier hadde størst nytte av saken enn de øvrige partene som forble i sameie. Denne sameieren betalte derfor en større andel av sakskostnadene.
Skatbunes	Jordskifteretten delte sakskostnadene ut fra sameiernes eierandeler.
Vintereidet	Det ble fastsatt i rettsforlik at sakskostnadene skulle deles likt mellom de tre hyttene – uavhengig av nytten for den enkelte sameier.
Bjerke Søndre	Jordskifteretten delte sakskostnadene ut fra sameiernes eierandeler.
Vervågen	Jordskifteretten delte sakskostnadene ut fra sameiernes eierandeler.

Tabell 4 viser at nytten i noen saker er knyttet til sameiernes andeler, mens den i andre saker er knyttet til det faktiske resultatet av saken (nyttens av å være eneeier). Vi ønsket å undersøke fordelingsnøkkelen i flere av sakene, og om det var en generell sammenheng mellom sameiernes andeler og andelen av sakskostnader de måtte betale. Vi har undersøkt om sakskostnadene i sakene ble delt etter sameiernes andeler eller ikke, og svarene kan plasseres i én av fire ulike utfall:

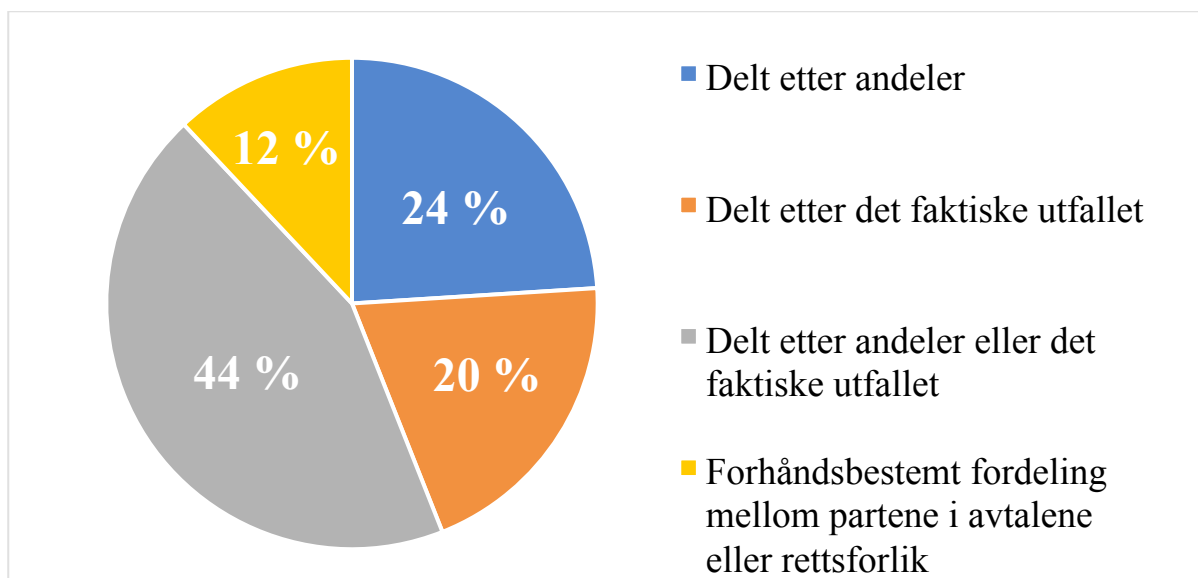
1. Delt etter andeler: Jordskifteretten begrunnet fordelingen av sakskostnader med sameiernes andeler i sameiet.
2. Delt etter det faktiske utfallet: Sakskostnadene ble ikke fordelt etter sameiernes andeler. Utgangspunktet for disse vurderingene var at nytten er knyttet til det faktiske utfallet av sakene og at dette er likt uavhengig av andel.
3. Delt etter andeler eller det faktiske utfallet: Sakskostnadene ble delt etter sameiernes andeler, men jordskifterettene sier ikke i jordskifteavgjørelsene at dette var årsaken til at kostnadsfordelingen var lik etter andeler. Utgangspunktet for vurderingen kan derfor også være det faktiske utfallet.
4. Forhåndsbestemt fordelingen mellom partene i avtale eller rettsforlik: Fordelingen av sakskostnader ble på forhånd bestemt i avtale mellom partene eller fastsatt i rettsforlik inngått før eller tidlig i saken.

Tabellen under viser hvilke saker som er knyttet til de ulike utfallene eller utgangspunktene for å vurdere fordelingen av sakskostnader etter nytten.

Tabell 5: Oversikt over hvilke utgangspunkter dommerne har tatt i de ulike sakene

Sak	Delt etter andeler	Delt etter det faktiske utfallet	Delt etter andeler eller det faktiske utfallet	Forhåndsbestemt fordeling mellom partene i avtale eller rettsforlik
Londal Øvre				
Ståby				
Røyland				
Njerne				
Boda				
Fidje				
Ådnevik				
Røed				
Skatbunes				
Haukehei				
Dampnesodden				
Vintereidet				
Hestangen				
Isnes				
Reinar				
Føien Nordre				
Bjerke Søndre				
Vervågen				
Oslebakke				
Ljøsterød				
Bergan Nordre				
Hasaas				
Trulsrud				
Kure Mellem				
Spetalen				

Figuren under viser at sakskostnadene ble delt etter det faktiske utfallet av saken uavhengig av sameieandel i 20 % av sakene. I 24 % av sakene ble det derimot konstatert av jordskifteretten at sakskostnadene skulle deles etter andelene til sameierne.



Figur 22: Utgangspunkter for vurderingen av fordelingen av sakskostnader etter jskl. § 7-6 (%)

Dersom oppløsnings- eller delingssaken har resultert i eneeide parseller delt etter et likt forholdstall (50-50) og nytten ellers er lik, vil det som dommer A og E sa være naturlig å dele kostnadene likt mellom partene. I slike tilfeller er kostnadsfordelingen delt både etter andelene og det faktiske utfallet av saken – avhengig av hvilket utgangspunkt man har for å vurdere nyttefordelingen etter jskl. § 7-6. Dommer G slutter seg også til en deling etter sameieandelen og sier at ved:

"Deling av sameie, da er det gjerne en som eier 1/4 del i sameie, og en som eier en halvpart. Men det de oppnår, er at de får hver sin teig, er nytten da lik for hver enkelt, eller er det den som har fått halvparten, om den har fått dobbelt så stor nytte? Ofte vil det være den som har fått dobbelt så stor teig er den som har fått dobbelt så stor nytte, han får et større område å rå over".

Dommer I nyanserer dette noe og uttrykker at:

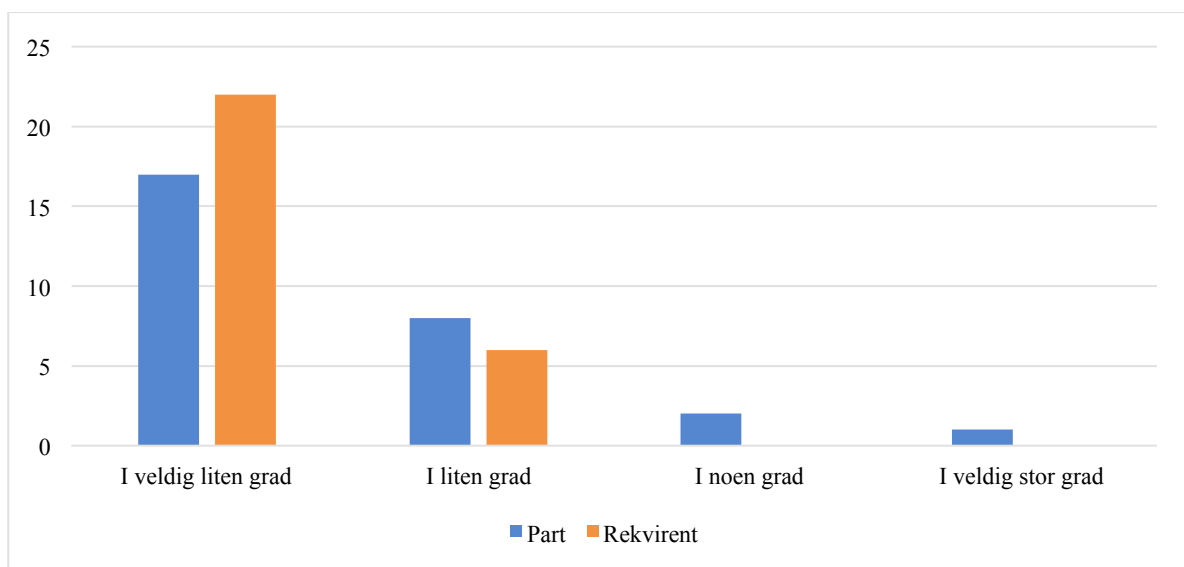
"Da må du spesifisere i forhold til andel (...). Og da blir det sånn at du "har de hatt lik nytte? Ja". Ved deling sånn som det her, med like andeler i sameiet, detter du like fort ned på at de har lik nytte. (...) Det blir akseptert (...). Men det blir jo et skjønn da".

Dommer C på sin side, ser i større grad bort fra andelene og sier:

"Du kan ha 50-50, men oppdelingen vil kunne gi én av partene en større nytte – han bruker det på en annen måte. Da er det jo kanskje ikke naturlige å dele kostnadene 50-50. Det kan være at en part får veldig stor nytte av å dele opp sameiet mens en går i 0, da er det naturlig å legge kostnadene på denne".

5.9 Delproblemstilling G: Om partenes syn på om nytten har endret seg i ettertid

Vi ønsket å undersøke om partenes syn på nytten har endret seg i tiden etter sakens avslutning, jf. figur 4. For å undersøke dette spurte vi partene om de vurderer nytten annerledes nå som de har fått tid til å tilpasse seg den nye situasjonen. Det er likevel nødvendig å poengtere at noen av sakene ble avsluttet for kort tid siden, samt at én sak ikke er rettskraftig avgjort. Majoriteten av sakene er likevel avsluttet for en tid tilbake, noe som gjør at resultatet kan gi en indikasjon på dette. Figuren under fremstiller resultatet.



Figur 23: Viser i hvilken grad aktørenes syn på nytten har endret seg etter saksavslutningen (antall)

Figuren over viser at majoriteten av respondentene ikke har endret syn på nytten i ettertid av saken. Det er kun tre parter som "i noen grad" og "i veldig stor grad" har endret synet på dette.

Kapittel 6: Drøfting, analyse og konklusjoner

6.1 Innledning

I dette kapittelet vil vi drøfte og analysere dataene som er presentert i kapittel 5 opp mot aktuell teori. Kapittelet er inndelt i delkapitler basert på de syv delproblemstillingene, og inneholder drøftinger, analyser og konklusjoner. Endelig konklusjon på hovedproblemstillingen følger i kapittel 7.

6.2 Delproblemstilling A: Om nyttemomenter og nytteevaluering

Hvilke momenter vektlegges i nytteevalueringen etter jskl. § 3-18 av de ulike aktørene?

Vi vil drøfte nytteelementene fra både dommerne og partenes synspunkter, og vi vil se på samfunnsnyttens plass i jordskifteloven knyttet til sakstypene vi har undersøkt.

6.2.1 Aktørenes vektlegging av ulike nyttemomenter

Nyttemomentene som fremkommer i teoridelen, samsvarer godt med nyttemomentene som tas opp i rettsbøkene. I teorien er de viktigste nyttemomentene knyttet til den privatøkonomiske nytten. Samtidig så vi at sosiale nytteeffekter i praksis tillegges stor vekt. Både dommerne og partene vektlegger de økonomiske og sosiale nyttemomentene. Tabellene under oppsummerer graderingen av hvilke nyttemomenter de ulike aktørene anser som viktige i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7.

Tabell 6: Nyttemomenter i saker om oppløsning av realsameie etter jskl. § 3-6

Nyttemomenter i jskl. § 3-6 saker	
Nyttemomenter i rettsbøkene (jf. figur 7)	Nyttemomenter partene anser viktige (jf. figur 10)
1. Bedre utnyttelsesmulighet	1. Bedre eierforhold
2. Bedre eierforhold	2. Klarlegging av grenser
3. Bedre løsninger for infrastruktur, økt salgspris, klarlegging av grenser/rettighetsforhold, sosial gevinst ved enei	3. Økt utnyttelsesmulighet
4. Bedre arrondering, samsvar mellom reguleringsplan, faktisk eller ønsket bruk	4. Økt salgsverdi

Tabell 7: Nyttemomenter i saker om deling av eiendom etter jskl. § 3-7

Nyttemomenter i jskl. § 3-7 saker	
Nyttemomenter i rettsbøkene (jf. figur 8)	Nyttemomenter partene anser viktige (jf. figur 11)
1. Sosial gevinst ved eneeie	1. Klarlegging av grenser
2. Bedre utnyttelsesmulighet	2. Bedre eierforhold
3. Samsvar med reguleringsplan, faktisk eller ønsket bruk, økt salgspris, bedre eierforhold	3. Mindre konflikt
4. Klarlegging av grenser	4. Økt salgsverdi

Selv om det i hovedsak er den privatøkonomiske nytten som er beskyttet gjennom jskl. § 3-18, er det ikke overraskende at dommerne også vurderte de sosiale nytteeffektene. Sakstypene forutsetter flere eiere, og de sosiale effektene står derfor sentralt. Utjenlighetsvurderingen er langt på vei knyttet til om sameieeiendommen med den eierkonstellasjonen som foreligger er utjenlig. Gjennomgående har vi sett at det ikke nødvendigvis er før-eiendommen i seg selv som er utjenlig, men at sammensetningen og konfliktnivået mellom eierne utgjør den utjenlige situasjonen. Jordskiftedommerne må identifisere en økonomisk nytte, og sosiale effekter er "bieffekter" som kan tas med som underbyggende argument i jskl. § 3-18 vurderingen. Forholdet mellom partene blir forbedret ved oppløsning/deling, og på denne måten unngår de konflikter som går ut over eiendommen. Selv om ikke de sosiale nyttemomentene i teorien utgjør selvstendige vurderingskriterier, var de ofte avgjørende for om sakene ble fremmet eller ikke.

Jordskiftedommerne kommenterte at jskl. §§ 3-6 og 3-7 er de sakstypene der det er enklest å konstatere at det foreligger nytte. Samtidig sa de at det er vanskeligere å vurdere nytten for saker etter jskl. § 3-6. Realsameier betinger en bruksform som tilsynelatende vanskeliggjør deling. Et eksempel på dette er utmarkssameier. Bruken er gjerne jakt eller beite, og slik bruk betinger større arealer. Realsameiet er gjerne etablert for å muliggjøre slik bruk. Jordskifteretten må vurdere om den økonomiske utnyttingsmuligheten er ivaretatt for de nye eneeide parsellene. Spørsmålet blir om jordskifteretten kan etablere nye, tjenlige enheter som er i tråd med bruken. I saker etter jskl. § 3-7 betinger derimot ikke bruken store arealer i fellesskap. Delingssakene vi har undersøkt, gjaldt ofte deling av "mindre eiendommer" i personlig sameie mellom søsken der bruken allerede var svært individuell, jf. figur 12. Et eksempel på individuell bruk er at sameierne har oppført og disponerer egne hytter på sameieeiendommen. I slike situasjoner vil nytten være mer eller mindre åpenbar ved deling. Bruken av disse eiendommene er mer egnet for eneeie, og deling vil ofte øke salgsverdien på eiendommen. Mange potensielle kjøpere prefererer eneeie fremfor sameie.

I tråd med teorien fant vi at sosiale forhold i stor grad har betydning for hvilke løsninger jordskifteretten velger. I flere av sakene har jordskifteretten vurdert andre løsninger enn fullstendig oppløsning/deling, og utfallet av sakene forutsatte i mange tilfeller en form for fortsatt samarbeid mellom partene, jf. figur 18. Årsakene til dette var varierende. I noen tilfeller ønsket partene fremtidig samarbeid for å kunne dele begrensede ressurser. I andre tilfeller var det nødvendig for å sikre de nye eiendommene nødvendige rettigheter. Jordskifterettene strakk seg likevel lengre for å unngå fremtidig samarbeid mellom partene dersom konfliktene mellom dem var store.

Når det gjelder partenes egen vurdering av hvilke nyttemomenter de anser som viktige, skiller disse seg noe fra dommernes vurderinger i rettsbøkene. For begge sakstypene er tendensen at partene vektlegger sosiale nyttemomenter (bedre eierforhold, mindre konflikt) i større grad enn de økonomiske.

Tabell 7 viser at partene anser klarlegging av grenser som det viktigste nyttemomentet i jskl. § 3-7 saker. Funnet samsvarer godt med teorien. Jordskifteretten kan ikke vektlegge juridisk nytte i jskl. § 3-18 vurderingen, men partenes subjektive nytte av dette er stor. Det kan være flere årsaker til dette. For det første blir grensene gått opp, merket og målt i alle delingssaker jordskifteretten gjennomfører. Andre nyttemomenter er ikke på samme måte en garantert følge av saken. Det er derfor naturlig at "klarlegging av grenser" var det nyttemomentet som fikk størst oppslutning. For det andre er klarlegging av grenser en nytteeffekt som er konkret og synlig for partene uavhengig av deres planer for bruk og utnyttelse av eiendommen. Det kan tenkes at partene ikke vektlegger nyttemomenter som økt salgsverdi i like stor grad dersom de ikke har konkrete planer for salg av eiendommen. Klarlegging av grenser vil derimot ha betydning for eiernes fysiske bruk av eiendommen. En tredje mulig årsak er at tilsvarende delingssaker gjennomført i kommunene er mer kostbare, og partene kan oppleve nytten av denne tjenesten i jordskifteretten som stor.

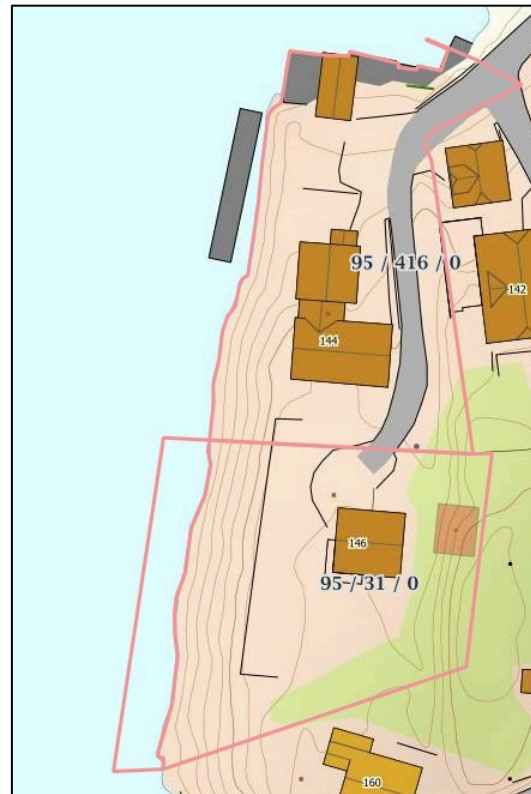
Partene i delingssakerne vurderte økt utleiemulighet og økt utnyttelsesmulighet som lite nyttige effekter av jordskiftet. I forkant av undersøkelsen hadde vi en antakelse om at partene ville anse disse nyttemomentene som svært viktige. Når partene er eneeiere står de fritt til å disponere egen eiendom slik de ønsker, og det vil være enklere å beslutte bruksendringer. Dette var momenter jordskiftedommerne vektla i fremmingsvedtakene. Funnene viser at partene er av en annen oppfatning når det gjelder nytten av dette. Mange av sakene vi

undersøkte var strandeieendommer underlagt restriksjoner for utbygging. Et slikt bakteppe kan forklare hvorfor partene vurderte økt utnyttelsesmulighet som mindre relevant. Mange av strandeieendommene ble benyttet til fritidsformål, der partene hadde feriehytter. Det kan tenkes at utleie av familiehytta er et bruksalternativ partene ikke har vurdert. Det kan også ta tid før partene tilpasser seg den nye eiendomssituasjonen, og videre kan det tenkes at utleie først blir et aktuelt bruksalternativ på et senere tidspunkt.

6.2.2 Samfunnsnyttens betydning i jordskifte

Samfunnsnyttens betydning er ikke inntatt i den rettslige skranken til jskl. § 3-18, men samfunnsmessige hensyn er søkt ivare tatt gjennom jskl. §§ 1-1 og 3-3. I empiridelen så vi at jordskiftedommerne kun vurderer privatøkonomiske nyttemomenter, jf. figur 7 og 8. Verken i rettsbøkene eller gjennom samtale med dommerne, kom det frem at samfunnsmessige hensyn vurderes. Til tross for at formålsbestemmelsen uttrykker at dommerne bør ha et samfunnsperspektiv for øye, oppdaget vi et språk mellom nyttemomentene som vektlegges i sakene og samfunnsnyttens betydning. Spørsmålet er om dommerne burde hatt et mer utvidet syn for øyet når de vurderer nyttemomentene i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7, og om praktiseringen av vurderingene burde vært "mer i tråd" med formålsbestemmelsen.

Problematikken kan illustreres ved et eksempel som gikk igjen i flere av jskl. § 3-7 sakene vi studerte. Mange av sakene gjaldt deling av mindre sameieeiendommer som lå innenfor 100-metersbeltet i strandsonen, jf. pbl. § 1-8. Dommerne begrunnet delingen med stor privatøkonomisk nytte i form av økt salgsverdi og mulighet for pantsetting. Fidje-saken er et godt eksempel. Kartet til venstre viser hvordan eiendommen så ut før jordskifte. Eiendommen var på 3,4 daa og var eid av to søsken i et personlig sameie. Jordskifteretten gjennomførte delingen, og dette resulterte i to eiendommer på henholdsvis 1,6 daa og 1,8 daa. Kartet til høyre viser hvordan situasjonen på eiendommene er i dag (Gårdskart på internett, 2018):



Figur 24: Kart over eiendom i strandsonen før og etter delingssak for jordskifteretten

Rettsboken inneholdt verken vurdering av utjenlighetsvilkåret eller vernet mot tap. Det ble derimot inngått et rettsforlik om delingen. Kommunen godkjente delingstillatelse, og delingen ble gjennomført uten noen videre drøftelser – verken om privatnytt eller samfunnsnytt. Arealbruksendringen som fremgår av kartene over, var ikke en direkte følge av jordskiftesaken, men delingen la til rette for endret arealbruk som kommunen senere godkjente.

Vi stilte spørsmål ved om jordskifteretten burde drøfte samfunnsnytt ved gjennomføring av slike saker. Samfunnsnytt er implementert i jskl. § 1-1, men samtidig er denne nytt et sekundærmål. Det er den privatøkonomiske nytt som er hovedmålet. Dersom det er lovgivers intensjon at jordskifteretten skal vurdere samfunnsnytt, burde dette kommet tydeligere frem gjennom lovens øvrige bestemmelser. Med plasseringen av samfunnshensynet i jskl. § 1-1 ligger det som et bakenforliggende hensyn som likevel ikke praktiseres. Lovgiver skriver i Prop. 101 L s. 76 at: "*Den samfunnsøkonomiske nytt jordskifteordninga følger anten meir indirekte, ved at det som er bra for eigarane, óg i sum er bra for samfunnet*". Det er på dette punktet lovgiver er utydelig. Det sies at samfunnsnytt kommer som en følge av

at det som er bra for eierne også er bra for samfunnet. Samtidig har lovgiver gjennom pbl. § 1-8 gitt klart uttrykk for at bygging og deling i strandsonen ikke er ønskelig for samfunnet.

For sakene etter jskl. § 3-7, foreligger det dispensasjon fra pbl. § 1-8 som tillater fradeling, og kravet i jskl. § 3-17 er derfor oppfylt. Bestemmelsen er med på å opprettholde skillet mellom forvaltningen og jordskifteretten som domstol. Foreligger delingssamtykke, forholder jordskifteretten seg til dette. Det praktiske resultatet blir at jordskifteretten ikke vurderer samfunnsnyttene i de enkelte sakene de behandler.

For saker etter jskl. § 3-6, behøver derimot ikke jordskifteretten delingstillatelse for å oppløse sameiet. Vi undersøkte to saker etter jskl. § 3-6 som lå i strandsonen (Boda og Njerve). Selv om forvaltningen ikke hadde uttalt seg om oppløsningen, ble ikke samfunnsnyttene vurdert. Uten forvaltningens kontroll og uten jordskifterettens selvstendige vurdering av samfunnsnyttene i jskl. § 1-1, ser vi at samfunnsnyttene i slike tilfeller blir glemt.

Etter vårt syn, burde lovgiver vært tydeligere dersom intensjonen var at jordskifteretten skulle vurdert samfunnsnyttene. En mulig løsning kunne vært å innta en liknende bestemmelse i lovens kapittel 3 på tilsvarende vis som i Tysklands FlurbG. På denne måten hadde lovgiver kommunisert hensynet tydeligere og "minnet på" vurderingen av samfunnsnyttene i jordskiftesaker.

6.2.3 Konklusjon

Vi har sett at det var godt samsvar mellom de teoretiske nyttemomentene og de som i praksis ble anvendt av dommerne i rettsbøkene. I saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 ble gjennomgående de økonomiske og sosiale nyttemomentene trukket frem. Videre fant vi at det overordnet var godt samsvar mellom de nyttemomentene dommerne trakk frem i rettsbøkene og de nyttemomentene partene selv anså som viktige. Det var noen mindre ulikheter i rangeringen, men gjennomgående mente aktørene at de økonomiske og sosiale nyttemomentene var viktigst. Vi fant også at samfunnsmessige nyttemomenter ikke blir vektlagt, dette til tross for at formålsbestemmelsen i jskl. § 1-1 tar sikte på å ivareta dette. Her mener vi lovgiver bør være tydeligere dersom dette er ment som et hensyn og et moment jordskifteretten skal vektlegge og vurdere i saker etter jskl. kapittel 3.

6.3 Delproblemstilling B: Om partenes enighet i oppløsnings- og delingssaker

Hvordan påvirker partenes enighet jordskifteløsningene og fordelingen av nytte?

Vi så i empirien at det var høy grad av enighet i sakene vi har undersøkt. Enighet brukes som argument for å gjennomføre saken, men vil også ha betydning ved den praktiske gjennomføringen. Dette gjelder særlig i tilfeller ved utforming av delegrensen, den øvrige løsningen samt i arbeidet med utarbeidelsen av flere alternativer. Dette delkapittelet tar sikte på å drøfte partenes enighet i forhold til igangsettelse av sak, jordskifteløsningen og i hvor stor grad partenes enighet påvirker sakens utfall

6.3.1 Deling hos jordskifteretten og kommunen

Når partene i stor grad er enige om løsningen, kunne de behandlet saken i kommunen. I majoriteten av sakene vi undersøkte var det enighet om at sameiet skulle deles, jf. figur 13. Spørsmålet blir i denne sammenheng hvorfor partene valgte å gjennomføre saken hos jordskifteretten.

Det er stor forskjell i kostnadene ved å gjennomføre deling i kommunen og i jordskifteretten (Lande et al., 2014, s. 131). Dersom kommunen foretar delingen, må partene betale et saksbehandlingsgebyr. I tillegg må partene betale gebyr for deling av eiendom, oppmåling, matrikelbrev og tinglysingsgebyr. Kommunen fastsetter dette gebyret selv, og det er store variasjoner mellom kommunene hva angår dette gebyret. På den annen side fremgår det av jskl. § 7-1 at partene skal betale sakskostnader til jordskifteretten. En part som velger å dele hos kommunen, må derfor betale et ekstra saksbehandlingsgebyr kontra behandling i jordskifteretten. En slik skjevhet i kostnadskravene fra de ulike organene er argumenter som taler for at partene velger å gå til jordskifteretten for å få saken løst.

En annen grunn er at kommunen har begrenset myndighet når det gjelder behandling av eiendomsrettslige utfordringer. I tillegg til selve delingen kan jordskifteretten etablere servitutter, ordne bruk eller felles investeringer, jf. figur 18. I sakene vi har undersøkt, var det bare Trulsrud, Reinar og Ljøsterød som endte med fullstendig deling. To av sakene var behandlet etter jskl. § 3-6, noe som gjør at jordskifteretten har eksklusiv oppløsningskompetanse. Den siste saken var behandlet etter § 3-7 som kunne blitt gjennomført uten jordskifterettens kompetanse. Grunnet sakens kompleksitet og forhold

omkring verdsettingen, bisto jordskifteretten i arbeidet. Det kan derfor tale for at saker som omhandler flere forhold enn bare ren deling, samt saker av omfattende karakter, bør gjennomføres av jordskifteretten som har kompetanse til å løse slike utfordringer.

Jordskifteretten har i flere tilfeller bevisst unngått å behandle delingssaker der det ikke foreligger utfordringer. Dommer F var tydelig på dette punktet og uttrykte følgende:

” (...) Hvis de er enige om å dele får de gå til kommunen som rette instans. Det er stort sett et element av uenighet i de delingssakene som behandles i jordskifteretten. Ordinære delingssaker har ikke noe hos oss å gjøre (...). Hvis ikke så trækker vi i bedene til kommunen”.

6.3.2 Partenes enighet om å avtale seg forbi vernet mot tap og nyttefordelingen

Muligheten for å kompensere for ulemper med pengevederlag er liten og krever positiv lovhjælp. Jordskifteretten har et selvstendig ansvar for å vurdere om eiendommen lider tap, og det fremkom av intervjuene at det er ingen mulighet for partene å avtale seg forbi dette vernet i jskl. § 3-18. Det er likevel tilfeller der jordskifteretten anser kompensasjon for manglende nytte som nødvendig, dette gjelder særlig i tilfeller der bygninger på eiendommen skal deles. Å la bygningen tilfalle den ene parten ved deling vil være mer hensiktsmessig da det eksempelvis er vanskelig å dele et naust. Den andre parten bør derfor få kompensert den manglende nytten ved å ikke ha tilgang på naustet med et pengevederlag.

Som vi så i empirien har enighet mellom partene mye å si for gjennomføringen av saken, og kan være førende for kompensasjon i form av penger hva angår nytten. Sakene Fidje og Kure Mellem er gode eksempler på denne problemstillingen. Graden av enighet i Fidje-saken påvirket i stor grad vurderingen i jskl. § 3-18. Objektivt sett kunne ikke jordskifteretten på fremmingstidspunktet garantere at de to nye eiendommene ville bli holdt skadesløse. Den store graden av enighet mellom partene påvirket jordskifterettens vurdering, og saken ble gjennomført. Selv om det ikke er adgang for dette i jordskifteloven, forekommer det situasjoner der dommerne tar ”for store” subjektive hensyn som går på bekostning av eiendommens objektive vern mot tap i jskl. § 3-18.

Vårt inntrykk av Fidje-saken er at den inneholdt stor grad av konflikt og følelser. Situasjonen var så belastende for partene at dommeren derfor tok hensyn til deres ønsker og felles enighet om at deling var nødvendig. Selv om en slik tilnærming strider med vernet i jskl. § 3-18, er

det tilfeller der dommerne i større grad ser og vurderer partene som skal leve med eiendommene i ettertid. Dommerne sitter med virkemidler som kan løse problemene og det kan i visse tilfeller være vanskelig å avvise saken grunnet det objektive kravet i jskl. § 3-18.

Kure Mellem-saken på sin side er et godt eksempel der partenes enighet påvirket jordskifteløsningen og selve nyttefordelingen. Selv om det er et krav at eiendommen objektivt sett ikke lider tap, er det uproblematisk å fastsette en jordskifteløsning partene er enige om da det ikke finnes regler for hvordan nytten skal fordeles.

6.3.3 Konklusjon

Vi har sett at enighet omkring deler av delingssakene ikke er til hinder for å gjennomføre saken hos jordskifteretten. Det må likevel være en viss grad av usikkerhet eller utfordring for å behandle saken hos jordskifteretten og ikke i kommunen. Partene kan ikke avtale seg forbi vernet i jskl. § 3-18, men enigheten kan være førende for jordskifteløsningen og nyttefordelingen.

6.4 Delproblemstilling C: Om objektiv og subjektiv nytte

Hvordan er forholdet mellom den objektive og den subjektive nytten, og hvordan ivaretas partenes interesser?

6.4.1 Forholdet mellom den objektive og subjektive nytten

Det teoretiske skillet mellom den objektive og subjektive nytten samsvarer godt med dommernes oppfatninger. I tråd med teorien mente dommerne at vurderingen av nytten bør være objektiv, men at det kan være nødvendig å ta subjektive hensyn ved utformingen av jordskifteløsning for å løse sakene. Dette var tilfellet i svært mange av sakene vi undersøkte. Etter å ha studert rettsbøkene og snakket med dommerne, satt vi igjen med et inntrykk av at dommerne strekker seg langt for å imøtekomme partenes subjektive ønsker.

Selv om dommernes synspunkter i intervjuene var tydelig samsvart med teorien, fant vi at skillet mellom objektiv og subjektiv nytte ikke alltid er like klart i praksis. I Fidje-saken gjennomførte jordskifteretten deling av en hytteeiendom på et usikkert delingsgrunnlag der det var uvisst om den nye tomten kunne bebygges. Den objektive nytten av å eie en ubebygd tomt i eneeie er liten sammenliknet med den objektive nytten av å eie en tomt med påstående hytte i sameie. Gjennomføringen var i dette tilfellet begrunnet i partenes felles ønske om

delingen. Parten som skulle få utlagt den ubebygde tomten ønsket deling, og anså nytten av en slik tomt større enn fremdeles sameie.

I Fidje-saken tok jordskifteretten større subjektive hensyn ved nyttevurderingen enn det jordskifteloven § 3-18 gir rom for. Spørsmålet blir om det likevel finnes tilfeller/situasjoner der dette burde tillates. Bør jordskifteretten kunne vurdere aktuelle eieres preferanser i større grad ved nyttevurderingen? Selv om jskl. § 3-18 hjemler en objektiv nyttevurdering for eiendommene, er ett av formålene med jordskifte å legge til rette effektiv og rasjonell utnytting av fast eiendom for eierne, jf. jskl. § 1-1. Dersom en eier ønsker tilrettelegging for en spesiell bruk av eiendommen og delingen kan bidra til dette, bør den objektive vurderingen hindre dette?

Det kan argumenteres at gjennomføring av sak på bakgrunn av subjektiv nytte kan medføre dårligere eiendommer for fremtiden. Det kan tenkes at eiere stadig oftere ville brakt saker inn for jordskifteretten, og at domstolens rolle i større grad ville omhandlet ren tjenesteyting for ordning av private rettsforhold.

I desember 2017 avsa Høyesterett dom i HR-2017-2338-A (Totenvika) i forbindelse med stripeekspropriasjon til vegutvidelse. Avgjørelsen ble avsagt på ekspropriasjonserstatningens felt, og er derfor ikke direkte overførbar til jordskifterettens område. Et av spørsmålene i saken var om påregnelighetsvurderingen skal bygge på subjektiv eller objektiv bruksverdi. Høyesterett tok et steg bort fra den rådende oppfatningen om objektiv bruksverdi, og uttalte i avsnitt 48 at: "*Bruksverdien skal fastsettes på grunnlag av ekspropriatens egen sannsynlige fremtidige bruk av eiendommen*". Videre uttalte Høyesterett i avsnitt 50 at: "*Innenfor rammen av en slik sannsynlig bruk skal det langt på vei foretas en objektiv vurdering*".

Avgjørelsen gjelder ekspropriasjonsrett og påregnelighetsvurderingen ved utmåling av bruksverdierstatning. Vi har likevel inntatt avgjørelsen ettersom den er med på å belyse en utvikling i hvordan vi vurderer forholdet mellom eiendom og eier. Utviklingen peker i retning av at eieren får en større rolle i vurderingene, og subjektive vurderinger er i ferd med å styrkes.

Nyttevurderingen etter jordskifteloven § 3-18 er fremdeles objektiv, og gjennomgående støtter våre funn dette perspektivet. Fidje-saken peker derimot i retningen av at

nyttevurderingene kan ha innslag av subjektive hensyn. Jordskiftelovens formålsbestemmelse kan også trekke i retning av at jordskifteloven i større grad enn tidligere tar inn over seg at eierne får en stadig mer sentral plass i vurderingene.

Selv om det er den objektive nytten som er gitt et vern gjennom jordskifteloven § 3-18, skal partene leve med løsningen i ettertid. Det er derfor et mål at partene i den grad det er mulig, får jordskifteløsninger som gjenspeiler deres subjektive bruk, planer og ønsker for eiendommen. I tråd med teorien fant vi at jordskiftedommerne strekker seg langt for å møte partenes subjektive preferanser i løsningsforslagene.

I empiridelen presenterte vi partenes syn på den objektive og subjektive nytten av saken, jf. figur 14 og 15. Funnene var samsvarende, noe som kan indikere at partene har hatt vansker med å skille mellom disse to perspektivene. På den annen side kan funnene indikere at den objektive og subjektive nytten i stor grad er samsvarende i oppløsnings- og delingssaker. Selv om funnene i stor grad var samsvarende, var det flere respondenter som mente saken medførte personlig nytte for dem enn som mente saken medførte objektiv nytte for eiendommene deres. Det kan tenkes at eiendommene etter oppløsning/deling i seg selv ikke er blitt optimale, men at personlige konflikter, uenigheter og utnyttingsrestriksjoner er over. Funnet er med på å underbygge den store graden av subjektiv nytte som skapes gjennom oppløsnings- og delingssaker.

Funnene viser videre at det er forskjell på partsstillingen til respondentene som svarte. Tendensen er at rekvirentene oftere mente saken hadde medført nytte – både objektivt og subjektivt. Funnet er ikke overraskende. Rekvirenten ønsker endring, og har mest sannsynlig hatt tanker omkring den nye situasjonen allerede før saken tok til. Det kan tenkes at de øvrige partene som ufrivillig blir trukket inn i en sak, ikke anser den opprinnelige situasjonen som utjenlig. Følgelig er det ikke sikkert at disse vil anse oppløsningen/delingen som nyttig. Selv om dette ofte kan være situasjonen, er det heller ingen garanti for at rekvirenten vil oppleve saken som nyttig.

6.4.2 Subjektive hensyn ved valg av jordskifteløsning for å øke partenes nytte

I teoridelen skrev vi om jordskifterettens adgang til å ta subjektive hensyn ved utarbeidelse av jordskifteløsningen. Funnene våre bekrefter at jordskiftedommerne ønsker å finne løsninger som er mest mulig tjenlige både for eiendommene og for partene. I det følgende vil vi drøfte

ulike forhold omkring jordskifteretten, partene og målet om å øke partenes subjektive (personlige) nytte av saken.

I tråd med teorien fant vi at jordskifteretten søker å imøtekomme partenes subjektive ønsker gjennom utarbeidelse av flere løsningsforslag, jf. figur 16. Rognes og Sky (1998, s. 10) undersøkte hyppigheten av løsningsforslag i de ulike sakstypene. De fant blant annet at det i saker etter jskl. § 3-6 i snitt ble utarbeidet 1,39 forslag, mens det i saker etter jskl. § 3-7 kun ble utarbeidet 0,80 forslag. Undersøkelsen ble gjennomført en tid tilbake, og det kan hende at hyppigheten av løsningsforslag har økt siden da. Økt bruk av teknologi og geografiske informasjonssystemer (GIS) kan forklare en økning i hyppigheten av løsningsforslag.

Tallene viser stor forskjell i antall løsningsforslag som utarbeides i de ulike sakstypene. Det er vanskelig å si noe om årsaken til dette. Realsameier er gjerne utmarksområder tilknyttet gårder. I slike saker er det gjerne flere forhold omkring selve oppløsningen som må løses. Det kan tenkes at tilgjengeligheten må sikres gjennom etablering eller utbedring av skogsbilveier. Videre kan det tenkes at eiendommen har begrensede goder som må fordeles mellom partene. I slike situasjoner kan det være avgjørende for partene om servitutter som sikrer dem adgang til slike ressurser etableres, eller at de begrensede ressursene forblir i sameie med klare bruksordningsregler. Det kan også tenkes at partene har meninger om bruk av de ulike områdene. Dette er forhold som kan gjøre det hensiktsmessig for jordskifteretten å ta hensyn til partenes innspill, og igjen medføre at flere løsningsforslag utarbeides.

Skillet mellom hyppigheten av løsningsforslag i sakstypene som Rognes og Sky (1998, 10) presenterte, fremkom ikke av vår empiri. Jordskiftedommerne ga ikke uttrykk for skillet, og fra sakene vi undersøkte fikk vi inntrykk av at det ble utarbeidet vel så mange løsningsforslag for delingssakene i strandsonen som for oppløsning av realsameiene.

I tråd med teorien fant vi at partenes enighet påvirket antall løsningsforslag som ble utarbeidet, jf. figur 13 og 16. Figurene er ikke helt sammenliknbare¹², men det er nærliggende å anta det kun kreves ett løsningsforslag i sakene hvor partene er enige om delegrensen. Er partene derimot uenige om delegrensen, vil det i større grad være hensiktsmessig for jordskifteretten å ta hensyn til partenes innspill.

¹² Figurene viser ikke hvilke saker som tilhører de to ulike statistikkene (figurene). Det er derfor ikke gitt at det i sak A både er enighet, jf. figur 13, og kun utarbeidet ett løsningsforslag, jf. figur 16.

Vi sammenstilte figur 15 og 16 for å undersøke om det var sammenheng mellom sakene hvor jordskifteretten utarbeidet ett løsningsforslag og der respondentene ikke opplevde subjektiv (personlig) nytte. De 14 partene som ikke opplevde subjektiv nytte var fordelt på ti saker. Kun i to av disse sakene utarbeidet jordskifteretten ett løsningsforslag. Vi fant derfor ingen sammenheng mellom figurene. Funnet var overraskende ettersom det er nærliggende å anta at flere forslag kan medføre subjektiv nytte. Videre sammenstilte vi figur 17 og 16 for å undersøke om det var sammenheng mellom sakene hvor jordskifteretten utarbeidet ett løsningsforslag og der partene mente jordskifteretten "i veldig liten" og "i liten grad" tok hensyn til deres subjektive nytte. Selv om tallene ikke er helt sammenliknbare, fant vi at det var sammenheng mellom disse to faktorene.

Disse funnene kan begge tale for at jordskifteretten i flere saker kunne økt partenes subjektive nytte ved å utarbeide flere løsningsforslag.

På den annen side, er det likevel ikke gitt at partene selv vurderer løsningsforslagene som forsøk på å øke deres personlige nytte. Dersom part A ønsker deling og part B ønsker å beholde sameiet, er det lite trolig at part B anser justeringer på delegrensen som forslag på å øke vedkommendes personlige nytte. Det er derimot ikke sikkert at jordskifteretten har mulighet til å variere løsningsforslagene særlig. Eksisterende bygninger og annen individuell bruk setter sterke begrensninger på jordskifterettens valgmuligheter, jf. figur 12. I enkelte oppløsnings- og delingssaker er det derfor ikke sikkert at løsningsforslagene kan bli svært ulike. Partene kan derfor føle at forslagene kun er varianter av den andre partens ønsker.

Samtidig setter disposisjonsprinsippet begrensninger i jordskifterettens mulighet til å foreslå løsninger på utjenlige forhold partene ikke har tatt opp. Disposisjonsprinsippet innebærer at det er opp til partene om de vil bringe saken inn for domstolen, og videre hva domstolen skal behandle. I LB-2009-55258 behandlet lagmannsretten en anke over jordskifterettens mulighet til å utvide jordskifteområdet, jf. jskl. 6-9. I avgjørelsen uttalte lagmannsretten at: "(...) er hovedregelen likevel at et jordskifte skal avgrenses i samsvar med rekvirentens krav".

Uttalelsen gjelder den geografiske utvidelsen av kravet, men gjelder også for jordskifterettens kompetanse til saklig utvidelse av kravet. I tillegg til kravet, skal jordskifteretten også ta hensyn til de øvrige partenes merknader, jf. jskl. § 6-5. Jordskifteloven § 3-2 annet ledd er et unntak fra disposisjonsprinsippet, og jordskifteretten avgjør hvilke virkemidler som skal

anvendes for å bøte på de utjenlige forholdene partene trekker frem. Det er likevel ingen fasit for hvor langt retten kan strekke seg.

6.4.3 Konklusjon

Den objektive nytten skal vurderes og den subjektive nytten kan hensyntas på ulike stadier i jordskiftesaken. Jordskifteloven er tydelig på at vilkåret om å gjennomføre sak betinger en objektiv vurdering, mens muligheten for subjektive vurderinger er forbeholdt utformingen av jordskifteløsningen. Samtidig fant vi at det er tilfeller hvor det tas større grad av subjektive hensyn ved fremmingsvedtak enn det jordskifteloven legger opp til.

Videre fant vi at partenes interesser i stor grad har blitt forsøkt ivarettatt og at jordskifteretten strekker seg langt for å ta hensyn til partenes innspill og merknader i jordskifteløsningen. Dette har også blitt kommunisert til partene, og majoriteten av respondentene i spørreundersøkelsen opplevde at jordskifteretten i stor grad tok hensyn til deres personlige preferanser og innspill gjennom flere løsningsforslag. Likevel fant vi at det er rom for at jordskifteretten i flere saker kunne utarbeidet flere løsningsforslag for å øke partenes subjektive nytte. Likevel vil disposisjonsprinsippet, stedlige forhold og konfliktnivået mellom partene kunne sette begrensinger for dette.

6.5 Delproblemstilling D: Om den praktiske nyttefordelingen

Hvordan fordeles nytten i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7?

Ettersom det er skrevet lite om selve nyttefordelingen i jordskiftesfaglig teori, ønsket vi å undersøke om det fantes noen tendenser for den praktiske fordelingen av nytten.

6.5.1 Metoder for nyttefordeling

Jordskiftedommerne har i utgangspunktet ingen verktøy når de vurderer nyttemomentene og hvordan disse skal fordeles mellom partene i en jordskiftesak. Denne prosessen er svært skjønnsbasert, og gjennom jskl. § 3-18 er jordskiftedommerne gitt skjønnsfrihet til å vurdere vilkårene. Det er opp til den enkelte dommer hvordan vedkommende ser på de enkelte nyttemomentene (utøvelse av dommerskjønn). Likevel blir det foretatt en pro/kontra-drøfting som et hjelpemiddel. Det er også slik argumentasjon som brukes i grunngivningen for sakens behandling. Vi så at disse drøftelsene var svært kortfattet i rettsbøkene. I de fleste tilfellene

ble det ikke behandlet i mer enn et kort avsnitt med et par linjer, hvor dommerne enkelt konstaterte at saken ville medføre nytte. Dommerne mente at årsaken til dette er at det både er vanskelig å vurdere og skrive slike begrunnelser. Selv om dommerne svarte konsekvent "nei" på spørsmålet om de førte noen form for "nytteregnskap", er det for utenforstående ikke til å se bort i fra at tydeligere drøftelser eller nytteregnskap kunne vært til stor hjelp. Særlig gjelder dette i forhold til en eventuell ankeinstans som skal kunne overprøve jordskifterettens vurderingen. Også sett fra partenes ståstedet kunne dette vært hjelpsomt. Som dommer A påpekte: *"Hvis man hadde et nytteregnskap for de partene, hadde det vært lett å få gode tilbakemeldinger. I noen saker burde man vært grundigere på det"*.

Vi finner det underlig at kost/nytte-analyser ikke blir anvendt i denne sammenheng. Et slikt verktøy vil kunne summere alle fordeler og ulemper med et prosjekt. Analysen gir også mulighet til å sammenligne økonomiske og ikke-økonomiske forhold. Vi kan tenke oss flere fordeler med en slik metode. For det første vil det gi dommerne en oversikt over alle mulige fordeler og ulemper med saken for alle sakens parter. Dette vil gjøre det lettere for vedkommende å kontrollere ulike aspekter i saken. For det andre vil det være lettere å vise partene hvordan man har vurdert de ulike momentene og i større grad kunne argumentere for disse, og det vil være enklere å grunngi beslutningene i rettsbøkene. I sum kan dette være et konfliktdempende virkemiddel da partene i større grad er opplyst om de ulike vurderingene. Det er enklere for parten å slå seg til ro med en gitt løsning dersom denne er grundig og velbegrunnet.

6.5.2 Nyttefordeling i forhold til partsstilling

I empirien presenterte vi dommernes synspunkter på hvorvidt partsstilling hadde innvirkning på fordelingen av nytten, og alle dommerne svarte avkreftende på spørsmålet. De fleste dommerne svarte imidlertid vagt, og selv om de avkreftet spørsmålet var svarene preget av deres inntrykk og oppfatning generelt. Dommerne sa ikke noe konkret om nyttefordelingen i de enkelte sakene. Svarene ga oss en indikasjon på fordelingen, men vi ønsket å undersøke dette nærmere. Vi har derfor forsøkt å sette opp en oversikt for å se hvordan nytten har fordelt seg mellom rekvirentene og partene i sakene vi har undersøkt.

Oversikten er vårt forsøk på en metodeutvikling. Metoden kan ikke forankres i teori, men vi har valgt fem nyttevariabler på grunnlag av eget skjønn som vi mener kan måle nytten og

hvordan denne nytten har fordelt seg mellom partene. Variablene representerer ulike momenter som har en nytteverdi for eiendommene. De fem variablene er: Areal, verdi, utnyttelsesmulighet, arrondering og infrastruktur. De to første variablene er målbare, mens de tre siste i større grad er skjønnsbaserte. Variablene er alle objektive vurderingskriterier, og oversikten tar ikke for seg subjektive forhold (sosiale, personlige aspekter) ved fordeling av nytte. Vurderingen av om rekvirenten har fått størst nytte, kunne muligens gitt et annerledes resultat dersom det sosiale/personlige aspektet hadde blitt inkludert. Variablene er oppstilt og forklart i tabellen under:

Tabell 8: Forklaringstabell for nyttevariabler

Variabel	Forklaring
Likt areal	Dersom sameietingen ble delt mellom partene med likt areal (tilsvarende sameiebrøken). I slike situasjoner var arealet av lik verdi. Selv om variabelen forutsetter likt areal, tillater vi en feilmargin på mindre fravik i areal.
Lik verdi	Dersom sameietingen ble delt mellom partene med lik arealverdi (tilsvarende sameiebrøken). Denne kategorien tillater ulikheter i areal dersom verdiene av arealene er lik.
Lik utnyttelsesmulighet	Tilsvarer partenes mulighet til utnyttelse av arealet etter deling kontra før deling. Dersom partene har samme utnyttelsesmulighet etter delingen som de hadde før delingen, er variabelen å anse som oppfylt. Eksempelvis dersom sameierne hadde bademuligheter før deling, må de også ha bademuligheter etter delingen for å ha oppfylt kriteriet "lik utnyttelsesmulighet".
Lik arrondering	De nye parsellenes utforming, deres kvaliteter og egenskaper etter deling. Variabelen er i stor grad skjønnsmessig, og krever i utgangspunktet en vurdering av stedlige forhold og topografi. Vi har kun hatt anledning til å undersøke kart over eiendommene og beskrivelsene som er gitt i rettsbøkene. Vurderingen ligger i om de nye eiendommene er omtrentlig like med tanke på form, størrelse og egenskaper (for eksempel høyder, strandlinje, kanter osv.)
Lik løsning for infrastruktur	Om eiendommene etter deling har lik mulighet til veg, vann og avløp. Variabelen tar sikte på vurdere hvorvidt de nye eiendommene har lik mulighet til infrastruktur som de hadde tidligere.

Vi har undersøkt rettsbøkene og vurdert hvorvidt de ulike variablene er til stede i de konkrete sakene. Dersom alle variablene i en sak er oppfylt, har alle de tidligere sameierne lik nytte etter delingen. Dersom bare noen av variablene er oppfylt, har ikke de tidligere sameierne lik nytte av saken. I kolonnen til høyre i tabell 9 har vi vurdert om rekvirenten får større nytte enn de øvrige partene basert på de oppgitte variablene. Selv om variablene i noen saker tilsvarende ulik nyttefordeling, er det ikke sikkert at partene som har hatt størst nytte er rekvirenter.

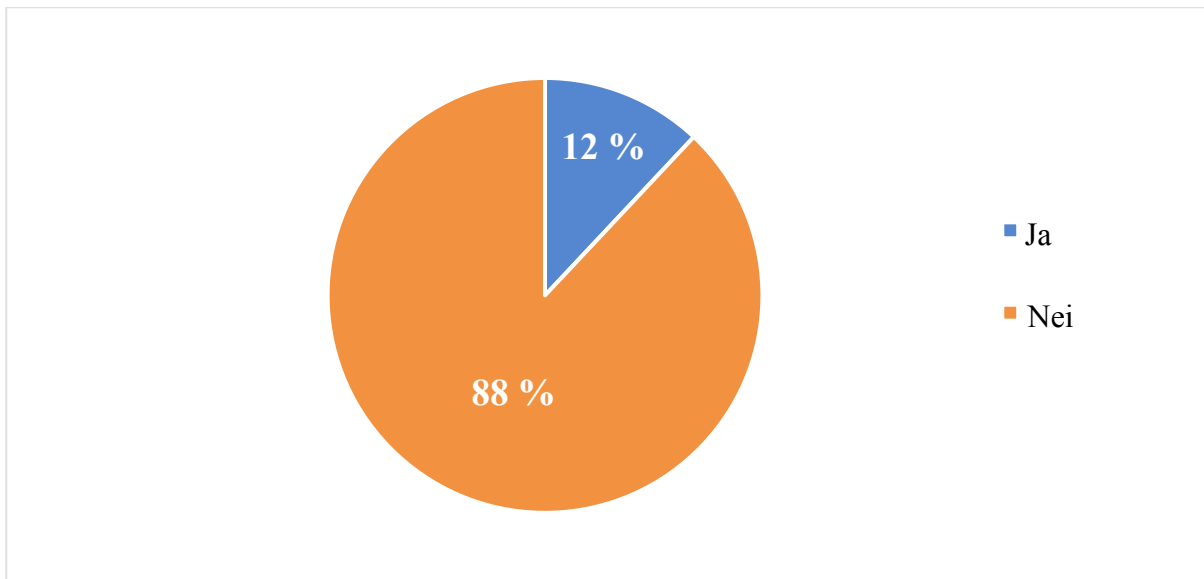
Oversikten under inneholder variabler som forutsetter undersøking av saker (rettsbøker, dokumenter og hvis mulig synfaring). Vi har ikke hatt mulighet for synfaring, ei heller tilgang til saksdokumentene. Oversikten er derfor kun basert på informasjon som fremkom av rettsbøkene og kart over situasjonen. Videre legger oversikten til rette for skjønnsmessige vurderinger. Hensikten er derfor å lage en systematisk oppstilling av vurderingskriterier for å kunne si noe mer om hvordan nytten har blitt fordelt. Resultatene er ikke en fasit, men det gir noen indikasjoner.

Tabell 9: Skjønnsmessig vurdering av nytten i de enkelte jordskiftesakene

Sak:	Likt areal	Lik verdi	Lik utnyttelsesmulighet	Lik arrondering	Lik løsning for infrastruktur	Får rekvirenter større nytte?
Trulsrud	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Røyland	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Ståby	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Londal Øvre	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Boda	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja
Njerne	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Ådnevik	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Fidje	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja	Nei
Isnes	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei*
Vintereidet	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei*
Dampnesodden	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
Haukehei	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Hestangen	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Rød	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja	Ja
Skatbunes	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Kure Mellem	Nei	Nei	Nei	Nei	Ja	Ja
Spetalen	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Føien Nordre	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Vervågen	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
Hasaas	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Bergan Nordre	Nei	Ja	Nei	Nei	Ja	Nei
Bjerke Søndre	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei*
Ljøsterød	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Oslebakke	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei
Reinar	Nei	Ja	Ja	Ja	Ja	Nei

*Alle partene var rekvirenter

På bakgrunn av tabellen, har vi fremstilt resultatet i figur 25. Figuren viser prosentfordelingen for nytten fordelt på rekvirent og de øvrige parter:



Figur 25: Viser om rekvirenten får "større nytte" enn de øvrige partene basert på studie av rettsbøkene (%)

Vi ser at rekvirenten kun fikk større objektiv nytte enn de øvrige partene i 12 % av sakene. Det utgjorde Boda, Røed og Kure Mellem. I Boda-saken var det rekvirentens situasjon som ble klart forbedret og de øvrige sameiernes bruksmulighet ble ikke vesentlig endret etter jordskifte. I Røed-saken utløste jordskifteretten rekvirenten fra sameiet slik at rekvirenten fikk råderett over eget areal. Saken medførte ingen forskjell for de øvrige sameierne, og nytten tilfalt i hovedsak rekvirenten. I Kure-Mellem-saken fikk rekvirentens utlagte parsell en større verdi enn den andre partens parsell. Årsaken var at rekvirentens parsell ble tillagt hele strandlinjen. Dette var derimot noe partene ble enige om. Objektivt sett er dette likevel en skjevdeling av nytten i favør av rekvirentens eiendom.

Figuren viser likevel at i 88 % av tilfellene kommer rekvirenten like godt eller dårligere ut enn de øvrige partene. Våre funn er i tråd med dommernes antagelse om at det ikke er en tendens at rekvirenten får mer nytte. Basert på vår undersøkelse av rettsbøkene samt intervju med dommerne, kan vi anta at det ikke er en tendens til at rekvirenten får større nytte enn de øvrige partene. Likevel er det forhold rundt enkeltsaker som gjør at nytten slår ut den ene eller andre veien.

I forkant av studien hadde vi en antakelse om at rekvirenten får en større "andel av nytten" enn de øvrige partene i sakene. Studien viste at dette bare stemmer til en viss grad. I selve oppløsnings-/delingssakene er det nesten ingen forskjell på rekvirenten og de andre

sameierne, men det er derimot stor forskjell på nytten til sameierne og til de tilstøtende eiendommene som blir trukket med i saken. I oppløsnings-/delingssakene skal sameiet deles etter sameiebrøk eller andel. Sameierne skal få arealer tilsvarende sin eierandel, og nytten vil derfor "komme likt ut" i forhold til eierandel. Av sakene vi har undersøkt, var det kun noen få tilfeller hvor det var skjevdeling av nytten – og da ikke nødvendigvis i favør av rekvirenten. Et eksempel på dette er Fidje-saken hvor rekvirenten, objektivt sett, kom dårligst ut. Det var knyttet stor usikkerhet til om eiendommen som tilfalt rekvirenten kunne bygges ut eller ikke. Eiendommen som tilfalt den andre parten hadde allerede en påstående bygning, og det ble ikke foretatt et oppgjør i penger. Dette var riktignok rekvirentens ønske, men objektivt sett er dette en skjevdeling av nytten. I denne forbindelse kan det spørres om jordskiftedommerne anser det som enklere eller mer rettferdig å "gi mer nytte" til den som ufrivillig blir dratt med i saken. Dersom rollene hadde vært motsatt slik at rekvirenten satt igjen med tomt med bygning, mens den andre parten satt igjen med tomt uten bygning og usikker dispensasjonssøknad, er det lite sannsynlig at jordskifteretten ville gjennomført saken.

I mange av sakene oppfattet samtlige av sameierne seg som rekvirenter, til tross for at de formelt sett ikke var det. Dette gjaldt særlig sakene hvor alle sameierne var enige om å kreve saken. I sakene hvor det var uenighet om oppløsning/deling i det hele tatt burde gjennomføres, viste det seg at det var større sprik mellom partenes subjektive opplevelse av nyttefordelingen. Partene som ikke ønsket saken gjennomført, følte de hadde liten nytte av saken. Deres bruk betinget ikke nødvendigvis eie, og oppløsningen/delingen var unødvendig for dem. Partene som ønsket endring følte derimot stor personlig nytte av saken. Dette er ikke overraskende i seg selv, men det belyser godt skille mellom den objektive og subjektive nytten. Det er eiernes aktivitet som utløser nytten.

Dommerne var opptatt av at nytten skulle fordeles så likt som mulig mellom partene. Partene opplevde i stor grad at nytten ble fordelt likt, både mellom eiendommene og mellom partene, jf. figur 19 og 20. Det er positivt at partene i så stor grad opplever likhet i fordelingen av nytten, men det er heller ikke overraskende. I saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 oppløses og deles sameier etter andeler, og det er i stor grad den samme nytten som tilfaller alle partene. Det er derfor ikke vanskelig å se for seg et lovfestet krav om lik nyttefordeling i disse sakstypene. Problemet melder seg når det gjelder tilstøtende eiendommer som er med i saken. Det vil være tilnærmet umulig å sikre disse naboeiendommene lik nytte som sameierne uten å utvide

sakene saklig etter jskl. § 6-9 første ledd. Et slikt lovfestet krav ville satt "kjepper i hjulene" for gjennomføringen av samtlige saker.

6.5.3 Nyttefordeling i forhold til deltakelses- og aktivitetsnivå

Gjennom studien fant vi ingen tendens til at den/de mest aktive partene fikk en større andel av nytten enn andre. Likevel kunne nytten slå ut den ene eller andre veien uavhengig av deltakelsesnivå. Dommerne lar ikke nyttefordelingen styres av partenes aktivitet i saken. Selv om det kan virke som en selvfølgelighet, er dette likevel et svært positivt funn. På lik linje med andre kan dommerne bli påvirket av partene de møter og deres inntrykk av dem, men dommerne virket objektive hva angår partenes deltakelse.

Selv om aktivitetsnivået i utgangspunktet ikke spiller inn, er det derimot viktig at partene uttrykker sine syn. Dommerne kan vanskelig ta subjektive hensyn ved utforming av jordskifteløsning, hvis partene ikke gir uttrykk for sine meninger. Selv om veiledningsplikten etter tvl. § 11-5 og jskl. § 6-16 er generell, tar dommerne ofte en større veiledende rolle ovenfor de mer passive partene. Gjennom å aktivt spørre disse partene om deres synspunkter og preferanser, søker dommerne å nå en løsning som er god for alle partene i saken.

6.5.4 Hensiktsmessigheten av et lovfestet krav om nyttefordeling i jordskiftesaker

Som empiridelen og drøftelsen har vist, er tendensen at den objektive nytten fordeles forholdsvis likt mellom sakens parter – dog slik at den oppleves større for de partene som ønsker endringen. Kunne det i denne sammenheng vært hensiktsmessig med et lovfestet krav om nyttefordeling? Eller er det nødvendighet med friheten til å fordele nytten ulikt?

Til tross for mangelen på både lovgrunnlag og teori, fant vi at svært mange av dommerne var opptatt av dette temaet. Selv om det ikke er et krav i loven, oppfattet vi at majoriteten var opptatt av fordelingen av nytten, dersom slik overskuddsnytte ble generert. Det ble trukket fram at man har en rettferdighetstanke som slår inn, og denne slår inn uavhengig av om en fordelingsregel er lovfestet eller ikke. Som vi så i kapittel 5, ga flere av dommerne uttrykk for at de ved valget mellom flere ulike jordskifteløsninger velger den løsningen som vil gi en "likest mulig nytte" fordelt på de involverte partene. Dette er altså noe dommerne streber etter å gjøre selv om det ikke er lovfestet. Dette kan tas til inntekt for at det ikke ville vært umulig å innføre regler som sikrer at partene får en viss del av nytten som genereres.

På den annen side vil det være situasjoner hvor et slikt krav ikke vil kunne imøtekommes. I mange saker er det nødvendig å trekke inn tilstøtende eiendommer for å gjennomføre saken. Det kan også være tilfeller hvor en eiendom er svært utjenlig, mens en annen eiendom i saken "nesten er optimalisert". Et lovfestet krav om fordeling av nytte ville kunne satt "kjepper i hjulene" for behandling og gjennomføring av svært mange jordskiftesaker. Jordskifte som institusjon skal blant annet fungere som en problemløsende instans knyttet til eiendoms- og rettighetsforhold. I svært mange av sakene jordskifteretten gjennomfører, behandler de også problemstillinger utenfor selve kravet. En årsak til dette er at jordskifteretten ved den saklige avgrensningen etter jskl. § 6-9 skal ta hensyn både til kravet, jf. jskl. § 6-2, og de øvrige partenes merknader til kravet, jf. jskl. §§ 6-5 og 6-9 annet ledd.

Samtidig må jordskifteretten være oppmerksom på disposisjonsprinsippet, og retten kan ikke utvide kravet så mye at det endrer karakter. Dette synet kommer frem i LB-2009-55258. I denne saken konkluderte lagmannsretten med at selv om utvidelsen skjedde for å legge til rette for mer tjenlig drift av eiendommene, hadde jordskiftet med utvidelsen endret karakter slik at retten søkte å løse helt andre problemer enn hva partene hadde bedt om. Selv om jordskifteretten kan utvide det opprinnelige kravet ved å ta opp problemer de øvrige partene bringer frem, kan ikke jordskifteretten selv initiere endringer. I et samfunnsmessig perspektiv ville det vært uheldig at slike forhold som partene selv bringer frem, ikke blir behandlet grunnet et krav om en gitt del av nytten. Et annet moment som taler for å ikke implementere et "nyttekrav" i jordskifteloven, er at det i mange tilfeller vil være svært vanskelig å se den totale nytten av en sak mens saken pågår. Som én av dommerne trakk frem skaper ikke jordskifteretten nødvendigvis nytten, men legger til rette for fremtidig nytte. Det ville således vært en vanskelig regel for jordskiftedommere å praktisere rettferdig.

6.5.5 Konklusjon

Vi har sett at det kan trekkes få sikre slutninger om hvordan nytten fordeles mellom partene. Vi fant at det verken er tendenser til at partsstilling eller deltakelsesnivå spiller inn på nyttefordelingen. Når det gjelder partsstilling avkrefte vi antakelsen om at rekvirenten får større nytte enn de øvrige partene. Partene opplevde også i stor grad at nytten ble fordelt likt. Når det er sagt må det poengteres at noen av de partene som ikke ønsket sak, kan oppleve nyttefordelingen som ulik. Videre avkrefte vi antakelsen om at de mest aktive partene får en større andel av nytten. Samtidig er det viktig at partene uttrykker sine synspunkter for at dommerne skal kunne øke deres subjektive nytte ved utforming av jordskifteløsningen. Vi har

heller ikke avdekket noen andre forhold som spiller inn på fordelingen. I saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 fordeles nytten stort sett likt mellom partene. Her er det likevel viktig å huske på at jordskifteretten ikke kan iverksette eller beslutte tiltak som medfører nytte. Jordskifteretten er en tilrettelegger, og det er opp til partene selv om de velger å "ta ut nytten".

Videre fant vi at selv om nyttefordeling ikke er et lovfestet krav i jordskifteloven, er dommerne svært opptatt av å fordele eventuelle gevinster rettferdig og så likt som mulig mellom partene. Det finnes ingen metoder eller verktøy for nyttefordeling, og det føres heller ikke regnskap over hvordan nytten fordeles mellom partene. Det er opp til dommernes skjønn å vurdere, og hjelpemiddelet som brukes er pro/kontra-drøftinger. Vi avdekket at dommerne satt pris på friheten til å kunne fordele nytten ulikt, og at dette var nødvendig i noen tilfeller. Selv om nytten ved opphør av sameie var lik for sameierne, var det ofte flere parter med i sakene. I mange saker var det nødvendig å trekke inn tilstøtende eiendommer for å justere grenser eller klarlegge rettigheter. Disse hadde følgelig mindre nytte av saken. Samtidig trakk noen av dommerne frem at "rettferdighetstanken" får stadig større plass, og at det i et økende antall situasjoner kunne vært fornuftig å lovfeste dette bedre.

6.6 Delpromblemstilling E: Om krav til begrunnelse

Hvordan begrunner jordskifteretten jskl. § 3-18 vurderingen og nyttemomentene etter jskl. § 6-24?

Våre funn og teorien er ikke samsvarende hva gjelder begrunnelsen av nytten. I to av sakene vi undersøkte, var det ingen begrunnelse for hvorvidt vernet mot tap var oppfylt eller ikke. Dette funnet er svært alvorlig i forhold til jordskiftelovens krav til begrunnelse. I disse tilfellene vil det være umulig for en eventuell ankeinstans å overprøve jordskifterettens vurderinger. Likevel oppstiller ikke loven noen krav til hvor omfattende grunngivelsen skal være. Tabell 3 viste at det i totalt 18 av sakene vi undersøkte er en grunngivning på mellom 1-10 setninger. Selv om dette i utgangspunktet er kortfattede begrunnelser, er det fortsatt i tråd med reglene om grunngivning. Det må også poengteres at begrunnelsens innhold er viktigere enn hvor omfattende begrunnelsen er. Flere av dommerne anser nytten ved oppløsning og deling som "åpenbar", og at det derfor ikke trengs mer enn par setninger for å konstatere at det foreligger nytte ved å gjennomføre saken.

Sakene vi undersøkte, er også i stor grad preget av enighet. I slike tilfeller kan det tenkes at jordskifteretten ikke vier mye plass til omfattende begrunnelser av nytten. Når to parter ønsker deling og er enige om at de begge har nytte av delingen, er det nærliggende å anta at jordskiftedommeren ikke bruker store ressurser på å skrive omfattende begrunnelser. I et slikt tilfelle vil sannsynligheten for at partene senere anker avgjørelsen være svært liten. Likevel har jordskifteretten et selvstendig ansvar til å vurdere og begrunne vernet mot tap etter jskl. § 3-18, på bakgrunn av partenes rettssikkerhet. Det kan også tenkes at en del i en sak hvor det i utgangspunktet var enighet om nytten, kan oppstå uenighet omkring oppfyllelsen av jskl. § 3-18 dersom én av partene leser en omfattende begrunnelse. Dette vil likevel ikke gjelde i tilfellene hvor begrunnelsen vil være lik for begge eiendommen, men det vil særlig gjøre seg gjeldene i tilfeller der dommeren har vært i tvil eller vurderer nytten ulik for de to eiendommene.

6.6.1 Konklusjon

Selv om begrunnelse er et lovfestet krav i jskl. § 6-24, er fremmingsvedtakene i mange av sakene svært kortfattet i begrunnelsene. Dette gjelder særlig hva angår nytten av saken. Det var en gjennomgående tendens at nyttevurderingene var kortfattet, og vurderinger omkring nyttemomentene kom ikke alltid tydelig frem av vedtakene. I den grad nytte ble behandlet i rettsbøkene, konstaterte ofte jordskifterettene at "ingen av eiendommene lider tap" eller "nyttene er lik". Få av rettsbøkene behandlet nyttefordeling i større utstrekning. Årsaken var ofte stor grad av enighet mellom partene om gjennomføringen av saken. Funnet gir likevel grunn til bekymring med tanke på rettssikkerhet og etterprøvbarehet.

6.7 Delproblemstilling F: Om sakskostnader

Hvordan gjenspeiles nytten i sakskostnadene etter jskl. § 7-6?

I teorien så vi at det er opp til jordskifteretten å vurdere hva som er nytte, og at nyttebegrepet i denne bestemmelsen er videre enn det er i jskl. § 3-18. Gjennomgående synes dommerne at fordeling av sakskostnader kan være utfordrende, og samtlige pekte de på at vurderingen er svært skjønnsmessig. Det kan derfor være fristende for dommerne å lage "regler" for kostnadsfordelingen. Flere av dommerne pekte på at det var naturlig å dele kostnadene i oppløsnings- og delingssaker etter sameiernes andeler. I dette delkapittelet vil vi drøfte omkring slike regler for fordeling av sakskostnader.

Utgangspunktet for vurderingen kan være ulik, jf. figur 22, og kan enten knyttes til sameiernes eierbrøk eller det faktiske resultatet av saken (nyttens av å være eneeier). Dersom utgangspunktet er at nytten ligger i at partene har blitt eneeiere, vil denne nytten være lik uavhengig av hvor stor eierandel den enkelte har. Mange av dommerne poengterer at det er nettopp dette som er nytten av oppløsnings- og delingssakene.

Når jordskifteretten først har fastsatt at eiendommen kan deles uten at noen av partene lider tap, jf. jskl. § 3-18, kan det argumenteres for at det vil være like nyttig for en part med liten andel å bli eneeier som det vil for en part med stor eierandel. Dette argumentet kan illustreres med et eksempel. Et sameie består av tre sameiere, hvor sameiebrøkene er henholdsvis 1/4, 1/4 og 1/2. I fremmingsvedtaket fastslår jordskifteretten at det vil være nytte i å gjennomføre saken ettersom den økonomiske gevinsten ved eneeie er langt større enn ved sameie. Jordskifteretten fastslår at ingen av sameierne vil lide tap, og at nytten ved å være "herre over egen eiendom" er stor. Saken avsluttes, og jordskifteretten fastslår en kostnadsfordeling etter sameieandelene slik at partene betaler en ulik sum. Her begrunner jordskifteretten kostnadsfordelingen med at eiendommen med større andel har større nytte. Slik vi ser dette, er det vanskelig å se sammenhengen mellom begrunnelsen i fremmingsvedtaket og begrunnelsen for kostnadsfordeling etter sameiernes andeler. Vi anser nytten ved å være eneeier som lik uavhengig av eierbrøken. I en slik situasjon som beskrevet, mener vi vurderingene er upresise.

På den annen side er det ingen regel for når de ulike utgangspunktene kan anvendes. Det er opp til dommernes skjønn og vurdere fordelingen. Jordskiftelovens kriterie er at sakskostnadene skal fordeles etter nytten, men sier ingenting om dette må være den samme nyttevurderingen som etter jskl. § 3-18.

Vi fant at mange av dommerne fordelte sakskostnadene etter sameieandeler. En mulig årsak til dette kan være at denne vurderingen kommer i sakens avslutningsfase, og at dommernes vurdering kan "gå litt på automatikk". I dette ligger at det kan være enkelt og logisk å trekke slutningen at: "*En større andel tilsier en større kostnad*".

Dette kan forklares ved at det kan være fristende for dommerne å lage "regler" for kostnadsfordelingen. Én av dommerne vi intervjuet uttrykte at det både er enkelt og akseptert å benytte sameiebrøken som fordelingsnøkkel til sakskostnadene. En mulig årsak til dette er at det er svært vanskelig å fastsette nytten i kroner og øre. Vi fant at dommerne synes det var

utfordrende å sette et pengebeløp på nytten. Å dele kostnadene etter eierbrøk gjør en i utgangspunktet vanskelig utregning enklere.

I motsetning til dette ga én av dommerne et eksempel med et annet synspunkt. Dommeren viste til en sak hvor jordskifteretten etablerte et veglag og fastsatte sameiernes andeler i vegen. De enkeltes andeler ble fastsatt etter den nytten de enkelte eiendommene hadde av vegen. Saken går sin gang og kommer til en avslutning hvor så kostnadene skal fordeles etter nytten. Det vil være naturlig å se en sammenheng mellom disse to vurderingene. Derimot har alle sameierne i veglaget nytte av å få etablert laget, fastsatte vedtekter og få en avgjørelse på rettsforholdet. Eksempelet dommeren trakk frem kan også overføres til sakstypene vi studerer. Nyttens ved å få oppløst et sameie ligger i den nye, selvstendige eierkonstellasjonen. Denne nytten vil derfor være lik for alle sameierne.

6.7.1 Konklusjon

Selv om sakskostnadene skal fordeles etter nytten, er det fort gjort å dele sakskostnadene etter sameieandelene. Gjennomgående ble kostnadene delt etter andeler, selv i saker der jordskifteretten konstaterte at nytten var lik for alle sameierne. Vi mener denne tankegangen er upresis i forhold til ordlyden i jskl. § 7-6. Selv om nyttebegrepet er noe utvidet i jskl. § 7-6 i forhold til jskl. § 3-18, er det likevel en sammenheng mellom begrepene. Når man etter jskl. § 3-18 har konstatert at nytten er lik, blir det etter vårt syn upresist å dele kostnadene etter andeler. Likevel mener vi ikke at andelsfordeling av kostnadene alltid er feil, men at dette i så fall må begrunnes godt ut fra en tydelig nyttebetraktning.

6.8 Delproblemstilling G: Om partenes syn på nytten har endret seg i ettertid

Endres partenes syn på nytten i ettertid av sakene?

Vi har presentert Roalkvam (2003, s. 91-92) sin oppfatning om at partenes syn på nytten ville endre seg i positiv retning ettersom tiden gikk fra avslutningstidspunktet. Dersom en sak har høyt konfliktnivå, vil følelsene kunne overskygge det realistiske synet på løsningen. Partene vil kunne vurdere nytten annerledes når de har fått tid til å tilpasse seg den nye situasjonen og muligens se på løsningen med andre øyne. Det må her poengteres at utvalget i Roalkvam (2003) sin avhandling var lite. Hans oppfatning om at partenes syn på nytten endrer seg i positiv retning i kjølevannet av saken, er utarbeidet på bakgrunn av de to sakene han

undersøkte. Sakene vi har undersøkt har derimot i stor grad vært preget av enighet. Av vårt utvalg har det vært noen saker som har vært konfliktfylte, men den overordnede tendensen er at sakene bærer preg av enighet. I empirien har vi fremstilt resultatet for hva partene mente om dette i sakene vi har undersøkt. Våre funn var i strid med Roalkvam (2003) sin antakelse og nyttekurve. Majoriteten av respondentene fra vår spørreundersøkelse har ikke endret syn på nytten i ettertid av saken.

Nyttekurven til Roalkvam (2003) vil ikke være direkte overførbart til sakstypene vi har undersøkt. Utgangspunktet for sakene Roalkvam (2003) undersøkte var konflikt, mens utgangspunktet for majoriteten av sakene vi har undersøkt har vært enighet. Når det gjelder å endre syn på nytten, er det tenkelig at tendensen gjelder de som i utgangspunktet ikke var fornøyd med nytten av og nyttefordelingen i saken. Det er lite sannsynlig at dette synet vil få utslag for de som anså at saken medførte positiv nytte. Det er igjen lite sannsynlig at denne gruppen senere vil oppleve bortfall av denne nytten. I sakene vi har studert kan mulige årsaker til resultatet fremstilt i figur 22 være arveoppgjør, høyt konfliktnivå eller dårlige relasjoner mellom naboer den dag i dag. I noen av sakene førte jordskiftesaken til familiær strid grunnet tolkninger av arveoppgjør. Det var også tilfeller der partene fortsatt bodde i nærheten av hverandre og stadig måtte forholde seg til hverandre. Slike situasjoner vil medføre at det kan ta enda lenger tid før partene kan se nytten i saken. Det er ikke utenkelig at det i slike tilfeller må et generasjons- eller eierskifte til før nytten kommer til syne for eierne. I denne forbindelse må det også poengteres at noen av sakene vi har undersøkt ble avsluttet for kort tid siden. Det kan tenkes at partene som har vanskelig for å se nytten av saken nå, kan endre dette synet i fremtiden.

Det er også interessant å merke seg at ingen rekvirenter hadde i "noen grad" eller "i veldig stor grad" endret sitt syn på nytten. Dette kan indikere at partene som ønsket sak, har fått utfallet de ønsket. Aktørene som svarte at de i "noen grad" eller "i veldig stor grad" hadde endret sitt syn på nytten var øvrige parter. Det må her bemerkes at det kun var tre parter som svarte på disse kategoriene.

6.8.1 Konklusjon

Vi har sett at partene i sakene vi har studert i liten grad har endret syn på nytten i ettertid av sakene. Dette kan ha sammenheng med at partene stort sett mente sakene hadde medført nytte, og at nyttefordelingen mellom partene i stor grad var lik. Videre kan funnet også ha

sammenheng med at sakene vi undersøkte var preget av ulik grad av enighet mellom partene. I sakene som medførte familiær strid, kan det tenkes at det må mange år til før noen ser nytten, ettersom situasjonen i dag er at partene ikke har kontakt grunnet jordskiftesaken.

Kapittel 7: Konklusjon og avsluttende refleksjoner

7.1 Innledning

Sakstypene vi har undersøkt, kjennetegnes ved at jordskifteretten langt på vei må forholde seg til sameiernes andeler. Blant annet setter andelsfordelingen preg på nyttefordelingen og dette reflekteres i vår funn og konklusjoner. I det følgende vil vi oppsummere hovedfunnene for å besvare problemstillingen. Avslutningsvis vil vi foreslå noen interessante momenter til videre forskning.

7.2 Konklusjon

Gjennom funnene og drøftingen av delproblemstillingene vil vi peke på følgende hovedfunn:

- Gjennomgående vektla aktørene de samme nyttemomentene. I tråd med teorien var det de økonomiske og sosiale nyttemomentene som ble vektlagt i oppløsnings- og delingssaker. Samfunnsmessige nyttemomenter fikk derimot ingen plass i nyttevurderingen. Formålsbestemmelsen tar til en viss grad sikte på å sette samfunnsnytt på dagsorden. Vi mener lovgiver burde vært enda tydeligere dersom det er meningen av jordskifterettene skal vektlegge og vurdere samfunnsnytt i jordskiftesakene.
- Vi fant at partenes enighet kunne være førende for jordskifteløsningen og nyttefordelingen. Funnet bekrefter at det er godt samsvar mellom jordskifteloven, teorien og praksis. Derimot fant vi at enigheten i praksis kunne gå på bekostning av nyttevurderingen i jordskifteloven § 3-18.
- I tråd med teorien, fant vi at jordskiftedommerne er klare på skillet mellom den objektive og den subjektive nytten. Jordskiftedommerne søker å ivareta partenes interesser gjennom utarbeidelsen av løsningsforslag. Selv om jordskifteloven § 3-18 er forbeholdt en objektiv vurdering, fant vi at det i større grad tas subjektive hensyn enn det bestemmelsen legger opp til. Til forskjell fra jordskifteloven av 1979 har dagens jordskiftelov inntatt eieren i formålsbestemmelsen. Loven åpner opp for et perspektiv hvor eieren har fått større betydning enn tidligere. Lovgiver har likevel ikke inntatt perspektivet i jskl. § 3-18, men funnet vårt kan bidra til å underbygge en slik utvikling.

- Vi fant at partene i liten grad har endret syn på nytten i ettertid av saken. Funnet bekrefter at partenes tanker omkring nytten under sakens løp er viktig, ettersom det kan gå lang tid før partene endrer synet på nytten.
- Dommernes synspunkter på hvorfor begrunnelsene er kortfattet, er etter vår mening ikke tilstrekkelige. Selv om jordskifteloven § 3-18 faktisk vurderes nøye, har jordskifteretten en plikt til å skriftlig begrunne vurderingene i rettsbøkene. Denne plikten forsvinner ikke selv om sakene er preget av enighet og nytte ikke er et tema i saken.
- Gjennomgående fant vi at kostnadene ble delt etter andeler, selv i saker der jordskifteretten konstaterte at nytten var lik for alle sameierne. I disse situasjonene "blandet" jordskifteretten de to perspektivene for å betrakte nytte. Selv om nyttebegrepet ikke er identisk i jskl. §§ 3-18 og 7-6, er det likevel en sammenheng mellom begrepene. På denne bakgrunnen mener vi dette resonnementet til jordskiftedommerne er upresist.

I forhold til hovedproblemstillingen ser vi at alle de ovennevnte elementene er med på å påvirke hvordan nytte behandles i jordskifteprosessen for saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7. Det kan tenkes at nytte behandles ulikt i andre sakstyper. Sakene vi undersøkte hadde innslag av elementene i ulik grad, og dette var med på å påvirke behandlingen av nytte. Mange av sakene bar preg av stor grad av enighet. Dette elementet bidro til at behandlingen av nytten ble "enklere". Partenes enighet kunne også langt på vei ha innvirkning på jordskifterettens vurdering av nytte. Hver sak er unik, og nytten behandles derfor ulikt i hver enkelt sak. Det vil være særegne forhold som må hensyntas ved hver enkelt sak, og summen av elementene påvirker prosessen. Dette er også grunnen til at nyttevurderingen er skjønnsmessig.

Når det gjelder hvordan nytten fordeles mellom partene, var det gjennomgående funnet at nytten stort sett fordeles likt – uavhengig av partsstilling eller deltakelsesnivå. Til tross for at jordskifteloven ikke hjemler regler for nyttefordeling, er det faktum at jordskiftedommerne var opptatt av å fordele eventuelle jordskiftegevinster rettferdig mellom partene, svært positivt. Vi fant likevel at jordskiftedommerne gjennomgående satt pris på friheten til å kunne fordele nytten ulikt, samtidig som det i et økende antall situasjoner kunne vært fornuftig å

lovfeste dette bedre. Graden av partenes utbytte av saken ville blitt styrket, men en slik regel ville blitt vanskelig å implementere.

7.3 Sluttkommentar

Denne oppgaven har undersøkt et praktisk fenomen, og temaet har vært lite skrevet om i jordskiftefaglig teori. Å undersøke dette har vært spennende, men også tidvis utfordrende. Underveis oppdaget vi flere interessante momenter vi gjerne ville undersøkt nærmere, men som ikke lot seg gjøre grunnet tidsaspektet. Som en oppfølgende studie hadde det vært interessant å undersøkt om det var andre momenter og tendenser i fordelingen av nytten i saker etter jskl. §§ 3-6 og 3-7 andre steder i landet. Det hadde også vært interessant å foreta en tilsvarende undersøkelse om de andre sakstypene i jordskifteloven kapittel 3. På denne måten kunne man avdekket om det var momenter som i større grad ble vektlagt i andre sakstyper, og om det var andre tendenser i fordelingen av nytten. Videre fant vi at jordskifterettene ikke anvendte noen metoder for å fordele nytten, og at kost/nytte-analyser ikke ble benyttet i vurderingen av fremming av saken. Det kunne vært spennende å undersøkt om det er rom for å benytte liknende metoder. Vi forsøkte oss på en metodeutvikling for å undersøke fordelingen av nytten. I en ny studie kunne det vært interessant å studert muligheten for en videreutvikling av denne. Man kunne undersøkt om denne metoden kunne utvikles slik at man hadde fått bedre kontroll på hvordan nytten fordeles i en jordskiftesak.

Kilder

Lovregister

Lov om behandling av personopplysninger av 14. april 2000 nr. 31 (personopplysningsloven)
Lov om domstolene av 13. august 1915 nr. 5 (domstolloven)
Lov om eigedomsregistrering av 17. juni 2005 nr. 101 (matrikkellova)
Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. av 21. juni 2013 nr. 100 (jordskiftelova)
Lov om forvaltning av naturens mangfold av 19. juni 2009 nr. 100 (naturmangfoldloven)
Lov om jakt og fangst av vilt av 29. mai 1981 nr. 38 (viltloven)
Lov om jord av 12. mai 1995 nr. 23 (jordloven)
Lov om jordskifte o.a. av 22. desember 1950 nr. 2
Lov om jordskifte o.a. av 21. desember 1979 nr. 77
Lov om Kongeriket Norges Grunnlov av 17. mai 1814 (Grunnloven)
Lov om kulturminner av 9. juni 1978 nr. 50 (kulturminneloven)
Lov om mekling og rettergang i sivile tvister av 17. juni 2005 nr. 90 (tvisteloven)
Lov om planlegging og byggesaksbehandling av 27. juni 2008 nr. 71 (plan- og bygningsloven)
Lov om sameige av 18. juni 1965 nr. 6 (sameigelova)
Lov om særlege råderettar over framand eigedom (servitutlova) av 29. november 1968

Domsregister

Høyesterett
Rt. 1975 s. 563
Rt. 1995 s. 1474
Rt. 2000 s. 1119 (Skrautvål Sameige)
Rt. 2002 s. 238
HR-2017-2338-A (Totenvika)
Lagmannsrettsavgjørelser
RG 1993 s. 864
LG-1995-1305
LE-1999-745
LB-2009-55258
Jordskifterettsavgjørelser
JBER-2005-4 (Gauksheim)

Lovforarbeider og andre offentlige publikasjoner

NOU 1999:1 Lov om eiendomsregistrering. Om et forbedret eiendomsregister og forslag til ny lov om eiendomsregistrering til erstatning for delingsloven. Oslo.
NOU 2002:9 Jordskifterettens stilling og funksjoner. Oslo.

Rådsegn 4 (1953) Om sameige frå Sivillovbokutvalet Justis- og politidepartementet. Oslo.
Prop. 101 L (2012-2013) Lov om fastsetjing og endring av eigedoms- og rettshøve på fast eigedom m.m. (jordskiftelova). Landbruks- og matdepartementet. Oslo.

Litteratur

Aasmundtveit, J. E. (2002). *Tapsgarantien ved jordskifte. Jordskifteloven § 3 bokstav a*. Masteroppgave. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.

Austenå, T. (1997). Vilkårene for å kreve jordskifte. *Kart og plan*, Vol. 57 (4), s. 224-232, Universitetsforlaget.

Austenå, T. og Øvstedal, S. (2000). *Jordskifteloven kommentarutgave. 3 utgåve*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bjerva, Ø. J. (2012). *Jordskiftedomstolene i endring*. Avhandling. Ås: Universitet for miljø- og biovitenskap, Institutt for landskapsplanlegging.

Bjerva, Ø. J., Holth, F., Reiten, M., Sky, P. K. og Aasen, I. (2016). *Jordskifteloven kommentarutgave*. Oslo: Universitetsforlaget.

Bærug, S. (2009). Subjektiv verdsetting av skiftenytte og tapsgaranti. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 262-285. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Christensen, H. (1952). *Jordskifteloven*. Oslo: Aschehoug.

Day, I. (1993). *Qualitative Data Analysis*. London: Routledge.

Den nasjonale forskningsetiske komité for samfunnsvitenskap og humaniora (2016). *Forskningsetiske retningslinjer for samfunnsvitenskap, humaniora, juss og teologi (NESH)*. Oslo. De nasjonale forskningsetiske komiteene. Tilgjengelig fra https://www.etikkom.no/globalassets/documents/publikasjoner-som-pdf/60125_fek_retningslinjer_nesh_digital.pdf (lest 07.03.2018).

Domstoladministrasjonen (2008). *Gevinstbetraktninger ved jordskifte*. Trondheim: Domstoladministrasjonen.

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

Gårdskart på internett. (2018). NIBIO. Tilgjengelig fra: <http://gardskart.skogoglandskap.no/> (lest 20.04.2018).

Hansen de Badts, J.-M. (2012). *Oppløsning av sameie etter jordskifteloven § 2 bokstav a og g*. Universitetet i Tromsø, Det juridiske fakultet. Tilgjengelig fra: <https://munin.uit.no/bitstream/handle/10037/4986/thesis.pdf?sequence=3&isAllowed=y> (lest 10.01.18).

Holth, F. (2015). *Jordskifte i byer og tettsteder. Fordeling av planskapte verdier i Norge og Tyskland*. *Kart og plan*, Vol. 75 (3), s. 207-220.

Jacobsen, D. I. (2005). *Hvordan gjennomføre undersøkelser?* 2. Utgave: Høyskoleforlaget.

Jacobsen, S. (2004). *Samtaler med jordskiftedommere om jordskifteloven § 3 bokstav a*. Masteroppgave. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.

Johannessen, A., Christoffersen, L. Og Tufte, P. A. (2011). *Forskningsmetode for økonomisk-administrative fag. 3 utgave*. Oslo Abstrakt forlag.

Jordanger, I., Malerud, S., Minken, H. og Strand, A. (2007). Flermålsanalyser i store statlige investeringsprosjekt. *Concept rapport nr. 18*. Trondheim: Institutt for bygg, anlegg og transport, Norges teknisk-naturvitenskapelige universitet.

Konstali, A. og Holm, F. E. (2018). *Saker* (E-post til Marte Birkeland 22.02.18).

Korsvolla, K., Steinsholt, H. og Sevatdal, H. (2004). *Eiendomsforhold i utmark og næringsutvikling*. Institutt for landskapsplanlegging, NLH.

Lande, K., Løken, L., Bruflot, A. og Sky, P. K. (2014). Oppløsning av personlig sameie i fast eiendom som jordskiftesak. *Tidsskrift for eiendomsrett*, Vol. 10 (02), s. 121-133.

Langnes, M. (2009). Frå Utskiftningsvesen til jordskifterett – jordskifterettane si historie frå 1800-talet og fram til i dag. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 93-137. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Noss, N. C. og Sky, P. K. (2017). Rettens kontroll av om de materielle vilkårene for jordskiftesak og/eller skjønn er til stede. *Tidsskrift for eiendomsrett*, Vol. 13 (1), s. 71-88.

Pindyck, R. S., Rubinfeld, D. L. og Synnestvedt, T. (2013) *Introduksjon til mikroøkonomi*. England: Pearson Education Limited.

Ravna, Ø. (2009). Skiftegrunnlaget i sameier. I: Ravna, Ø. (red.) *Perspektiver på jordskifte*, s. 235-259. Oslo: Gyldendal Akademisk.

Reiten, M. (2015). Nytt i ny jordskiftelov. *Kart og plan*, Vol. 75 (2), s. 110-120.

Roalkvam, O. (2003) *Jordskiftelova § 3 a og "nytt for kvar einskild eigedom"*. Masteroppgave. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for landskapsplanlegging.

Rognes, J. Og Sky, P. K. (1998). Mediation in the Nowegian land consolidation courts. *Working paper. North America series* (14): 1-25.

Rygg, O. (1998). Jordskiftelova § 3 a). *Kart og plan*, Vol. 58 (3), s. 178-183.

Sevatdal, H. (1990). *Innføring i planarbeid ved jordskifte*. Ås: Norges landbrukshøgskole, Institutt for planskap og rettslære.

Sevatdal, H., Sky, P. K. og Berge, E. (2017). *Eigedomshistorie Hovudliner i norsk eigedomshistorie frå 1600-talet fram mot nåtida*. 1 utg. Oslo: Universitetsforlaget.

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

Steinsholt, H. (1994). *Vegjordskifte Effekt og Framdrift*. NLH Institutt for Landskapsplanlegging og Fylkesmannen i Vestfold Landbruksavdelingen.

Sæther, A. (1994). *Mikroøkonomi*. Stavanger: Rogaland Mediesenter.

Taranger, A. (1970). *Magnus Lagabøters Landslov oversatt av Absalon Taranger*. Oslo Universitetsforlaget.

Østbye, H., Helland, K., Knapskog K., Larsen, L. O. Og Moe, H. (1997). *Metodebok for mediefag*: Fagbokforlaget 1 utgave.

Øvstedal, S. (1979). Jordskifteretten velger skifteplan. *Melding nr. 28*. Ås: Institutt for jordskifte og eiendomsutforming, Norges landbrukshøgskole.

Øvstedal, S. (1992). Fellesinvesteringer og kostnadsfordeling.

Vedlegg

Vedlegg 1: Vurdering fra NSD



Per Kåre Sky

1432 AS

Vår dato: 07.12.2017

Vår ref: 57109 / 3 / PEG

Deres dato:

Deres ref:

Vurdering fra NSD Personvernombudet for forskning § 31

Personvernombudet for forskning viser til meldeskjema mottatt 10.11.2017 for prosjektet:

<i>57109</i>	<i>Nyttefordeling etter jordskiftelovens § 3-18 i saker etter § 3-6 og § 3-7</i>
<i>Behandlingsansvarlig</i>	<i>Norges miljø- og biovitenskapelige universitet, ved institusjonens øverste leder</i>
<i>Daglig ansvarlig</i>	<i>Per Kåre Sky</i>
<i>Student</i>	<i>Marte Birkeland</i>

Vurdering

Etter gjennomgang av opplysningene i meldeskjemaet og øvrig dokumentasjon finner vi at prosjektet er meldepliktig og at personopplysningene som blir samlet inn i dette prosjektet er regulert av personopplysningsloven § 31. På den neste siden er vår vurdering av prosjektopplegget slik det er meldt til oss. Du kan nå gå i gang med å behandle personopplysninger.

Vilkår for vår anbefaling

Vår anbefaling forutsetter at du gjennomfører prosjektet i tråd med:

- opplysningene gitt i meldeskjemaet og øvrig dokumentasjon
- vår prosjektvurdering, se side 2
- eventuell korrespondanse med oss

Vi forutsetter at du ikke innhenter sensitive personopplysninger.

Meld fra hvis du gjør vesentlige endringer i prosjektet

Dersom prosjektet endrer seg, kan det være nødvendig å sende inn endringsmelding. På våre nettsider finner du svar på hvilke [endringer](#) du må melde, samt endringskjema.

Opplysninger om prosjektet blir lagt ut på våre nettsider og i Meldingsarkivet

Vi har lagt ut opplysninger om prosjektet på nettsidene våre. Alle våre institusjoner har også tilgang til egne prosjekter i [Meldingsarkivet](#).

Vi tar kontakt om status for behandling av personopplysninger ved prosjektslutt
Ved prosjektslutt 15.05.2018 vil vi ta kontakt for å avklare status for behandlingen av personopplysninger.

Se våre nettsider eller ta kontakt dersom du har spørsmål. Vi ønsker lykke til med prosjektet!

Marianne Høgetveit Myhren

Pernille Ekornrud Grøndal

Kontaktperson: Pernille Ekornrud Grøndal tlf: 55 58 36 41 / pernille.grondal@nsd.no

Vedlegg: Prosjektvurdering

Kopi: Marte Birkeland, martebirkeland77@gmail.com



Utvalget informeres skriftlig og muntlig om prosjektet og samtykker til deltakelse.

Informasjonsskriv og samtykkeerklæring er noe mangelfullt utformet. Vi ber derfor om at følgende endres/tilføyes:

- hvilke metoder som skal benyttes for å innhente opplysninger, og hva disse innebærer for deltageren
- hvilken institusjon som er behandlingsansvarlig
- veileders kontaktopplysninger
- prosjektets formål og hva opplysningene skal brukes til
- at det er frivillig å delta og at man kan trekke seg så lenge studien pågår uten at man må oppgi grunn
- når prosjektet skal avsluttes og hva som skal skje med personopplysningene da: sletting, anonymisering eller videre lagring

Revidert informasjonsskriv skal sendes til personvernombudet@nsd.no før utvalget kontaktes.

Personvernombudet legger til grunn at forsker etterfølger Norges miljø- og biovitenskapelige universitet sine interne rutiner for datasikkerhet. Dersom personopplysninger skal lagres på privat pc /mobile enheter, bør opplysningene krypteres tilstrekkelig.

Det oppgis at personopplysninger skal publiseres. Personvernombudet legger til grunn at det foreligger eksplisitt samtykke fra den enkelte til dette. Vi anbefaler at deltakerne gis anledning til å lese igjennom egne opplysninger og godkjenne disse før publisering.

Forventet prosjektslutt er 15.05.2018. Ifølge prosjektmeldingen skal innsamlede opplysninger da anonymiseres. Anonymisering innebærer å bearbeide datamaterialet slik at ingen enkeltpersoner kan gjenkjennes. Det gjøres ved å:

- slette direkte personopplysninger (som navn/koblingsnøkkel)
- slette/omskrive indirekte personopplysninger (identifiserende sammenstilling av bakgrunnsopplysninger som f.eks. bosted/arbeidssted, alder og kjønn)
- slette digitale lydopptak

Vedlegg 2: Endrings skjema til NSD

Endrings skjema

for endringer i forsknings- og studentprosjekt som medfører meldeplikt eller konsesjonsplikt

(jf. personopplysningsloven og helseregisterloven med forskrifter)

Endrings skjema sendes per e-post til: personvernombudet@nsd.no

1. PROSJEKT	
Navn på daglig ansvarlig: Per Kåre Sky	Prosjektnummer: 57109
Evt. navn på student: Marte Birkeland & Natasa Sandvold	

2. BESKRIV ENDRING(ENE)	
Endring av daglig ansvarlig/veileder:	<i>Ved bytte av daglig ansvarlig må bekreftelse fra tidligere og ny daglig ansvarlig vedlegges. Dersom vedkommende har sluttet ved institusjonen, må bekreftelse fra representant på minimum instituttnivå vedlegges.</i>
Endring av dato for anonymisering av datamaterialet:	<i>Ved forlengelse på mer enn ett år utover det deltakere er informert om, skal det fortrinnsvis gis ny informasjon til deltakere.</i>
Gis det ny informasjon til utvalget? Ja: ____ Nei: ____ Hvis nei, begrunn:	
Endring av metode(r): I meldeskjemaet vårt opplyste vi om at vi vurderte telefonintervju av partene som var med i jordskiftesakene. Vi har endret metoden, og ønsker å sende et spørreskjema ut i posten til partene. Det kan fremdeles bli behov for å ringe til partene (dersom vi ikke får svar på spørreskjema i posten).	<i>Angi hvilke nye metoder som skal benyttes, f.eks. intervju, spørreskjema, observasjon, registerdata, osv.</i>
Endring av utvalg:	<i>Dersom det er snakk om små endringer i antall deltakere er endringsmelding som regel ikke nødvendig. Ta kontakt på telefon før du sender inn skjema dersom du er i tvil.</i>
Annet:	

3. TILLEGGSOPPLYSNINGER	

4. ANTALL VEDLEGG	
1	<i>Legg ved eventuelle nye vedlegg (informasjonsskriv, intervjuguide, spørreskjema, tillatelser, og liknende.)</i>

From: **Pernille Ekornrud Grøndal** Pernille.Grondal@nsd.no 
Subject: Prosjektnr: 57109. Nyttefordeling etter jordskiftelovens § 3-18 i saker etter § 3-6 og § 3-7
Date: 2 February 2018 at 14:44
To: Per.Kare.Sky@hvl.no, martebirkeland77@gmail.com



BEKREFTELSE PÅ ENDRING

Hei, viser til endringsmelding registrert hos personvernombudet 18.01.18.

Vi har nå registrert at metoden for datainnsamling er endret fra telefonintervju til spørreskjema.

Personvernombudet forutsetter at prosjektopplegget for øvrig gjennomføres i tråd med det som tidligere er innmeldt, og personvernombudets tilbakemeldinger. Vi vil ta ny kontakt ved prosjektslutt.

Vennlig hilsen,

Pernille Ekornrud Grøndal
rådgiver | Adviser
Seksjon for personverntjenester | Data Protection Services
T: (+47) 55 58 36 41

NSD – Norsk senter for forskningsdata AS | NSD – Norwegian Centre for Research Data
Harald Hårfagres gate 29, NO-5007 Bergen
T: (+47) 55 58 21 17
postmottak@nsd.no www.nsd.no

Vedlegg 3: Intervjuguide til jordskiftedommere

Innledning: Vår problemstilling er: ”å undersøke hvordan nytten (etter § 3-18) fordeles mellom parter i saker etter § 3-6 og § 3-7”. Utgangspunktet er vilkåret i § 3-18 om at kostnadene og ulempene ikke skal bli større enn nytten for noen eiendom (eller bruksrett). Vi ønsker å se på resultatet av nytten; altså, hvordan fordeles denne mellom de ulike partene i en sak? Vi har avgrenset oppgaven til å se på sakstypene oppløsning av sameie (§3-6) og deling av eiendom (§3-7).

Om jordskifteloven § 3-18

1. Er det problemer knyttet til vurderingen av jordskifteloven § 3-18 i saker etter § 3-6 og § 3-7?
 - a. I så fall: hvilke problemer er det som reises?
 - b. I hvilken av sakstypene er det mest problemer rundt dette?
2. Hvordan løser dere disse problemene?
 - a. Mtp. Partenes interesser osv. disposisjonsprinsippet
3. Hva er de viktigste hensynene bak § 3-18, slik du ser det?
4. Partene kan ikke avtale seg forbi vernet i § 3-18 – hva er dine tanker om dette?
5. Er det ofte ønske om å danne nye eiendommer som en del av jordskifte?
 - a. Urbant jordskifte – Grefsen
 - b. Matrikulær opprydning
6. Har dere noen retningslinjer/guider for fordelingen av nytte/vurderingen av denne?

Om nyttefordeling i saker etter § 3-6

1. Hvordan går dere frem når dere skal vurdere nytten i saker etter § 3-6?
2. Spiller enighet mellom partene noen rolle i vurderingene?
 - a. Benyttes kompensasjon for manglende nytte når partene er enige?
3. Eller hva med offentlige godkjenninger?
4. Hvordan fordeles nytten?
5. Er det en tendens at rekvirenten ”får større” nytte enn de øvrige partene?
6. I hvilken grad hensyntas subjektiv nytte?
7. Har partene ofte merknader til nyttefordeling?
8. Er det noen forskjell på nyttefordelingen (eller vurderingen som ligger bak nyttefordelingen) i saker i urbane områder og rurale områder?
9. Er det noen forskjell på nyttefordelingen (eller vurderingen som ligger bak nyttefordelingen) i saker hvor partene er enige?

Om nyttefordeling i saker etter § 3-7

1. Hvordan går dere frem når dere skal vurdere nytten i saker etter § 3-7?
2. *(Tapsgarantien er viktigst for de partene som blir tvunget med i jordskiftet – de som ønsker saken eller stiller seg bak kravet skal heller ikke lide tap, men de vil være beskyttet av andre regler om skifteplanløsningene).* Spiller enighet mellom partene noen rolle i vurderingene?
 - a. Dersom det er full enighet mellom partene om hvordan nytten skal fordeles, hvordan håndterer jordskifteretten dette? (typisk at en part åpenbart får all

- nytte, eller at en part åpenbart får større kostnader/ulempes, men synes dette er greit)
- i. Er det ofte full enighet om dette?
 - b. Benyttes kompensasjon for manglende nytte når partene er enige? (i utgangspunktet kan ikke manglende nytte kompenseres ved bruk av pengevederlag. Hva er dine tanker rundt dette?)
 - c. Sett at denne parten er med på jordskifte dersom han får erstatning for tapet, og de andre partene er villig til å betale han for dette. Hva er det som taler for at jordskifteretten skal sette en sopper for dette?
 - i. Beskytte panthavere? Beskytte andre tredjemenn?
 - ii. Beskytte parten? Hvorfor beskytte parten hvis han er oppegående?
3. Eller hva med offentlige godkjenninger?
 4. Hvordan fordeles nytten?
 5. Er det en tendens at rekvirenten ”får større” nytte enn de øvrige partene?
 6. I hvilken grad hensyntas subjektiv nytte?
 7. Har partene ofte merknader til nyttefordeling?
 8. Er det noen forskjell på nyttefordelingen (eller vurderingen som ligger bak nyttefordelingen) i saker i urbane områder og rurale områder?
 9. Er det noen forskjell på nyttefordelingen (eller vurderingen som ligger bak nyttefordelingen) i saker hvor partene er enige?

Om § 3-6 og § 3-7

1. Er det problemer med å definere eiendommen som § 3-18 skal relateres til i slike saker?
2. Hvordan ville jordskifte vært uten § 3-18? Ville dette hatt noen betydning i saker etter § 3-6 og § 3-7?
 - a. Muligheter for bedre løsninger? er § 3-18 en begrensing noen gang?
3. Ved deling av eiendom – ”nye enheter” oppstår under saken og dette kan ofte være selve formålet med saken. Dette er avtaler partene rår over (deling, seksjonering, sammenføring). Men selve utformingen av fysiske enheter kan også være gjenstand for jordskifterettens vedtak, jf. jskl. (1979) § 2 f og g. Det er så å si ingen relevant før-etter-situasjon å sammenligne mtp. vinning og tap; objektene i etterkant av saken eksisterte ikke ved starten. Altså, de nye eiendommene eksisterte ikke før jordskifte, så hvordan vurderes nytten for disse eiendommene? Vurderes nytten her subjektivt?
 - a. Er dette et problem? Eller kan det bli det?
 - b. Hvordan løser/ville dere løst dette?
4. Nytte kan være så mangt – hvilke aspekter ved nytten vektlegger dere størst ved slike saker?
 - a. Sosial nytte og miljømessig nytte?
 - b. Økonomisk nytte og arronderingsmessige nytte?
 - c. Rettslig (juridisk) nytte?

I tillegg kan det være av interesse å spørre dommerne noen spørsmål om nyttefordelingen i de konkrete sakene vi har fått/kommer til å få utdelt. Her vet vi ikke spørsmålene helt enda, grunnet vi ikke har fått tildelt alle sakene enda. Spørsmålene vil uansett likne de i intervjuguiden over, men vil typisk være mer konkretiserte om fordelingen i forhold til sakene/eiendommene/partene som var med i saken.

Vedlegg 4: Revidert intervjuguide til jordskiftedommere

Innledning:

Vår problemstilling er: ”å undersøke hvordan nytten (etter § 3-18) fordeles mellom parter i saker etter § 3-6 og § 3-7”. Utgangspunktet er vilkåret i § 3-18 om at kostnadene og ulempene ikke skal bli større enn nytten for noen eiendom (eller bruksrett). Vi ønsker å se på resultatet av nytten; altså, hvordan fordeles denne mellom de ulike partene i en sak? Vi har avgrenset oppgaven til å se på sakstypene oppløsning av sameie (§3-6) og deling av eiendom (§3-7). Først vil vi stille litt generelle spørsmål om § 3-18, § 3-6 og § 3-7, og avslutningsvis vil vi stille noen spesielle spørsmål knyttet til de konkrete sakene vi har fått tilsendt.

Generelt om jordskifteloven § 3-18

1. Hva er de viktigste hensynene bak § 3-18, slik du ser det?
2. Nytte er et sentralt begrep. Hvordan vil du definere nytte?
 - a. Hva legger du i begrepet objektiv nytte?
 - b. Hva legger du i begrepet subjektiv nytte?
 - c. Nytte kan være så mangt. Hvilke aspekter vektlegges mest i saker etter § 3-6 og § 3-7?
 - i. Økonomisk nytte
 - ii. Arronderingsmessig nytte
 - iii. Rettslig/juridisk nytte
 - iv. Sosial nytte
 - v. Miljømessig nytte
3. *Virkninger av et jordskifte kan være av både økonomisk, arronderingsmessig, juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter. Slik vi forstår det, omfatter ”nytte” i § 3-18 sin forstand tre elementer (og har ulik betydning i tre ulike situasjoner):*
 - *Nytte som vilkår for å gjennomføre et jordskifte*
 - *Nytte som indikator/argument for valg av skifteplan/jordskifteløsning*
 - *Nytte ved fordeling av sakskostnader etter jskl. § 7-6*

Spørsmålet er: er dere oppmerksom på hvilke virkninger/effekter som regnes som nytte i de tre ulike betydningene?

4. *Nytte oppleves ulikt og er svært subjektivt. Likevel har jordskifteretten en tradisjon/norm for hvilke effekter som er nytte.*
 - a. Brukes det mye tid på gjennomgang av hva nytte innebærer i jordskiftesammenheng?
 - b. Hvis nei, kunne dette vært et konfliktdempende virkemiddel?
5. Nytte (og nyttefordeling) fremgår knapt i rettsbøkene. Burde nyttevurderingene og nyttefordelingen fremgått i større grad i rettsbøkene?
6. Hvilke problemer er/kan være knyttet til vurderingene av § 3-18 i saker etter § 3-6 og § 3-7?
 - a. I hvilke av sakstypene er det mest problemer/utfordringer?

Partenes enighet kontra vernet i § 3-18

1. I mange tilfeller kommer partene til jordskifteretten med en avgrenset sak og hvor de er enige om delingen. Men partene kan ikke avtale seg forbi vernet i § 3-18 – hva er dine tanker om dette?
2. Hva er dine tanker om å benytte penger som kompensasjon for manglende nytte når partene er enige?

Om nyttefordeling

Nytten skal være større enn kostnader og ulemper. Loven stiller likevel ikke krav om hvordan nytten skal fordeles mellom partene. Jordskifteloven stiller ikke krav til at hver enkelt part skal få nytte av saken, men kun at partene ikke skal lide tap. Når vi snakker om nyttefordeling her, er det fordi vi ønsker å undersøke om det finnes noen tendenser i hvordan nytten som genereres, altså det vi kan kalle for "overskuddsnytte", fordeles mellom sakens parter.

1. *Noen andre land har derimot krav til andelsfordeling av nytte.*
 - a. Hva er dine tanker om dette?
 - b. Er det noen situasjoner hvor det kunne vært hensiktsmessig med lovfestede retningslinjer for nyttefordeling? Eller er det positivt at loven ikke stiller krav til dette?
2. Brukes kost/nytte analyser eller liknende?
3. Dersom jordskiftet genererer "overskuddsnytte" (nytte for partene ut over vern mot tap), i hvilken grad er dere opptatt av hvordan denne nytten fordeles mellom partene/eiendommene?
4. Nyttefordelingen skal gjenspeiles i fordelingen av sakskostnader.
 - a. Er dette utfordrende? Er det vanskelig å fastsette et pengebeløp på nytten?
 - b. Hvilke effekter tas med i denne vurderingen? Er det andre "nytte-effekter" som får plass, eller er det de samme "nytte-effektene" som i § 3-18 vurderingen?

Om nyttefordeling i saker etter § 3-6 og § 3-7

1. Hvordan går dere frem når dere skal vurdere nytten i saker etter § 3-6 og § 3-7? Er det noen klare forskjeller mellom sakstypene?
2. På hvilken måte spiller enighet mellom partene en rolle i vurderingene i de to sakstypene?
 - a. I hvilken grad benyttes kompensasjon for manglende nytte når partene er enige?
3. Er det en tendens at rekvirenten "får større" nytte enn de øvrige partene?
4. Dersom partene har sterke subjektive meninger om nytte, hvordan hensyntas dette? (gjennom skifteplan?) Hvor langt strekker jordskifteretten seg for å øke partenes subjektive opplevelse av nytte?
5. Vi har inntrykk av at jordskifteretten er en problemløser som ønsker å gjøre eiendomssituasjonen best mulig for alle sakens parter. Er det et mål å fordele "overskuddsnytten" så likt som mulig mellom sakens parter – mtp hvem som får utlagt hvilke deler av sameiet, på hvilken plass osv.,? Eller er det viktigste fokuset i denne sammenheng at ingen lider tap?
 - a. Er det en tendens at den parten som er mest aktiv/ivrig/"snakker høyest" under skifteplanforhandlingene får "mer nytte"? Strekker retten seg lengre for å gjøre denne parten fornøyd?
6. Ved deling etter § 3-7 vil det oppstå en ny eiendom. Hvordan vurderes nytten for denne eiendommen? i hvilken grad vurderes nytten her? subjektivt/objektivt?

Spesielle spørsmål knyttet til de konkrete sakene vi har fått utdelt:

I tillegg kan det være av interesse å spørre dommerne noen spørsmål om nyttefordelingen i de konkrete sakene vi har fått/kommer til å få utdelt. Her vet vi ikke spørsmålene helt enda, ettersom vi ikke har fått lest gjennom alle sakene så nøye enda. Spørsmålene vil uansett likne de i intervjuguiden over, men vil typisk være mer konkretiserte om fordelingen i forhold til sakene/eiendommene/partene som var med i saken.

Vedlegg 5: Spørreundersøkelse til partene

Til parter i tidligere jordskiftesaker

Ås 28.02.18

Forespørsel om deltakelse i forskningsprosjekt ***”Hvordan fordeles nytten i saker etter jordskiftelovens §§ 3-6 og 3-7?”*** ***(Oppløsning av sameie og deling av eiendom)***

Bakgrunn og formål

Vi er to studenter som går *master i eiendom* ved Norges miljø- og biovitenskapelige universitet (NMBU) ved fakultet for landskap og samfunn. Denne våren skal vi skrive masteroppgave om nyttefordeling ved jordskifte. Vi ønsker å studere om partene i jordskiftesaker opplever nytte av sakene, og hvordan nytten fordeles mellom partene. Det er altså sluttresultatet av jordskiftesaken vi primært ønsker å undersøke. Med "nytte" mener vi den samlede og totale nytten som genereres i forhold til situasjonen før jordskiftesaken. Det er altså tale om de samlede effektene (juridiske, sosiale, økonomiske, miljømessige, utforming av eiendommen mm.) som inntreffer som følge av saken. Vi skal studere dette i saker om oppløsning av sameie og deling av eiendom.

Vi har kontaktet jordskifterettene på Sør- og Østlandet, og blitt tildelt jordskiftesaker. I foreskrevne saker har du som mottar dette vært part. På bakgrunn av dette håper vi du kan ta deg tid til å besvare noen korte spørsmål angående din nytte av saken.

Hva innebærer deltakelse i studien?

Spørsmålene i spørreundersøkelsen vil gå ut på din opplevde nytte av saken, og vil være et ledd i en større studie av sakene. I tillegg til spørreundersøkelsen kommer vi til å intervjuer jordskiftedommere og studere rettsbøker.

Deltakelse i spørreundersøkelsen er frivillig, men vi ville sette stor pris på svar. Vedlagt følger spørreskjema samt konvolutt med vår adresse påskrevet. Dersom du vil delta, ber vi deg besvare undersøkelsen og returnere den til oss. Hvis vi ikke mottar returbrev innen 14 dager, håper vi det er i orden at vi kontakter deg per telefon.

Når arbeidet er ferdig, vil oppgaven publiseres elektronisk, og du vil derfor ha mulighet til å lese den.

Hva skjer med informasjonen fra spørreundersøkelsen?

Undersøkelsen er godkjent av NSD. Svarene fra spørreundersøkelsen vil være tilgjengelige for prosjektgruppen (Marte Birkeland og Natasa Sandvold) samt veileder for prosjektet (Per Kåre Sky). Spørreundersøkelsen inneholder ikke spørsmål om sensitive opplysninger eller personopplysninger. Utfylt spørreskjema vil oppbevares på vårt kontorsted frem til prosjektet leveres 15.05.18. Etter dette vil utfylte spørreskjema makuleres. Svarene fra spørreundersøkelsen vil sammenstilles (statistisk) og publiseres i vår masteroppgave.

Vi håper du har anledning til å besvare undersøkelsen. Dette ville vært til stor hjelp for oss!

Ansvarlig for undersøkelsen er:

Professor Per Kåre Sky (NMBU)

Mastergradstudent Marte Birkeland (NMBU) tlf. 48228819

Mastergradstudent Natasa Sandvold (NMBU) tlf. 47253484

Eventuelle spørsmål kan rettes til:

Marte Birkeland (NMBU) tlf. 48228819

Natasa Sandvold (NMBU) tlf. 47253484

Studien er meldt til Personvernombudet for forskning, NSD – Norsk senter for forskningsdata AS.

Spørsmål 1: Besvar følgende spørsmål. Sett kryss.

	Ja	Nei
Krevde du jordskiftesak?		

Spørsmål 2: Objektiv nytte (= nytte for eiendommen, uavhengig av dine personlige preferanser som eier). Besvar følgende spørsmål. Sett kryss.

	Ja	Nei
Hadde jordskifteområdet (alle eiendommene som var med i saken) objektivt sett nytte av saken?		
Hadde din eiendom objektivt sett nytte av jordskiftesaken?		

Hvis ja, vennligst kommentér hvilken objektiv nytte eiendommen din hadde av utfallet av jordskiftesaken:

--

Spørsmål 3: Subjektiv (personlig opplevd) nytte. Besvar følgende spørsmål. Sett kryss.

	Ja	Nei
Hadde du personlig (subjektivt) nytte av jordskiftesaken?		

Hvis ja, vennligst kommentér hvilken personlig opplevd nytte du hadde av utfallet av jordskiftesaken:

--

Spørsmål 4: Hvilken nytte hadde du/din eiendom av jordskiftesaken? Rangér forholdene under etter hvor stor nytten var av følgende forhold.

1= Ikke relevant 2= Veldig liten grad 3= I liten grad 4= I noen grad 5= I veldig stor grad

	1	2	3	4	5
Bedre naboforhold					

Klarlegging av grenser/rettsforhold					
Bedre eierforhold (eneie i stedet for sameie)					
Bedre utnyttelsesmulighet av eiendommen					
Økt salgsverdi for eiendommen					
Bedre mulighet for utleie av areal					
Bedre arrondering (utforming/form på eiendommen)					
Mindre konflikt					
Bedre løsninger for infrastruktur til eiendommen (vei, vann, avløp etc.)					
Miljømessige effekter (vern av naturtyper, kulturminner, biotoper etc.)					

Spørsmål 5: Hvordan opplevde du helheten/fordelingen av nytten i saken? Besvar følgende spørsmål.

1= I veldig liten grad 2= I liten grad 3= I noen grad 4= I veldig stor grad

	1	2	3	4
Ble nytten fordelt likt mellom eiendommene?				
Ble nytten fordelt likt mellom partene?				
I hvilken grad følte du at jordskifteretten forsøkte å øke <u>din</u> subjektive (personlige) opplevelse av nytten gjennom ulike forslag til løsning?				
Er du fornøyd med hvordan nytten ble fordelt i saken?				
Dersom det er en stund siden saken ble avsluttet: har ditt syn på nytten endret seg i ettertid?				

Har du noe annet du vil tilføye om nytte og fordelingen av denne i jordskiftesaken?

Vedlegg 6: Epost fra Arve Konstali til Marte Birkeland

From: **Konstali, Arve** Arve.Konstali@domstol.no 
Subject: Saker
Date: 22 February 2018 at 10:45
To: Holm, Frank Egil Frank.Egil.Holm@domstol.no

AK

Sturla har tatt ut for oss i Admin:

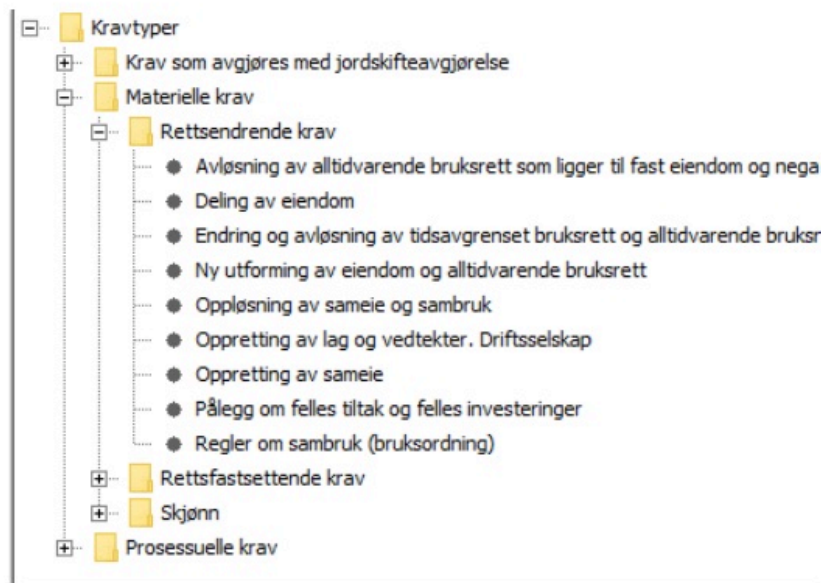
Hele landet

Antall slutta saker det enkelte år ut fra hovedvirkemiddel

2f = § 2 bokstav f i 1979-loven

2g = § 2 bokstav g i 1979-loven

Kan du ta ut tilsvarende tall fra Lovisa til to studenter som skiver om «Deling av eiendom», tidligere 2f og 2g:



Du må vel ta hovedkrav på avgjørelses år!?

Ev. supplert med delkrav på avgjørelses år!?

Hele landet.

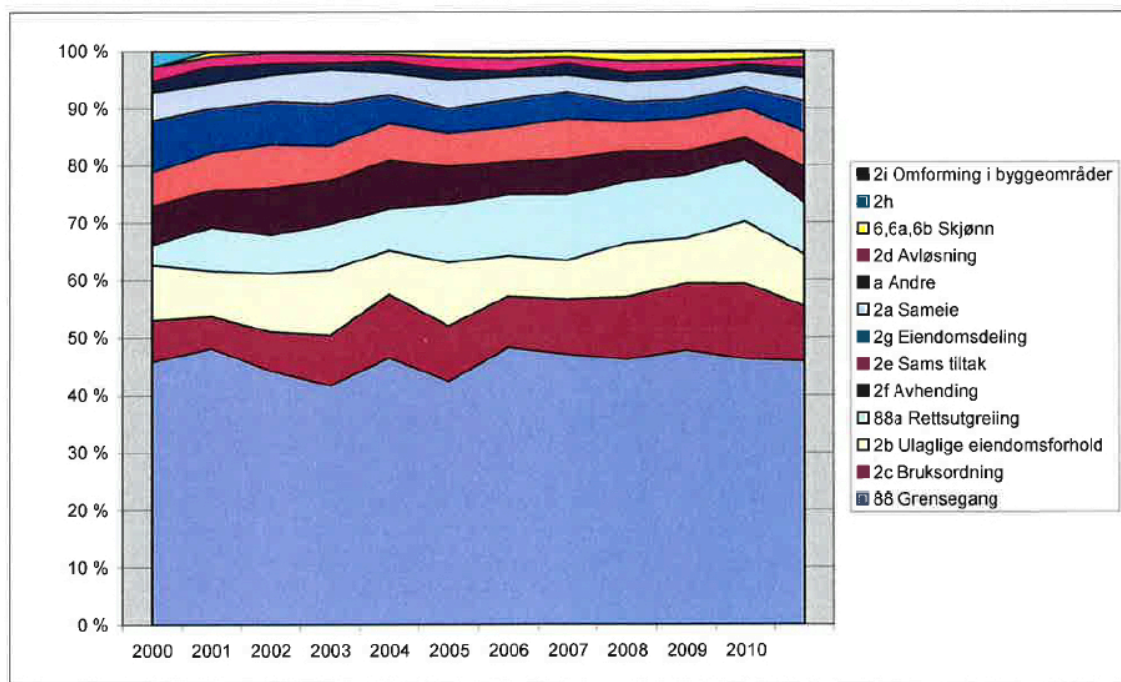


2018022210285
7.pdf

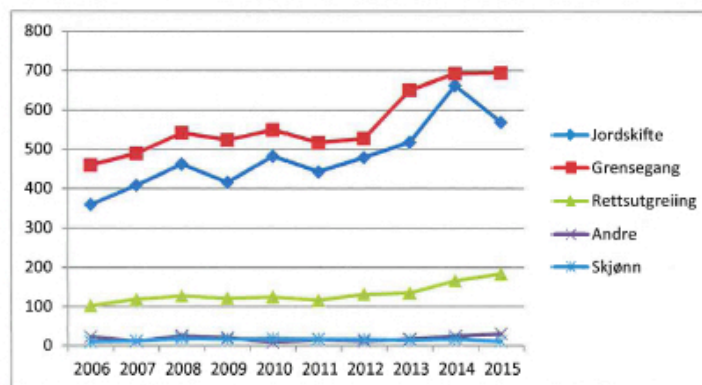
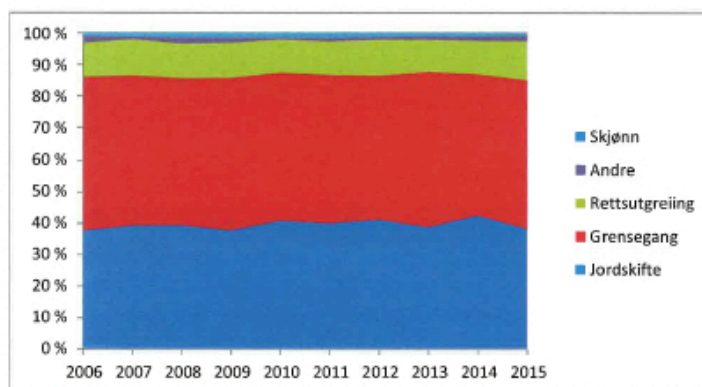


2018022210291
7.pdf

Virkemid Tekst	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	total
88 Grensegang	465	446	403	380	464	436	459	489	540	524	544	5150
2c Bruksordning	73	52	62	79	111	99	85	100	127	129	156	1073
2b Ulaglige eiendomsforhold	98	74	93	104	76	114	67	71	110	86	126	1019
88a Rettsutgreiing	36	70	61	73	73	105	102	119	126	122	128	1015
2f Avhending	69	60	75	69	85	68	55	65	62	45	44	697
2e Sams tiltak	60	61	70	56	64	60	57	73	60	63	62	686
2g Eiendomsdeling	91	71	68	66	49	44	45	48	40	35	42	599
2a Sameie	50	40	42	54	39	51	39	31	41	41	34	462
a Andre	20	28	19	12	20	19	8	22	19	15	14	196
2d Avløsning	25	16	16	14	12	21	22	10	24	19	9	188
6,6a,6b Skjønn	0	8	3	4	6	11	10	12	17	16	18	105
2h	28	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	29
2i Omforming i byggeområder	0	0	0	0	0	1	3	0	4	3	1	12
Totalt	1015	927	912	911	999	1029	952	1040	1170	1098	1178	11231



virkemid	tekst	a2006	a2007	a2008	a2009	a2010	a2011	a2012	a2013	a2014	a2015	total		
88	Grensegang	459	489	541	523	549	516	527	650	692	694	5640		
2c	Bruksordning	85	101	125	127	157	156	166	196	289	218	1620		
88a	Rettsutgreiing	102	118	127	121	124	116	131	134	166	183	1322		
2b	Ulaglige eiendomsforhold	67	70	109	86	130	127	110	138	149	133	1119		
2f	Avhending	55	66	61	45	42	34	60	53	66	66	548		
2e	Sams tiltak	57	73	60	63	62	45	54	41	38	41	534		
2g	Eiendomsdeling	45	48	41	35	43	23	30	34	47	41	387		
2a	Sameie	39	30	42	41	34	36	38	35	54	57	406		
a	Andre	22	10	24	20	8	15	11	16	23	29	178		
2d	Avløsning	8	20	19	15	12	21	18	18	18	10	159		
6	Skjønn	9	12	17	16	17	16	15	13	16	10	141		
2h	Fordeling verdier og kostnader	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	2		
2i	Omforming i byggeområder	3	0	4	3	1	0	1	2	1	1	16		
	Totalt	951	1037	1170	1095	1179	1105	1162	1330	1559	1484	12072		
												12072		
		2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015			
	Jordskifte	359	408	461	415	481	442	478	517	662	568	4791	39,7	39,7
	Grensegang	459	489	541	523	549	516	527	650	692	694	5640	46,7	
	Rettsutgreiing	102	118	127	121	124	116	131	134	166	183	1322	11,0	57,7
	Andre	22	10	24	20	8	15	11	16	23	29	178	1,5	
	Skjønn	9	12	17	16	17	16	15	13	16	10	141	1,2	2,6
												12072	100,0	100,0



Appendiks (kun tilgjengelig for sensorene)



Norges miljø- og biovitenskapelige universitet
Noregs miljø- og biovitenskapelige universitet
Norwegian University of Life Sciences

Postboks 5003
NO-1432 Ås
Norway