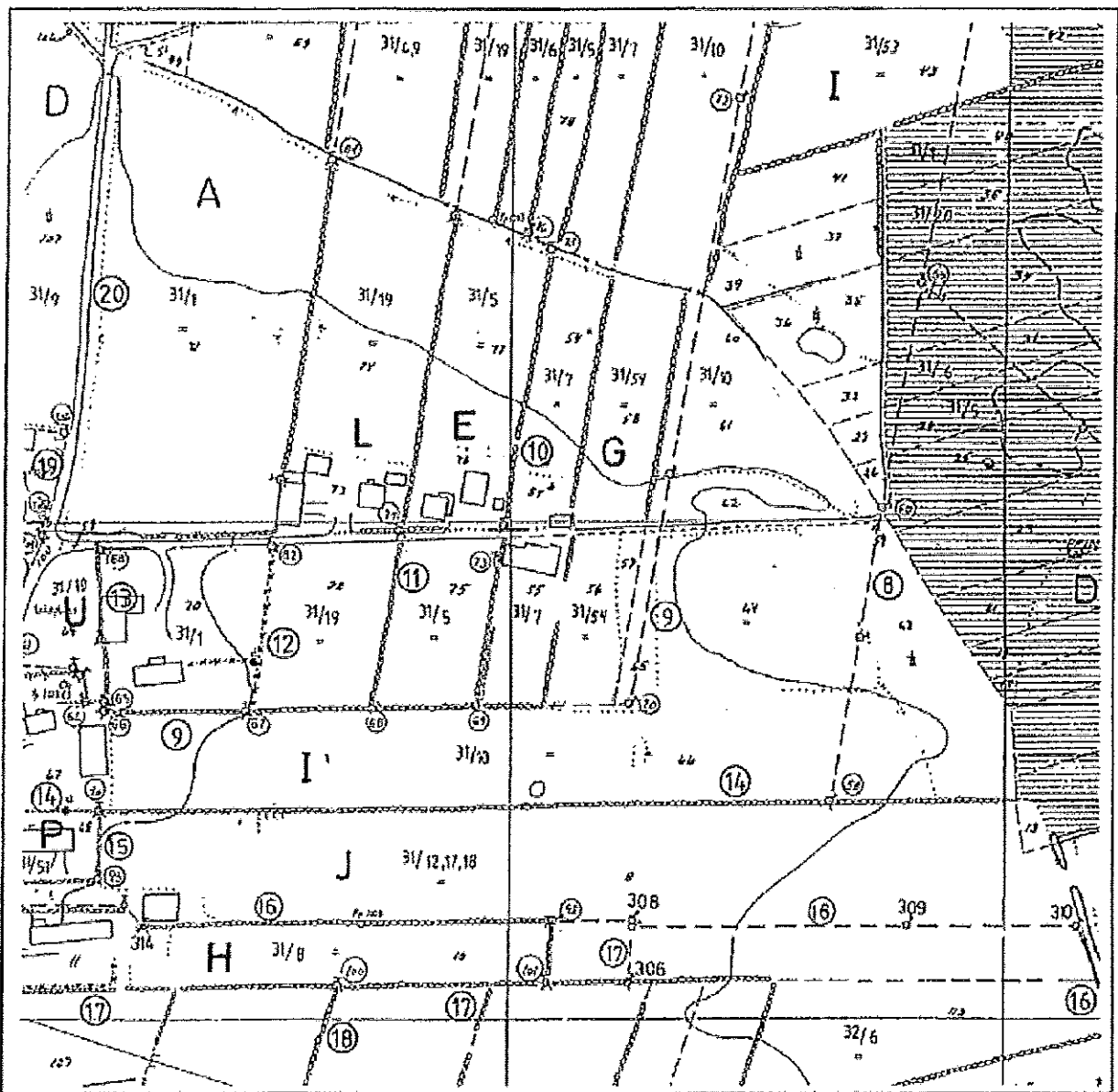


serie E

rapport E1/2004

Samtaler med jordskiftedommere om jordskifteloven §3 bokstav a

Steinar Jacobsen



serie E

rapport E1/2004

Samtaler med jordskiftedommere om jordskifteloven §3 bokstav a

Steinar Jacobsen

INSTITUTTETS FORORD

Tapsgarantien i jordskifteloven er sentral ved jordskifte. Slik dette prinsippet er formulert som lovregel i §3a har den etter hvert blitt mer og mer problematisk, ikke minst fordi stadig færre eiere av landbrukseiendommer er aktive jord- eller skogbrukere, og fordi eiendomsenhet og driftsenhet i jord- og skogbruk i økende grad skiller lag. Det er derfor all grunn til faglig analyse av disse problemene, både prinsippene, regelutformingene og praktiseringen. Tidligere har Instituttet utgitt en studie av §3a fra en juridisk synsvinkel; "Tapsgarantien ved jordskifte" av Jan Endre Aamundtveit, serie D, rapport 1/2002. I 2003 skrev Oddmund Roaldkvam hovedoppgaven; "Jordskiftelova §3a og nytten for kvar eindkild eigeendom", som er en empirisk studie av praktisering av regelen knyttet til to jordskiftesaker, utgitt i Instituttets serie E, rapport 1/2003. Masteroppgaven til Steinar Jacobsen, som her blir publisert i rapportserien til Instituttet, tar utgangspunkt i studien til Aasmundtveit og Roaldkvam, men er primært basert på samtaler med syv jordskiftedommere. Målsettingen med oppgaven er å gi et bredt innblikk i jordskiftedommernes forståelse, praktisering og tanker om jordskifteloven §3a. Sammenlagt tror vi disse rapportene kan være nyttige innspill, blant annet til den omfattende lovrevisjonen som trolig kommer.

Ås-NLH, november 2004

Einar Hegstad
Seksjonsleder

FORFATTERS FORORD

Jordskifteloven § 3 bokstav a er selve grunnpilaren i et jordskifte. Den handler om at ingen skal tape på et jordskifte, og er en vurdering en hver jordskiftedommer må gjøre i en jordskiftesak. Jeg kan selv bli jordskiftedommer en gang, siden det er jordskifte og eiendomsfag jeg har studert ved Institutt for landskapsplanlegging på Norges landbrukshøgskole (NLH). Derfor ønsket jeg å samtale med jordskiftedommere om jskl. § 3 bokstav a, fordi denne er så viktig. Ingen har tidligere intervjuet jordskiftedommere om jskl. § 3 bokstav a, så vidt jeg vet.

Det har vært et privilegium å intervju jordskiftedommerne om jskl. § 3 bokstav a. Jeg takker alle jordskiftedommerne som stilte opp til samtale. Jeg takker også Landbruksdepartementet seksjon jordskifte for økonomisk støtte til gjennomføring av oppgaven. Uten denne støtte hadde samtalene vært vanskeligere å få til. Takk også til Oddmund Roaldkvam for å meddele sine erfaringer med sin hovedoppgave om jskl. § 3 bokstav a, og for gjestfrihet på Stord i anledning dette. Takk til Institutt for økonomi og ressursfag for lån av båndopptaker. Takk til

professor Hans Sevattal for hjelp til valg av oppgavetema og for biveiledning til oppgavearbeidet. Takk også til min bror Ole for korrekturlesing av oppgaven. Til slutt en stor takk til min hovedveileder, førsteamanuensis Einar Hegstad, for tålmodighet og nødvendige korrigeringer av mitt arbeid underveis. Veiledingstimene har vært meget nyttfulle.

Å jobbe med denne mastergradsoppgaven har vært en verdifull erfaring. Man er selv sin egen arbeidsgiver og selvdisiplin er et viktig stikkord. Det å jobbe med et konkret tema så lenge har vært interessant, men det har også vært dager med motgang. Til å begynne med hadde jeg store ambisjoner for oppgaven, men jeg innså etter hvert at det var nødvendig å begrense innholdet i oppgaven. Denne masteroppgaven dreier seg i hovedsak om samtaler med jordskiftedommere. Mye tid har gått med til forberedelser, gjennomføring og nedskrivning av samtaler. Innholdet i samtaler har blitt omfattende. Mesteparten av samtaler er i denne oppgaven gjengitt slik de var, fordi dette er interessant å lese i seg selv. Av den grunn har jeg ikke kunnet se nærmere på, eller drøfte alle de interessante svar jordskiftedommerne har bidratt med, og det har heller ikke vært min hensikt.

Jeg har lært mye gjennom mitt arbeid med samtaler, og håper at også leseren av denne oppgave finner samtaler med jordskiftedommerne lærerike og interessante.

Ås - NLH, 01. juni 2004

Steinar Jacobsen

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1 Innledning	4
1.1 Tema for oppgaven	4
1.2 Generelt om hva jordskifte går ut på	4
1.3 Historisk utvikling av jordskifte	6
1.4 Problemstilling	7
1.5 Målsettingen med oppgaven	8
1.6 Hva er tidligere skrevet om § 3 a	8
1.7 Oppbygging av oppgaven	8
Kapittel 2 Framgangsmåte og erfaringer	10
2.1 Innledning	10
2.2 Forberedelser til samtale med jordskiftedommere	10
2.3 Hvilke personer er valgt til samtalene og anonymitet	11
2.4 Gjennomføring av samtalene	11
2.5 Teknisk gjennomføring av samtalene	12
2.6 Troverdighet i samtalene	13
2.7 Erfaringer og egenutvikling	13
Kapittel 3 Samtalene med jordskiftedommerne	15
3.1 Innledning	15
3.2 Gjengivelse og oppbygging av samtalene	15
3.3 Litt om bakgrunnen for spørsmålene som er stilt	16
3.4 Presentasjon av samtalene	20
3.4.1 Jordskiftedommer A	20
3.4.2 Jordskiftedommer B1 & B2	26
3.4.3 Jordskiftedommer C	33
3.4.4 Jordskiftedommer D1 & D2	44
3.4.5 Jordskiftedommer E	54
3.4.6 Jordskiftedommer F	64
3.4.7 Jordskiftedommer G	74
Kapittel 4 Oppsummering	84
4.1 Innledning	84
4.2 Utdrag av samtalene	84
Kapittel 5 Avslutning	96
5.1 Innledning	96
5.2 Avsluttende refleksjoner og drøftinger	96
5.2.1 Innledning	96
5.2.2 Vernet i § 3 a	96
5.2.3 Verdigrunnet i § 3 a	99
5.2.4 Fremmingsvedtaket	101
5.2.5 Rettsikkerhetstanken	104
5.3 Sluttord	105
Kilder	107
Vedlegg	109

Kapittel 1

Innledning

1.1 Tema for oppgaven

Temaet for denne oppgaven er en bred tilnærming til jordskiftedommeres forståelse, praktisering og tanker om jordskifteloven § 3 bokstav a, der det heter at:

Jordskifte kan ikke fremmast dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom.

Jordskifteloven § 3 bokstav a¹ er selve grunnpilaren i et jordskifte. Den handler om at ingen skal tape på et jordskifte, og er en vurdering en hver jordskiftedommer må gjøre i en jordskiftesak. Denne bestemmelsen er populært kalt "tapsgarantien" jf. Austenå (1997), Rygg (1998) og Aasmundtveit (2002). Austenå & Øvstedal (2000) omtaler jskl. § 3 bokstav a mer presist som "ikkje-tapsgarantien", det samme gjør Roalkvam (2003). Jeg har i denne oppgave valgt å omtale jskl. § 3 a mer som et spørsmål om hva den egentlig verner om, i samtale med jordskiftedommere.

1.2 Generelt om hva jordskifte går ut på

Formålet med jordskifte er gitt i jskl. § 1 første ledd og lyder: "Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut på tenleg måte etter tid og tilhøve kan leggjast under jordskifte". Utgangspunktet for å sette i gang et jordskifte er at det må eksistere en utjenlig eiendomssituasjon etter "tid og tilhøve". Dette vil med andre ord si at formålet med jordskifte jf. jskl. § 1 er å gjøre fast eiendom mer tjenelig. Jordskifte skal altså tilføre noe positivt.

Hvis det ikke eksisterer en utjenlig eiendomsituasjon, men kommer til å bli det, kan jordskifte kreves i medhold av jskl. § 1 annet ledd. Sistnevnte kan være i forbindelse med fysiske tiltak eller utbygging som innskrenker eierens bruk av eiendommen, for eksempel ved bygging av en motorveg, jf. jskl. § 1 annet ledd bokstav a, eller ved offentlige reguleringer som innskrenker eierens rådighet over eiendommen, for eksempel ved vern eller fredning av et spesielt naturområde, jf. jskl. § 1 annet ledd bokstav b. Tiltak jf. jskl. § 1 annet ledd bokstav a vil normalt bygge på en ekspropriasjonshjemmel. For å gjennomføre jordskifte jf. jskl. § 1 annet ledd bokstav b må det være rettskraftig avgjort i de ordinære domstoler at det forligger erstatningsplikt eller at aktuelle offentlige innstans legger til grunn at erstatning skal gis for rådighetsinnskrenkingen. Jordskiftelovens §§ 1 annet ledd bokstav a og b har populært blitt kalt henholdsvis samferdselsjordskifter² og vernejordsskifter. En mer vanlig betegnelse på

¹ Ved forkortelse; jskl. § 3 a.

² Kan også bli omtalt som tiltaksjordskifter eller utbyggingsjordskifter. I Ot.prp. nr. 56 (1997-98) blir dette omtalt som oreigningsjordskifter, men denne betegnelsen er forøvrig lite brukt.

disse sakene er kombinerte saker, fordi dette dreier seg om en kombinasjon av jordskifte og skjønn i en og samme sak, og jordskifteretten administrerer begge deler. Hjemmelen til å avholde skjønn samtidig med jordskifte er gitt i jskl. § 6.

Den som kan kreve jordskifte er først og fremst eier av særskilt registrert grunneiendom eller innehaver av en alltidvarende bruksrett jf. jskl. § 5. Men også offentlige organer er gitt hjemmel til å kreve jordskifte i visse tilfeller, blant annet i tiltak som har ekspropriasjonshjemmel (jf. jskl. § 5 femte ledd, jf. jskl. § 1 annet ledd).³

For å fremme et jordskifte må to hovedvilkår være oppfylt. Jordskifte skal skape en gevinst jf. jskl. § 1, og ingen av eiendommene skal lide tap jf. jskl. § 3 a. Det er ikke noe vilkår at det skal skapes en gevinst for hver enkelt eiendom som er med i et jordskifte. Vilkåret i jskl. § 1 anses oppfylt når alle eiendommene som omfattes av jordskifte samlet sett får en gevinst. Vilkåret i jskl. § 3 bokstav a er knyttet mot den individuelle eiendom og verner om at eiendommen ikke skal komme i en dårligere situasjon etter jordskifte enn den situasjon eiendommen hadde før skifte. Det vil si at nytten skal være større eller lik ulempene og kostnadene for hver enkelt eiendom. Det er nok at en eiendom får en gevinst så lenge ingen taper på et jordskifte. I de såkalte kombinerte saker jf. jskl. § 1 annet ledd og jskl. § 6 er vilkåret at totalverdien må være større med å bruke jordskifte enn å ikke bruke jordskifte for å reparere ulempene tiltaket eller reguleringen medfører.⁴ Jordskifteloven § 3 bokstav a gjelder således ikke for den enkelte eiendom som faktisk er berørt av tiltaket eller reguleringen, men jskl. § 3 bokstav a gjelder fullt ut for de eiendommer som ikke er berørt av tiltaket, men som likevel er nødvendig å ta med for å gjennomføre et tjenelig jordskifte.

Virkemidlene jordskifteretten kan bruke til å skape tjenelige eiendommer, eller løse problemer på eiendommer kommer fram av jskl. § 2 og går i hovedsak ut på å endre utformingen av eiendommene eller bruken av eiendommene med tilhørende rettigheter. Jordskifte griper således inn i eiendomstrukturen og rettighetsstrukturen. Det er for øvrig lite jordskifte kan gjøre med eierstrukturen. Virkemidlene i jskl. § 2 er ikke uttømmende og må suppleres med virkemiddelene i kapittel 6 i jordskifteloven. Jordskifte kan blant annet gå ut på å oppløse realsameier⁵, forme ut eiendommer på nytt med arealbytte, dele en eiendom, ordne eksisterende bruk, sette i verk nødvendige felles tiltak, eller å avløse bruksretter. Jeg henviser her til Jordskiftelovens kommentarutgave (Austenå & Øvstedal 2000) for en mer utfyllende opplisting over hva jordskifte kan gå ut på. Forøvrig gir også Aasmundtveit (2002) og NOU 2002:9 en enkel oversikt over dette.

Både vilkåret i jskl. §§ 1 og 3 bokstav a må være oppfylt for å gjennomføre jordskiftesaker etter jskl. § 2, og er et vilkår som gjelder helt til saken avsluttes jf. jskl. § 14 annet ledd.

³ I visse tilfeller kan også formannen i et reinbeitedistrikt kreve jordskifte jf. jskl. § 5 sjette ledd.

⁴ Jamfør Ot.prp. nr. 57 (1997-98) s. 38.

⁵ Med realsameier menes grunnarealer som ligger i sameie mellom to eller flere andre særskilt registrerte grunneiendommer.

Garantien mot å tape i et jordskifte kan ikke kompenseres i penger på det tidspunkt jordskifteretten avgjør om saken kan fremmes etter jskl. § 3 bokstav a. Dette er slått fast i den såkalte "pengevederlagsdommen" (RG 1988 s. 488). Dette gjelder ikke i de såkalte kombinerte saker jf. jskl. § 1 annet ledd og jskl. § 6, hvor de ulemper som et ordinært jordskifte ikke kan reparere med realverdier, kompenseres med penger i et skjønn, jf. reglene i skjønnsprosessloven, ekspropriasjonserstatningsloven og naboloven.

Selve begrepet jordskifte skal bare knyttes til virkemidlene i § 2 og kan betegnes som rettsendrende saker. Jordskifteloven § 3 bokstav a får bare anvendelse på rettsendrende saker etter jskl § 2. Jordskifteretten har også kompetanse til å fastlå gjeldene rett på eller mellom eiendommer, såkalte rettsfastsettende saker. For eksempel å avgjøre en tvist om en eiendomsgrense eller omfanget av en bruksrett. Slik sakstyper er hjemlet i jskl. §§ 88 og 88a og blir kalt grensegangsak og rettsutgreiing. Dette er ikke jordskifte. For øvrig er det sagt i § 89 første ledd annet punktum at § 3 bokstav a skal gjelde ved grenseregulering jf. jskl. § 89 siste ledd. I "Skrautvåldommen" (Rt. 2000 s. 1119) er det slått fast at jordskifteloven gjelder for alle slags eiendommer, uten hensyn til beliggenhet i utgangspunktet. Altså jordskifteloven gjelder geografisk over hele landet på alle slags arealbrukskategorier, med unntak av de bestemmelser i jordskifteloven som sier noe annet, blant annet i jskl. § 3 bokstav b og jskl. § 2 bokstav e jf. jskl. § 34a.

1.3 Historisk utvikling av jordskifte

Vår første jordskiftelov, eller utskiftningslov som den het den gang, kom i 1821 med sikte på å være et instrument for å gjøre om eiendomsstrukturen og rettighetstrukturen til eneeide arealer. Den gang var jord og skogbruket den viktigste næringsutøvelse i samfunnet, og utskiftning av landbrukseiendommene ble sett på som et viktig virkemiddel for å tilpasse seg den økonomiske og teknologiske utvikling på denne tiden. Utskiftning gikk den gang ut på å oppløse eiendommer som lå i sameie eller å gjøre om en tilstand hvor eierne hadde teiger som lå spredt om hverandre. Sistnevnte blir også kalt teigblanding og var på denne tiden svært vanlig og et skifte ble gjennomført i form av et teigbytte. De første utskiftningslovene hadde ikke konkrete bestemmelser om at utskifting ikke skulle finne sted hvis utskiftingen ikke medførte nytte eller fordeler for eierne eller eiendommene. Det ble på denne tiden ansett at utskiftning var nødvendig og positivt i seg selv. Et vern mot å legge eiendommen under jordskifte, hvis eiendommen ikke hadde noe nytte av det, ble gradvis innarbeidet i utskiftningslovene. I utskiftningsloven av 1882 ble adgangen til å kreve jordskifte innsnevret på den måte at det skulle legges vekt på de økonomiske fordeler en kunne vente å oppnå ved et skifte. Et jordskifte kunne således ikke fremmes hvis det var utjenelig eller førte til overveiende ulempe for noen av partene ("Jordskifteloven gjennom 100 år" 1959, s. 210). Jordskifteloven av 1950 bygger videre på samme prinsipper fra loven av 1882, men det er først nå at et vern mot å bli lagt under jordskifte kommer tydeligere frem. Bestemmelsen er videreført i jordskifteloven av 1979 i § 3 bokstav a, som er dagens lov. Christensen (1952 s. 26) skriver i sin kommentarutgave til jordskifteloven av 1950, at hvorvidt et jordskifte vil

være utjenelig eller ikke, skal baseres på de driftsøkonomiske forhold på eiendommen. Loven av 1979 viderefører samme prinsipp, og i Ot.prp. nr. 56 (1978-79 s. 76) legges det til grunn at vurderingene av nytte og tap skal knytte seg til eiendommen som driftsenheter og ikke i forhold til personer eller samfunnet for øvrig.

Tradisjonelt har jordskifteloven tatt sikte på løse vanskelige forhold i landbruket. Dette prinsippet er videreført i jordskifteloven fra 1979 (Ot.prp. nr. 56 1978-79 s. 12). Med jordskifteloven av 1979 kom det inn et nytt virkemiddel for å kreve jordskifte, i forbindelse med utbygging av offentlige veger og jernbane. Ved lovrevisjonen av jordskifteloven i 1998 (Ot.prp. nr. 57 1997-98), ble virkeområdet til jordskifteloven ytterligere utvidet med virkning fra 1999, blant annet til å benytte jordskifte som virkemiddel i alle typer utbyggingstiltak, tilsvarende dagens jskl. § 1 annet ledd. Jordskifteretten fikk også i 1999 (jf. Ot.prp. nr. 57 1997-98) en utvidet kompetanse til å holde ordinære skjønn både i medhold av jordskifteloven og andre lover, som vegskjønn, gjerdeskjønn, servituttskjønn. Jordskifteloven § 3 bokstav a gjelder ikke i skjønnssaker.

Det er mye som tyder på at jordskifteretten skal få enda flere arbeidsoppgaver i fremtiden. Dette kommer fram av Løkenutvalgets utredning om ”jordskifterettens stilling og funksjoner” (NOU 2002:9), som ser på jordskifteretten sin rolle i fremtiden.

Landbruksdepartementet utarbeidet Ot.prp. 106 (2002-2003) på grunnlag av Løkenutvalgets utredningen og denne ble enstemmig vedtatt i Stortinget. Forberedelser med å utrede ny jordskiftelov er allerede i gang.

Rapporten ”urbant jordskifte” som kom i april 2003 om forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder, er også et viktig bidrag i denne sammenheng. Rapporten bygger på Planlovutvalgets arbeid med forslag til ny plan- og bygningslov om å bruke jordskifteretten til å løse arealbruksspørsmål jf. formålene i plan og bygningsloven.

1.4 Problemstilling

Samfunnet har endret seg mye de seinere år. Nye næringsutøvelser finner sted, og eiendommene brukes til ulike formål. Interessene som knytter seg til særlig landbrukseiendommene er mye mer variert enn det var tidligere. Det er ikke nødvendigvis lenger slik at eier av en landbrukseiendom er bonde. Antall landbrukseiendommer har gått drastisk nedover de senere år. Jamfør Skrautvåldommen (Rt. 2000 s. 1119) er jordskifte ikke bare begrenset til å gjelde landbrukseiendommer. Det betyr at et jordskifte i dag vil kunne berøre flere ulike eiere og interesser enn tidligere. I en hovedoppgave av Roalkvam (2003) som omhandlet intervjuer av parter i to ulike jordskiftesaker, henholdsvis i Flekkefjord og på Lista, kom det fram at partene hadde svært ulike syn på hva nytte er etter § 3 bokstav a for sine eiendommer. Det kan se ut som at jskl. § 3 bokstav a ikke fungerer eller passer så godt inn i dagens eiendomssituasjon, med så ulike eiertyper og interesser. Spesielt interessant er det å se på jskl. § 3 bokstav a sin rolle når jordskifteretten mest sannsynlig får flere

arbeidsoppgaver i fremtiden, med tanke på ny lov om jordskifte, jf. NOU 2002:9. Og hva er ikke da mer naturlig å undersøke hva jordskiftedommere mener om jskl. § 3 bokstav a. Jordskiftedommerne er tross alt de som må forholde seg til denne bestemmelsen.

1.5 Målsettingen med oppgaven

Målsettingen med mitt arbeid har vært gjennom samtaler med jordskiftedommere å få et bredt innblikk i deres *forståelse, praktisering og tanker* om jordskifteloven § 3 bokstav a.

Spørsmålene jeg stilte jordskiftedommerne, er i hovedsak gruppert i følgende punkter:

- 1 Tolkning! Hva er § 3 a?
- 2 Hva verner § 3 a om?
- 3 Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?
- 4 Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?
- 5 Påregnelig bruk av eiendommen?
- 6 Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?
- 7 Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?
- 8 Er det problemer med § 3 a?
- 9 Framtiden til § 3 a?
- 10 Annet?

1.6 Hva er tidligere skrevet om § 3 a

Ingen har tidligere undersøkt hva jordskiftedommere har å si om jskl. § 3 a, så vidt jeg vet. Mye av forståelsesgrunnlaget og problemutviklingen for spørsmålene jeg har stilt jordskiftedommerne, er hentet fra Roalkvams hovedoppgave (og litteraturstudium) fra våren 2003 og Jan Endre Aasmundtveits juridiske avhandling fra høsten 2002 om jordskifteloven § 3 a. Aasmundtveits oppgave er en ren juridisk avhandling, og er i så måte grundig på lovforarbeid, rettspraksis og tilgrensende rettsområder. Roalkvam bygger mye av sin hovedoppgave på hva Aasmundtveits har skrevet i sin avhandling. Utover dette finnes det ikke så mye som er skrevet om jordskifteloven § 3 bokstav a. Verdt å nevne er for øvrig Per Kåre Sky (Sky 2002) sitt litteraturstudium om effekter av jordskifte, hvor han tar for seg nytten av jordskifte sammenlignet i forskjellige land. Det har også vært noen artikler i Kart og Plan som omhandler jskl. § 3 bokstav a. Lovforarbeider, kommentarutgaver og rettspraksis kan heller ikke sies å være dekkende.

Når det gjelder behov for mer inngående tilnærminger om hva jskl. § 3 bokstav a er, viser jeg til Aasmundtveit (2002) og Roalkvams arbeider (2003).

1.7 Oppbygging av oppgaven

I neste kapittel, kapittel 2 om *fremgangsmåte og erfaringer*, skriver jeg om mine forberedelser til samtaler med jordskiftedommerne, og hvilke erfaringer og tanker jeg gjorde meg

underveis. Kapittel 3 tar for seg *samtalene med jordskiftedommerne*. Før samtalene gjengis forklarer jeg hvordan samtalene er gjengitt og oppbygd, og videre litt om bakgrunnen for de spørsmål jeg har stilt. I kapittel 4, *oppsummering*, oppsummeres og sammenlignes noen av svarene i samtalene. I kapittel 5, *avslutning*, ser jeg nærmere på og drøfter noen av de svarene jeg fikk, og kommer også med noen tanker om mitt arbeid med oppgaven. Bakerst i oppgaven er vedlagt informasjonsskrivet og spørsmålsguiden jeg benyttet til samtalene.

Jeg har for enkelthets skyld heretter omtalt jordskifteloven § 3 bokstav a (jskl. § 3 a) som bare `§ 3 a`, der jeg har funnet det naturlig. Det kan også forekomme i oppgaven at andre paragrafer i jordskifteloven nevnes uten navn, særlig i gjengivelse av samtalene. Da er det naturligvis jordskifteloven det dreier seg om.

Kapittel 2

Framgangsmåte og erfaringer

2.1 Innledning

Jeg har brukt en del tid på å bygge opp min egen forståelse om hva jordskifteloven § 3 a er, og videre hva jeg skulle spørre jordskiftedommerne om og på hvilken måte. Mitt forståelsesgrunnlag og arbeid med spørsmålsguiden bygger i det vesentlige på Aasmundtveit (2002) og Roalkvams arbeider (2003). I dette kapittelet sier jeg noe om de forberedelser og erfaringer jeg har gjort i mitt arbeid med oppgaven, spesielt med gjennomføringen av samtalene med jordskiftedommerne.

2.2 Forberedelser til samtale med jordskiftedommere

Når jeg planla arbeidet med spørsmålsguiden og på hvilken måte samtalene skulle gjennomføres la jeg vekt på følgende:

- Å forberede spørsmålene slik at de ikke misforstås. Begrunne hvordan spørsmålene er bygd opp for informanten.
- Å stille gode, forklarende, konkrete og presise spørsmål, som er lett å forstå og svare personlig på!
- Å ikke tilleggsforklare spørsmålene, for da kan det lett bli slik at man leder respondenten til å ikke svare fritt, men at svarene farges av det intervjuer forklarer og i hvilke retning intervjuer vil.
- Å tilstrebe pålitelige, etterprøvbare svar. Det vil være en upresis metode om man hele tiden må utdype spørsmålene. Det vil skape ulike vilkår for de ulike informanter.
- Å unngå at informanten prater seg bort, eller at intervjuer forklarer seg bort.
- Å gå videre i problemstillingen/spørsmålene, når ting er besvart.
- Å ha en entydig logisk, rød tråd.
- Å stille de samme spørsmål under like forutsetninger til alle informantene hvis man er ute etter å sammenligne holdninger. Men det behøver ikke være nødvendig å få intervjuene eller svarene så like som mulig. Ofte er det bra å kunne fange opp individuelle ytringer.

Jeg hadde ikke til hensikt å gjøre en entydig kvantitativ, statistisk eller målbar undersøkelse av jordskiftedommerne. Det følte jeg ville bli vanskelig. Det var heller ikke slik jeg la opp til at samtalene skulle være. Jeg ønsket at jordskiftedommerne skulle svare fritt på de spørsmål jeg stilte, og gjerne komme med ting jeg ikke hadde tenkt på, selv om spørsmålsguiden var like for dem alle. Spørsmålsguiden ble mer som en ”mal” for gjennomføringen av samtalene. Kvalitative intervjuer som dette har nettopp til hensikt å fange opp individuelle ytringer.

2.3 Hvilke personer er valgt til samtalene og anonymitet

De personer som jeg valgte å undersøke er jordskiftedommere spredt ”over det ganske land”. Jeg drøftet sammen med min veileder om hvem jeg kunne kontakte. Alle jeg kontaktet var positive til å stille opp. På forhånd var jeg noe usikker på om samtalene skulle presenteres i åpenhet med navn, eller om samtalene skulle presenteres anonymt. Valget ble på anonymitet. Det kan være lettere å svare ærlig når man vet at man ikke blir i gjenkjent på trykk. En annen ting var at når jeg var så pass inne i problematikken med § 3 a kunne jeg komme til å få svar på spørsmål jeg stilte, som ikke var godt nok gjennomtenkt av aktuelle jordskiftedommere. Og siden dette er jordskiftedommere som håndterer jordskiftesaker daglig, følte jeg det var riktig å skjerme disse.

Jeg informerte derfor jordskiftedommerne om at samtalene ble presentert anonymt, men jeg fikk ofte til svar at det ikke spilte så stor rolle. De ga til uttrykk at de sto for det de sa, men at det ikke var bra å gjengi eksempler som kunne spores til en bestemt sak.

2.4 Gjennomføring av samtalene

Først ønsket jeg å teste om den spørsmålsguide jeg hadde utarbeidet ville fungere, og benyttet første jordskiftedommer til det. På dette tidspunkt var det bare første jordskiftedommer som fikk tilsendt spørsmålsguiden med nødvendig informasjon. Jeg spurte på forhånd om vedkommende ville være med på å evaluere opplegget. Tilbakemeldingene jeg fikk var at opplegget var greit, men kanskje jeg burde presisere spørsmålene mer mot § 3 a alene, fordi vedkommende følte mange av spørsmålene omhandlet jordskifte generelt, selv om min hensikt var å belyse § 3 a på ulike måter.

Etter evalueringen av første samtale endret jeg spørsmålsguiden noe i omfang og gjorde spørsmålene enklere, men det ble ikke endret på selve innholdet. Heretter ble spørsmålsguiden den samme for resten av samtalene som ble gjennomført. Jeg syntes det var vanskelig å skille § 3 a mot jordskifte generelt, fordi det ofte dreier seg om to sider av samme sak, og fordi jeg ønsket å få frem hvor i jordskifteprosessen jordskiftedommere tenker på eller bruker bestemmelsen i § 3 a.

På forhånd fryktet jeg at det ble for liten tid for jordskiftedommerne å forberede seg til samtalene, siden jeg ikke ønsket å sende ut spørsmålsguiden til alle før jeg hadde testet ut opplegget først. Mange av jordskiftedommerne fikk spørsmålsguiden tilsendt bare noen dager før samtalene fant sted. Under evaluering av første samtale spurte jeg om akkurat dette, og fikk til svar at det å ikke være så godt forberedt ikke behøver å være noen ulempe. De ærligste svarene får man gjerne når man ikke har tenkt så mye over tingen på forhånd, særlig når intensjonen er å få frem holdinger og synspunkter, som mye av mitt opplegg bygger på.

Alle samtalene har vært muntlige og spontane. Ingen av jordskiftedommerne sa de hadde forberedt seg så mye til samtalene, da jeg spurte dem om de hadde lest gjennom spørsmålene samt informasjonsskrivet jeg hadde sendt ut på forhånd. De hadde lest gjennom papirene, men ikke så mye mer enn det. Noen hadde notert noen stikkord. Jeg har vært relativt aktiv under samtalene, som de fleste jordskiftedommere syntes var positivt og nødvendig. (Se forøvrig informasjonsskriv til jordskiftedommerne og spørsmålsguiden i vedlegg nr. 1 og 2.)

Underveis i samtalene så jeg raskt at spørsmålsguiden kunne vært enda enklere enn det jeg først la opp til, selv med evalueringen av opplegget med første jordskiftedommer. Det ble en del like spørsmål eller problemstillinger underveis, selv om hensikten i utgangspunktet var å belyse § 3 a på ulike måter. Men jeg tror det ikke gjorde så mye, det medførte til at stoffet fikk modnet seg underveis i samtalene med jordskiftedommerne.

I en av samtalene ble det nevnt at jeg burde undersøke hva jordskiftedommere skriver om § 3 a i rettsboka, for å se om det var samsvar mellom det de muntlig sa og det som skrives om § 3 a i jordskifteprosessen. Dette ville vært veldig interessant å se nærmere på, men jeg måtte legge det fra meg av tidsmessige årsaker. Forøvrig hadde en av jordskiftedommerne tatt med seg eksempler på hvordan han skrev om § 3 a i fremmingsvedtaket.

2.5 Teknisk gjennomføring av samtalene

Før samtalene tok til vurderte jeg om jeg skulle bruke båndopptaker eller ikke. Ulempene med båndopptakning er at det kan medføre at folk vegrer seg for å si ting, som de ellers ville sagt. Det er ikke alle som liker å bli tatt opp på bånd. En annen ting med bruk av båndopptaker var at jeg fryktet det ville medføre mye arbeid med å høre på, skrive ned og redigere samtalene, ikke minst fordi mye urelevant informasjon må redigeres bort. Alle detaljer kommer med i et båndopptak, noe man greier å utelukke når man hører med et ”rasjonelt øre”. Jeg hadde på forhånd gardert meg med å låne en båndopptaker, i tilfelle det ble nødvendig å bruke. De første samtalene ble gjennomført uten bruk av båndopptaker. Men etter to og en halv samtale fant jeg ut at det var nok mest hensiktsmessig å bruke båndopptaker likevel. Det er ikke alltid like enkelt å stille spørsmål, lytte og skrive ned samtidig. Så resten av samtalene ble gjennomført med båndopptaker. Det medførte at jeg slappet mer av og fikk mer tid til å konsentrere meg om å holde tråden i samtalene. Jeg spurte selvfølgelig om det var greit å bruke båndopptaker, og det var ikke noen problem for noen av jordskiftedommerne jeg brukte det. Jeg noterte også underveis i samtalene ved bruk av båndopptaker, men ikke så grundig som i de uten båndopptaker. De fleste samtaler ble gjennomført på ca. tre timer.

Jeg har ikke hatt særlige vanskeligheter med båndopptakningen, foruten at en halvtime i en av samtalene ble slettet. Det reparerte jeg med å stille oppfølgingsspørsmål på e-post. Andre nødvendige oppfølgingsspørsmål er stilt ved uklarheter i mine notater i de samtalene som foregikk uten båndopptaker, dette også på e-post.

Mye tid har gått med på å høre på og skrive ned samtalene. Ved samtaler uten bruk av båndopptaker, holdt det med å reinskrive notatene til forståelig sammenheng, før disse ble skrevet ”rått” inn på datamaskinen. Samtalene med båndopptaker er i første omgang skrevet ned for hånd mens jeg lyttet til opptakene. Etter nedskrivningene leste jeg i gjennom samtalene og gjorde nødvendige tilføyelser, samtidig som jeg dobbeltsjekkete dette opp mot de rånotater jeg hadde skrevet under den virkelige samtalen. Så ble også samtalene uten båndopptaker skrevet fullstendig inn på datamaskinen. Jeg ønsket ikke på dette tidspunkt å utelate noe i samtalene før jeg hadde fått en viss oversikt. Siste etappe var å rasjonalisere, stryke uvesentligheter og samordne og strukturere samtalene slik de nå foreligger. (Det gikk også mye tid til dette arbeidet.)

2.6 Troverdighet i samtalene

Jeg har tilstrebet å gjengi samtalene med jordskiftedommerne så sannferdige som mulige. Noen spørsmål er kanskje litt presset – tvunget til et svar – fra min side, eller det rett og slett var vanskelig å svare på. Det kan ha sin årsak i at alle jordskiftedommerne bare hadde ”skummet” gjennom spørsmålsguiden på forhånd uten de store forberedelser. I en av oppfølgingsspørsmålene jeg stilte fikk jeg blant annet til svar at ”jeg kjenner meg ikke igjen i alle dine toklinger av mine utsagn” eller ”jeg håper at jeg ikke har uttrykt meg slik”. Om det skyldes spontan eller et høyttenkende svar fra aktuelle jordskiftedommer eller misforståelse fra min side, kan jeg ikke være helt sikker på. Jeg kan ha oppfattet feil. Dette gjelder også i de samtaler med bruk av båndopptaker. Kommunikasjon kan ofte være ufullstendig. Det er ikke alltid samsvar mellom hva man tenker og det man sier, og samtidig skal dette oppfattes og gis mening for den som mottar (altså meg). Det er også en kjensgjerning at med så like samtaler, med ikke så veldig ulike jordskiftedommere, er mange av samtalene likeartet, selv om det har kommet frem forskjellige syn. Så av den grunn kan assosiasjoner og husken spille et lite puss. En glemmer fort over tid, og det du er helt sikker på å huske riktig om, behøver ikke være sannheten.⁶ Uansett disse refleksjoner over kommunikasjonens sårbarhet, må jeg velge å stole på det jeg har hørt og det som er skrevet ned. Jeg har hatt en nøye prosess med å gå igjennom samtalene, hvor jeg ganske raskt etter hver samtale skrev ned fullstendige setninger for å bevare samtalen akkurat slik de var.

2.7 Erfaringer og egenutvikling

Det interessante med samtalene var at jeg mange ganger fikk helt andre svar enn det jeg hadde forventet å få. Jeg trodde jeg var forberedt og kunne det jeg holdt på med, etter alt det jeg hadde lest, lært og hørt om jordskifte og § 3 a på NLH. Men i ettertiden har jeg tenkt over hva som er rett, og i så fall hvem som har det? Er det ikke rimelige å tro at jordskiftedommere skulle vite like mye om § 3 a, som det andre måtte mene om den. Jordskiftedommere

⁶ Jf. foredrag av Svein Magnusen om vitnepsykologi / falsk hukommelse ved Jordskifterettens landsamling i Sandefjord 2004

praktiserer jo dette daglig. Blant annet nevnte Jan Endre Aasmundtveit i en av mine veiledningstimer han var til stede i, at han kanskje ville skrevet noe annerledes om § 3 a i dag enn det han skrev i sin avhandling fra 2002.

Jeg førte dagbok underveis i mitt arbeid med oppgaven. Og etter at jeg hadde skrevet ned samtalene med jordskiftedommerne, gjorde jeg følgende refleksjoner over hva som er ”rett og galt”, spesielt med henblikk på den oppfattelse jeg hadde om § 3 a før samtalene fant sted:

Hvor mange ganger tar du ikke for gitt det du leser? Vi har en lett tilbøyelighet til å tro på og stole på det som sies, skrives og fortelles oss. Men er det tilfelle, det vedkommende sier? På hvilket grunnlag står det som er skrevet eller sies? Så se lengre og videre enn det du ser og hører. Plasser deg selv i forfatterens sted. Ville det være så annerledes? Hva er sant? Hva er vitenskap? Ting kan være helt annerledes hvis du velger å se det på en helt annen måte.

Og på mange måter vil jeg si dette er hovederfaringen min med mitt arbeid i denne oppgaven.

Kapittel 3

Samtalene med jordskiftedommerne

3.1 Innledning

I dette kapitlet presenteres samtalene med jordskiftedommerne. Først forklarer jeg om hvordan samtalene er gjengitt og oppbygd. Videre vil jeg komme litt nærmere innpå bakgrunnen for de spørsmål jeg har stilt, før samtalene presenteres.

3.2 Gjengivelse og oppbygging av samtalene

Samtalene er bevart mest mulig i sin originale form. Samtidig er samtalene bearbeidet en god del, og er ikke gjengitt akkurat slik samtalene forløp. Dette var helt nødvendig, for å gjøre samtalene leservennlig og for å samordne samtalene seg i mellom noenlunde likeartet i oppbygging og utvikling. Omskrivning var også nødvendig for å gjøre samtalene anonyme. Selv om setninger er skrevet om og ord er byttet om skal meningen og innholdet være det samme. Det som er allment faglig kjent har jeg strøket bort, så fremt det ikke ødelegger sammenhengen. Strøket er også ting som ikke har relevanse til § 3 a eller ble overflødige forklaringer å gjengi. En god del av avsnittene og setningene er akkurat slik det ble sagt, men jeg har ikke ønsket å skille mellom det som er originalt sagt og det som er bearbeidet fra min side, fordi jeg ønsker at samtalene skal leses som om det var slik de ble fortalt, og for å få en viss flyt i språket.

Mange av svarene som er gjengitt i samtalene kan fortone seg uklare, eller det ikke er et utfyllende svar fra aktuelle jordskiftedommer. Det kan være at jordskiftedommeren ikke har sett noen problemstilling i det jeg har spurt om. Dette kan ha sin årsak i det jeg tidligere har skrevet at jordskiftedommerne bare hadde ”skummet” gjennom spørsmålsguiden på forhånd uten de store forberedelser. Men jeg har sett det som viktig å gjengi dette likevel. Spørsmålene er uansett interessante å belyse. Særlig når jordskiftedommerne ikke oppfattet eller ikke hadde tenkt så mye over eller ikke hadde opplevd de problemstillinger jeg syntes det var viktig å belyse.

Det er gjennomført syv samtaler med forskjellige jordskiftedommere. Disse er nummeret fra A til G. Forøvrig er en av informantene i samtalene overingeniør med allment løyve. Men for å gjøre det enkelt er alle informantene omtalt som jordskiftedommere. Samtale B er med én jordskiftedommer og én overingeniør med allment løyve. Samtale D er med to jordskiftedommere. De resterende samtalene er med en jordskiftedommer. Samtaler med to informanter er betegnet eksempelvis som *jordskiftedommer B1 & B2*. Videre er det i samtalene med to ”jordskiftedommere” skrevet som om det er en person som svarer, fordi i disse samtalene utfylte som regel informantene svarene til hverandre, eller var enige. Men der

informantene svarte ulikt eller jeg har sett det som fordelaktig, har jeg skillett dette ut med å sette eksempelvis *BI*: og så kommer det individuelle svaret.

Samtalene er plassert og nummerert i samme rekkefølge som det virkelig skjedde. De to første samtaler er nok noe enklere og mer overfladiske enn de senere samtaler, fordi jeg ikke brukte båndopptaker og at det i første samtale måtte avsettes tid til evaluering. Og det må nok tas hensyn til i denne undersøkelsen. Samtalene er gruppert i 10 hovedspørsmål eller hovedtemaer med underspørsmål. Underspørsmålene er satt i kursiv og er uthevet. Både hovedspørsmålene og underspørsmålene er forøvrig omarbeidet i sammenligning til den opprinnelige spørsmålsguiden⁷, for å tilpasse spørsmålene til samtaler slik de er bearbeidet og forligger i denne oppgaven. Jeg har også flettet inn oppfølgingsspørsmål i samtaler der jeg har funnet det naturlig, disse er også satt i kursiv men er ikke uthevet.

Alle samtaler må betraktes som individuelle fordi alle samtaler har hatt sin egen utvikling, selv om de følger samme logikk. Jordskiftedommerne har svart eller belyst jskl. § 3 a forskjellig i forhold til de spørsmål jeg har stilt. Derfor har det vært vanskelig å samordne samtaler seg i mellom til å bli helt like i oppbygging. Så av den grunn vil det ofte forekomme at samme spørsmål som er stilt alle jordskiftedommerne ikke er plassert på samme sted eller under samme hovedspørsmål fordi jeg ikke har funnet det naturlig grunnet samtalerens naturlig utvikling. Av den grunn vil heller ikke alle 10 hovedspørsmål eller hovedtemaer være med i alle samtaler, fordi dette har blitt overflødig. Likevel vil mange av underspørsmålene være de samme, bare at disse står et annet sted.

Jeg har også bevisst eller ubevisst utviklet meg i løpet av samtaler og erfarte hva som var viktig å spørre om og på hvilken måte. Særlig interessant var det å spørre om samme problemstillinger/temaer tidligere jordskiftedommere hadde brakt på banen, senere i samtaler. Enkelte problemstillinger eller spørsmål er ikke like grundig tatt opp med alle jordskiftedommere eller ikke spurt om i det hele tatt. Dette fordi jeg ønsket å komme gjennom spørsmålsguiden på den tiden vi hadde til rådighet.

3.3 Litt om bakgrunnen for spørsmålene som er stilt

Samtaler med jordskiftedommerne er i hovedsak gruppert i følgende temaer eller spørsmål:

- 1 Tolkning! Hva er § 3 a?
- 2 Hva verner § 3 a om?
- 3 Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?
- 4 Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?
- 5 Påregnelig bruk av eiendommen?
- 6 Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?
- 7 Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

8 Er det problemer med § 3 a?

9 Framtiden til § 3 a?

10 Annet?

Jordskifteloven § 3 a stiller opp tre størrelser som inngår i å vurdere tjeneligheten av jordskifte. Det er nytte, ulemper og kostnader. Hva er egentlig nytte, ulemper og kostnader? Hvordan måles disse? Hva slags verdier ligger til grunn, og i så fall hva er det som påvirker dem? Like viktig er det å vite hva utjenelig eiendom er, jf. jskl. § 1 første ledd. Å gjøre en utjenelig eiendom tjenelig er å tilføre eiendommen en nytte. Spørsmålet blir om denne nytten blir så stor at den overstiger eller utlignes med ulempene og kostnadene jordskifte medfører.

Jeg har prøvd å spore opp hva som er den egentlige begrunnelsen for vernet mot at en eiendom kan legges under et jordskifte jf. jskl. § 3 a og hva som ligger i begrepene nytte, ulemper og kostnader. Jeg har ikke funnet så mye om dette, særlig ikke i lovforarbeidene. Dette er overraskende, tatt i betraktning at jskl. § 3 a er en av grunnpilarene i et jordskifte. I følge Christensen (1952 s. 26) skal eiendommene som legges under et jordskifte sees på som en driftsøkonomisk enhet. I Ot. prp nr. 56 (1978-79) s. 76 står det skrevet om jskl. § 3 a at: *”Desse vurderingane knyter seg til eigedomane som driftseiningar, verken til personar på den eine sida, eller samfunnet elles på den andre.”* I følge Austenå & Øvstedal (2000) handler jordskifte i utgangspunktet om et skifte mellom eiendommer, slik at jordskifteretten et stykke på vei må se bort fra aktuelle eiere.

Aasmundtveit (2002 s. 91) konkluderer i sin avhandling med at nytten og ulempene i jskl. § 3 a må avgrenses til de økonomiske verdiene som igjen bygger på eiendommens bruksverdi. Forøvrig står det skrevet i Ot. prp nr. 56 (1978-79) s. 76 at uttrykket `kostnadene` i jskl. § 3 a dreier seg om alle former for kostnader som følger av jordskifte, herunder sakskostnader. Aasmundtveit skriver videre (2002 s. 92) at når § 3 a taler om nytte, ulemper og kostnader ”for kvar einskild eigedom” må dette forstås slik at det er en objektiv vurdering av den framtidige utnyttingen av eiendommen det siktes til. Også jskl. § 1 taler om eiendom. Når jskl. § 3 a taler om at jordskifte ikke kan ”fremmast” dersom kostnadene og ulempene overstiger nytten må det være en naturlig forståelse at jskl. § 3 a dreier seg om en prosessforutsetning (Aasmundtveit s. 20). Med andre ord en forutsetning retten skal gjøre av eget tiltak om hvorvidt saken kan fremmes eller ikke, jf. tvistemålsloven § 91 første ledd og for øvrig jskl. § 14 første ledd. Når retten av eget tiltak må kontrollere kravet, eller om vilkår for sak er tilstede, blir dette betegnet som en absolutt prosessforutsetning. Det vil med andre ord si at jordskifteretten på forhånd må gjøre seg opp en mening over hva nytte, ulemper og kostnader kommer til å bli i saken. Følgelig er det gitt i jskl. § 14 annet ledd at sak om jordskifte kan gjøres om hvis jordskifteretten mener at vilkårene for å gjennomføre jordskifte ikke er tilstede lengre.

⁷ Se vedlegg 2

Naturlig nok kan ikke et jordskifte gjennomføres på en eiendom alene. Og i NOU 1976:50 s. 89 og Ot.prp. nr. 56 (1978-79) s. 74 står det skrevet at: *”Vernet for partane mot å bli dregne inn i eit unødvendig jordskifte, ligg særlig i framlegget til § 3 bokstav a.”* Dette kommer også tildels til uttrykk av Christensen (1952 s. 23 og 27), noe omskrevet: At når en eiendom ikke har en ulempe, men som likevel blir nødvendig å trekke inn i et jordskifte pga. en annens eiendoms utjenelighet, kan dette være et moment i å hindre et jordskifte. Christensen skriver videre at for en slik eiendom kan partens personlige forhold komme med i vurderingen. Austenå (1997 s. 227) påpeker det samme som Christensen, at når en eiendom i utgangspunktet har en god arrondering og har en tjenelig driftsform, oppstår det særlige problemer når eiendommen trekkes inn i et jordskifte. Austenå refererer her til en avgjørelse i jordskifteoverretten⁸ om å vise tilbakeholdenhet i slike jordskifter.

Ola Rygg skriver om jskl. § 3 a (1998 s. 179) på denne måte: *”Den som [ufrivillig] vert trekt inn som part i ein retsendrande omskiplingsprosess, har eit rimelig krav på å komme ut av den utan tap. Å sikre det er lovgrunnen for § 3 a.”*

Og som Austenå (1997 s. 224 og 230) skriver det: *”Et jordskifte kan, for eierne av de brukene som er trukket inn i skiftet, oppfattes som et alvorlig og til dels brutalt inngrep i deres eierposisjon.”* (...) Og at jskl. § 3 a *”...skal være en rettsikkerhetsgaranti som skal forhindre at enkelte parter blir ’overkjørt’.”*

For å forstå hva slags virkning og sammenheng jskl. § 3 a står i, kan det være interessant å se på hva slags ulike aktører og interesser som knytter seg til eiendom og arealbruk, og derav hvilke verdier som påvirker bruken av eiendom og arealer. I hovedsak kan det skilles mellom tre aktører:

- Samfunnsinteressene: Formål med arealutnyttelse, kontroll med arealutnyttelsen, premissene for verdiskapning, bærekraftig utvikling (miljøhensyn og langsiktighet).
- Markedskreftene: Fellesskapets påvirkning, kontroll, tilbud og etterspørsel.
- Enkeltmenneskets private sfære: Grunneieren eller bruksrettshaveren: Individuelle preferanser, interesser, informasjonstilgang og forståelse

Nå er det bare grunneiere og rettighetshavere som er parter i et jordskifte, men verdiene eller interessene i eiendommene vil preges av samfunnsutviklingen for øvrig og hva slags funksjon eiendommen har for disse. Sevatdal (1990 s. 2 og 3) deler eiendommens ulike funksjoner opp i fire: Foretaksmessig funksjon, kapitalmessig funksjon, konsumentmessig (forbrukermessig) funksjon og en sosial funksjon.

- Den foretaksmessige funksjonen legger til grunn at eiendommen eller arealene er en produksjonsfaktor i en økonomisk virksomhet. Nytte for eiendommen vil komme fram

⁸ I følge Austenå; ankesak nr. 10/1995 H i Eidsivating jordskifteoverrett

av et driftsregnskap med inntekter minus kostnader over utnyttelse av eiendommens ressurser.

- Den kapitalmessige funksjonen ser på eiendommen som en investering, eller en kapitalplassering. Nyttien for eiendommen vil vise seg ved forrentning, salg eller omplassering av kapitalen. Her vil eiendommen betraktes som en vare, på lik linje som andre varer i markedet som kjøpes og selges.
- Eiendommens konsumentmessige funksjon omhandler hvordan eieren eller rettighetshaveren på andre måter faktisk bruker eiendommen. For eksempel til bosted, fritidseiendom, naturopplevelse, turgåing, jakt osv. Verdiene her, eller nyttien, vil styres av eierens eller brukerens egne interesser og preferanser.
- Til slutt, eiendommens sosiale funksjon omhandler verdiene eller nyttien av å tilhøre et felleskap. Slike verdier styres av menneskelig atferd og holdninger. Som for eksempel at det er en viss status eller prestisje i å eie, eller bo på et bestemt sted. Eller verdiene av et godt naboskap eller lokalmiljø.

Nytte kan være så mangt skriver Austenå & Øvstedal (2000 s. 46) i sin kommentarutgave til jordskifteloven. For eksempel: At en landbrukseiendom blir lettere å bruke pga. ny utforming og størrelse på arealene. Veier opprustes eller blir omlagt og får kortere avstand. Gjerdelengder blir kortere. Eiendommen blir enklere å vanne og drenere. Avlingene blir større, osv. Dette er forbedringer på eiendommen som kan ha målbare innvirkninger på arbeids- og tidsforbruket, produksjon og inntekter. Videre skriver Austenå & Øvstedal (s. 46) at andre virkninger av et jordskifte kan være av juridiske, sosiale, økologiske, estetiske og etisk karakter. Som for eksempel nyttien av klare eiendoms- og bruksrettsforhold, klare samarbeidsformer og naboforhold eller god plass i tunet m.v.

Nå behøver ikke jordskifte bare dreie seg om landbrukseiendommer. Dette har Høyesterett slått fast i "Skrautvåldommen", jf. Rt 2000 s. 1119. Og som nevnt tidligere av Roalkvam (2003) kan parter i et jordskifte, altså grunneiere og rettighetshavere, ha svært ulike syn på hva nytte er for sine eiendommer eller bruksrettigheter. Et annet viktig faktum er at antall driftsenheter er nesten halvert siden jordskifteloven ble vedtatt i 1979, jf. Statistisk sentralbyrå.⁹ I 1979 var antall driftsenheter i landbruket på ca. 125 300. I 2003 er dette redusert til ca. 58 800. Bare i løpet av de fire siste årene er hvert sjette bruk lagt ned. Så hva får dette å si for jordskifterettens arbeid, når virkeligheten for eierne og eiendommene ser ut til å være annerledes i dag enn tidligere?

⁹ Se vedlegg 3 (Landbrukstillingen 2003)

3.4 Presentasjon av samtalene

3.4.1 Jordskiftedommer A

Tolkning! Hva er § 3 a?

Paragraf 3 a er sentral i alle jordskiftesaker, dvs i rettsendrende saker. Den gjelder ikke i rettsfastsettende saker. Tolker § 3 a som et materielt vilkår og dette er en skjønnsvurdering. Det er skjønnelementet som er det viktigste med § 3 a og må vurderes forskjellig etter type sak.

Hva verner § 3 a om?

Det er eiendommen som er vernet. Slikt sett vil jordskifteloven være et tvangsvirkemiddel overfor eieren. Når det er eiendommens verdi som er vernet, er også kreditors interesse (panthaver) indirekte vernet. Paragraf 3 a er ikke noe spesielt vern for den som ikke ønsker et jordskifte. Det er klart at mindretallet i bruksordningssaker skal vernes. Hvis stemningen i jordskiftesaken god, og når partene ønsker et jordskifte, legges det mindre vekt på § 3 a sine vurderinger.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Det er først og fremst de økonomiske verdier som legges til grunn for vurderingen av § 3 a. Men selve vurderingen av nytte, ulemper og kostnader er en helhetlig skjønnsvurdering. Jeg dokumenterer ikke nødvendigvis med et økonomisk regnestykke i rettsboka. Det blir å skrive om nytte, ulemper og kostnader med rene ord i fremmingsvedtaket.

Det er nødvendigvis ikke enklere å bergene de økonomiske forhold enn de ikke-økonomiske forhold. Dette er like vanskelig. Men det kan være at det er de ikke-økonomiske verdier som avgjør nytten til slutt, sett sammen med kronespørsmålet i bunn.

Ved for eksempel anleggelse av veg, vil det være en nyttevurdering at de som bor i området får en bedre og tryggere adkomst, eller vegen vil bidra til å øke verdien på eiendommene, eller at for eksempel en brannbil får bedre adkomst.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Innledende

Jeg går alltid fram når jeg vurderer rekvirentens krav, om først jskl. § 1 er oppfylt, så om det finnes et virkemiddel i jskl. § 2 og tilslutt for å se om kravet er mulig å gjennomføre uten at noen lider tap jf. § 3 a.

Hvordan vurderer du nytten, ulempene og kostnadene i § 3 a?

I tradisjonelle jordskifter som teigbytte vurderer jeg hver enkelt eier og eiendom hver for seg. Når det gjelder bruksordning og sams tiltak vil det ofte være den totale nytten som blir det vesentlige. For eksempel ved bygging av veg. Men den totale nytten vil ikke alltid være differansen mellom det han må betale for å bygge veien selv, og det han må betale ved å samarbeide. Dette kan være ett nytteelement, men nytten må beregnes ut fra hvilke kostnadsreduksjoner han oppnår ved ny veg. Dersom han f.eks. bare har uproduktivt areal, er kostnadsreduksjonen svært liten. Da hjelper det lite at han sparer 50.000, som det ville kostet ekstra å bygge veg selv, vegen ville da uansett ikke blitt bygd. Poenget er at i et sams tiltak er totalnyttens avgjørende. Når en vet at det er totalnytte, vil det i normale tilfeller være opp til jordskifteretten å fordele andelen i dette tiltaket slik at dette ikke medfører tap for noen. Dersom totalnyttens foreligger vil utgiftene i normale tilfeller, kunne fordeles slik at hver part får sin andel i totalnyttens og i alle fall holdes skadesløs. Langt mer interessant er det å diskutere f. eks et arealbytte opp mot nyttepotensialet for hver enkelt eiendom. Dette fritar selvsagt ikke jordskifteretten fra kravet i § 3 a, som går ut på å konstatere at ingen påføres tap. En må også i sams tiltak eller bruksordninger se til at det ikke er eiendommer som vil skille seg ut fra de øvrige, og som ikke kan inngå i de summariske vurderinger.

Hvordan forholder du deg til at partene kan ha ulike syn på nytte?

Det er den påregnelige bruk som legges til grunn. Dette er den bruk som er sannsynlig i 10 til 40 år fram i tid. Det blir for vanskelig å trekke inn aktuelle eieres syn med så ulike interesser og nyttefunksjoner som vi ser i eiendom i dag. Legger kommunens arealplan til grunn. Jeg ser eiendommens bruk ut fra en objektvisert og normal eier. I praksis er dette en relativ størrelse som tilpasses bruken og størrelsen på eiendommene. Med det er ikke lett å svare på hva slags verdier man skal legge til grunn når det i for eksempel en gjerdeholdsak bare er 5 - 6 aktive eiere igjen og de 50 - 60 resterende eiere ikke er aktive lengre.

Hva når parter ikke ønsker jordskifte? Er § 3 a et større vern for dem? For eksempel en passiv eier?

Hvis en passiv eier blir dratt med i en arealbyttesak og denne eiendommen ligger i et område hvor saken berører mange aktive eiere, så har jeg ingen betenkeligheter med å ta ham med, så lenge denne eieren ikke taper jamfør § 3 a. En ting er å vurdere § 3 a i fremmingsvedtaket. En annen ting er å ta hensyn til denne parten i skifteplanarbeidet, det har ingenting med § 3 a å gjøre, selv om § 3 a ligger der hele tiden.

Derimot, hvis en aktiv eiers eiendom ligger i et område hvor nesten alle andre eiendommer ligger brakk, så vil hensynet til de passive være større. Da kan man stille spørsmål om det er grunnlag for å fremme saken i det hele tatt. Så jeg tar hensyn til små og passive eiendommer.

Hva når parter ønsker å kjøpe og selge?

Det er helt greit at partene kan avtale kjøp og salg når det foregår i åpenhet, så lenge det ikke er snakk om et fordekt salg, eller at en part "kjøper seg plass og fred". Jamfør jskl. § 32 annet

ledd kan jordskifteretten hjelpe til med å få i stand avtaler om kjøp og salg. Men slike prosesser er ikke grunnlag for nyttevurderinger etter § 3 a.

Hva når parter er enige og ønsker å bytte ulike arealer?

Det er ikke noe i veien for å bytte jakt og jord så lenge partene ønsker det, så lenge dette blir fornuftig utlagt. Lovforarbeidene sier noe om at dette ikke skal brukes så mye, og tradisjonelt er dette lite gjort. Ulike bytter vil være problematiske å verdsette, og det er en av grunnene til at man ikke gjør dette så mye.

Hva med advokatkostnader, er de en del av § 3 a?

Hvis advokatkostnader skulle bli dratt med i jordskiftesaker ville hele jordskifteinstituttet miste sin rolle.

Er det usikkerhet i § 3 a?

Paragraf 3 a er et stort problem å vurdere på fremmingstidspunktet, og § 3 a vurderes slik det ser ut på fremmingstidspunktet. Det er alltid en risiko. Det ligger en form for risiko i ethvert tiltak som endrer det bestående. Vurderingene om nytte må knyttes opp mot hvilken risiko det er for at parten påføres et tap. Det holder ikke å si at det er mer enn 50 % sannsynlighet for at en part ikke påføres tap. En må være overbevist om at parten ikke påføres tap. I så måte vil vurderingene være forskjellig fra sak til sak og fra tilfelle til tilfelle på hvor stor nytteovervekt en må legge til grunn for å være rimelig sikker på at ingen påføres tap. Stor usikkerhet krever stor nytteovervekt.

For eksempel: Å kreve bruksordningssak om bygging av et minikraftverk/vannkraftverk kan være en belastning. Her vil det være mange parter involvert. Man må rydde opp i eier- og brukerforholdene, og få på plass et lag. Laget må søke om konsesjon. Både jordskiftesaken og den offentlige behandlingen går parallelt. Det er en like stor sjanse om det offentlige sier ja eller nei til tiltaket. Risikoen er at det ikke blir noe av byggingen.

Har du gjort om et fremmingsvedtak jf. § 14 annet ledd?

Det hender at saken endrer forutsetninger underveis. Ofte må en gjøre om innholdet i fremmingsvedtaket slik at saken ender i noe annet enn det den startet som. Men dette er noe annet en å avvise saken. Har bare gjort om et fremmingsvedtak en gang. Her var forutsetningen underveis i saken snudd helt om. Men å gjøre om et fremmingsvedtak vil være verre enn å fullføre jordskiftesaken. Kostnadene er allerede påløpt for partene. Det vil bare bli vondt verre å stoppe saken. Hva slags nytte vil da partene sitte igjen med?

Hva er det minst vanskelige med verdsettingen?

Så lenge man bytter likt mot likt er det ingen problemer med verdsettingen. Problemet er der hvor ulikt byttes mot hverandre.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Innledende

Det er partene som disponerer jordskifteretten. Jordskifteprosessen må få frem partenes synspunkter. Det finnes saker hvor partene er bitre fiender. Det gjelder å analysere tingene, plukke ut det viktigste og få løst det problemet rekvirenten har foreslått. For eksempel var det i en sak der 11 av 12 parter var mot jordskiftet. Saken endte med at ingen av partene hadde innvendinger mot skifteplanen.

Mange av de sakene jeg har gjennomført kunne jeg fint ha gjort uten å være jordskiftedommer. Det går ofte ut på å være nøytral og objektiv og kunne megle mellom partene. Det er ofte større problemer i mindre saker enn i store saker.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

Tilpasningselementet er ikke like sentralt i jordskifte som i ekspropriasjon. Har eksempler på eiere som har gått konkurs, men det var ikke jordskiftets skyld!

Hvem får gevinsten av et jordskifte?

Hvem som drar fordelene av de gevinster et jordskifte skaper, beror veldig på hvem som utnytter eiendommen.

Har du redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

Har vært med å redusere den optimale nytten jordskiftesaken kunne skapt. Dette er uproblematisk så lenge ingen taper på jordskiftet.

Tenker du på hvordan det går med partene etter et jordskifte?

Det er viktig med en åpen tone i jordskifteretten. Jeg får ofte tilbakemeldinger etter jordskiftesaker. Folk kommer med sine synspunkter både på godt og vondt, og dette er både fra fornøyde og misfornøyde parter. Disse erfaringer tar jeg med meg videre.

Er det problemer med § 3 a?

Har § 3 a gått ut på dato?

Paragraf 3 a har ikke gått ut på dato. Problemer med § 3 a har alltid vært der, men disse problemene er tydeligere i dag. Klart at § 3 a er vanskeligere å bruke i dag. Men om § 3 a er et godt nok redskap blir mye et politisk spørsmål!

Jeg er opptatt av å ikke detaljregulere § 3 a. Den bør være en skjønnsvurdering. Det ville i så fall være vanskelig å si noe om hvilken målestokk som skal ligge til grunn for vurderingene. Det vil heller ikke la seg gjøre, det praktiske liv er annerledes. Paragraf 3 a er en liten brikke i et stort system, men den har stor betydning. Det vil være vanskelig å dra inn mer bruk av penger i jordskifte, da vil det fort bli ekspropriasjon.

Har jordskifteprosessen kommet eiendommen for nære? Hva med aktiviteter på tvers av grensene?

Når det gjelder aktive jordbrukseiere som leier jord, har disse allerede ordnet seg. Slikt sett får § 3 a mindre betydning.

Hva er tjenelig eiendom jf. jskl. § 1?

Hva som er tjenelig eiendom jf. jskl § 1 kan illustreres med en eier som krevde jordskifte med ønske om å få utlagt et større areal rundt sine seterhytter i fjellet. For å få til dette måtte han måtte gi fra seg noe areal rundt selve hovedeiendommen, og ville få en redusert nytte slik jordskiftetretten så det. Men hadde denne parten en tjenelig eiendom? Så lenge denne parten ønsket dette og ingen andre tapte på det, så aksepterte jordskifteretten dette!

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Sams tiltak og investeringer er de vanskeligste sakene. For eksempel ved bygging av veg. For å bygge vegen må en del forvaltningsavgjørelser på plass. Det kreves godkjenning og tilskudd, og dette er gjerne ikke noe man vet om før til slutt. Det blir fort mange møter. Det er ikke sikkert at det blir noe av vegbyggingen, eller om man kan bygge etter vilkåret i § 3a. Her er det straks mer alvor. Man har trodd at ting var i orden, med er det ikke. Det kan ha dukket opp overraskelser underveis. For eksempel kan man ha støtet på arkeologiske funn. Da må jordskifteretten avblåse hele saken. Da har parene blitt påført kostnader og har fått null resultater.

Er det problemer med særreglene om bruk av penger?

Det er helt nødvendig å bruke penger ved standskogoppjøret. Så lenge man bytter likeverdige arealer mot hverandre så er dette uproblematisk.

Framtiden til § 3 a

Hvem bør kreve jordskiftesak?

Det vil være et spørsmål om hva et jordskifte skal være. Det må være riktig at en part kan kreve jordskifte for sin eiendom. Fremmingsvedtaket og prosessen vil ta hensyn til de andre parter jf. § 3 a.

Burde det være et kvalifisert flertall bak kravet?

At én kan kreve jordskifte ser jeg ikke på som særlig problematisk, med dagens sakstyper.

Bør det offentlige kunne kreve sak?

Jeg mener ikke det offentlige bør kreve sak i større grad som myndighet. Her må vi finne andre instrumenter, uten at jeg har noe godt forslag.

Bør flere være parter i en jordskiftesak?

Nei, det burde ikke være flere parter. Jeg er skeptisk til at tredjemenn skal få partsstatus. Det er også tvilsomt om disse tredjemenn ønsker å være part, for eksempel panthaver. Panthaver vil bli kontaktet om det er behov for å rydde opp i heftelser og ved kjøp og slag.

Hvis det offentlige skulle være part og blande seg inn i hvordan eiendommer skal brukes, ville bare blitt rot. Jordskifteretten kan ikke bestemme arealbruken både med hensyn til eieren og hensynet til forvaltningen. Dette må inngå i to forskjellige systemer. Jordskifteretten må være for seg selv, og forvaltningen for seg selv. Men Ola Brekken som var medlem av Løkenutvalget var av en annen oppfatning. Han mente at kommunen burde trekkes mer inn i jordskiftesaker.

At kommunen kan innkalles som sakkyndig er en god nok ordning i forbindelse med jordskiftesaker.

Burde alle parter fått en del av skiftegevinsten?

Skiftegevinsten behøver ikke tilfalle alle eiendommer. Dette vil være vanskelig å oppnå.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Å gripe inn i med bestemmelser og tvinge med eiere, er et moralsk dilemma, når tvangselementet i jordskifteloven ligger der.

Kjenner du til annen praktisering av § 3 a?

Mange hopper lett over begrunnelsen om § 3 a i fremmingsvedtaket.

3.4.2 Jordskiftedommer B1 & B2

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Tolker § 3 a som et materielt vilkår som må være tilfredstilt før fremming av jordskiftesak. Paragraf 3 a må også vurderes underveis i saken. Krav om jordskifte må vurderes etter virkemiddelene i § 2. Paragraf 3 a er viktigere for de parter som ikke har krevd jordskifte. Det er mindre vurdering på § 3 a i forhold til rekvirenten. Opplever sjelden spørsmål om § 3 a eller at § 3 a blir satt på spissen. Når jordskifte kreves, ser man fort om det finnes et problem som kan løses.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

Nytten i § 3 a vurderes i forhold til virkemiddelene i § 2. I rettsfastsettende saker fordeles kostnadene etter nytten i § 76.

Hva verner § 3 a om?

Innledende

Eiendommen skal ikke komme dårligere ut med et jordskifte. Den skal minst være like mye verdt som før jordskifte. I utgangspunktet er dette en objektiv vurdering. Men i realiteten tas det en del subjektive hensyn. Da jordskifteloven ble skrevet i 1979 var det mer enhetlige måter å drive eiendommene på enn i dag. Noe som i praksis vil si at det i dag er vanskelig å komme utenom subjektive hensyn. Men det er i utgangspunktet en objektiv vurdering som § 3 a bygger på.

Det er tilstanden på eiendommen etter tid og tilhøve som avgjør om det er aktuelt med jordskifte. Forutsetningen for eiendomsbruken ligger i gjeldene offentlige planer og tillatelser. Nyttens må vurderes i forhold til dette. Hvis ikke offentlig tillatelser forligger, til for eksempel hyttebygging, kan ikke eiendommen utformes til dette og det blir heller ikke snakk om et vern etter § 3 a.

Verner § 3 a om tredjemannsinteresser, for eksempel den odelsberettigede?

B2: Vernet i § 3 a kan sees på å verne om odelsberettigede. Hvis subjektive hensyn utelukkende skulle følges, kunne det hende at arvtagere var uenig i nåværende eiers disponeringer over sin eiendom.

B1: Det objektive hensyn tilsier at eiendommer ikke skal endres i verdi. Men dette kan ikke sees på som et vern for arvinger. Eier er eier, og trenger ikke ta hensyn til en odelsinnehaver.

Paragraf 3 a beskytter pantehavers sikkerhet for sine heftelser i eiendom. Pantehaver vil normalt få fordel av jordskiftet. Jordskiftet gir normalt verdistigning på eiendommen. Hvis det er aktuelt med deling av eiendom i en jordskiftesak, vil grunnboka sjekkes, og pantehaver

kontaktes om det er nødvendig. Men § 3 a må vurderes når det er aktuelt med pantefrafall på en eiendom. For eksempel: Et sameie bestående av to hytter ble ønsket delt av to søsken. Den ene hytten var beheftet med lån på eiendommen. Her må § 3 a vurderes i forhold til sikkerheten for pantet alene.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Innledning

Kan ta hensyn til alle slags verdier, dette er også noe Øvstedal påpeker i sin kommentarutgave til jordskifteloven. Men det er de økonomiske og objektive verdier som ligger i bunn først. For eksempel vil juridiske og sosiale verdier henge sammen. Juridiske verdier vil være at jordskifte er konfliktforbyggende.

Hva med verdier av kultur-, historisk-, estetisk- og økologisk betydning?

Dette kan knyttes til § 29 a. Dette er mer snakk om offentlige hensyn enn til § 3 a. I forhold til § 3 a betyr dette lite. Paragraf 3 a møter hensynet til eiendommen og eieren.

Kan kjøps- og salgsprosesser være nytte for partene i forhold til § 3 a?

Nei, det er vel ikke det. Men det er klart at jordskifte kan gjøre slike prosesser lettere. Jordskifte har transaksjonsmessige fordeler. Det ville være svært tungvint om partene skulle gjøre dette selv. Det er det som er det kjekke, at jordskifte er populært kalt "one-stop-shopping". Jordskifteretten kan bidra til å gjøre det meste for partene. Kjøp og salg er en real sak, så lenge dette forgår i åpenhet. Men det må søkes om fradeling.

Hva med advokatkostnader?

Parter kan bruke advokat hvis de ønsker det. Men det blir bare tull å dra inn advokatkostnader i § 3 a. Det er viktig at vi holder på den egenskapen vi har i dag. I dag er det kurant å ivareta sine egeninteresser i en jordskiftesak. Det er fint at jordskifteretten har en prosess hvor det ikke må være advokat.

Annet

Før dreide jordskifte kanskje seg mye om å lage størst mulige enheter. Slik er det ikke i dag. Det er ikke lenger om å gjøre å få størst enheter, det er jo nesten ikke heltidsbønder igjen. Da må nytten vurderes annerledes. For eksempel: I et jordskifte ble en liten eiendom større og en stor eiendom ble mindre. Objektivt sett var det helt klart at den store eiendommen ikke tjente på å bli mindre. Her var det den lille eiendommen som fikk fordelene (salgsverdi og fradelingsmuligheter). Men her hadde kommunen samtykket til kjøps- og salgsprosessen, og partene var enige om det. Det tapet som ble for den store eiendommen ble vurdert som minimal av myndighetene. Da var det ingen problem for jordskifteretten å gjennomføre dette jordskiftet.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Hvordan bergunnes fremmingsvedtaket?

Det er vanskelig å si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet. Begrunnelsen for fremmingen og vurderingen av § 3 a gjøres relativt summariske. Paragraf 3 a blir skrevet på følelsen, uten noen taksering. Det har ikke vært nødvendig å vente med fremming av saken. Har eiendommen et problem så vil rekvirenten ha nytte av å få løst problemet. Det blir ikke all verden med kostnader som gjør at jordskifte ikke lønner seg. Paragraf 3 a er i praksis ikke noe problem, og vi har ikke møtt på noen problemer.

Hvis det dreier seg om små problemer på eiendommene, blir nok jordskiftesak sjelden krevd. I slike saker vil det være et større spørsmål å veie nytte og kostnader opp mot hverandre. Det er vanlig at parter med de største problemene tar største del av kostnadene. Det er sjelden noe problem med at parter er motvillig i jordskiftesaker, eller som påstår at de taper på et jordskifte. Partene innser gjerne at det er et problem som må løses. Det er svært få vanskelige parter.

For eksempel: I en stor sak hvor partene ville rydde opp i virkesretten, var det et større spørsmål om å vurdere gyldigheten av disse rettighetene enn spørsmålet om § 3 a, på om jordskiftesaken kunne gjennomføres eller ikke. Da blir det ofte litt underlig å hakke på § 3 a. Når partene har et problem å løse, blir det ikke så mye snakk om å vurdere § 3 a, bare for å vurdere den.

Hvordan vurderes nytten, ulempene og kostnadene i § 3 a?

Det er en påregnelig vurdering som legges til grunn, og er en objektiv vurdering utfra de rammebetingelser som er gitt i offentlige planer. Det er vanskelig å si hva som er påregnelig. Utgangspunktet er at man tar tak i arealplaner. Men det er vanskelig å forutsi hva som blir om 10 år. Politikere skiftes hvert fjerde år og planer kan endre seg. Gjennomføring av et jordskifte trenger ikke være i tråd med arealplanen. Ofte er planer ikke til å stole på, eller har gått ut på dato. Grunneieren står sterkt, og så lenge partene vil noe annet, så imøtekommer jordskifteretten mye dette. Det kan også være det motsatte som er tilfelle, at grunneiere absolutt vil bygge etter en gammel reguleringsplan, som kanskje ikke er så aktuell lenger.

I denne sammenheng er det viktig å se på jskl. § 31 om arealer kan få stor verdiøkning. Paragraf 31 vil sette en begrensning for om det er mulig å gjennomføre et jordskifte. I urbane områder må § 3 a vurderes opp mot § 31.

For eksempel: Med all sannsynlighet vil en reguleringsplan snart foreligge. Målet er klart. Kan da trygt dele ut tomter. Men vi vet ikke om en grunneier ender opp i et friområde eller bebygd område? Dette må vurderes opp mot § 31. I så fall kreves det enighet for å gjennomføre et slikt jordskifte.

Tendensen er at det kommer stadig flere private reguleringsplaner, og dette blir mer prosjektrettet. Da blir slike ting vanskeligere å forutse.

Hva er enklest å beregne? Økonomiske forhold eller ikke- økonomiske forhold?

I tradisjonelle jordskifter, som arealbytter, legges en objektiv standard til grunn for beregningene, for eksempel ATB-beregninger¹⁰. Det er mye en kunne sagt om verddivurderinger, spesielt teoretisk, men praksis er noe annet. I praksis kommer partene med problemer de ønsker å få løst der og da. Det er opplagt at sosiale forhold kan ha større verdi enn rent økonomiske verdier. Ofte ønsker parter å få ryddet opp i slike forhold. Da må en spørre seg selv og spørre partene, om det er verdt å få løst de sosiale problemene. Er du villig til å betale kr 3000 for det? Da vil dette være gjenstand for en nytte vurdering.

Er det i jordskifte snakk om en påregnelig bruk som i ekspropriasjon?

Ekspropriasjon kan kompensere både i areal og penger. Ekspropriasjon finner sted når det offentlig bestemmer seg for å bruke arealene til noe bestemt. Jordskifte er ikke dette. I jordskifte kompenseres det i realverdier. Jordskifte fanger opp problemet med at bruken av eiendommen ikke fungerer, og hva jordskifteretten kan gjøre med det. Dette er en viktig forskjell til ekspropriasjon.

Når det gjelder likheten i påregnelighetsvurderingene til ekspropriasjon er det mer relevant å ta hensyn til subjektive verdier i jordskifte enn i ekspropriasjon. Løsningene kan tilpasses eieren, men er på grunnlag av et objektivt utgangspunkt.

Tenker dere på om partene kan tilpasse seg jordskifte?

Paragraf 3 a vurderes på selve eiendommen, men det er viktig at dette fungerer i praksis. Må få til løsninger som kan fungere videre. Om partene kan tilpasse seg et jordskifte har stor betydning i jordskiftesaken. Legger helt klart vekt på dette. Løsningene må tilpasses de aktuelle parter.

Har dere gjort om et fremmingsvedtak jf. § 14 annet ledd?

Ser ingen grunn til å stoppe saken når den er i gang jf. § 14 annet ledd. Den bør fullføres!

Hva med partenes ulike syn på nytte og bruk av eiendommen?

Hvis en eier driver på en bestemt måte, så legges det stort sett til grunn. Lytter til partene og tenker etter om dette er relevant for eiendommen. Det er viktig at eieren blir fornøyd. Om en eier absolutt motsetter seg hva jordskifteretten vil, er det ingen hensikt å lage rabalder. Det er bedre å være moderat enn radikal. Det er den objektive bruk som legges til grunn, men vil så tilnærme seg den konkrete eiers situasjon og eiendomssituasjon. Dette må tas hensyn til. Hvis det er naturlig, sannsynlig og sikkert for en eier å starte bedrift, så legges dette til grunn.

¹⁰ ArbeidsTidsBehov-beregninger, eller også kalt arronderingsberegninger

Det er et faktum, med alle de ulike interesser eiere har i eiendom, at det i dag tas mer subjektive hensyn av jordskifteretten.

Hvem er det som får den gevinsten jordskifte skaper?

Selv om det er rekvirenten som krever sak, må ikke saken bli som han ønsker det. Men det er klart at det er lettere å se nytten for rekvirenten.

Er det problemer med § 3 a?

Har § 3 a gått ut på dato?

Jordskifte handler om å finne løsninger. Men mye tilsier at tiden er gått i fra § 3 a og jordskifteloven. Loven bærer preg av å være laget i en annen tid. Den er ikke tilpasset dagens situasjon. For eksempel ved økologisk jordbruk, hvor den ene eiendommen er godkjent for økologisk drift, den andre er det ikke. Hvordan skal jordskifteretten ta hensyn til dette? Hva med ventetiden som økologisk jordbruk er påkrevd?

Hva er tjenelig eiendom jf. jskl § 1?

”Tjenelig eiendom etter tid og tilhøve” er i grunn fantastisk bra formulert.

Hvis arealplanen for et område er utbygging, så gjelder det å skape tjenelige eiendommer i forhold til det. Er opptatt av hvordan eiendommer håndteres i utbyggingssammenheng.

Jordskifteloven § 1 og § 3 a knyttes til eiendommen som grunnflate. Men hva da med de forskjellige plan eller aktører på denne grunnflate som bygninger, forretninger, leietaker osv? Dette er spesielt interessant i urbane områder.

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Ved bygging av skogsbilveg over naboeiendommen kan man spørre seg om tiltaket vil være til like stor nytte for alle parter. Er dette snakk om fellestiltak, eller er det ekspropriasjon? Hvis naboen ikke har nytte av vegen, vil dette ligne på ekspropriasjon. Slike saker ender ofte med at enkelte parter ikke betaler noe av kostnadene i saken fordi nyttevurderingen etter § 3 a er allerede veid opp mot de ulemper og kostnader byggingen av vegen har medført parten.

Framtiden til § 3 a!

Hvem bør kreve jordskiftesak?

Flott at en kan kreve sak. Men det kan tenkes at det i urbane områder burde være større enighet for å kreve sak. En positiv opinion. En majoritet som må kreve. I slike områder vil konsekvensen med å kreve sak være større. Det er større verdier på spill. I utbyggingssammenheng er dette et relevant spørsmål. Det er vanskelig å få alle enige i å gjennomføre en reguleringsplan. Det er heller ikke riktig at én eier skal kunne dominere i slike områder, det vil være feil. Men selv om det er en majoritet som er enige i tiltak i slike områder, kan likevel et mindretall velte hele flertallets synspunkter.

Bør det offentlige kunne kreve sak?

I Norge hindrer domstolsorganiseringen for at det offentlige skal kreve sak. Det vil i mange situasjoner vær en fordel at det offentlige kan kreve, men det strider med disposisjonsprinsippet og forhandlingsprinsippet. Legger til grunn at Løkenutvalgets sitt syn blir videreført i ny lovrevisjonen.

Men Løkenutvalget burde sett mer på, utfra et samfunnshensyn, hvem som kunne kreve sak, og om det offentlige skulle gis en slik mulighet. Problemet er størst ved utbygging i urbane områder, og der er det et skrikende behov for egnede virkemidler. Ofte gir grunneiere opp etter å ha tatt initiativ til utbygging pga. uvillighet fra andre grunneiere. Ut fra samfunnshensyn burde det offentlige få større kontroll og innflytelse på slik utbygging. Å kapitulere for grunneierne er ikke det rette! Det er ikke mulig for jordskifteretten å være for aktiv mot det offentlige. I slike tilfeller bør det offentlige få større virkemidler enn i dag. For eksempel med jordskiftelignede virkemidler uten at det er jordskifte, tilsvarende arealmekling slik rapporten "Urbant jordskifte" foreslår, eller jordskifteretten kan få hjemmel i andre lover å gjøre ting. Men dette har ikke direkte relevans i denne sammenheng til § 3 a. I landlige LNF-områder¹¹ er dette mindre problematisk, her er det greit og nødvendig at en kan kreve jordskifte.

Hva når en grunneier føler en sosial belastning med å kreve sak? Burde da det offentlige kreve?

Den som krever sak kan risikere at saken ikke blir fremmet og rekvirenten må bære alle kostnadene dette medfører. Dette vil si en økonomisk belastning for rekvirenten. Så dette vil gi seg mye selv, om han vil kreve sak eller ikke.

B2: Hvis det er liten interesse for jordskifte, så er det heller ingen som krever. Da er det heller ikke noe poeng i at det offentlige skal kunne kreve. Det burde være så stor interesse i et område at grunneiere selv krever sak. Det er ikke bare å kreve jordskifte av det offentlige når ingen grunneiere vil det. I så fall kunne det være slik at kommunen kan garanterte det økonomiske tapet med at rekvirenten ikke får gjennomslag for å fremme saken, slikt sett vil det offentlige ha en interesse i saken. B1: Men det er grunneierne som må kreve. Men som sagt tidligere, sivilprosessen hindrer at det offentlige skal komme mer på banen.

Bør flere være parter i en jordskiftesak?

Det er foreløpig riktig at det er grunneier som representerer sin eiendom i en jordskiftesak. Jordskifteretten går ikke opp i høyden, men holder seg nede på grunneiendommen, og dette bør være jordskifteoppgaven. Forholdet mellom grunneier og leietaker må bli mellom dem. Men det finnes andre synspunkter på dette, særlige utenfor vi som er "jordskiftere". Disse hevder at leiers interesser må inkluderes i slike prosesser. Det kan

¹¹ Landbruks-, natur- og friluftsområder

likevel tenkes at det ved utbygging i urbane områder vil bli nødvendig at andre interessenter i eiendommen trekkes inn i prosessen eller kommer frem med sitt syn, det kan være bygningseier, leietakere med flere.

Det offentlige har ikke noe å gjøre som part i jordskiftesaken. Forholdet mellom den private grunneier og det offentlige ligger til den offentlige rettssfære. Jordskifteretten håndterer privatrettslige forhold. Hva samfunnet aksepterer kommer frem av arealplanen. Det er nok at det offentlige representerer som vitne i en jordskiftesak.

Panthaver trenger ikke være part i saken. Stort sett er det ikke noe problem med panthaver.

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten?

I praksis får de fleste parter sin del av gevinsten som jordskifte skaper. Men gevinsten bør nok utjevnes slik at ikke bare én part får den, men at alle parter får en del av den, tilsvarende det forslaget rapporten "Urbant jordskifte" legger frem i ny § 3 bokstav c. I urbane områder burde det være anledning til å bruke penger som utjammingsmiddel i å fordele gevinsten. Fordi her må en holde seg til den aktuelle reguleringsplan, og grensene mellom arealbruken er mer fastlåst.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Tanken om at bare én kan kreve og dra andre ufrivillige med i et jordskifte, blir ofte ansett som fremmed for andre. Dette er det ofte bare jordskiftefolk som forstår.

Jordskifte bør inneholde tvang. Hvis tvang ligger der som en trussel, er det lettere å få til forhandlinger og komme fram til løsninger.

Kjenner dere til andre oppfatninger om § 3 a?

Austenå skriver i en artikkel i Kart og Plan om at det kreves grundige begrunnelser for vurderingen av § 3 a. Man kan si mye om dette teoretisk, men i det praktiske liv blir dette annerledes.

3.4.3 Jordskiftedommer C

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Paragraf 3 a er tapsgarantien. Jordskifte er som en vektstang, det skal være det samme som går ut av eiendommen som inn. Næringsgrunnlaget skal ikke svekkes. Jordskifte kan gi ulike gevinster. Nyttan henger sammen med gevinsten. Stor gevinst gir stor nytte.

At ingen lider tap, vurderes i starten før skiftet. Hver enkelt eiendom må vurderes. Fremmingsvedtaket skal ikke være noen blokkbegrunnelse. Rettspraksis har sagt at § 3 a skal vurderes mot hver enkelt eiendom.

Det er en hypotese at man kan si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet. Praksis er noe annet enn hva teorien sier. Men det må vises at man har gjort en slik vurdering. For eksempel: En parallell til § 88 a. Det pretenderes fra en part at det foreligger en rettslig betinget sambruk. Men hva skal retten gjøre om den kommer fram til det foreligger et eneeie? Da skal saken ikke avvises, selv om saken startet med et annet utgangspunkt. Eneeie skal legges til grunn. Rettspraksis har slått fast at dette er greit. Således handler § 3 a mye om å gå inn i en jordskiftesak med friskt mot, når man ikke kan vite 100 % sikkert om § 3 a er oppfylt.

Det er ikke riktig å fremme sak med kompensasjon av penger jf. § 3 a. Dette blir ekspropriasjon.

Nyttan må være pluss når saken vurderes i starten. Men § 3 a må også vurderes underveis. Selv om alt ser vel og bra ut og ingen parter er i mot fremming av jordskifte, kan problemstillingen i § 3 a dukke opp igjen senere i saken. Det kan hende at ting ikke gikk slik parten hadde tenkt seg. Da er det viktig at man har hatt en ryddig saksgang og har vurdert § 3 a, selv om ikke partene har påberopt seg § 3 a seg tidligere.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

I utgangspunktet gjelder § 3 a på rettsendrende saker. Men det er helt klart at en kan ha nytte av rettsfastsettende forhold i et jordskifte.

Hva verner § 3 a om?

Innledende

Pantlover har et vern. Eieren har et vern gjennom eiendommen. Paragraf 3 a forhindrer at eiendommens verdi blir redusert. Om eiendommens verdi blir redusert vil dette gå utover de framtidige eiere av eiendommen. Det er ikke jordskifteretten oppgave å ødelegge for disse. Hvis en part er ressurs svak, eller er part kan komme til gjøre dårlige disponeringer for sin eiendom, må jordskifteretten gjøre en objektiv vurdering av eiendommen. Om parten ikke er enig med jordskifteretten, kan han anke. Noe av det samme perspektivet blir for eiendommer

med festetomter. Tomtefestene bidrar til en langsiktig og vedvarende inntektskilde for eiendommen.

Er § 3 a et vern for den odelsberettigede?

Ja, den kan sees på som et vern mot å unngå horrible disponeringer i eiendommen. Men dette er kanskje mer snakk om et moralsk aspekt! Dessuten ser det ut til at landbruket går i retning av en liberalisme. Det blir friere former for bruk og mindre kontroll med salg, deling eller nedtrapping av driften. Hvis dette er tilfelle så kan også jordskifteretten stå friere i sine vurderinger. Men allikevel har jordskifteretten større plikt enn det partene selv kunne avtalt. Jordskifteretten må vurdere objektivt og har en plikt i forhold til forvaltningslovene.

Hva når parter ikke ønsker jordskifte? Er § 3 a et større vern for dem?

Paragraf 3 a får større betydning når det er strid om fremming av jordskiftesaken. Av og til er det ikke så klokt å fortsette jordskiftesaken på usikre premisser. En måte å unngå dette på er å sette fremmingsvedtaket til forhåndspåanke. Dette kan gjøres jf. jskl § 61. Det samme kan man gjøre for å fastslå delingsgrunnlaget i et sameie, slik at dette legges trygt til grunn for fortsettelsen av saken. Men § 3 a gjelder fortsatt etter at vedtaket er rettskraftig. Men nå blir det mer snakk om skifteplanløsninger. Her kan § 28 sees på som en sikkerhetsventil på grunnlag av § 3 a.

Hva hvis jordskifte berører en naboeiendom?

Nyttevurderingene i § 3 a gjelder også for naboer av skiftefeltet, selv om naboen ikke er med på selve jordskiftet. Naboeiendommen får nytte av oppmålte grenser og kart. Dette vil videre være til nytte for eiendommen ved salg. Så lenge nytten går opp mot kostnadene har ingen tapt. For Eksempel: I et vegskjønn ble utbygger pålagt å bygge turløyper som kompensasjon av at vegen skar gjennom et naturområde og ødela eksisterende adkomster. Turveien skulle fungere både som driftsveinett og lysløype. Her fikk de berørte parter tilført en nytte. Ingen tapte jf. § 3 a. Kostnadene og ulempene gikk opp med nytten av turveien. Her var ikke § 3 a problematisk når grunneierne mottok en gavepakke. Men hadde dette vært snakk om et område med rein næringsutøvelse og ikke som turområde, hadde kanskje nyttevurderingen blitt annerledes.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Det er den økonomiske nytte som ligger i bunnen av § 3 a. Men det er også snakk om rettslig nytte. Å løse en konflikt er nyttefullt, dette medfører at eiendommen blir bedre for salg, eller at naboer slipper å krangle. Tidligere var det den økonomiske produksjon som lå til grunn for nyttevurderingene. Det gjaldt å gjøre eiendommen mer rasjonelle, forbedre arronderingen. I dag er nyttevurderingene annerledes. Mister man AK-tilskuddet¹² kan nytten etter § 3 a forsvinne.

¹² Areal- og kulturlandskapstilskudd

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Hvordan bergunnes fremmingsvedtaket?

Paragraf 3 a er snakk om differansebetraktninger, før og etter vurderinger.

Fremmingsvedtaket begrunnes med at den og den parten får en positiv saldo. Tapet skal vurderes opp mot det som skaper en verdi for eiendommen. Men slike vurderinger er et skjønn. Mye er vanskelig å sette tall på. Hvis et areal kan dyrkes på en bestemt måte, er det enklere å tallfeste. Alt av nytter og effekter skrives ned i begrunnelsen fordi det skal være en individuell vurdering, og med tanke på at vedtaket kan ankes.

Hvordan vurderes nytten, ulempene og kostnadene i § 3 a?

Det må tas utgangspunkt i hva en normal eier ville fått av gevinst i eiendommen. Men det må også sees på de faktiske forhold. Som regel fortoner vurderingen seg slik: (1) En objektiv vurdering av eiendommen. (2) Hva en normal person ville gjort. (3) Se på aktuelle persons faktiske tilstand. Hvis han er insolvent, kan en ikke true vedkommende inn med økonomi i et jordskifte, det ville bare "slå beina av eiendommen".

Hva er enklest å beregne? Økonomiske forhold eller ikke- økonomiske forhold?

Å måle produksjonsøkning i føreheter er enklere enn å vurdere verdien av et kulturlandskap. Naboskap mellom parter er vanskelig å verdsette. Men hvis en ser at et godt naboskap vil gi en effekt som er positiv, kan det avgjøre om et jordskifte er nyttefullt eller ikke.

Påvirkes verdier av eiendommens størrelse?

Det er vel en tendens til at jo større eiendommen er, til større nytte får den. En omlegging av en veg over en større eiendom vil frigjøre større arealer enn for en mindre eiendom. Små eiendommer vil ikke få tilsvarende nytteeffekt. En må påse i skifteplanen at eiendommer ikke risikere å komme over eller under konsesjonsgrensa.

Er det usikkerhet i § 3 a?

Hvis § 3 a er usikker og settes på prøve, vil det ikke være klokt å gjennomføre jordskifte jf. § 31. Verdier endrer seg over tid. Det vil alltid hefte en usikkerhet med framtiden. Paragraf 3 a ligger til grunn for jskl. § 31. For eksempel: I en sak ble bare furuskogen på eiendommen verdsatt. Denne saken ble opphevet av ankedomstolen fordi det ikke ble tatt hensyn til verdien av sandforekomstene som lå i grunnen. Det var her verdiene lå.

Verdien av jakt må heller ikke oversees, for å unngå at en eiendom med jaktmuligheter eller jaktrett legges ut som en liten eiendom i et annet område. Paragraf 3 a må hele tiden ligge i bunn i skifteplanplanleggingen

Hva med arealplaners betydning?

Jordskifteretten må være veldig forsiktig med skifteplanen der det er ventelig med utbyggings- eller boligområder, med hensyn på § 31. Et annet moment er at det er svært

tilfeldig hvor slike områder havner. Jamfør ekspropriasjon verdsetter man etter den arealbruk som ligger der, om det er gras, jord eller reguleringsplan. Når arealverdiene er helt forskjellige, må en dekke opp for denne usikkerheten med å ikke overføre ulike type mark i for stor grad. Må passe på det de har. Påregnelighet i jordskifte er tilsvarende påregneligheten i ekspropriasjon.

For eksempel: Bruksretten i en skog ble lagt ut til full eiendom. Arealet vil være et potensielt hytteområde, men likevel ble noe helt annet enn hytter lagt til grunn for beregningen. Ved anke over avgjørelsen sa Lagmannsretten at hyttebygging var påregnelig, og at dette måtte gjøres opp i penger.

Hva hvis det er påregnelig med grønnsaksproduksjon, men nåværende eier driver ikke med det?

Hvis ikke førstemann vil gjøre det, så vil en annen eier gjøre det etter hvert. Må tilrettelegge for det. En må huske på at jordskifteretten skaper en evig forandring for eiendommen. Selv om en kan skifte på nytt om ti år, så vil grunnlaget en bygger på være forskjellig.

Fordeling av sakskostnader? Hva med advokatkostnader?

I tvister brukes tvistemålslovens bestemmelser om fordeling av kostnader. Bruken av sakkyndige må partene betale selv jf. jskl. § 81, bortsett fra i skjønnsaker (jskl. § 6). Her betaler tiltakshaver partens kostnader til sakkyndige. I § 6-saker er det skjønnsloven og vederlagslovens bestemmelser som gjelder. I § 2 er det jordskiftelovens prosesssystem som gjelder. I § 6-saker erstattes det i både i jord og penger for de ulemper som oppstår. I ordinære jordskifter er det et likevektskrav. Samferdselsjordskifter kan bli veldig dyre. Her har jordskifteretten et ansvar i å begrense kostnadene, og advokater tilstrebes bare brukt ved plandiskusjonen. Jeg prøver å få partene til å bruke felles advokat når det er sammenfallende interesser. Det står i skjønnsloven at det bare er nødvendige utgifter som skal dekkes. Et annet spørsmål er hvor stort skiftefeltet skal være. Tiltakshaver ønsker å begrense antall parter mest mulig i slike saker, men dette avhenger av om hvor populært det vil være å få partsstatus i slike saker. Det er jordskifterettens ansvar å avgrense dette. Evaluering av de første samferdselsjordskifter viste at disse ble for store og tunge, og tok for lang tid. Jordskifteretten var for ivrig etter å rydde opp. Og det ble til at man behandlet eiendommer som ikke var berørt av tiltaket. Hvis parter absolutt vil være med på et jordskifte, så får disse kreve et ordinært jordskifte isteden.

Gjelder § 3 a i kombinerte saker jf. § 6?

Er usikker på om § 3 a gjelder i disse saker? Alle parter er jo skadesløse siden tiltakshaver betaler. Men tiltakshaver er også en part. Gjelder § 3 a for ham? Men her er det skjønnsprosessloven og ekspropriasjonsvederlagsloven som gjelder. Her er jordskifteretten mer som et gjennomføringsorgan. Har du da ekskludert deg i forhold til § 3 a? Paragraf 2 saker er underlagt bestemmelsen i § 3 a. For § 6-saker gjelder ikke § 3 a. Saldering i penger

medfører at § 3a blir holdt utenfor. Men er likevel usikker på dette, fordi dette gjennomføres som et jordskifte.

Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?

Innledende

Jordskifteretten forholder seg til den plikt det er å være grunneier, og kan ikke ta hensyn til den bekvemlighet at eieren ikke lever av sin eiendom. Må behandle saken jf. rekvirentens krav. Folk med et annet yrke får et annet forhold til sin eiendom. Slike eiere kan ikke sitte et annet sted i landet og mene at eiendommen sin skal være sånn og sånn. Slike parter må bli dratt med, selv om disse gjør mye for å hindre et jordskifte. Dette er et gjennomgående problem. De som bor utenbygds tjener gjerne godt, og legger som regel aktivitetsnivået på eiendommen så lavt som mulig. De setter bort ting de må få gjort og bruker for eksempel eiendommen bare til jakt om høsten. Dette kommer i konflikt med de som har eiendommen sin som et levebrød. Men uansett skal ingen av eiendommene lide tap.

Hva når det er mange parter som ikke ønsker jordskifte?

For eksempel: En fastboende aktiv bonde er ofte på heia. Vegen er for gammel og han trenger en ny veg. For de passive naboer er den gamle vegen bra nok. For dem er det jakten som er av interesse. Naboene ser ikke verdien av jordskifte. Jordskifteretten får her problemer med å fremme saken. Det er ikke lett å kjøre gjennom slike saker når ingen er interessert. Hvis det er stor motstand for slik sak, og bare én som vil, virker det ulogisk å fremme saken. Men dette avhenger av saken.

Det som gjør at folk ikke vil bygge en veg, er at dette utløser er aktivitetsplikt, og må hogge for å betale vegen. Disse parter tenker som så at skogen kan stå, og er ikke interessert i å avvirke skogen nå. Hvis vedkommende må snauhogge, er ikke tiden moden for å bygge veien, og § 3 a begynner å bli gjeldene. Da er det tull å tvangsgjennomføre en "hogging".

Et annet eksempel: I en sak hadde to ildsjeler behov for å bygge veg ut til utmarka. De andre i området ønsket ikke å være med på et slikt jordskifte og saboterte og trenerte saken. Både jordskifteretten og de to villige partene så gode muligheter for et slikt tiltak, som om noen år kanskje ikke ville være mulig å gjennomføre. Entreprenører var ledige på markedet, dvs. billig arbeidskraft. Kommunen var inne i en ja-fase for slike tiltak. Og det var gode muligheter for tilskudd. Jordskifteretten påla her de uvillige å være med. Byggingen av vegen bidro til å kunne utnytte eiendommene på en helt annen måte, som ellers bare hadde vært en "dau utmark". Men var det riktig av jordskifteretten å gamble på dette? Blir dette litt for mye grunneiervennlig, enn hensynet til de andre tingene?

Gjennomgående tenker nok jordskiftedommere på grunneierens beste. "De skal få det greit". De offentlige interesser er ikke så høyt prioritert.

Hva når parter ikke har noe driftsapparat lenger?

Det er ikke noe problem. Vanligvis er det entreprenører som står for drifta. Da må en legge det til grunn og finne ut om man sitter igjen med en netto som gjør tiltaket lønnsomt.

Hva når parter ønsker å kjøpe og selge?

Kjøp og salg, og andre forhold må det private-avtale-institutt ta seg av. Dette begrenses også av konsesjonsregler, delingsforbud eller at det stilles krav om reguleringsplan. Jordskifteretten er her bundet av de offentlige planer. Det er viktig å skille på å være forvaltning og være domstol. Etter at forvaltningen har kommet sterkere på banen i arealbruken har jordskifteretten like stor begrensning som partene. Tidligere hadde jordskifteretten større makt.

Men det er ingen problem for jordskifteretten å gjennomføre kjøp- og salgsprosesser, så lenge partene spiller med åpne kort, og det er innhentet tillatelser fra kommunen. *Er dette nytte i forhold til § 3 a?* Nei, dette er en rein overføring. Paragraf 3 a kommer ikke inn i kjøps- og salgsprosesser. Dette dreier seg om at parter ønsker å kvitte seg med jord. Og så lenge det offentlige sier ja, så er det greit for jordskifteretten.

Hvem er det som tar initiativ til kjøps- og salgsprosesser?

I samferdselsjordskifter skriver tiltakshaver til grunneiere om noen ønsker å selge. De blir tilbudt en god pris. Dette virker som en gulrot. I slike saker blir eiendommen ødelagt allikevel, så det er helt greit å gjøre eiendommen om til kroner.

Eller ved fordekt salg. For eksempel: Det kan hende at partene på forhånd har blitt enige om en grense, og krever grensegangsak. De later som de ikke vet hvor grensen går, og spiller en tvist, men kommer til enighet i løpet av dagen, bare fordi disse parter ønsker å unngå alt styret med det offentlige. Har jordskifteretten mistanke om dette, kan den ikke godta det. Slikt sett blir § 3 a et indirekte hensyn til de offentlige interesser.

Å sitte på en eiendom forplikter. Jordloven har bestemmelser om det.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Innledende

Jordskifte handler mye om psykologi. En må finne ut av partene, hvis ikke, befinner en seg fort i motbakke og partene blir irritert. Grepet i saken handler mye om å få partene motiverte. Partene må trives, da godtar de lettere. De beste løsninger får du med velvilje. Hvis det er et godt klima, så blir § 3 a tona ned. Hvis det er spenning i saken, er det fokus på § 3 a. Hvis ikke velviljen er der, så bruker jordskifteretten sin makt, og det kan bli en tung, treg, og dyr prosess.

Noen eiere har ikke følelsemessige bånd til eiendommen, og ser på eiendommen som en handelsvare. Andre eiere ser på alt det de mottar av nytt areal som søppel. Dette er et

gjennomgående fenomen. Det er mer moro når alle parter er enige, og når aktive bønder ser på sin eiendom som et produksjonsapparat.

Jeg vurderer hver enkelt part og eiendom. Tenker på § 3 a hele tiden. Jeg har aldri gjort om et vedtak jf. § 14 annet ledd.

Hva med parter som ikke ønsker jordskifte?

Jordskiftretten må fortelle de som er i mot et jordskifte hvorfor disse også har nytte av jordskiftet. Parten bør ha forståelse for naboens problem. Som regel forstår disse parter om de vil, men de gir bare ikke uttrykk for det. Hvis parten ikke innser nytten, er en typisk kverulant eller kommer bare med tullede argumenter og jordskifteretten har prøvd å forklare parten om at ”dette har du nytte av”, så kan ikke jordskifteretten ta mer hensyn til det.

Jordskifteretten gjør en del forutsetninger på et alvorlig grunnlag. Det vil alltid være noen som er negative til et jordskifte. Slik negativitet kan for eksempel være misunnelse til en grunneier som er for aktiv. Naboen er i mot fordi han er redd for at den aktive nabo skal gjøre det godt. Mange er mer opptatt av at andre ikke skal få det bedre og tenker ikke på hvordan de kommer ut av jordskifte selv.

Er jordskifte det samme som partene selv kunne gjort? Hva når partene er enige?

Jordskifteretten har en selvstendig rolle her. Selv om parter er tilsynelatende enige, så er det ikke sikkert dette er tilfelle. Jordskifteretten må påse at partene ikke strekker seg ut av likevekt.

Det blir ikke rett om en part gir etter for nabofredens skyld. Må passe på at ikke partene ser for stort på ting. Jordskiftretten må forhindre at den svake parten gir etter, særlig i forliksbehandlinger når en part er representert med en dyktig advokat og den andre ikke. Jordskifteretten må ta hensyn til dette og tenke på hva en dom ville gått ut på.

Har du redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

En kan ikke bare tenke bedriftsøkonomisk. Å bare tenke gevinst i ytterste konsekvens, kan bli for mye av det gode og kan gå utover noen. Tenker her helhetlig, og ikke nødvendigvis på § 3 a. Det er ikke om å gjøre å skape en mest mulig gevinst. Vilåret er at eiendommen går i ”null eller pluss”.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

Det er en egegevinst når en kommer tilbake etter et jordskifte og ser at ting fungerer. Da ser en at jordskifte har gitt en samfunnsnytte. Men jeg har også sett tilfeller der jordskifte ikke fungerte, og at området ikke burde vært skiftet fordi det ikke ville bli noen aktivitet.

Det kan være områder hvor jordskifte kreves, som det heller burde vært ventet med å gjennomføre jordskifte på. For eksempel i et område med ”forgubbing”. Her er ofte folk negative til jordskifte og det skal ”heller ikke koste noe”. Ofte har de unge bedre holdinger.

Så hvis en sak kreves i et slikt område, kunne det være fristende å la saken vente litt. Men det har jo ikke jordskifteretten lov til. Må da gjennomføre saken selv om det finnes både kverulanter og ”forgubbing”. Jordskifteretten kan ikke av ren bekvemlighet la være å starte saken bare for å vente på bedre tider. Må ta hensyn til rekvirentens krav. I slike sammenhenger må man tenke på eiendommen først og fremst.

Et annet eksempel: Jordskifte kreves for å løse ut eierne i et sameie. Eiendommen har et potensiale for hyttebygging om en reguleringsplan legges frem for det offentlige. Det er ingen andre verdier i utmarka, så rent økonomisk er det riktig å legge til rette for hyttebygging for å utnytte verdiene i utmarka, når det er påregnelig med reguleringsplan for hytter. Men hvis ingen vil, kan ikke jordskifteretten tvangsgjennomføre dette. Hvorfor tilrettelegge for en aktivitet ingen ber om?

Er det problemer med § 3 a?

Har § 3 a gått ut på dato?

Tanken bak § 3 a er viktig. Men den er vanskelig å bruke. Den har mange kriterier. Den er vanskelig å verdsette og kvantifisere. Særlig i starten, når enn ikke vet hvordan utfallet blir. Paragraf 3 a blir mer teoretisk enn målbar. Paragraf 3 a har ikke fått den praktiske funksjon den skulle hatt. Selve begrepet ”tapsgarantien” er mer et ord enn et faktisk innhold, som vi ikke klarer å bruke. Virkeligheten er annerledes. Det burde vært sagt noe mer om § 3 a.

En teori kan være å ta utgangspunkt i en helhetlig gevinstbetraktning. I stedet for en individuell gevinst skulle en kanskje se mer på den totale summen av gevinstene jordskifte kunne skapt. Da kunne noen lide tap, med dette kunne fanges opp på annen måte. Forøvrig kan jordskifte sees på å være ”fordekt ekspropriasjon”. Jordskifte tar også noe og erstatter noe. Dette er tvang, når ”én kan kreve og hundre andre må være med”.

Paragraf 3 a må ha mange forskjellige aspekter i seg. Det er viktig å ikke skape en rettsendring som kan skape følger på sikt. Ved jordskifte hvor verdier overføres, er § 31 meget sentral.

I tradisjonelle jordskifter (arealbytter) må en passe at en part ikke får for lite eller for mye igjen. Tenke likt før og etter. Man må unngå å skifte fra dårlig til god bonitet. Jakt må verdsettes spesielt. Om en part er villig å gi fra seg et område med jaktrett, vil dette kunne gå utover tapsgarantien for eiendommen. Men det vanskelig er å bytte skog mot innmark. Hvordan kommer man frem til grunnverdien? Hvor stort må arealene være for å gå i bytte? Skifteplanforhandlinger er ofte en ”ønskekonsert” for partene. Men partenes ønsker må ikke gå utover andre. En må da argumenter mot dette med henvisning til § 31. I samferdseljordskifter er det enklere å imøtekomme partenes ønsker.

Er jordskifte og § 3 a et godt nok virkemiddel?

Jordsskifte er et fornuftig, men et hardhendt virkemiddel. Den må brukes med fornuft. Jordskifte gjør dyptgående endringer og kan risikere å skape skjevheter. Ting kan få store

konsekvenser om en tar dette for lettvint. Jordskifte bør heller brukes for lite enn for mye. Man kan ikke skifte på usikre forutsetninger. Hvor omfattende et jordskifte skal være er også et spørsmål her.

Øvstedal sa i sin tid at man "skifter for mye, og ordner for lite". Man må ikke på død og liv skifte. Dette koster også samfunnet. I stedet for skifte kan ting ordnes i bruksordningssak. For eksempel istedenfor å dele et sameie. Bruksordning er en mindre drastisk måte å få til løsninger på, dessuten kan regelverket for bruken endres på underveis.

Mange grunneiere vil gjerne vite at akkurat "dette" er min teig. Men hvor langt skal den private grunneieres ønske føre frem? Hva om å bli eiere ikke er økonomisk forsvarlig. Oppdeling av en eiendom skaper en rettslig endring, og kan få tapsfølger på sikt. Da er det bedre at dette blir holdt tilbake i fellesskap.

Er verdiene som legges til grunn i skifteplanen forutsigbare?

Arealbruken er usikker. For eksempel: De eiendommer som hadde strandlinje fikk svært begrenset verdi når 100-meter-forbudet kom. De som ventet med å gjøre noe i strandlinjen tapte denne muligheten når regelen kom på banen. En eiendom med boplikt, vil ha betydelig mindre verdi enn om den hadde vært en fritidseiendom. Det er dette som gjør hele jordskifteprosessen og § 3 a vanskelig. Særlig når det finnes alternativer til bruk, blir det vanskelig å finne verdigrunlaget som skal legges til grunn, og vite hva slags lovgrunnlag framtida gir åpning for. Før kunne man bygge som en ville. Men så kom offentlige reguleringer sterkere inn. I dag ser det ut til at dette går i en mer liberal retning igjen. Da blir det vanskelig å forutsi hva slags verdier arealene får? Dette er med på å latterliggjøre tapsgarantien. Særlig når et jordskifte blir rettskraftig. Jordskifte handler om å gjøre et valg, den er ingen garanti i praksis.

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Et arealbytte er en "dramatisk sakstype", du gjør noe grunnleggende med eiendommen. Alt du ser i dag er lett å se. Framtiden er det vanskelig å si noe om. I bruksordningssaker er det enklere. Der kan en lage et regelverk og legge inn bestemmelser om endring. Om forutsetningene har endret seg kan partene ta dette opp på årsmøtet og flertallet kan endre på regelverket. Dette kan sees på som en sikkerhetsventil i forhold til § 3 a. Men flertallet kan ikke få en blankofullmakt til å gjøre som den vil. Mindretallet må ha et vern, og § 3 a er en garanti mot at flertallet gjør en avgjørelse som går på bekostning av mindretallet.

Annet

Det ligger en falsk trygghet i tapsgarantien, selv om denne er vurdert nøye. I fremmingsvedtaket kommer vi fram til at alle går i pluss. Vi skifter! Hadde vi lagt andre forutsetninger til grunn, et annet alternativ, hadde det blitt et helt annet resultat. Men det er slik bruken ser ut i dag som legges til grunn for fremtiden, tilsvarende ekspropriasjonsvederlagsloven § 10. Og vi vet hva eiendommen er verdt i dag. Men hva vet vi

om fremtiden? Tapsgarantien... er det et forsøk på berolige folk? Berolige i øyeblikket!? Nå kan folk slappe av, bare fordi vi har denne regelen... Men dette er en usikkerhet!

Det å passe på at ingen lider tap høres fint ut. Men klarer du å ivareta dette? Paragraf 31 sier at en burde la være å skifte om man ikke er sikker. Dette er en større tapsgaranti enn § 3 a.

Framtiden til § 3 a?

Bør penger benyttes mer i jordskifte?

Det hadde gjort jordskifte enklere. Men bruk av penger bør bare være en begrenset oppgjørsform. Hvis en gjør opp i penger så tappes verdiene ut av eiendommen. Man må huske på at panthaver har et vern i jordskifte. Eiendommen skal gå videre etter et jordskifte, helst i en bedre tilstand. Det er ikke jordskifterettens oppgave å gjøre det enklere å bruke penger. Det for partene ordne opp i selv. Med den makt jordskifteretten har må den være forsiktig med bruk av penger. I så fall må det være enighet blant partene og bruk av penger må foregå i en begrenset form.

Hvem bør kreve jordskiftesak?

Det bør kanskje være et vist flertall bak et krav, det er kanskje ikke nok med én. For eksempel der det er ønske med regler i et sameie. Eller det kan være enn viss grunnverdirepresentasjon for å kreve sak. Hvis ni store grunneiere er i mot, og en liten er for jordskifte, er det da logisk at den ene skal få gjennomslag for sitt krav? Den som krever må ha lyst, og det må oppnås fordeler for alle de som blir involverte. Om vedkommende bare har en liten interesse for å kreve sak så kan man ikke påtvinge andre å være med på dette. Jordskifte er et alvorlig inngrep. Dette dreier seg også om prosesskostnader. Det er trange vilkår for ekspropriasjon. Det er uheldig om en rekvirent krever jordskiftesak bare for plage naboen.

Bør det offentlige kunne kreve sak?

Jeg har selv sett effekten av når det offentlige krever jordskifte. Det unngår at en spesiell part slipper å være syndebukk og stå som rekvirent. Det offentlige bør ha en mulighet for å kreve sak, men dette skal det være trange grenser for. Hvis ikke det offentlige kan kreve, så må det være at flere må stå bak et krav for å legitimere behovet for jordskifte.

Bør flere parter være med i en jordskiftesak?

En bør være forsiktig med flere parter. Det offentlige behøver ingen partstatus, det er nok med den lovpålagte samrådsplikten jordskifteretten har med kommunen. Noe annet er å kreve sak. Panthaver greier seg selv, han er beskyttet av tapsgarantien, og vil bli kontaktet om noe rokker ved denne garantien.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Det er en falsk trygghetsforsikring § 3 a gir. Den er basert på skjønn og arealbruk. Den virker teoretisk i lovens innhold, men ikke i praksis. Spørsmålet er om § 3 a i det hele tatt gir en garanti? Jeg mener at en ikke klarer å få til denne garantien uten at noen kan lide tap.

3.4.4 Jordskiftedommer D1 & D2

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Paragraf 3 a er tapsgarantien. Ser ulikt på tapsgarantien i forhold til type sak. Paragraf 3 a er et materielt vilkår sammen med § 1. Paragraf 3 a er ingen prosessregel i vanlig forstand. Men § 3 a er absolutt. Den må være oppfylt for alle parter. Den kan angripes av jordskifteroverretten.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

Paragraf 3 a gjelder i rettsendrende saker etter § 2 og noe etter § 88 (grenseregulering). Paragraf 3 a gjelder ikke i tvister, her gjelder tvistemålslovens bestemmelser.

Hva verner § 3 a om?

Er det eieren eller eiendommen som er vernet i § 3 a?

Utgangspunktet er at en ser for seg en normal eier. Men eier og eiendom er ofte sammenfallende. Hvis en skal tilrettelegge for hyttebygging kommer en ikke utenom begge.

Hva når parter ikke ønsker jordskifte? Er § 3 a et større vern for dem?

Det er en grundigere vurdering av § 3 når det er uenighet blant partene. Hvis to parter ønsker jordskifte og den tredje parten ikke vil, men likevel blir trukket inn i jordskiftet for å hjelpe de andre, har denne parten et slags vern i § 3 a. Men § 3 a er mer et vilkår enn at det er snakk om et vern.

I de saker hvor det har blitt satt konsesjonsvilkår om jordskifte ved kjøp av eiendom, har dette vært et problem. Her var det gjerne bastant motstand mot jordskifte. Og i enkelte tilfeller har jordskifteretten avvist slike saker. Men disse sakene er sjeldnere enn tidligere, men de forkommer av og til. Jordskifteretten kan ikke gjøre en annen vurdering av § 1 og § 3 a selv om det stilles krav om konsesjon fra myndighetenes side.

Er jordskifte det samme som partene selv kunne gjort? Er § 3 a gjenstand for forhandlinger?

Det er partene som legger fram saken for jordskifteretten. Men jordskifteretten står her friere med hensyn til disposisjonsprinsippet. Partene har ofte bestemt seg på forhånd, og vil bytte slik og slik. Partene vil ha hjelp av jordskifteretten. Jordskifteretten kan se tingene fra en annen side. Men hvorfor reformere verden hvis ikke partene vil. Dessuten er det vanskelig å spå framtiden. Jordskifteretten reparerer og løser de problemer partene har der og da. Har partene bestemt seg på forhånd, lar vi dem som regel få det som de vil.

For eksempel: En eier hadde fått konsesjon. Eieren og naboen hadde seg i mellom gjort et arealbytte. Begge hadde tatt arealene i bruk, men ønsket å få orden i dette og krevde

jordskifte. Jordskifteretten fortalte at kostnadene (gebyrene) ikke ville stå i stil med nytten med så små teiger det her var snakk om. Men partene ville dette allikevel. Jordskifteretten gjennomførte saken.

Selv om partene kommer med problemene og forslag til løsning, adopterer partene som regel de faglige (gode) løsninger jordskifteretten foreslår. Partene har ikke denne kunnskapen selv. Det ville være et stort byråkrati om partene skulle løst problemene selv, og ville bidratt til store transaksjonskostnader.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Paragraf 3 a beregnes etter en totalpakke av de økonomiske og de ikke-økonomiske verdier. Det er snakk om både økonomisk nytte og sosial nytte. For eksempel i vegsaker hvor folk ikke klarer å organisere seg selv, og ikke klarer å bli enige. Partene skal jo leve sammen og bo der fortsatt. Paragraf 3 a blir en helhetlig nyttevurdering, spesielt i de nye sakstypene. Så når eierne har et problem i hverdagen må det være et moment å tillegge vekt. Oppfatter ikke rettspraksisen dit hen at man ikke kan legge andre forhold til grunn enn det rent økonomiske om § 3 a.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Hvordan bergunnes fremmingsvedtaket?

Begrunnelsen for fremmingsvedtaket er § 1 og § 3 a. Eiendommen skal kunne gjøres bedre etter § 1 og ingen skal tape etter § 3 a. Når alle går i pluss og ingen lider tap, kan saken behandles. Det skal komme fram at § 3 a er vurdert. Gjør korte begrunnelser. Hver og en part skal vurderes, men det er ikke alltid det kommer fram av rettsboka. Som regel skrives fremmingsvedtaket verbalt, sjelden noe regnestykke. En kan ikke spesifikt gjøre en vurdering om bonitet og verdsetting, en har ikke full oversikt over dette på fremmingstidspunktet. Skriver om problemene og skriver om mulighetene for hver enkelt. Vurderingen av § 3 a er avhengig av sakstype. Hvis det er teigblanding, så trenger en ikke å gjøre de store økonomiske vurderinger. I praksis blir dette ikke gjort. Man ser på mulighetene, og ser at dette gir en åpenbare nytte, og at alle parter kommer greit ut av det. Om fem teiger er innfiltrert i hverandre, så ser man en åpenbar nytte med å redusere dem. Hvis partene er enige, så er det greit. Det stilles alltid spørsmål om noen er i mot fremming. Men når saken kommer til skifteplanforhandlingen, må § 3 a tas opp på nytt og vurderes grundigere for hver enkelt part.

Når fremmes saken?

Når saken fremmes varierer kolossalt. I små saker så fremmes og avsluttes saken samtidig. Her har man utsatt fremmingen til skifteplanen nesten er klar, for så å se på om det er mulig å gjøre noe med saken. Jordskifte kan oppstå en eller annen gang i løpet av livet for partene. Så om saken fremmes på første eller tredje møte har partene ikke forutsetninger for å mene noe om, selv om partene er informert om hva jordskifte går ut på. Jamfør en artikkel til Ola

Rygg¹³ så må en ha § 3 a i bakhodet hele tiden. Slikt sett må en på en måte vente med det endelige fremmingsvedtaket til en vet hva en skal gjøre. En har ikke oversikt på fremmingstidspunktet. For eksempel i vegsaker må en vente med fremmingsvedtaket til søknad om statstilskudd er innvilget. Hvis en oppdager at vilkåret i § 3 a ikke er tilstede, så må en gjøre om vedtaket underveis. Vegen kan ha blitt dyrere enn planlagt eller nytten uteblir.

Er det usikkerhet i § 3 a? Er § 3 a problematisk?

Paragraf 3 a har ikke skapt de store problemene. Som regel er alle partene enige om å kreve jordskifte. Partene trenger hjelp. I landbrukssammenheng har partene ofte tenkt gjennom ting på forhånd før jordskifte kreves. Eierne har blitt orientert av landbrukskontoret, og det dreier seg ofte om få eiendommer. Da dreier jordskifte seg mer om verdsetting og landmåling. Men det er klart at dette blir vanskeligere når parter ikke vil. Som når parter har sterke følelser til eiendommen og sier at "sånn skal det være". Paragraf 3 a er en selvstendig vurdering i prinsippet. Hver eier og eiendom skal vurderes. Hvis en bruker setter seg i mot jordskifte og vil ha det som det er, vil jordskifte være et tvangselement. Men dette høres uhyggelig teoretisk ut. I praksis er gjerne dette veldig opplagt. Det er sjelden de store utredninger om § 3 a. I bruksordningssaker og arealsaker er dette ikke noe problem. Men man burde vente med å vurdere § 3 a i vegsaker. Paragraf 1 er mer problematisk. Hva er tjenelig eiendom etter tid og tilhøve? I de nyere sakene, i urbane områder, er dette vanskelig. Og hovedutfordringen med § 3 a er å beregne nytten i de saker hvor det ikke er snakk om økonomi.

D2: For eksempel i en bruksordningssak. Naboene i et sameie, i en tomannsbolig, liker ikke hverandre, for å si det mildt. De har utvidet sine plattinger på utearealene til å gå helt opp i grensen til hverandre. Til slutt blir det til at ingen av dem bruker utearealene. Her vil noen enkle regler om bruken av utearealene helt klart være til fordel for begge to. En kan lage noe grøntarealer som gjør at utearealene kan brukes med mindre sjenanse. Men vil det være en fordel for eiendommen? Er eiendommen vanskelig jf. § 1? Men det er vanskeligheter for disse eierne. Kanskje blir eiervurderinger sterkere i slike saker enn i andre saker.

D2: Eller med et annet eksempel. Det kreves oppløsning av sameie mellom tre personer pga. salgssønske. Det er full krig mellom to av eierne. Den ene eieren sier at jordskifteretten må skjære i gjennom og dele sameie opp i tre, men at nødvendig adkomst og parkering beholdes i fellesskap. Den andre eieren hevder at om han gir fra seg eierretten i fellesskapet mister han kontroll. Det er ikke bra nok å sitte som eneeier på en fradelt parsell hevder vedkommende. Hva er nytte og tap i dette tilfelle? Alle har hver sin advokat og kostnadene galopperer. Dette er snakk om veldig sammenfattende vurderinger. Å løse opp sameie vil gjøre det lettere for pantsetting. Men er det ideelle bare å sitte med 1/3 i et sameie? Samtidig er det åpenbart at noe må gjøres fordi ting ikke fungerer. Og alt er bedre enn den konflikten som er der i dag.

¹³ Jeg regner med at vedkommende sikter til Ola Ryggs artikkel i Kart og Plan 1998

Hva med advokatkostnader?

D2: Advokatkostnader er ikke en del av § 3 a. Men dette er et moralsk dilemma. Om en part blir trukket inn i et jordskifte og løper til advokaten sin, så føler jeg et ansvar for det. Hvis det er snakk om et 10 000-kr-problem som løses og parten har kr 40 000 i advokatkostnader så hjelper det parten lite. Men jordskifteretten kommer ut av dette, loven er klar.

Tvistemålslovsutvalget sier noe om disse problemstillingene.

Avgrensning av skiftetfeltet?

Tar med minst mulig parter i en jordskiftesak. Skifteplanen må avgrenses. En kan ikke risikere at folk drar på seg kostnader. Dette er et spesielt dilemma i urbane områder. Der løper partene fort etter advokatene sine.

Hva hvis jordskifte berører en naboeiendom?

I så fall sendes brev til naboen med å fortelle om at jordskiftesaken kan medføre sånn og sånn, og det vil være anledning til å komme med synspunkter. Men naboen får ikke noe med § 3 a å gjøre. Avslutter saken for naboeiendommer som ikke har behov å være videre med i saken.

Gjelder § 3 a i kombinerte saker jf. § 6?

Her gjelder ikke § 3 a for partene. Saken begrenses til det utbygger har krevd, og til de parter utbygger har sagt kan være med. De berørte parter, som egentlig er ekspropriater, har sine rettigheter i skjønnsprosessloven. Vi vurderer her ikke § 3 a, men skjønnsloven § 54 om dekning av nødvendige utgifter. I jordskiftedelen av saken kan andre parter bli med, enn de som er med i skjønnsdelen. Disse parter får normalt ikke dekket kostnadene av utbygger fordi de ikke er en del av skjønnsaken, og for disse gjelder § 3 a. En må passe på at partene ikke skal komme dårligere ut med et jordskifte enn med et ekspropriasjonsskjønn, så sånn sett må en passe på § 3 a. Det er normalt større fordeler med et jordskifte enn ved en ordinær ekspropriasjon, fordi tiltaket/vegen kommer uansett. Fordelen med jordskifte er at det kompenseres i arealer.

Hva med kjøps- og salgsprosesser?

Jordskifteretten er ingen forvaltningsmyndighet, og skal heller ikke være noe snarvei. Partene må selv sørge for å komme i orden og innhente tillatelser som man ellers måtte gjort. Da får jordskifteretten ta en pause i saken. Og går dette i orden, kan jordskiftesaken fortsette etterpå. Panthaver er også sikret i § 3 a og må tas hensyn til.

Påregnelig bruk av eiendommen?

Hvordan vurderer dere arealbruken på eiendommen?

Vi er forsiktig med arealbytte når omdisponering av arealbruken er påregnelig. Særlig i områder med utbyggingspress. Da kan fort vilkårene ikke være tilstede og man vil kunne lide et meget stort tap jf. § 3 a. Paragraf 31 minner oss om dette. Det er vanskelig å skue fram i tid og vite hva som er sannsynlig. I urbane områder må det innhentes synspunkter på arealbruken etter hva som er påregnelig.

Jordskifteretten har ikke med kommuneplanen på rettsmøtene, det er i tilfelle partene som må si noe om hva som er ventelig med planer om forskjellige ting. Blir det et spørsmål om hva som er påregnelig kontaktes kommunen, men dette er det sjelden noe spørsmål om. Samråd med kommunen må foregå på en ordentlig måte, sånn at partene er informert om hva som skjer. I de fleste saker spør vi ikke kommunen om noen ting. Vi rapporterer til kommunen når saken er ferdig. Selvfølgelig må kommunen kontaktes ved fradeling og bygging av veger. Eiendommen skal ikke lide tap, så ved fradeling må partene selv ta kontakt med panthaver.

Men hva om parten hevder et annet syn enn det kommunen sier?

D2: Hvis det hevdes at noe er påregnelig fem år frem i tid, burde kommunen vite noe om det! I utgangspunktet legger jordskifteretten til grunn kommunen sitt syn. Om parten fortsatt hevder en annen påregnelig bruk enn det arealplanen og kommunen sier og jordskifteretten kommer frem til det samme, må en se over de planene kommunen har. Det er gjerne slik at private personer kommer med forslag og klarer å overbevise politikerne om det. Det er klart at jordskifteretten må se landet i forhold til omverdenen, og i forhold til hva som er påregnelig.

D1: For eksempel: I en sak tok jeg inn en klausul på at jordskifteplanen skulle gjøres om hvis et areal ble solgt (ekspropriert) innen en tidsfrist på 10 år. Dette er en sikkerhetsventil som kan brukes. Til sammenligning, er det i arveskifter anbefalt å sette en tidsfrist ved utløsning av søsken hvis sånn og sånn skulle skje, slik at den ene ikke skal bli millionær uten at dette fordeles på alle søsknene. Men det må settes en frist og denne må ikke være for lang.

Er det snakk om påregnelighet i jordskifte som ved ekspropriasjon?

Den påregnelige økonomiske utbyttet av eiendommen i jordskiftesaker har en viss parallell til ekspropriasjon.

Annet

I bruksordningssaker om veger for eksempel, lager man mekanismer som fanger opp om en hytte omdisponeres til helårsbolig. Og er dette tilfelle, skal denne "hytten" bidra med en nytte tilsvarende en bolig. Dette er dynamiske regler som er et verktøy lagt til rette for grunneieren. Bruken vil en eller annen gang ofte endre seg og da må også betalingen på vegen endre seg.

Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?

Innledende

Ser på en normal eier, og normal bruk av eiendommen. Dette vurderes objektivt og påregnelig. Ser i utgangspunktet ikke på om eieren er en superbonde eller ikke er så flink. Men må ta hensyn til superbonden hvis vedkommende har en spesiell aktivitet. Hvis en driver med spesialproduksjon (en spesiell drift) så må en ta hensyn til det. En må legge til grunn det eiendommen egner seg til eller passer til. Må se på den aktuelle situasjonen og på hva som er påregnelig. D2: Men hvis en eier bare har noen hester på eiendommen for å tilfredstille myndighetene, så må eieren finne seg i det økonomiske tapet det er å ikke drive selv.

Og det må være lov til å mene at en moderne traktor er påregnelig, selv om en part er 80 år.

Men mange bønder driver ikke jorda si selv?

Om man driver selv eller leier bort jorda spiller ingen rolle. De økonomiske vurderinger er de samme, fordi det er eiendommen som er i hovedfokus. Selv om eieren ikke driver selv kan eiendommen ha fordel av å bli utlagt til to store teiger enn å ha fem små. De fleste arealene er i drift i våre områder, og det er stort sett korn som dyrkes. Det er ikke mye som ligger i brakk. Da er det helt greit å vurdere dette på et normalt grunnlag. Men det kunne jo hende at beliggenhet av arealene hadde noe å si for en jordleier. Har opplevd at leier eller forpakter syntes jordskifte var problematisk, mens eier syntes det var helt greit. Områder hvor det er flere passive jordbrukseiendommer enn aktive vil som regel ikke komme under jordskifte. I slike områder er det ofte et stort marked for jordleie, og det er ikke uvanlig at jordleieren byr over hverandre.

Hva når parter ønsker å kjøpe og selge?

Hvis parter vil selge, stoppes saken til partene har ordnet opp i dette seg i mellom. Slik er spillereglene. I jordskifte skal eiendommen minst være like mye verdt etter som før.

Hvem er det som tar initiativ til kjøp og salg?

Jordskifteretten skal ikke dra i gang salgs- og kjøpsprosesser. Da går jordskifteretten ut over rollen sin. Men jordskifteretten kan oppfordre folk til å tenke på det. Kan ikke gå konkret inn på slike ting selv om dette hadde vært kjekt for en bra skifteplan. Kjøp og salg er en privatrettslig sak.

Kan partene avtale seg bort fra § 3 a?

D2: Det kunne hende at omlegging av en veg ikke hadde fått noen nytte etter en vurdering av § 3 a, for eksempel. Men hvis partene synes omleggingen er bra, partene er oppegående, og vil gjennomføre dette selv om omleggingen koster for mye, har jeg ingen betenkeligheter med å gjennomføre dette. Dette vil bare være et pluss for neste eiere, når forrige eiere har investert penger i eiendommen. De kan da på en måte avtale seg bort fra § 3 a.

Hva med unntaksregelen om å bruke penger?

Penger er en unntaksregel i dag. Og skal ikke brukes i fremmingen. Men vi har eksempler på at det blir gjort. D2: For eksempel. I en sak som gjaldt oppløsning av et sameie mellom to søsken i et område som var omregulert til utbygging, var det vanskelig å få delt eiendommen i to like store deler. Den ene ønsket meste mulig bygging, den andre minst mulig. Begge var enige om å bruke penger. Så istedenfor å dele opp sameie med at søsknene skulle få hver sin lille tomt brukte vi penger. Men dette hadde vært vanskelig å gjøre hvis partene ikke hadde vært enige. D1: Det har også hendt at vi har brukt penger ved grenseregulering i forbindelse med skifteplanen.

D1: Et annet eksempel er avløsning av en gammel hogstrett fra 1829. Regelen er at en skal få lagt ut et areal som kompensasjon for hogstretten som tilfredstiller samme behov som hogstretten. Verdien av skogen ble anslått til kr 120 000. Skifteplanen ga en veldig uhensiktsmessig løsning på avløsning av hogstretten. Partene var oppegående og ville ha saken ut av verden. Så det ble til at hogstretten ble avløst med at vedkommende part fikk utlagt en tomt ved siden av hovedeiendommen pluss et mellomlegg på kr 100 000. Denne grunneieren hadde nok kalkulert med at han en gang kunne bygge på denne tomta.

Men slik bruk av kroner betinger enighet fra partene. Samtidig skal jordskifteretten vurdere eiendommene selvstendig. En trenger ikke spørre kommunen i slike saker. Så hvis partene er gjort kjent med usikkerheten om å bytte ulike arealer, og når grunneierne er oppegående og opplyste, og planløsningen gjør det fornuftig, er dette greit.

Så det er greit å bytte ulike arealer?

Det er en tradisjonell tanke at eiendommen skal bestå av noe skog og noe jord.

Tømmerprisene er i dag ikke høye, og driftsenheter går ned. Så det å utnytte utmarka på andre måte får større betydning. Å bytte jord mot jaktval er greit, når jaktvallet har behov for å bli stort nok. Det er ikke å forringe eiendommen.

D1: Om en grunneier gjerne vil hjelpe naboen med å bytte grønnsaksproduksjon mot skog, er det helt greit. Det er mulig at en odelsberettiget ikke ville være enig i dette, men det kan vi nok ikke ta hensyn til.

Er eieren er en periode i eiendommens liv?

D1: Det var også noe vi lærte en gang. Men hva er det, som ikke kan unngå det subjektive!?

D2: Jordskifteretten jobber ikke i et evighetsperspektiv, selv om vi liker å skulle tro det.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Innledende

Partene oppfordres til å tenke skifteplan og være med på idédugnad. Det er viktig at partene får tillit til jordskifteretten. Vi stiller også opp med "powerpoint" for å informere partene om hva jordskifte går ut på. Det er mye psykologi i jordskiftesaker. Partene er ulike og saken utvikler seg. D2: Hvis partene er vurdert og hørt, kan de godta det meste. D1: Men det må settes en grense. Saken må komme seg videre. Partene får heller bruke ankemulighet om de ikke er fornøyd. Om saken til å begynne med er konfliktfullt, trenger ikke saken fortsette slik. Det blir som regel til det bedre.

Har dere redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

En kan ikke gjøre et jordskifte optimalt eller større bare fordi noen parter vil det. Jordskifte dreier seg ikke bare om dette. En må ta hensyn til både sterke og svake parter. D1: Vi reparerer det partene er innstilt på. Er skeptisk til å utvide saken hvis ingen av partene ønsker det. D2: Pleier å spøke med at hvis alle er litt misfornøyd, er det gjerne de beste sakene.

For eksempel. I en bruksordningssak om omlegging av en veg, som var svært vanskelig, tok en av partene en større del av kostnadene fordi vedkommende mente han hadde stor nytte av omlegginga. Selv om jordskifteretten hadde kommet fram til en annen kostnadsfordeling, var dette greit. Partene er enige, og man slipper å vurdere dette mer. Men hvis det er snakk om at partene utnytter den andre, blir det noe annet. Ved rettsforlik mellom parter er det viktig at jordskifteretten tenker tilnærmet likt hva en dom hadde gått ut på. En må passe på at ressurssvake parter ikke blir lurt. *Men det vi prater om nå er jo veldig subjektivt?* Ja, alle saker er jo subjektive, parter er jo med.

Er det problemer med § 3 a?

Har § 3 a gått ut på dato?

Prinsippet er bra, men vet ikke om den har gått ut på dato. Vi er i startfasen av saker i urbane områder, og her må det til grundigere drøftinger om § 3 a om hvilke forhold som er relevant å legge til grunn. Rettspraksis har ikke kommet så langt at den har sagt noe om § 3 a i slike områder. Rettspraksis går på bruken av § 3 a i LNF-områder.

Har jordskifteprosessen kommet eiendommen for nær?

Eiendomsgrensene er jo der. Folk vil som regel ha orden på dem. Og når eiendommen forpaktet bort så ivaretar eieren bortleierens interesser. Med det er klart at en må ta mer hensyn til eierens utgangspunkt for å vurdere eiendommen, i tillegg til selve eiendommen. Det finnes ikke akkurat en "superboligeier" når en kommer i urbane områder. Nærheten mellom eierne er mye viktigere her.

Hva er de vanskeligste sakstypene forhold til § 3 a?

De vanskeligste sakstypene er de nye sakstypene i urbane områder som oppdeling av sameie i § 2 g og bruksordning jf § 2 c. D2: Føler at i disse sakene er alt vanskelig. De andre sakstypene har ikke skapt de store problemer.

Hva er tjenelig eiendom jf. § 1?

Eller hva er utjenelig eiendom? Og hva kan gjøres for å få den tjenelig? Vil det være å dele eiendommen eller gjøre en bruksordning? Det er større behov for å skrive om § 1 enn § 3 a, i den grad noe skal skrives om ved revisjon av jordskifteloven. Det er ikke noe tvil om at jordskifteloven er skrevet for landbruket. Men underveis har loven blitt "flikka" på, og den er i dag tatt i bruk på en del eiendommer som ikke dreier seg om landbruk.

Framtiden til § 3 a?

Bør penger benyttes mer i jordskifte?

Skal det bli noe av urbane jordskifter må det være anledning til å bruke penger. Hvis en eier ikke vil delta, må det være anledning til å kjøpe ut vedkommende eller vedkommende kan få en del av gevinsten med en gang. Men er det riktig å gå denne vegen med en slik bruk av tvang? Hvordan blir dette i forhold til ekspropriasjon? Det er klart at der partene er enige, er

det lettere å få til ting. Hvis dette går over grensen til å være kjøp og slag, må dette behandles i forhold til de aktuelle lover.

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten?

Dette må i så fall bli i de store arealbyttesakene. Hvis rekvirenten får stor nytte, og en annen hanger med, tar vi hensyn til det ved kostnadsfordelingen.

Bør det bli grundigere vurderinger av § 3 a? For eksempel analyse og konsekvensutredninger?

På § 1 og § 3 a er dette ikke nødvendig i dag. Vi gjør dette i dag mer enn godt nok. Men dersom en går mer inn i urbane områder hvor millioner legges ned i bakken blir dette annerledes, og der bør en gjøre noe med det.

Bør det offentlige kunne kreve sak?

Åpenbart nei i utgangpunktet. Hvis ikke partene klarer å mane seg opp til å kreve, så er det lite viktig. Da er det ingen vits at det offentlige skal kreve heller. Det blir helt feil at fylkesmannen skal kreve sak, bare fordi en grunneier ikke vil krangle med naboen. Men lovgiver har sagt at jordskifte kan kreves i de tilfeller hvor en har rett til å skaffe seg eiendom for å tilrettelegge et tiltak (tiltaksjordskifter). Og det er fornuftig både for samfunnet og den enkelte.

Bør det være et kvalifisert flertall bak et krav om jordskifte?

I utgangpunktet er det greit at en kan kreve. Men det er kanskje i de store saker dette er et problem. Det er klart at om en gruppe, et styre, eller et vellag går sammen om å kreve jordskifte, så vil jo dette være solidarisk. Da er det lettere å stå imot de som ikke ønsker et jordskifte. Hvis dette er tilfelle, vil jordskifteretten uansett opplyse om at partene står bak kravet som enkelte rettighetshavere, selv om flere har gått sammen om å kreve jordskifte.

Bør det være flere parter i et jordskifte? Bør det offentlige være part?

I bruksordningssaker avgrenser dette seg selv. Alle som er berørt skal være parter. I den grad et jordskifte berører offentlige interesser så må det innhentes tillatelser, på samme måte som om partene skulle gjort dette selv. Det er viktig at jordskifte skal være et privatrettslig hjelpemiddel og ikke blande inn offentlige organer som parter. Eiendommen skal gjøres lagelig utfra grunneierens ståsted, og ikke utfra hva offentlige myndigheter mener er tjenelig for å oppnå politiske målsetninger. Det vil selvfølgelig være sammenfallende interesse mellom den enkelte grunneier og det offentlige i for eksempel tilskuddsordninger, men i dette ligger det ingen motsetning. Forvaltningen har ikke noe med å bli fornøyd eller misfornøyd med et jordskifte. Men jordskifteretten må rette seg etter plan og bygningsloven, viltlov m.v. Tidligere var jordskifte uttrykt å være et landbrukspolitisks virkemiddel. Dette har vi med rette gått bort i fra. Det var fornuftig den gangen når mye skulle skje, arealer skulle dyrkes opp og fellesskap ble løst opp. Og nå som jordskifteinstituttet beveger seg fra Landbruksdepartementet og over til Justisdepartementet og Domstolsadministrasjonen så er

dette formelt sett det siste skrittet i denne utviklingen. I forhold til jordskifte bør det offentlige holde seg langt unna. Det passer ikke inn og ville blitt en ufin samrøre.

Men hva om nytten for samfunnet eller for flertallet av partene har større betydning enn at en part går i tap?

Taper denne part kan vedkommende ikke være med på jordskiftet, da for en heller ekspropriere. Alternativt kan jordskifteretten holde vegskjønn i LNF-områder.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Hvis det er noe moralske ting å reflektere over så må det være hva som er tjenelig eiendom jf. § 1.

3.4.5 Jordskiftedommer E

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Bruker §§ 1, 2 og § 3 a for å avgjøre om jordskifte kan gjennomføres. Det må konstanteres at eiendommen har utjenelige forhold. Utjeneligheten må kunne gjøres bedre med de virkemidler jordskifteloven har. Og det må garanteres at ingen lider tap. Må kunne svare ja på alle disse tre spørsmål. Å gjøre en utjenelig eiendom til tjenlig eiendom er å skape en nytte, og spørsmålet blir da om denne nytten blir så stor at den dekker kostnadene. Dette er absolutte prosessforutsetninger. Kan ikke gjennomføre et jordskifte hvis noen lider tap. *Er § 3 a et materielt vilkår?* Ja, det er materielle spørsmål som vurderes.

For å være ærlig har jeg ikke hatt de sakene hvor jeg har måtte behandle saken grundig etter § 3 a. Jeg har tatt til uttrykk for de eiendommer som er nødvendig å gå inn på. Prinsipielt gjelder § 3 a for alle eiendommer som er involvert i et jordskifte. Hver eier skal vurderes.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

Paragraf 3 a gjelder på § 2 saker. Prinsippene i § 3 a er de samme for alle sakstyper, men må vurderes forskjellig etter sakstypen. Nytten vurderes etter andre metoder i en bruksordningssak i sammenligning til et arealbytte.

Er det snakk om nytte i rettsfastsettende forhold av saken jf. § 3 a? Hva hvis jordskifte berører en naboeiendom?

Hvis en naboeiendom ligger uberørt midt i et jordskiftefelt, får denne eiendommen en kostnad med grenseoppgang. Begrunner da nytten med at det er en fordel å få kartfestet eiendommen. Det vil øke verdien av eiendommen. Begrunnelsen for slike rettsfastsettende forhold gjøres når partene ilegges kostnadene senere i saken. Tror jeg ikke har hvert i den situasjonen hvor det har vært nødvendig å vurdere slike eiendommer på fremmingstidspunktet. I så fall har disse vært positive. Det hender at jordskifteretten kommer over slike eiendommer ved befarings, eller etter klargjøringsdelen til ingeniøren. Det går fint an å bli part i løpet av saken. Som regel ønsker vedkommende eier å gå opp grensene med den kostnad det medfører. Tvist og dom fanges opp av andre elementer i loven. *Men er ikke rettsfastsettende forhold en del av jordskiftesaken og dermed § 3 a?* Både ja og nei. I et jordskifte kan hele loven brukes på virkemidlene i § 2. Saken er fremmet etter § 2, men grenser fastsettes etter andre hjemler/regler. *Forstår partene dette?* Bruker tid på å forklare partene dette. Jeg er veldig klar på å informerer partene om vilkårene i §§ 1, 2 og 3a.

Når gjelder § 3 a?

Paragraf 3 a gjelder både under fremming, under skifteplanforhandlingen, og ved fordeling av kostnadene.

Hva verner § 3 a om?

Innledende

Paragraf 3 a er et vern for de eiendommer som blir dratt med i et jordskifte hvor parten ikke ser noen nytte av å være med. Det er jo slik at de parter som kravet retter seg i mot ikke har tenkt særlig over dette og er ikke forberedt på samme måte som rekvirenten. Den som krever jordskifte har også et vern, selv om vedkommende har gjort seg opp en oppfatning på forhånd. Paragraf 3 a gjelder alle parter, det er ingen forskjellsbehandling på hvor grundig dette vurderes. En som tror han får en nytte av å kreve jordskifte, trenger ikke få det etter at jordskifteretten har sett på saken. Vedkommende må da finne seg i det, eller kan anke, om jordskifteretten avviser kravet.

For eksempel: Alle ønsket deling av et sameie, for å få hver sin parsell, pga. utbyggingsmuligheter. Dette var et LNF-område, og kommunen hadde ikke planer eller ønske om utbygging. Partene hadde heller ikke noen konkrete planer, bare et ønske. Jordskifteretten mente at verken partene eller eiendommen ville ha nytte av en slik deling.

Er det eieren eller eiendommen som er vernet i § 3a?

Det er eiendommen som vurderes. Eieren er en episode i eiendommens liv. Men må sjele til eieren, en kan ikke se seg blindt på eiendommen. Eiendommen har også en utvikling. Eiere har forskjellige relasjoner til eiendommene sine. Noen driver utleie, noen bruker den som feriested. Bønder driver ikke på fulltid. Eiendomssituasjonen er i dag mye mer heterogen enn tidligere. I dag er det mye større forskjell på eierne og eiendommene. Det er andre ting enn det landbruksmessige som må vurderes. Dette setter mye større utfordringer til § 3 a. En kan ikke rive eieren og eiendommen fra hverandre.

Verner § 3 a om tredjemannsinteresser?

Panthaver er vernet. Det ligger inneforstått i grunnprinsippet, at når jordskifteretten garanterer at ingen lider tap, vil eiendommen som panteobjekt være like godt vernet. Det er derfor vi kan gjennomføre de enorme transaksjoner vi gjør i et jordskifte uten at noen egentlig stiller spørsmål med det. Retten kan ikke akseptere et jordskifte, selv om alle parter er enige. Da har kanskje eiendommen som panteobjekt blitt redusert i verdi. Det må jordskifteretten sørge for å verne om. Kan ikke bare høre på partene. Her kommer den faglige integriteten til jordskifteretten inn i bildet. Føler at dette er en plikt for jordskifteretten å påse.

Verner § 3 a om samfunnsinteresser?

Dette er en interessant problemstilling. Jordloven og konsesjonsloven ligger der. Det er kanskje et vern. Det er jo derfor vi får lov til å gjennomføre jordskifter, fordi det gis en garanti i § 3 a. Det er nok riktig å se det som et vern for samfunnsinteressene, for å unngå eiendomstransaksjoner som ellers skulle vært innom delingsmyndighetene.

Det som er det interessante er at hvis man bytter 100 dekar god jord mot 200 dekar med dårligere bonitet, stilles det ikke spørsmål ved slike arealoverføringer, fordi han får tilbake

samme grunnverdi. Ingen delingstillatelse behøves i et slikt tilfelle. Myndighetene lar dette passere fordi det er her er ingen verdiforskjell for eiendommene før og etter skiftet.

Er jordskifte det samme som partene selv kunne gjort?

Det er for så vidt riktig, eieren bestemmer selv hvordan han vil disponere eiendommen, men han vil møte problemer i lovverket for øvrig. Ved arealoverføringer må han søke om fradelingstillatelse. Dette blir ikke annerledes i en jordskiftesak.

Er § 3 a et vern for den odelsberettigede?

Eieren trenger ikke å ta hensyn til odelsberettigede.

Hva når partene er enige?

Når partene vil noe og er enige blir § 3 a enklere. For eksempel var to eiere enige i å dele et utmarkssameie. De hadde til og med merket hvordan de ville ha dette i marka. Jeg så ingen grunn til å gå grundig til verks med § 3 a i fremmingsvedtaket da. Spesielt når det ikke er motstand. Dette blir annerledes når det er motstand fra parter. I saker hvor naboen ikke er villige til å samarbeide, må hensynet til eiendommen slå igjennom, når jordskifte er nyttig for eiendommen. Ved samarbeid om veg, må en ved kostnadsfordelingen se på eiendommens potensiale. Men i utgangspunktet er dette en vekselvirkning mellom eier og eiendommen.

Selv om partene sier at et jordskifte er lønnsomt, kan jordskifteretten si nei. Hvis en bare skal akseptere hva partene sier og er enige i, og ser for lett på de verdier som bytter eier, er vi inne på en farlig veg. Det er viktig at jordskifteretten viser faglig integritet og kan fastslå at dette vil ikke være en gevinst for eiendommen, selv om tre parter er veldig enige. Jeg har avvist deler av et krav om jordskifte på et slikt grunnlag, men har fremmet resten av saken.

Er § 3 a gjenstand for forhandlinger?

Ser ikke på § 3 a som grunnlag for forhandlinger. Selv om en part kanskje lider tap, kan en ikke gjøre pengeoverføringer bare for å få til et skifte. Slik loven er i dag er det ikke mulig. Må sikre at ingen taper. Kjøp og slag forekommer i jordskiftesaker, men det må foregå i åpenhet, og det krever godkjennelse.

Hva slags verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Innledende

Å vurdere § 3 a er en helhetlig vurdering. Både § 1, § 2 og § 3 a inngår i dette. Verdsettingen er ikke bare et regnestykke, den omhandler også andre forhold. Jordskifteretten kan se på hele aspektet av verdier. *Også sosiale verdier?* Dette ville i så fall dukke opp i anførselene av partene. Det typiske er parter som ønsker å beholde en bestemt teig fordi han har fått et nært forhold til den pga. oppdyrking eller tradisjon. Jordskifteretten bør ta hensyn til dette og skal se på andre hensyn enn de rent økonomiske. *Hva med de økologiske og miljømessige verdier?* Hvis randsoner må hogges eller gamle steingjerder fjernes for å oppnå et tjenelig jordskifte, må dette vurderes i forhold til nytten med å la steingjerdet stå. Hvis en ikke fjerner

steingjerdet er ulempen at en sitter igjen med en smal tarm mellom det gamle gjerdet og den nye eiendomsgrensen. Hvis steingjerdet rives, mister eieren AK-tilskuddet, og det er helt sentralt at en må tenke på det. Det knytter seg et økonomisk virkemiddel til steingjerdet. En må ikke lage skifteplaner som ødelegger for slike tilskudd. Så § 29 i jordskifteloven kan sees på å være en forlengelse av § 3 a.

Hva med størrelsen av arealene og verdier i forhold til dette?

Må passe på konsesjonsgrensene, sånn at eiendommene ikke går over eller under konsesjonsgrensene. En må også passe på at en ikke mister AK-tilskuddet. Den har også stor betydning i forhold til arealstørrelser, og er ofte den økonomiske virkelighet for eieren. Hvis grunneieren mister tilskuddet kan det være katastrofalt. Så det er ikke lett å skille eieren og eiendommen.

Annet

Saker om bygging av veg er normalt avhengig av offentlige tilskudd for å bli lønnsomt, og en får ikke gjennomført slike saker før en har vært i samråd med myndighetene.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Hvordan bergunnes fremmingsvedtaket?

Hver enkelt part og eiendom skal vurderes og begrunnes i forhold til § 3 a. Det skal ikke være noe summarisk vedtak. Partene må høres, men jeg er streng på det faglige. Er partene enige så legges det vekt på det, men må passe på at det partene er enige om er til nytte for eiendommen. Kjernen i verdivurderingene er å anslå selve kostnadsbildet ved å holde en sak. Det er ikke så veldig vanskelig å anslå. Setter enkelt og greit opp et regnestykke på dette, for eksempel med å si at kostnadene vil være på ca kr 15- 20000. Har også prøvekjørt arronderingsberegninger og sett på hva man kunne forvente i forbedring med jordskifte.

Hva er enklest å beregne? Økonomiske forhold eller ikke- økonomiske forhold?

Å beregne nytten er det vanskeligste. Det er ofte relative verdier det er snakk om, og det er vanskeligere å vurdere enn pengeverdier. Det er ikke noe kronespørsmål på sosiale verdier, men en økonomisk analyse gjøres. I den grad man kan bruke arronderingsprogrammer er det lettere å beregne de økonomiske verdier enn de sosiale. Redusert grenselengde er enkelt å stipulere kostnadene med, men om det egentlig er noe gevinst med kortere grense, er ikke godt å si. Men dette er en helhetsvurdering. Det er både et regnestykke og en verbal vurdering. I de aller fleste saker blir det i fremmingsvedtaket en verbal beskrivelse av § 3 a.

Når fremmes saken?

Loven sier i § 14 annet ledd at du skal fremme saken ganske tidlig. Men saken må vurderes før den fremmes. Det er ikke holdbart å fremme saken og se hvordan det går. Må gjøre nødvendig forarbeid. Må vite hvordan eiendomsstrukturen er først. Hvis du ikke er sikker, så bør du heller vente med å fremme saken. Det er for tynt å ikke gjøre noen ting. Parten kan

også trekke saken. Men en må påse at prosesskostnadene ikke blir for store før fremmingen gjøres.

Hva om du kommer frem til at saken ikke kan fremmes, hvem skal betale kostnadene?

Hvis saken avvises, så er det rekvirenten som sitter med ansvaret og må betale motpartens kostnader. Slik har rettspraksisen blitt. Hvis en part har krevd et urimelig jordskifte, så risikere han å betale for motparten kostnader. Det er et betydelig ansvar å kreve jordskifte. Men selv om saken ikke blir fremmet, er dette i praksis som regel ikke noe problem, selv om vi ikke har fått løst problemene på eiendommen med et jordskifte. Det er ikke store kostnadene som påløper, selv om jordskifteretten har gjort nødvendige forarbeid. Noen fremmer da § 88-sak i stedet for.

Har du gjort om et fremmingsvedtak jf. § 14 annet ledd?

Jeg har hittil ikke opplevd å gjøre om et fremmingsvedtak. Men kommer kanskje til å gjøre det i en sak hvor et offentlig tilskudd uteblir. Når loven sier i § 14 annet ledd at en kan gjøre om et fremmingsvedtak, må det bety at § 3 a skal indirekte passes på hele tiden.

Fordeling av sakskostnader? Hva med advokatkostnader?

Jordskiftekostnadene skal fordeles etter nytten. Kostnader i tvister skal fordeles etter tvistemålsloven. Tenker her ikke på partenes egne kostnader med å møte for jordskifteretten og heller ikke på advokatskostnader i utgangspunktet. Har ikke hørt om anførsler fra parter som hevder å tape fordi vedkommende bruker advokat. Partene har ikke krav på få dekket advokat kostnader. *Føler du her noe ansvar?* Tenker meg nøye gjennom når jeg innkaller til rettsmøter om parter stiller med advokat. Prøver da å være effektiv, slik at kostnadene med saken reduseres. Advokater er heller ikke nødvendigvis interessert å suge mest mulig penger ut av sin klient. *Men hva med den parten som ufrivillig blir dratt med i jordskiftesaken?* Det er realistisk at en som ikke vil ha jordskifte går til en advokat, for å hindre fremmingen av saken. Blir saken fremmet, går saken videre og prosesskostnadene løper. Hvis parten bruker advokat blir prosesskostnadene hans meget høy. Noen har en trygghet i å bruke advokat. Men det er viktig at jordskifteretten på forhånd informerer partene om kostnaden med å bruke advokat.

Gjelder § 3 a i kombinerte saker jf. § 6?

Slike saker består av en jordskiftedel og en skjønndel. I utgangspunktet er § 3 a en vurdering for alle eiendommene i saken. Mye løses i jordskiftedelen, og § 3 a må vurderes for de eiendommer som *ikke* går videre til skjønnet. Når eiendommen ikke får noen naboettslige ulemper, ingen tålegrense er overskrides, så er disse eiendommen ute av saken. Det du ikke greier å løse med jordskifte, blir prosessen annerledes, da kommer skjønnsprosessloven inn.

Er det usikkerhet i § 3 a?

Verdsetting av eiendom er ikke enkelt, det er ingen fasit. Verdsetting er kvalifisert gjetting. Spekulasjoner om fremtiden. Her er mange feilkilder.

Påregnelig bruk av eiendommen?

Hvordan vurderer du arealbruken på eiendommen?

Arealplanen legges til grunn for beregningene. Hvis du har et nedlagt gårdsbruk, så er det fortsatt påregnelig som gårdsbruk når det ligger i et LNF-område. Hvis det er påregnelig med utbygging, selv om planen ikke viser det, må jordskifteretten være forsiktig med å bytte eier. Da bør arealet forbli hos den tidligere eier. *Selv om kommunen ikke sier noe om at dette er tilfelle?* Det er ikke sikkert at kommunen sier noe om dette, dette kan endre seg hvert fjerde år (politisk). Vil selvfølgelig ikke få noe eksakt svar fra kommunen på det.

Er det snakk om påregnelighet i jordskifte som ved ekspropriasjon?

Det er for så vidt de samme påregnelighetsvurderinger i jordskifte som i ekspropriasjon. En må se på faktisk og påregnelig bruk. Ekspropriasjonspraksis legger meget restriktivt til grunn hva plangrunnlaget sier. Dette er noe annerledes i jordskifte. Vi må sørge for at arealer med store verdier ikke bytter eier.

Noe som er interessant å påpeke i denne sammenheng, er at det i noen av de samferdselssakene jordskifteretten har gjennomført, ble lagt inn klausuler på om hva som skulle skje hvis arealene endret seg i verdi etter at eierne byttet arealer. Hvis det skulle skje en endring i arealbruken innen 15 år, skulle tidligere eier få en del av denne gevinsten. Og dette er veldig interessant i forhold til § 3 a.

Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?

Innledende

Nytte er kompliserte vurderinger. Partene ser forskjellig på hva som er nytte. Dette ser en tydelig i saker med aktive og passive grunneiere. De passive har en annen relasjon til sine eiendommer, og bruker eiendommen på en annen måte en den aktive bonde.

Hvordan forholder du deg til en superbonde?

Hvis en bonde driver en nisjeproduksjon som har spesielt behov for visse type arealer, så ville jeg være forsiktig å bytte bort dette, hvis han har gode arealer i dag. Men han har ingen krav på å sikre seg et bestemt areal på forhånd. Dette kunne fort bli oppfattet som ekspropriasjonlignende saker, og det bør en være forsiktig med.

Kan partene avtale seg bort fra § 3 a?

Om parter vil bytte skog mot jord og verdier er de samme, burde dette kunne gå. Rent formelt er dette uproblematisk og ikke noe problem i forhold til jskl. § 31. Men hvis det hadde vært påregnelig med utbyggingsområder eller boligområder, så hadde jeg latt være å bytte dette selv om partene ville det. Ville da føle ubehag med å gjennomføre dette, særlig hvis det

om noen år skulle ligge et kjøpesenter der med en verdi på 5 mil. Vi må huske på at jordskifteretten er en profesjonell hjelp for partene. Selv om partene er enige, kan det være at de ikke aner konsekvensene av et slikt bytte. En skal passe på at eiere unngår å gjøre uheldige disponeringer, i hvert fall i ekstreme situasjoner. Eieren vil ødelegge for neste eiere. Som nevnt tidligere er eieren en periode i eiendommens liv. Dette er en etisk vurdering jordskifteretten må gjøre.

Kan kjøps og salgsprosesser være nytte for partene i forhold til § 3 a?

Har ikke opplevd det. Men jeg ser nytten av å gjennomføre slike prosesser, pga. behandlingen av slike saker hos landbruksmyndighetene. Jordskifteretten kan informere om dette. En skal ikke være redd for å opplyse om de mulighetene loven gir. Det har vi plikt til å gjøre.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Innledende

En må en huske på at jordskifteretten er inne i et kort øyeblikk av eierne og eiendommenes liv. Partene skal leve etterpå. Det er viktig å få fram partenes ønsker for fremtiden. Informerer om hvilke muligheter jordskifte gir. Tar i stor grad hensyn til det partene ønsker. Men må passe på sterke og svake parter. Passe på at den svake ikke gir etter.

Hvis alle parter aksepterer det har jeg enkeltmøter med partene. Det er ofte lettere å få aksept fra parter i særmøter, enn i plenum. Men dette er et kontradiksjonsdilemma, og det er viktig at det kommer frem for alle partene hva som er tatt opp på særmøtene. Partene oppfordres til å sende inn skisser på løsninger.

Det er viktig å ha § 3 i bakhodet hele tiden, og at jordskifteretten på forhånd har gjort en faglig selvstendig vurdering av nytten. Hvis bare jordskifteretten skal imøtekomme det partene vil, beveger vi oss mot et dilemma. Det er viktig å ha en god saksgang. Det er ingen fasit på hvordan partene opplever jordskifteprosessen. Positive parter i starten, kan bli negative underveis, eller motsatt. Ting kan snu seg, problemer kan dukke opp underveis i saken, tvister må løses. Jordskifteprosessen er bygd opp slik at det normalt blir et bedre grunnlag å bygge saken videre på. Parter kan oppleve stor gevinst med å få ryddet opp i rettslige forhold, selv om dette var konfliktfyllt og endte med dom. Men en må leve med at noen vil være misfornøyde når en gjør slike omfattende prosesser, som jordskifte er. *Men kan ikke parten oppleve dette om tvang?* Når jordskifteretten har vurdert dette faglig, så er ikke dette tvang. Men vurderingen av hva som er jordskifte og hva som er ekspropriasjon er ikke alltid lett å skille, og føler noen ganger at jordskifte er ekspropriasjon.

Har du redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

Selv om en optimal skifteplan kunne skapt en større gevinst, har jeg innfridd partenes ønsker. Partene skal leve sammen. Partene er fornøyde, og § 3 a er innfridd. Trenger da ikke jobbe videre med saken med å øke nytten ytterligere. Eiendommen skal være tilfredstilt, men også

eierne skal tilfredstilles. Dette blir som en totrinns rakett som vurderes separat: (1) Eiendommen lider ikke tap, Ja. (2) Eierne er tilfredstilt, greit.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

Selv om en part ikke innser nytten av et jordskifte, kan det hende han gjør det etter fire år og tar i bruk eiendommen. Men det er klart at en ikke kan lage en løsning som gjør at eieren må investere i en driftsbygning. En må ta hensyn til eierens påregnelighet, og ta hensyn til om bygninger har falt sammen, eller til vedkommendes økonomisk evne (jf. jskl. § 42). Men samtidig kan eiendommen med et jordskifte bidra til økte leieinntekter, eller den blir lettere å leie ut, eller at jorda blir lettere å dyrke opp. Men det er ikke lett å gjennomføre slike jordskifter, når realiteten er enorme bruksnedleggelse og eiendommer legges i brakk.

Er det problemer med § 3 a?

Har § 3 a gått ut på dato?

I dag er jordskifteloven ikke tilpasset hva virkeligheten er. Den er komplisert, og den er veldig retta mot landbruket. Den gamle tolkningen om bruksverdier har godt ut på dato. Må i dag se på andre type eiere og eiendomskonsultasjoner i vurderingen av § 3 a. Det er ikke uten grunn at en ønsker å skrive om jordskifteloven.

Paragraf 3 a er generell. Den må tolkes forskjellig etter som tiden utvikler seg. Eiendommen har ulike funksjoner for eieren. En ny lov må se i retning mot eiernes signaler og fange opp dynamikken i eiendomsforholdene. Det må være en balanse mellom eier og eiendom. Kan ikke skille dem. Jordskifteloven må inneholde dynamiske virkemidler, og loven må kunne tilpasses nye virkeligheter.

Ingen skal lide tap og at det skal skapes en gevinst, er fortsatt helt sentralt. Må holde på den, hvis ikke er det ekspropriasjon.

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Felles tiltak (veg) er de vanskeligste og mest krevende sakene. Her må partene ut med penger av egen lommebok. En må ikke ut med penger i arealbyttesaker. Det må argumenteres for hva vegen utløser av verdier i eiendommen, og hva en rasjonell og fornuftig eiere ville gjort. Om vedkommende part ikke vil, så blir han pålagt å være med å dekke kostnadene.

Tvinger du i gjennom en slik sak om bare en oppegående aktiv part vil dette? Ja, det gjør jeg. En part kan hevde at bygging av vegen er dumt og bare vil ødelegge trekket til elgen ved jakt. Slike saker er ikke gode, fordi det er så mye motstand. Men jeg er trygg når det er faglig vurdert at tiltaket gir gevinster for eiendommene. Det er påregnelig at en eier hogger i skogen, og ikke lar skogen råtne på rot.

Istedenfor å løse opp sameier, så bør enn heller prøve bruksordning, som et mindre radikalt virkemiddel. Det sier også lovgiver at en skal gjøre.

Framtiden til § 3 a?

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten?

Det er en tilfeldig fordeling av nytten i dag. En skulle kanskje sørge for at alle fikk en del av gevinsten. Man burde kanskje snu dette mer på hodet, fokusere på gevinsten, istedenfor å ikke tape. Slikt sett burde man gjøre en verdsetting før og etter jordskifte. Selv om det er bare én part som blir veldig lite berørt av jordskiftet, burde han få en del av gevinsten, men det vil bero i stor grad på hvor mye vedkommende er innlemmet i jordskiftet. Uansett bør det gjøres grundigere vurderinger av tap og nytte enn det som er i dag. Nærmest en forstudie før en fremmer saken. Austenå skriver om dette i en artikkel i Kart og Plan.

Bør penger benyttes mer i jordskifte?

Det bør i loven gis rom for visse typer pengeoverføringer uten at det behøver være ekspropriasjon. Men det er mulig det burde vært satt en grense, som for eksempel en viss prosent av grunnverdien eller den totale skiftesgrunnet, eller et fast kronebeløp. For eksempel: En part ser at naboen kan få en stor gevinst med å sette i gang en ny produksjon ved å få tilført areal. Hvis parten får kr 200 000 for sitt areal som overføres, er han fornøyd, og tapet er dekt. Hvis ikke vedkommende ønsker penger som kompensasjon, så er grensa mot ekspropriasjon hårfin. Hvis han sier ja, er det frivillig, og er en minnelig avtale. Hvis tvang, er det ekspropriasjon. Dette må vurderes når ny jordskiftelov skal skrives om. En må se nytt på frivillighet og tvang, og hvordan § 3 a skal vurderes.

Bruk av penger må heller ikke komme i konflikt med fradeling av eiendom. Men hvis jordskifteretten hadde fått en fullmakt til å gjøre små arealoverføringer, opp til et vist nivå, hadde det vært fint. Søknader om fradelinger tar ofte lang tid. På større fradelinger bør eller skal en søke.

Hvem bør kreve jordskiftesak? Bør det offentlige kunne kreve sak?

I andre land er samfunnsnyttene av et jordskifte viktig for å øke jordbruksproduksjonen eller bedre infrastrukturen. Det ligger i jordskifteinstituttet at eiendommen skal effektiviseres, i det ligger det også en samfunnsgevinst. Det er de private økonomiske problemer jordskifteretten skal løse der og da, men samfunnsgevinster vil også skapes ut av dette.

En må nok se helt nytt på dette. Men det blir nok ingen omkamp på at jordskifte skal være domstolsorganisert. Jordskifteretten skal løse en oppgave, og det er viktig å se på hvordan jordskifteretten løser denne oppgaven, når samfunnet etterspør et behov uavhengig om jordskifte er en domstol. Det er ikke uaktuelt at det offentlige kan kreve jordskifte.

Bør det være et flertall bak et krav om jordskifte?

Det bør nok være et kvalifisert flertall i visse saker, som for eksempel i urbane jordskifter.

Bør flere være parter i en jordskiftesak? Bør det offentlige være part?

Med den samrådsplikt som er i dag, er kommunen delaktig med. I små privatrettslige saker er det ikke nødvendig at kommunen behøver å være med. Men i større saker, som i omfattende bygdelagsaker for eksempel, er det klart at det offentlige må komme sterkere inn.

Det faller en del interesser utenfor i jordskifte, og de nye typer interesser i eiendom må fanges opp i en ny lov. Men å innføre nye partsbegreper i jordskifteprosessen kan bli en vanskelig, komplisert og dyr prosess. Kanskje man heller burde tenke på andre sakstyper istedenfor. I urbane områder er mye uløst. Hvem som skal ha partsstatus i slike saker er veldig avgjørende å få på plass.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Å fordele verdiene til andre er et moralsk dilemma. Det at du tvinger igjennom en sak hvor alle er i mot. *Har du tvinget i gjennom saker når alle har vært i mot?* Ja det har skjedd. Rekvirenten var positiv, alle andre var i mot, men rekvirenten ble mot underveis. Hvis det blir til nytte for noen, og ingen taper, så må en bare gjennomføre. Men det må skapes en gevinst.

Men en skal ikke være med på å gjøre noe som en mener er feil. En kan ikke gjemme seg bak det juridiske. En må vurdere de ulike ting. Det er ikke bare snakk om de økonomiske forhold. Både sosiale, juridiske og økonomiske inngår i vurderingene.

3.4.6 Jordskiftedommer F

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Paragraf 3 a er et materielt vilkår for å fremme saken, sammen med § 1. Kan ikke fremme saken når kostnadene og ulempene er større enn nytten. Det formelle vilkåret er om jordskifteretten har hjemmel til å fremme sak etter § 2. Jordskifterettens kompetanse avgrenses av § 2. Det er for så vidt det første en må se på. Hvis ikke jordskifteretten har kompetanse etter § 2, må saken avvises på formelt grunnlag. Slik sett blir vurderingen om fremmingen i fire trinn: (1) Har jordskifteretten kompetanse etter § 2. (2) Er eiendommen utjenlig etter tid og tilhøve, jf. § 1. (3) Kan den gjøres bedre jf. § 1. (4) Er dette mulig å gjennomføre uten at noen lider tap, jf. § 3 a. Er alle disse vilkårene oppfylt, i nevnte rekke følge, kan saken fremmes.

Det er rekvirenten som gjør rede for hvorfor han ønsker jordskiftesak. Så må jordskifteretten vurdere dette. Kommer den frem til at det ikke forligger noe utjenlighet, så er det ikke grunnlag for å fremme saken. Dette er helt uavhengig av § 3 a. Hvis det er helt greit å bruke eiendommen, så vil det ikke være lønnsomt å gjennomføre jordskifte.

Er § 3 a en absolutt prosessforutsetning?

Absolutte prosessforutsetninger vurderes etter § 12 og tvistemålsloven § 301. Men § 3 a er et absolutt vilkår for å gå videre med saken. Jordskifteretten skal undersøke visse ting. Det jeg oppfatter som en absolutt prosessforutsetning, er det retten kan vurdere alene på kontoret. For eksempel om det er et rett krav som er kommet inn, om det er hjemmel til å kreve sak, og om retten er stedlig kompetent. Å vurdere denne kompetansen kan være lett å avgjøre på forhånd. For eksempel om saken har vært behandlet tidligere. Men retten kan ikke behandle § 3 a verken uavhengig eller før partene har fått uttale seg. Paragraf 3 a er ikke absolutt, slik at dommeren kan gjøre seg opp en mening om den etter at kravet er kommet inn. Partene må få uttale seg, og retten er med på befaring. Dette skal skje på første rettsmøte i utgangspunktet. Etter dette blir det et spørsmål om saken kan fremmes eller ikke. Jamfør § 14 første ledd skal retten "først" ta stilling til om saken skal fremmes.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

Paragraf 3 a gjelder på rettsendrende saker etter § 2 i utgangspunktet. Gjelder ikke på rettsfastesettende saker. Avgjørelser av tvister er etter tvistemålslovens bestemmelser.

Når gjelder § 3 a?

Paragraf 3 a gjelder i hele saken, både ved fremming, underveis, ved skifteplanforhandlinger og ved avslutning av saken. Alt kan fortone seg annerledes underveis i saken. Andre momenter kan komme inn i saken. En må hele tiden sørge for å holde seg på plussiden.

Hva verner § 3 a om?

Er det eieren eller eiendommen som er vernet i § 3 a?

I utgangspunktet er det eiendommen som er vernet, jf. ordlyden i § 1 og § 3 a. Eieren spiller en sekundær rolle slik loven er lagt opp nå. Så for jordskifteretten vil det bli å se på eiendommen. Men det er ikke helt absolutt at det er sånn. Jamfør kommentarutgaven heter det at "...det er [eit] skifte mellom eignedomar og ikkje mellom personar" og at jordskifteretten "eit stykke på veg må sjå bort i frå aktuelle eigar". Eiendommen er en slags part, men den er representert med den aktuelle eieren. Det er eieren som argumenterer, bor der og skal bo der når skiftet er ferdig. Så det er ikke uten betydning hva slags oppfatning eieren har, og dette må tillegges ganske stor vekt.

Hva når parter ikke ønsker jordskifte? Er § 3 a et større vern for dem? For eksempel en passiv eier?

Paragraf 3 a er spesielt viktig forhold til de passive parter og de som ikke ønsker jordskifte.

Verner § 3 a om tredjemannsinteresser, for eksempel den odelsberettigede?

Paragraf 3 a er også viktig forhold til tredje personer som panthaver og odelsinnehavere, de har også interesser i eiendom. Den odelsberettigede kan godt ha en interesse i hvordan eiendommen disponeres, fordi det har med eiendommens verdi å gjøre. Men tenker ikke på panthaver eller andre tredjemenn i utgangspunktet. Jordskifteretten har et selvstendig ansvar for å vurdere nyttevirkningene, det er den sikkerheten panthaver har. Det kunne hende at grunneiere krevde sak for å unngå panthaverne. Hvis jordskifteretten måtte forholde seg til hva partene mente, kunne en risikere å sette panthaveren ut av spill, når panthaveren ikke har krav på å være part i saken.

Hva når jordskifte berører en naboeiendom?

Når eiendommer ligger som øyer i skiftetfeltet, blir disse vurdert som parter. Saken kan komme til å være av interesse for disse ved for eksempel sak om felles veg, eller når det er grenser som ønskes gått opp, eller i forbindelse med en gjerdesak. Naboeiendommer blir orientert om saken. Hvis saken skulle gå i en slik retning at denne personen blir berørt, er det greit at disse blir innkalt som parter. Da er det enklere å uttale seg.

Verner § 3 a om kultur og natur (§ 29)?

Å si noe om det er ikke så absolutt. Men det kan være muligheter til å ta hensyn til det og at noe kan holdes utenfor skifte. Men hvis dette kunne stoppe et jordskifte, så skulle det være dramatisk. Det kan være en hysterisk part som påpeker at slike ting er viktig å ta hensyn til, og hvis eiendommen er et feriested, så...!? Men en annen ting er verdien i markedet, da kan det være viktig for eiendommen å ta vare på kulturlandskapet. Så man kan ikke se helt bort i fra at dette har med § 3 a gjøre. Hvis kultur og estetikk er viktig for eiendommen, kan markedsverdien gå ned med kr 100 000, hvis en ikke tar hensyn til det.

Hvilket verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Jeg legger vekt på alle slags verdier i § 3 a. Men det er først og fremst de økonomiske verdier. De andre er skjønnsvurderinger. Det må for eksempel være anledning å legge vekt på nytten av å få klare beskrivelser av grenser, og nytt kart. Dårlig naboskap er vanskelig å forutse. I Roalkvams undersøkelse,¹⁴ kom det frem at i en av jordskiftesakene utviklet det seg til et dårlig naboskap. Det er for så vidt ikke noe nytt, det var også i gamle jordskiftesaker uvennskap. Men det hender at ting går seg til og partene finner ut at det ikke var så dumt med jordskifte allikevel.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Innledende

Det står klart i § 14 annet ledd at retten skal fremme saken på første rettsmøte. Saken består av på dette tidspunktet av selve kravet og av de dokumenter som er vedlagt. Alle parter har fått tilsendt kravet med vedlagte dokumenter på forhånd, og alle parter får anledning til å kommentere kravet. På første møte utdyper rekvirenten sitt krav. De andre parter får kommentere kravet eller komme med motforestillinger. Det holdes alltid en befarings. Alle parter er med på befaringsen, og får anledning til påvisning og nærmere begrunnelser for sine ting. Så tar retten stilling til om saken kan fremmes.

Ideelt skal saken fremmes på første møte. Men det er ofte vanskelig å avgjøre fremming av saken på første møte. Det kan komme mange ting fram på første møte som ikke retten er blitt gjort oppmerksom på forhånd, som uklarheter i hvem som er parter eller dokumenter som sier noe om kommunale planer ikke er lagt frem for retten osv. Da kan det være både dumt og uhensiktigmessig å fremme saken. En annen ting er at det rettslige grunnlaget kan være uklart. Det er tvist om eiendomsgrenser. Jeg har skrevet dom på tvister før saken er fremmet. Det vil være helt umulig i en gjerdeordningssak å vurdere nytte og kostnader om det rettslige grunnlaget er uklart. Så retten må både ha klarhet i partens stilling og de rettslige forhold før den kan gå videre med saken.

Selv om det rettslige problemet er løst, kan det vise seg at kostnadene blir større enn nytten, og da må saken avvises. Avklaringen av de rettslige forhold har tatt bort grunnlaget for kravet. Tror jeg har avvist en fremming på et slikt grunnlag.

Rekvirenten bærer alle kostnadene om det ikke blir noe av jordskifte. Risikoen er hos rekvirenten. De andre partene blir ikke pålagt kostnadene når de ikke har krevd sak. Rettsforholdene som er avklart blir normalt ikke de store kostnadene med, siden det ikke er gjort noe i marka.

¹⁴ Roalkvam 2003

Hvor selvstendig vurderer jordskifteretten kravet?

Ofte foreligger det en avtale på forhånd, og partene er enige om å kreve sak. Da er det naturlige å tenke seg at jordskifte er nyttig. Ellers kan man jo lure på hvorfor disse har krevd sak, om det ikke var sannsynlig med en nytte etter § 3 a. Men jordskifteretten skal i alle tilfelle vurdere nytten til hver eiendom, selv om alle parter er enige. Det er her tvangselementet kommer inn, og dette strider med disposisjonsprinsippet.

Hvis partene er enige og jordskifteretten åpenbart ser at dette er fordelaktig, blir det ikke så mye å skrive om. Hvis det er sterke motforestillinger, må § 3 a vurderes grundigere i forhold til de innvendinger parten kommer med.

Hvordan begrunner du fremmingsvedtaket?

Vurderer nytten i forhold til kostnadene og ulempene for hver eiendom. Vanligvis er det ikke et regnestykke, forutsetningene for det er ikke tilstede. Jordskiftekostnadene kan det sies noe om, men du vet heller ikke hvor mange rettsmøter det blir! På fremmingstidspunktet vet en ikke så mye om eiendommen. Jordskifteretten forholder seg til kravet, hører på partene og ser i marka. På dette tidspunkt har enn ikke så mye annet å forholde seg til.

Har du noen gang kommet frem til noe annet enn det partene vil?

Har gjort det i én sak. Partene var enige om sak. Etter å ha hørt partene og sett i marka, var det klart at hvis saken skulle gjennomføres, ville det være til skade for den ene eiendommen. Saken ble avvist. Avtalen kan skjule noe som ikke tåler dagens lys. Det er klart at jordskifteretten må ta en selvstendig vurdering. Dette er den eneste sikkerheten tredje menn har som ikke er innkalt som part i saken. Her var det også ganske klart at det dreide seg om en sterk og en svak part.

Har du gjort om et fremmingsvedtak jf. § 14 annet ledd?

Det er de parter som hele tiden hevder å tape på et jordskifte. Jordskifteretten må ha for øye § 3 a hele tiden. Jf. § 14 annet ledd kan en gjøre om et fremmingsvedtak. Tror jeg har gjort om et fremmingsvedtak en gang.

For eksempel: I en sak ville alle ha jordskifte. Det ble ikke skrevet noen lang begrunnelse i fremmingsvedtaket. På det tidspunktet var det åpenbart. Når skifteplanvedtaket kom, hevdet en av partene hardnakket at den ble til skade for ham. Parten anførte sammen med sin advokat, en rekke ganger, at saken måtte avvises pga. av at han kom til å tape. Jordskifteretten vurderte § 14 annet ledd hver gang. Parten kom ikke med nye synspunkter, utover det som sto i fremmingsvedtaket. Det parten kom med var mer skjønnsmessige ting. Så jordskifteretten forholdt seg til det vedtaket som allerede var gjort. Saken ble gjennomført. Saken ble anket til jordskifteroverretten, og partene fikk ikke medhold.

Det er ikke enkelt å gjøre om en sak, når saken allerede er i gang, når nytten ikke svarer til kostnadene som er lagt ned. Hvem skal da betale for de kostnader som til tross ligger der? Det

er det som gjør det vanskelig. Og en får heller ikke ut den lille nytten som skifteplanen kunne skapt.

Hva er enklest å beregne? Økonomiske forhold eller ikke- økonomiske forhold?

Sosiale verdier er vanskelig å si noe eksakt om. Men både økonomiske og ikke-økonomiske verdier er like vanskelig å si noe om. Det kan være slik at det økonomiske taler for en jordskiftesak, men at alle de andre momentene taler mot et jordskifte og i sum er så store at saken ikke fremmes i noe tilfelle.

Er det snakk om nytte i rettsfastsettende forhold av jordskiftesaken jf. § 3 a?

Det er en klar nyttevirkning av å få ryddet opp i rettslige forhold jf. § 3 a. Alternativet er, for eksempel i et sameie, at eiendommen ligger helt unytta fordi ingen er sikre på hvordan, og tørr heller ikke "trække" på naboen. Kan på fremmingsmøtet både vurdere nytten av å rydde opp i rettslige forhold og nytten av selve jordskiftet. Men det er ikke snakk om nyttevurderinger etter § 3 a ved dom.

Fordeling av sakskostnader? Hva med advokatkostnader?

Jordskiftekostnadene skal fordels etter nytten, og disse kostnadene er en del av nytten i § 3 a. Men advokatkostnader holdes utenfor. *Men hva om den som ikke ønsker jordskifte, "løper" til sin advokat?* Jeg gjør oppmerksom på at advokatkostnader ikke regnes med. I tvister risikerer den som taper å måtte betale motpartens advokat. Hvilke advokatkostnader som kommer inn under tvist i jordskifteloven § 81 har hatt en glidende utvikling i rettssystemet de senere år, særlig i lagmannsretten. Så de advokatkostnader man så tidligere klart skulle holdes utenfor, har blitt annerledes i dag. Det å kreve jordskiftesak i dag innebærer en ganske stor risiko for å dekke ganske store advokatkostnader, og det må partene ha krav på få vite, når de krever sak.

Påvirkes verdier av eiendommens størrelse?

Jordskifteretten må være på vakt ovenfor konsesjonsgrenser. En eiendom som ligger under konsesjonsgrensa må vurderes etter markedsverdi, som salgsobjekt. Å komme seg under et konsesjonskrav kan være bakgrunnen for et jordskifte. Eierne mellom en stor og liten eiendom er enige om å skifte fordi det ene arealet kan komme til få en markedsverdi som er langt større enn bruksverdien. Jordskifteretten må være oppmerksom på dette i framtidige saker om arealbytte. I bruksordningssaker møter vi ikke dette problemet, men der er det andre dilemmaer, som å vurdere om små eiendommer skal være med eller ikke.

Er det noe som tilsier at en ikke kan bytte jaktgrunn, jord og skog om hverandre?

Slik loven ligger i dag er det ikke noe i veien for dette!

For eksempel: En part bodde ikke på gården sin, hadde ikke dyrka mark, men hadde et par skogteiger. Parten var en av de større industrieiere i området. Vedkommende var ikke interessert i skogen. Han ville heller ha lagt ut eiendommen til rypejaktterreng over skoggrensa. Her tok jordskifteretten hensyn til partenes stilling og ønske. De aktive

grunneierne fikk skogteigene, alle var fornøyd. I ettertiden har jeg tenkt, at siden tømmerprisene har falt de senere år og jakt har steget i verdi, var det kanskje feil å legge for mye vekt på eierens ønske, men burde sett mer på eiendommen for å ikke få bytte av arealer med ulik verdiutvikling.

Er det usikkerhet i § 3 a?

Jordskifteretten sitter ikke med noen krystallkule. Jordskifte innebærer alltid en risiko for framtida ved bytte av arealer. Det er hele tiden forutsetninger av sannsynlighet man må forholde seg til. Vurderingen av sannsynlighet og risiko veies opp mot § 3 a. En må ha i tankene hva slags bruk av eiendommen som pågår, offentlig planer og størrelsene på eiendommene. Det er det du ser der og da som er grunnlaget for en påregnelig utvikling, men det er ikke sikkert at det slår til. Selv om en forholder seg til et LNF-område i dag, trenger ikke det å være det om to år.

Det å fremme og vurdere § 3 a på første møte er en ganske kraftig risikosak fordi en ikke vet konkret hva resultatet blir. I noen tilfeller er det klart. Å fremme saken med konklusjon om at nytten er større enn ulempene og kostnadene er egentlig bare tull. Det er feil tidspunkt å gjøre en slik vurdering på. Her er jeg enig med Ola Rygg i det han skriver i en artikkel i Kart og Plan.¹⁵ Det er først når skifteplanen legges frem at retten har tilstrekkelig oversikt til å foreta en grundig vurdering av om alle parter kommer ut uten tap. Så § 3 a burde ikke stå der den står i dag, den burde vært flyttet til skifteplan kapittelet. Sånn som loven er nå må vedtaket basere seg på kvalifiserte gjetninger.

Påregnelig bruk av eiendommen?

Hvordan vurderer du eiendommen?

Det er ikke noe som tyder på at den normerte og objektive vurderingen jordskifteretten foretar, skal være et tradisjonelt jordbruk. Selv om lovens system har eiendommen i fokus, i utgangspunktet, betyr ikke at eiendommen ikke kan vurderes individuelt i forhold til de interesser og bruk som er på det tidspunktet jordskifteretten kommer dit. Eiendommene trenger ikke å vurderes over samme lest. Hvis en landbrukseiendom på 20-30 dekar ikke drives, men er bortleid til feriested, kan en ikke legge til grunn en bruk av eiendommen med to kuer, to hester, ti sauer og litt gras, utfra en normert vurdering. Det kan man ikke gjøre. I dag er en nødt til å se på den eksisterende bruken ved arealbytte og verdsetting. Har eiendommen små teiger og disse teigene leies bort til naboeiendommen, kan det være skadelig å få samlet teigene rundt huset. Det er ikke sikkert at han får leid bort arealene lengre da på samme måte og pris. Hvis eieren sier at han vil beholde eiendommen som fritidssted, og jordskifteretten er enig i at eiendommen er påregnelig som fritidssted og utleie slik den ligger i dag, må dette tas hensyn til under et skifte. *Selv om det er et LNF-område, altså landbruksområder?* Selv om det er et LNF-område, sier ikke det så mye mer om hvordan! En trenger ikke produsere gras selv!

¹⁵ Rygg (1998).

Historisk har jordskifteprosessen vært underlagt landbruksdepartementet og knyttet mot landbrukets interesse. Kommentartutgaven sier at en skal vurdere objektivt og normert, og jeg ser ikke bort i fra at denne vurderingen bygger på en normal landbrukseiendom og drift. I dag er det en annen situasjon. Særlig har dette endret seg de siste ti, femten år. Større eiendommer selges nå fritt i markedet pga. nye konsesjonsregler. I dag står en mye friere. Sannsynligvis vil utviklingen gå i samme retning og enda flere eiendommer blir konsesjonsfrie. Det vil ha betydning for jordskifte. *Hva med jordslovens bestemmelser?* Den er ingen trussel i forhold til hvordan eieren bruker eiendommen i dag.

Er det snakk om påregnelighet i jordskifte som ved ekspropriasjon?

Jordskifte har parallelle trekk til ekspropriasjon. Jordskifteretten legger til grunn den bruk som er i dag, og lager forutsetninger ut fra det, hvis det ikke ser ut til at der blir snakk om en driftsomlegging.

Men hva med samrådsplikten med kommunen?

Kommunen kan ikke forutsi eller love noe mer enn at det er et LNF-område. Dette kan endre seg hvert fjerde år.

Jordskifteretten trenger ikke å følge den bestemte planstatus, men den kan være en forutsetning. Må se utover dette i de enkelte områder på for eksempel om det er aktuelt å bygge noe. Hvis et areal har en framtidig usikker verdi, skal arealet holdes utenfor et skifte. Da overføres verdier på en tilfeldig måte, og det skal ikke skje i et jordskifte. Risikoen vil være for stor. Vi har bestemmelser i jskl. § 31 om dette.

Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?

Innledende

Passive eiere har en helt andre interesser og behov enn aktive grunneiere. Hvis en part er i mot og ni er for bygging av veg, så vil normalt ikke de argumenter som er imot være så stor at det kan hindre gjennomføring av en veg. Vedkommende passive parter må da finne seg i at det blir bygd en veg, hvis nytten er positiv.

Men det kan tenkes at når en passiv eier er mer opptatt av opplevelser og fritidsaktiviteter, og synes det er viktigere å se på at skogen råtner ned, enn at den hogges, kan en ikke se bort i fra verdien av dette i utgangspunktet. Men det er ikke riktig at alle som er i mot et skifte har en salgs vetorett hvis forslaget fra rekvirenten er fornuftig. Da ville det ikke være mulig å gjennomføre jordskiftesaker. Må da se bort i fra hva passive eiere mener, og se på hva en fornuftig eier ville gjort. Jordskifte er ingen døgnflueprosjekt. En kan ikke komme tilbake til hver eier og bruk. Samfunnet betaler den største delen av kostnadene ved et jordskifte. Det er farlig å si at det er partens meninger som skal telle mest. De kan telle med et stykke på veg, og de kan få medhold.

Poenget med hele jordskifteinstituttet er å vedta ting som det ikke er full enighet om. Hvis ikke, er det ingen behov for jordskifteretten. Men jo flere som er i mot et krav om jordskifte, dess verre blir det å fremme det. Hvis saken ikke fremmes kan vedkommende bruke veglovens bestemmelser om ekspropriasjon til bygging av privat veg.

Hvordan forholder du deg til en superbonde?

Hvis det er snakk om en eiendom som har en spesiell bruksform, som er spesielt avhengig av eiendommen, er det skummelt å gjøre noe med denne eiendommen.

Det er farlig å generalisere eieren og eiendommen. Paragraf 1 og § 3 a må vurderes individuelt i hvert tilfelle. Dette er en skjønnsvurdering. Det synet nåværende eier har, og den bruk han har, danner en føring og utgangspunkt for saken. Men det behøver ikke bli resultatet til slutt, ikke i alle tilfeller.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Hvor mye tilrettelegger du for deltagelse hos partene i skifteplanarbeidet?

Partene er i hovedsak med på møtene. Partene kan alltid vurdere å komme med innspill. Sende et brev, eller komme på kontoret. Det er vanskelig å oppnå at partene blir aktive. Noen sier ikke så mye. Dette er naturlig. Må prøve å informere partene så godt som mulig. Viktig å ivareta det kontradiktoriske prinsipp. Alle parter skal vite om hverandre. Skummelt å ta for seg hver part. En kan ikke kjøre rundt på gårdene til folk.

Det legges fram alternativer til skifteplaner. Noen parter er fornøyde, andre ikke. Det den ene synes er bra er slett ikke det for den andre. Partene vil oppnå størst mulig fordeler for seg selv, og står i hver sin ende av tauet.

Hva med parter som har et spesielt forhold til sin eiendom?

I en sak ville en part ikke skifte et plantefelt som betydde mye for ham. Når jordskifteretten regnet på dette, var det lite å hente i plantefeltet. Men parten fikk beholde teigen, selv om parten ville fått en bedre skifteplan om en hadde tatt med plantefeltet. Men jeg har lurt på i ettertid om dette var riktig å gjøre.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

En skal ikke presse gjennom skifteplanen for planes skyld. Om sjansen for å gjennomføre et skifte er bedre med en mindre nytte en optimalt, så er det greit. En skal ta hensyn til om parten kan tilpasse seg og ta i bruk skifteplanen. Jeg har opplevd en sak der alle var i mot utenom den som krevde, men etter fem år var alle fornøyde unntatt én.

Det står direkte i loven at en kan ta hensyn til eierens evne. Det er klart at en ikke kan legge forutsetninger for bygging av driftsbygning og kjøp av traktor, hvis ikke vedkommende har det på det tidspunktet saken starter.

Er det problemer med § 3 a?

Hva er tjenelig eiendom jf. § 1?

Paragraf 3 a er generell. Det er mye snakk om sunn fornuft. Hver enkelt eiendom skal vurderes. Kommentartutgaven sier ikke noe om at man utelukker en individuell vurdering av eiendommene. Hvis noen av de regler vi har i dag er beheftet med et problem, så er det å vite hva nytte er.

For eksempel: I en sak ønsket en grunneier å ha sin fjellteig nærmere husene sine. For å få til dette måtte han bytte med naboen. Saken ble avvist. Med den begrunnelse at eiendommen ikke var vanskelig å nytte ut etter "tid og tilhøve" slik den forelå for rekvirenten, og at § 3 a kom i skade for naboen. Og det sistnevnte argumentet veide tyngst. Men en kan ikke se bort i fra, at å legge ut fjellteigen som lå fem kilometer unna rundt husene, ville være til nytte for rekvirenten, selv om arealet ville bli mindre (pga. av verdiforskjell).

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Har tenkt litt på om § 2 f-saker kommer inn under § 3 a? Altså tunfradeling ved tileggsjordsalg. Vedtak om hvem som får jord er gjort. Jordskifteretten står bare for den tekniske gjennomføringen. Paragraf 3 a har her ingenting for seg. De eiendommer som får tileggsjord blir jo større. Man fremmer disse sakene med henvisning til lovehjemmel.

Framtiden til § 3 a?

Bør penger benyttes mer i jordskifte?

Det bør ikke bli utvidet bruk av penger som oppgjørsform i jordskiftesaker. Det er viktig at det opprettholdes et klart skille mellom jordskifte og ekspropriasjon. Derimot tror jeg det kunne være nyttig å legge mer til rette for kjøps- og salgsprosesser og/eller at det var "jordbankeiendommer" tilgjengelig i utgangspunktet. Dette vil bidra til å øke gevinsten for de som er parter i saken og dermed også motivasjonen for å være med. Kjøps- og salgsprosessene må baseres på frivillighet. Et viktig moment er også at hensynet til tredjemenn (som panthavere), som tilsier en forsiktig bruk av penger som oppgjørsform.

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten?

Tror ikke det er nødvendig å endre § 3 a i retning av at alle skal få en gevinst eller alle skal komme ut med positiv nytte. Det er mulig at det ved å gjøre det slik, ville medføre at alle ville se med større velvilje på å bli trukket med i en jordskiftesak. Men på den andre siden tror jeg det kunne komplisere sakene betydelig. Det måtte da lages et eget regnskap for skiftegevinsten knyttet til de forskjellige planalternativene. Det er jo ofte slik at det er den aktive som krever sak og at det er hans behov som vil danne premissene for en sak. Det er jo da heller ikke unaturlig at det er denne eiendommen som vil få størst nytte av å gjennomføre saken. I praksis er det jo også slik at de øvrige eiendommer som regel klart vil komme ut på plussiden.

Bør det bli grundigere vurderinger av § 3 a? For eksempel analyse og konsekvensutredninger?

Jeg tror ikke det. Det er viktig at det foretas en vurdering i forhold til § 3 a allerede i utgangspunktet, men en slik vurdering må baseres på den informasjonen som er tilgjengelig på dette tidspunktet. På inkamnasjonstidspunktet burde det ha vært en formulering i § 3 a om at saken skulle nektes fremme dersom det var klart at kostnadene og ulempene ville overstige nytten for minst en av eiendommene. I alle andre tilfeller burde saken fremmes dersom det var formell hjemmel etter § 2.

Hvem skal kunne kreve jordskifte? Én, et flertall, eller det offentlige?

Det er nok nødvendig å opprettholde ordningen med at én kan kreve sak. Mange steder er det slik at det er én aktiv bruker som har vanskeligheter med å utnytte eiendommen. Skal det være mulig å gjøre noe med dette, må det være slik at han kan kreve jordskiftesak selv om de øvrige er likegyldige eller er i mot. Dessuten, hvordan skal en regel om flertall regnes ut? Eller enda mer restriktivt, hvis det skal være samstemmighet for å kreve sak, ville det sannsynligvis medføre at antall saker vil gå mot et nullpunkt.

Etter de vurderinger som er gjort i Løkenutvalget er det vel ikke aktuelt å utvide det offentliges adgang til å kreve sak. Trenden peker vel heller i retning av å begrense det offentliges adgang til å kreve sak. Personlig er jeg litt skeptisk til Løkenutvalget på noen punkter. Jeg tror for eksempel at alternativet uavhengig forvaltning burde ha vært utredet langt mer omfattende.

Bør flere være parter i en jordskiftesak med hensyn på alle interesser i eiendom?

Tror ikke det kan være aktuelt. Andre interesser bør ivaretas gjennom § 3 a vurderingene og ved informasjonsplikt. Det er svært viktig å ha for øyet ved gjennomføring av saker at transaksjonskostnadene ikke blir for store og at ikke prosessen blir for omfattende og langvarig. Raskere, billigere og enklere bør være stikkord for arbeidet med ny lov. Dersom alle mulige slags interesser skal komme inn som parter i prosessen, er det vel fare for at saksbehandlingen vil kunne komme til å bli enda tregere enn den er i dag. Det tror jeg vil være ødeleggende for en framtidig jordskifteprosess.

3.4.7 Jordskiftedommer G

Tolkning! Hva er § 3 a?

Innledende

Paragraf 3 a er en absolutt prosessforutsetning. Et vilkår for å fremme saken før den kan tas opp til realitetsbehandling, som retten skal prøve etter eget tiltak, uavhengig av hva partene anfører. Paragraf 3 a er også materielle vurderinger. Skjønnelementet er veldig stort i § 3 a, og er en individuell vurdering retten gjør i hvert tilfelle. Tapsgarantien i § 3 a gjelder hele vegen. Så hvis ikke § 3 a er tilfredstilt, må saken stoppes.

Hvilke sakstyper gjelder § 3 a på?

Paragraf 3 a gjelder på § 2 saker, altså i rettsendrende saker. Den gjelder ikke på rettsfastsettende saker og i skjønn. Det er aldri snakk om nytte i § 88 saker. Men jeg vet om dem som gjør vedtak om nytte i § 88 saker. Når noen gjør fremming av § 88 saker er det nok ikke snakk om § 3 a vurderinger, selv om den blir nevnt, men mer pga. at partene pådrar seg kostnader i saken, og for å presisere at saken ikke kan trekkes. Men grensegangssaker eller rettsfastsettende saker er litispending fra det tidspunkt den kommer inn for retten. Jeg oppfatter fremmingsvedtaket bare å være på saker etter § 2.

Hva verner § 3 a om?

Er det eieren eller eiendommen som er vernet i § 3 a?

Det er hva en normal og rasjonell person ville innrette seg som eier av eiendommen. I følge § 1 skal det skapes en positiv gevinst samlet sett for alle eiendommene. I § 3 a går en inn på hver enkelt eiendom. Eiendommen skal ikke tape i verdi.

Prøver primært en objektiv og nøytral vurdering av eiendommen. Men du ser jo dette i en sammenheng. Du klarer ikke som menneske å skille eiendommen og eieren. I praksis skilr dette i hverandre.

Hva er en normal eier?

Hva som er en normal eier er vanskelig å si. På fraflyttende eiendommer vil eieren at ting skal være som før. I personlige sameier har partene veldig ulike syn på eiendommen. Jordskifteretten forutsetter at eieren bor på stedet og har en framtid på stedet. Det er ikke den eieren som bor i USA jordskifteretten sikter til! En normal eier i jordskifte er tilsvarende en normal eier etter skjønnsprosessloven. En normal eier forplikter å innrette seg på en rasjonell måte.

Verner § 3 a om tredjemannsinteresser?

Paragraf 3 a er også en tapsgaranti overfor panthaver. Panthaver kommer jo ikke inn i saken, såfremt det ikke er snakk om hjemmelsoverføringer eller sammenføyninger.

Er § 3 a et vern for den odelsberettigede?

Siden jordskifteretten gjør en objektiv vurdering så tar en kanskje indirekte hensyn til disse. Men jordskifteretten går aldri inn å vurderer om en sønn vil drive med melk!

Hva om neste eier ville være uenig i nåværende eieres disponeringer?

Tenker ikke på det. En kjøper eiendommen med den jordskiftesaken som ligger der, og med de forutsetninger det medfører.

Verner § 3 a om samfunnsinteresser?

Det har litt med hvordan du oppfatter eierrollen. Som eier har du et forvalteransvar med de kvaliteter eiendommen har. Du kan ikke bare tenke på egne subjektive ønsker. En eier har plikt til å innrette seg etter kulturminner og kulturlandskapet, for eksempel. Dette må også jordskifteretten ta hensyn til. Ofte har grunneiere lyst til å gjøre noe, men blir hindret pga. det kulturhistoriske vern. Grunneierne kan gjerne komme til jordskifteretten, men de bør ikke greie å lure seg unna kulturmyndigheten med et jordskifte. Det er egentlig lite du kan gjøre som du vil med din eiendom i Norge i dag.

Men samtidig er det veldig mye jordskiftetretten kan gjøre, innefor rammene av § 1, § 3 a og skifteplanbestemmelsene.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

Hvilke verdigrunnlag bygger du § 3 a på?

Alle verdier legges til grunn¹⁶. Men det er vanskelig å sette en pris på alle disse. Dette er skjønnsmessige vurderinger, særlig i tvilstilfelle. I teorien så fremstår verdsettingen mye som matematikk med pluss og minus, men i praksis dreier dette seg om mye skjønn. Mye skjønn!

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

Innledende

Paragraf 3 a er grunnlaget for fremmingsvedtaket, og dette må være oppfylt på fremmingstidspunktet. Jordskifteretten skal på selvstendig grunnlag vurdere det partene legger frem. Jordskifteretten drar på befaring, og er ganske aktiv for å få frem nok opplysninger. Saken skal fremmes så snart som råd. Men det kan være vanskelig. Det er ikke alltid at en greier å forutse § 3 a på fremmingstidspunktet. Jeg har brukt § 3 a og avvist saker, men da har det ofte ikke vært noe tvil. Man skal også underveis i saken huske på at noe heter § 3 a. Og hvis du ser at du kommer skjevt ut skal du stoppe saken. Har vurdert § 14 annet ledd flere ganger. Det hender også underveis at parter vil trekke saken.

Hvordan begrunnes fremmingsvedtaket?

I § 2 a og § 2 b saker skriver jeg litt om hver eier og eiendom. Fremmingsvedtaket i bruksordningssaker er litt spesielt. Der gjøres vedtaket summarisk, og hele gruppen av

¹⁶ Økonomiske, tekniske juridiske, sosiale, kulturhistoriske, estetiske, økologiske verdier m.m.

eiendommer betraktes under ett. Særlig når saken gjelder storviltjakt. Vallet ligger der, og du er avhengig av et samarbeid, fordi det er ingen som kan drive jakt alene. Går da ikke inn på hver enkelt bruker. Vurderingen blir likeartet for 100 - 200 parter. Har ikke da 200 avsnitt om § 3 a.

Hvordan vurderer du nytte, ulempe og kostnader i § 3 a?

Vet ikke om jeg har brukt noe regnestykke på det. Men du gjør økonomiske og arronderingsmessige vurderinger. Vurderer hele pakken av verdier. I verdsettingen inngår både plangrunnlag, økonomiske verdier og ikke-økonomiske verdier. Hvis en må avvise en sak pga. verdiforskyvning, kan man vise til skifteplanbestemmelsen i § 31. En må også innhente uttalelser fra kulturmyndighetene. Det går alltid en kopi av kravet til kulturmyndighetene. Kan avvise saken på dette grunnlaget med henvisning til § 29.

Jeg drar jordskiftekostnadene (prosesskostnadene) inn i vurderinga av fremmingen når jeg ser at saken vil koste mye. Jeg har avvist saker som er krevd, fordi de ville koste for mye. (Som krav om fullt jordskifte med meddommer osv.)

I § 2 e saker ville jeg satt opp et regnestykke.

Er det snakk om nytte i rettsfastsettende forhold av saken jf. § 3 a? Hva når en naboeiendom bare får gått opp sine grenser?

Går ikke inn på § 3 a i rettsfastsettende deler av saken, selv om eieren argumenterer å ha ingen nytte av dette. Å ha en eiendom i Norge medfører et ansvar i å holde grensene på plass. Det er vanlig å gå opp yttergrensa til jordskiftefeltet. Det blir ofte ikke så store kostnader med dette. De får et partsgebyr. Som regel aksepterer disse parter det, selv om det dreier seg om en inneklemt hyttetomt. Men det hender at det er de som ikke vil betale. Har du fått merke grensa di, så argumenteres nytten for det når kostnadene skal fordels senere i saken, men ikke i forhold til § 3 a. Men kostnadsfordelingen blir en skjønnsvurdering til slutt.

Hva med advokatkostnader?

Advokatkostnader er ikke med. Hvis en skulle tatt med advokatkostnadene kunne en ikke fremmet mye, fordi en ikke kunne forutsi hvor store advokatkostnadene ble.

Jeg legger til rette for at partene kan prosedere sakene sine selv. Det er sjelden advokatene legger ned krav om å få dekket sakskostnadene i jordskifte. Hvis det skjer, må det avvises. *Føler du ubehag når parter bruker advokater og pådrar seg store kostnader?* Synes det er ille når parter bruker advokat, når du ser at det ikke hadde vært nødvendig. Men en del parter er ikke stand til å ta ordet i en forsamling. Disse er avhengig av hjelp, og det må dem betale for. Det er et dilemma!

Er det nytte etter § 3 a i kjøps- og salgsprosesser som er en del av jordskiftesaken?

I kjøps- og salgsprosesser går bare jordskifteretten inn og realiserer dette. Jordskifteretten er ikke inne i forhandlingene med partene om å få seg et tileggsareal eller som ønsker å fradele en nausttomt. Forutsetter at partene er enige om dette, og at dette er godkjent av kommunen.

Jordskifteretten går ikke inn og leiter etter ekstra tiltak i saken, med mindre retten blir satt på sporet. Saken skal gå unna og den må avgrenses. Det som ikke blir sagt eller tatt opp av partene, kan vi ikke gjøre noe med. Slike ting kan partene i utgangspunktet ordne selv i kommunen, når dette egentlig ikke er jordskifte, selv om det ville koste grunneierne mer.

Er eieren en periode i eiendommens liv?

Jeg føler vel at jordskifteretten er en enda kortere periode i eiendommens liv. En eier kan gjøre ting utenom et jordskifte, og om vi hjelper han med de tingene han likevel kunne gjort så... Hvorfor skal vi vite hva som er deres beste? Skal ha respekt for hva partene sier og mener. Hvis partene vil ha det sånn og sånn, er enige og rasjonelle, går jeg med på det i praksis. Men ser retten at dette er helt urimelig, eller er snakk om et fordekt salg, blir dette annerledes. Jeg er forsiktig hvis det dreier seg om sterke og svake parter, selv om det handler om å bevare husfreden mellom naboer.

Når parter er enige, gjennomføres saken som et rettsforlik eller et minnelig jordskifte, eller som en overenskomst som partene undertegner. Jeg synes det er vanskelig å vite hva slags form jeg skal gjøre dette som.

For eksempel: I en sak skifta jordskifteretten dyrka mark mot skog etter partene ønsker. Her var det bare grunnlag for et gårdsbruk, og det dreide seg om én aktiv eier, resten var passive eiere. Jordskifteretten var ikke her hardt inne å vurdere saken selv. Saken ble fremmet som jordskiftesak. Men etter fremmingen, som et minnelig jordskifte med avtale på hvordan partene ønsket dette delt. Dette var forøvrig et veldig spesielt tilfelle.

Hva når en part ikke ønsker jordskifte?

Hvis en part mener at han lider tap, har parten et ansvar i å gjøre retten oppmerksom på hvordan han lider dette tapet. Jordskifteretten kan komme med egne argumenter også. Dette blir en kombinasjon av partenes og rettens argumenter. Paragraf 3 a vurderes grundigere når det er motvillige parter. Jeg synes det er viktig at partene forstår hvorfor jordskifteretten gjør som den gjør. At jordskifteretten formidler hva den har tenkt overfor hver enkelt part. Hvis vi er grundig, så vil som regel partene forstå. Hvis alle parter vil, er dette lettere.

Er § 3 a tvang?

Legger til grunn at eieren har en plikt til å forvalte eiendommen sin, og det medfører en del prosesser de må gå inn i ufrivillig og frivillig. Der det er mange parter vil det alltid være uvillige parter. Kjører da over de parter som hevder å ikke ha noe nytte av jordskifte, særlig i store bruksordningssaker. Disse partene ønsker ikke et samarbeid med flere. Men det er

samarbeid som utløser muligheten, for eksempel ved elgjakt. Det gir seg ofte selv. Når en eiendom bare er 50 -100 meter bred, er den alt for smal til å drive jakt på.

I bruksordning føler jeg at det vi gjør er bra, uansett. Men § 3 a er mye verre i arealbytter med så forskjellige parter og nyttesyn som finnes i dag.

Hva når det faktisk er partene som opplever og pådrar seg ulempene og kostnadene i § 3 a?
Grunneieren har et forvalteransvar!

Påregnelig bruk av eiendommen?

Hvordan vurderer du arealbruken på eiendommen?

Jeg er ganske forsiktig når jordskifte er i nærheten av et utbyggingsområde. Har avvist flere saker på dette grunnlaget. For eksempel: Rett bak en sentrumsbebyggelse lå det et LNF-område som var krevd jordskifte på. Det lot vi være, fordi vi ville med en gang fått en skjevfordeling av verdier. Hvis dette tettstedet skulle utvide seg, så måtte det bli i "denne retning". I dette tilfellet brukte vi ikke kommunen en gang, bare avviste saken. Som regel er også partene veldig oppmerksomme på hva som er påregnelig, og sier i fra om det. *Hva når partene ikke ser mulighetene, eller vil ha det som et LNF-område?* Har ikke opplevd parter som ikke vil gjøre det som er påregnelig. Man skal hele tiden gjøre partene oppmerksom på det potensiale man ser.

Det kommuneplanen sier er veldig tilfeldig. Og når det dispenseres over en lav sko i enkelte områder, er det vanskelig å følge det kommunen har lagt til grunn.

Hva med samråd med kommunen?

Jordskifteretten skal samrå seg med kommunen. Samråd er en del av det å finne ut av hva som legges til grunn for verdsettingen. Jordskifteretten har større ansvar for egenopplysning enn andre domsstoler, og det er der samrådsplikten kommer inn. Kommunen uttaler seg skriftlig, eller møter i rettsmøte og forteller om status.

Hva med § 31? Har den noe med § 3 a å gjøre?

På fremmingstidspunktet er det § 3 a som er hovedsaken, men kan vise til § 31 i områder med skjevfordeling av arealverdier. Hvis saken allerede er fremmet ville § 31 bli brukt som argument alene senere i saken

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

Innledende

Har alltid saksforberedende møte med partene. Har ofte kjørt slike møter på ettermiddagen etter jobb, slik at det ikke skal bli noen kostnader med disse møtene. Jordskifteretten har et ansvar i å informere partene om hva jordskifte går ut på. Partene må få vite om vilkårene i § 1 og § 3 a, og at de har et ansvar i å legge frem sine synspunkter. Bruker mye tid på det. Bruker også "powerpoint" til å informere om § 1 og § 3 a. Det er viktig å ansvarliggjøre partene og

drøfte løsninger med partene. Det er ikke bare å gi jordskifteretten et oppdrag og tro at resultatene kommer av seg selv, uten at parten trenger å gjøre noe underveis.

Typer av parter er veldig forskjellige, men tror at partene stort sett er fornøyd når et jordskifte er ferdig. For eksempel: En sak hadde mye uro ved fremmingen. Ettersom prosessen kom i gang, ble det mer bråk, og alle parter ville da at saken skulle trekkes. Det hadde tydelig vært et en prosess i forkant for å prøve å stoppe saken. Enkelte parter hadde stor innflytelse og fikk med seg de andre partene. Argumentene var de samme som ved fremmingen. Jordskifteretten kom fram til at det ikke var grunnlag for å stoppe saken. Da går det ofte en lettelse gjennom forsamlingen. Selv for de som var i mot fremming av saken. Det har forundret med hvor flinke folk er til å akseptere jordskifterettens syn. Det kan være veldig uenighet om saken, men når jordskifteretten bergrunner sin avgjørelse, så skjønner partene hvorfor. Det er meget tilfredsstillende for jordskifteretten å se at budskapet har nådd frem. Partene tar hverandre i handa og det er ingen vonde følelser. Selvfølgelig er det liten triumf for dem som fikk medhold, og som gikk i mot de som ikke ønsket fremming av jordskifte. Har mange eksempler på dette. Stort sett blir ting til det bedre. Men du har de parter, kverulanten, som bare sitter der og venter på at en feil skal komme.

Hvor mye hensyn tar du til partens følelser i et jordskifte?

Jeg skal ikke si at jeg ikke tar hensyn til det. Men argumenter ikke for det.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

Man strekker seg ubevisst mot partenes ønsker selv om en prøver å tenke nøytralt og objektivt! Det er kanskje de svake parter du tar mest hensyn til. For eksempel minstepensjonister. Når du ser hvor lite kraft og styrke disse har, vedtar du ikke ting som er en umulighet for dem. Og hvis jeg vet at en eier ikke har økonomiske midler i et standsskogsoppgjør, ville jeg ikke gå inn i slike prosesser. En må gå inn å se om partene kan realisere det saken medfører. Det gjelder både i bruksordninger og jordskifte.

Har du redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

Det er ingen vits i å lage et jordskifte hvis ingen partene er i stand til å tilpasse seg eller gjøre de tiltak som skal til. Hvor konkret man gjør dette, er vanskelig å si. Det finnes absolutt jordskifter som aldri blir realisert, fordi man skyter for høyt. Som for eksempel flotte vegtiltak som er planlagt, men aldri gjennomført.

For eksempel: I en bruksordningssak om reindrift kunne man gjort veldig mye. Flyttet slakteplassen for reinen, bygd ny veg og revet den gamle vegen. Men tror at partene bare ville gjort dette halvveis. De ville ikke ha revet den gamle vegen, og nytten ville ikke ha kommet før den gamle var revet. Dette dreier seg om store sosiale konflikter mellom private eiere med sau og geit, og de med reindrift. Og hvis en skulle tvinge gjennom en slik sak, ville en fått masse konflikter i ettertid med politi for å få dette til. En må tenke på hva som er realiserbart.

Det folkelige aspektet er viktig, og da kan fokuset på eiendommen forsvinne. Det er viktig å ikke gjøre det vanskeligere enn du må. Nyttens får du om "det og det" skjer etter hverandre. Hvis det bare skjer en av disse tingene, vil det fortsatt være et problem for partene. Det kunne hende at ting kunne blitt annerledes med andre eiere og brukere, men det vet man ikke.

Det er viktig å vurdere realitetene. Hvordan vil ting fungere? Hva gjør dette med eiendommene, folk og det sosiale liv? Jordskifte er en permanent ting. Bruksordningssaker låses i ti år, og partene kan ikke kreve ny sak før etter ti år, for å få omgjort saken. Dette er veldig langsiktig, og en er spent på hvordan ting vil fungere. Den optimale nytten trenger ikke være det beste, pga. av andre forhold som spiller inn.

Hvem får gevinsten av et jordskifte?

Det er ofte slik at det er de aktive grunneiere som er pådrivere for jordskiftesak, og de som ikke bor på eiendommen ønsker å bevare eiendommen slik den er. De aktive argumenterer for det de mener. Det er klart at retten blir påvirket av det som blir sagt. Det skal vi jo, det er jo hele instituttet. Dette er jo forhandlinger, når det er partene som legger frem saken. Så jeg tviler ikke på at det kan være aktive grunneiere som drar av gårde med gevinsten. Slik er det overalt i samfunnet, ikke bare i jordskifte.

Det ideelle er om alle har fått en del av nytten. Men det er ikke sagt noe om hvem som får nytten i § 1 og § 3 a. I praksis føler jeg at alle får nytte av det.

I saker hvor det har vært en sterk ensidig nytte, har jeg plassert alle kostnadene på denne parten. For eksempel i delingsaker etter jordsloven (§ 2 f). Hvor det blir en ensidig nytte for den som mottatt tileggsareal. De andre partene er med fordi de støter inntil.

Hvordan forholder du deg til en superbonde?

Med sånne eiere ville du tørre mer. Disse ville makte å gjennomføre ting, forutsatt at vedkommende blir på eiendommen og kan realisere ting. Er det snakk om et vegprosjekt så har du kanskje en pådriver for å få det realisert.

Er det problemer med § 3 a?

Er § 3 a en garanti i praksis?

Det er ikke mulig å forutsi framtiden. Det kan skje ting som man ikke har forutsetninger for å si noe om på det tidspunktet avgjørelsen skal tas. Samme er det i skjønnsprosessen og grunnloven § 105. Sånn sett er det ingen garanti i overskuelig framtid. Men det har du ikke for noe du gjør. Om du kjøper deg et hus, og tror at det du setter inn i huset skal fordobles i verdi, kan det isteden halveres.

Hvis man ikke er trygg på det man gjør, så lar man være, når tvangselementet ligger i jordskifte. Men er partene enige og har sine oppriktige meninger, og jeg føler at de vet hva de gjør, så er jeg tilbøyelig for at partene får det som de vil.

Er § 3 a snakk om å velge den løsning som er minst usikker for framtiden?

Jeg tenker en del på det faktisk, som for eksempel: Hva er beste løsning? Hva er tryggest? Hva blir partene fornøyd med? Hva gjør vi for å unngå anke, slik at partene slipper å bruke masse penger på dette? Hva slags risiko setter du partene opp i videre?

For eksempel: I en sak om fordeling av tileggsjord (§ 2 f), som har pågått i noen år, var det mye att og frem pga. av en vanskelig part. En veg som måtte omlegges ble aldri noe enighet om mellom partene. For å unngå at den vanskelige parten skulle holde på i det uendelige, gikk jordskifteretten inn og skrev rettsforlik på vegen. Da blir det ingen anke. Vegtraseen bygges og saken avsluttes. En må ta hensyn til slike spesielle parter som ikke gir seg, og som kan tape masse penger på advokat og klaging til fylkeslandbruskstyre, Departement m.m. Jeg tenker her på § 3 a.

Har jordskifteprosessen kommet eiendommen for nær?

Det er grunneiere og bruksrettshavere som er parter i jordskiftesaker. *Hva med en som leier eiendom?* Det spørres jo hva man definerer en leier som? Jeg vil normalt innkalle leiere i saken når jeg er kjent med en avtale, hvis det er ting som angår dem.

Paragraf 3 a forutsetter at du bor på og driver eiendommen, men det er jo ikke en realitet. Paragraf 3 a kan vurderes i urbane områder. Her er det ingen forskjell på by og land. Hvis det dreier seg om en veldig spesiell bruk vet jeg ikke om § 3 a fanger opp det? Det må konkrete vurderinger til i hvert tilfelle. Så det kan være mangler i dagens bestemmelser. Partene interesser spriker i dag mer enn tidligere. Alternativet til jordskifte er å krangle innbyrdes og ikke ha noe system i det hele tatt. De fleste er tjent med et system.

I teorien er § 3 a tilknyttet til eiendommen. Men det er et spørsmål om man i større grad bør vurdere den individuelle eier. Det subjektive eierforhold er et problem opp i dette, når § 3 a går på eiendommen. Loven må i større grad åpne for å betrakte eierens interesser. Jeg tror man gjør det i stor grad i praksis.

Prinsippet med § 3 a er god. Bare man klarer å praktisere den i forhold til den utvikling man har på eiersiden og ellers i samfunnsutviklingen. Og det skal man gjøre etter § 1 og § 3 a. Men hvordan få det til?

Er § 3 a for streng?

Nei, det synes jeg ikke. Så lenge man kan tvinge med folk, så må man ha en bestemmelse som § 3 a. Vi kan ikke ha sakstyper som påfører folk tap.

Hva er de vanskeligste sakstypene i forhold til § 3 a?

Arealbytte, fordi det er vanskelig å forutse verdiene i framtida. Paragraf 2 e-sak (felles tiltak) er også vanskelig i forhold til § 3 a. Ved vegtiltak er § 2 e et alternativ til

ekspropriasjonsskjønn i vegloven § 52. Enten kan du bruke § 52 i vegloven eller alternativt jordskifteloven. Også gjerdeskjønnssaker kan gjennomføres som fellestiltak. Men i jordskifte gjøres det mer. Vi løser problemet på en bedre måte

Bruksordning er en genial sak. Den kan brukes i mange sammenhenger. Du overlater til grunneierne å bestemme videre. I bruksordning etableres et lag, og lar laget styre fremover, og man har innbakt bestemmelser i vedtektene som verner om mindretallet. *Men hva om det er grunneiere som ikke vil, og hevder at de taper?* Du kan risikere at et flertallsvedtak på årsmøtet kan gå utover noen. Hvis ikke, får du jo ikke til noen ting. En ordning av bruken er viktig for livsgrunnlaget på bygdene, og skal du få til dette, er du avhengig av at grunneierne tvinges med i et samarbeid. Her aksepterer man at allmennhetens interesser kan tvinge folk med i et slikt fellesskap.

Framtiden til § 3 a?

Bør penger benyttes mer i jordskifte?

Hvis en skulle bruke mer penger er vi inne på en skummel ballansegang på hvor grensen går mellom ekspropriasjon og jordskifte. Må skille på dette. Jordskifte bør holdes som egen sak og ekspropriasjon som annen sak. *Er det problemer med særreglene om bruk av penger?* Ved standsskogsoppgjør er det greit å bruke penger, fordi den stående skogen ville uansett byttes mot penger i det frie markedet. Det er jo også nødvendig for eiendommen at skogen tas ned når den er hogstmoden, ellers ville jo eiendommen forfalle. Har ingen betenkeligheter med å bruke penger i standsskogsoppgjøret. Hva skulle i så fall være alternativet?

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten? Bruke litt penger i dette?

Jeg vet ikke hvor lett det er. Du vil alltid få eiendommer som det ikke skjer så mye med. Og hvorfor få penger når det ikke har skjedd noe. Det er ikke noe stort poeng. Men du skal ikke tape på et jordskifte.

Jeg er skeptisk til bruk av penger. Men hvis det er småtterier, så er det greit med penger. Det er greit at det finnes en åpning for det i loven. Men det er en streng bestemmelse. Det er ikke bare å bruke penger. Det er det er det siste du skal gjøre. Og en skal ikke vurdere et fremmingsvedtak med bruk av penger.

Bør det offentlige være part? Burde forvaltningen vært sterkere inne i jordskifteprosessen?

Forvaltningshensyn må forbli mellom det offentlige og partene, jordskifteretten har ikke noe med det å gjøre. Jordskifteretten skal være et privatrettslig virkemiddel for å ordne interne forhold mellom partene. Det er uheldig at det offentlige kan sette i gang en sak, for så å trekke seg ut, uten å bli ilagt økonomiske forpliktelser. Det blir feil i forhold til § 3 a. Må skille på rollene mellom forvaltningsmyndighet og domsstolmyndighet.

Det holder med den samrådsplikt som er i dag. Informasjon fra kommune og kulturmyndigheten er et grunnlag i saken. Det er ikke jordskifteretten som er planmyndighet.

Bør tredjemenn være parter, for eksempel panthaver?

Har store nok problemer med å få tak i panthavere, når det er behov for det! *Hva med leietakeren?* Normalt er en leietaker med, oppfatter dette som en rettighet.

Bør det være et flertall bak et krav om jordskifte?

Det er klart det kan være en fordel når flere undertegner et krav. Men det behøver ikke være et krav at flere parter må stå bak et krav om jordskifte. Det må være greit at en kan kreve. Men hvem som krever sak, og i hvilket antall, bør kanskje tilpasses sakstypen.

Annet?

Moralske dilemmaer?

Jordskiftesaker er ikke så stygge saker som ekspropriasjon kan være. Ved jordskifte finner en løsninger, rydder opp i interne forhold, og gjør det bedre for alle.

Kjenner du til andre oppfatninger om § 3 a?

Det Austenå skriver om § 3 a i Kart og Plan er feil. Det å skulle legge ned så mye arbeid, bruk av tid for partene, er ikke bra hvis en risikerer at hele saken ryker! Skjønnelementet i jordskifte er så stort, at hvis man ikke vet, så får en heller avvise saken. En bør være på den sikre siden. Og en bør tilstrebe å fremme saken så tidlig som mulig. Det er feil å drøye.

Kapittel 4

Oppsummering

4.1 Innledning

Nedenfor gjør jeg en oppsummering, eller rettere sagt et sammenfattende utdrag av samtalene med jordskiftedommerne. Måten jeg gjør det på, er å sammenligne noen av de svarene jeg har funnet mest interessante mot hverandre, under de samme spørsmål eller overskrifter som ble brukt i gjengivelsene av samtalene i forrige kapittel. Jeg har også tilføyd noen nye overskrifter for å gjøre oppsummeringen og sammenligningene enklere. Jordskiftedommernes svar er anmerket med bokstav A:, B:, osv. Når det i utdraget nedenfor er benyttet; (...), dreier dette seg om kortere og lengre avbrudd som er utelatt fra teksten i samtalene. I hakeparentesene; [], står mine egne tilføyelser. Som nevnt i kapittel 3 er svarene jordskiftedommerne har gitt, ikke nødvendigvis plassert under samme hovedspørsmål eller hovedtema i alle samtalene. Dette var fordi jordskiftedommerne svarte eller belyste § 3 a forskjellig på de spørsmål de fikk, og fordi samtalene utviklet seg ulikt. Det samme er tilfelle i dette kapitlet. Jeg har valgt å oppsummere svarene som fremstilles i utdraget nedenfor under den overskrift jeg har funnet mest hensiktsmessig og naturlig. Av den grunn, med ønske om spore tilbake til teksten i den opprinnelige samtalen, kan svarene naturligvis være gitt under andre overskrifter/hovedspørsmål enn nedenfor. Ved sammenligninger av svarene (der det er mulig) må dette tas hensyn til, fordi de opprinnelige svarene ofte er farget av den sammenheng som spørsmålet ble stilt i og på hvilket utviklingstrinn samtalene var inne i. Utdragene nedenfor er på ingen måte representativt for samtalene. Langt flere svar ville vært interessant å stille opp mot hverandre. Jeg har som nevnt ovenfor valgt å gjengi i dette utdraget det jeg har funnet mest interessant. For oversiktens skyld har jeg nedenfor i samtaler med to jordskiftedommere bare omtalt dette med en bokstav. (Jordskiftedommer B1 & B2 = B og jordskiftedommer D1 & D2 = D.)

4.2 Utdrag av samtalene

Tolkning! Hva er § 3 a?

- A: Tolker § 3 a som et materielt vilkår...(...) Det er skjønnelementet som er det viktigste med § 3 a og må vurderes forskjellig etter type sak.
- B: Tolker § 3 a som et materielt vilkår som må være tilfredstilt før fremming av jordskiftesak.
- C: Paragraf 3 a er tapsgarantien.
- D: Paragraf 3 a er ingen prosessregel i vanlig forstand.
- E: Dette er absolutte prosessforutsetninger. Kan ikke gjennomføre et jordskifte hvis noen lider tap.

F: Paragraf 3 a er et materielt vilkår for å fremme saken, sammen med § 1. (...) Absolutte prosessforutsetninger vurderes etter § 12 og tvistemålsloven § 301. (...) Det jeg oppfatter som en absolutt prosessforutsetning, er det retten kan vurdere alene på kontoret. (...) Paragraf 3 a er ikke absolutt, slik at dommeren kan gjøre seg opp en mening om den etter at kravet er kommet inn. Partene må få uttale seg, og retten er med på befaring. Dette skal skje på første rettsmøte i utgangspunktet. Etter dette blir det et spørsmål om saken kan fremmes eller ikke.

G: Paragraf 3 a er en absolutt prosessforutsetning. (...) Skjønnelementet er veldig stort i § 3 a, og er en individuell vurdering retten gjør i hvert tilfelle.

Hva verner § 3 a om?

A: Det er eiendommen som er vernet.

B: I utgangspunktet er dette en objektiv vurdering. Men i realiteten tas det en del subjektive hensyn. Da jordskifteloven ble skrevet i 1979 var det mer enhetlige måter å drive eiendommene på enn i dag. Noe som i praksis vil si at det i dag er vanskelig å komme utenom subjektive hensyn.

C: Panthaver har et vern. Eieren har et vern gjennom eiendommen. Paragraf 3 a forhindrer at eiendommens verdi blir redusert. Om eiendommens verdi blir redusert vil dette gå utover de framtidige eiere av eiendommen. Det er ikke jordskifterettens oppgave å ødelegge for disse.

D: Utgangspunktet er at en ser for seg en normal eier. Men eier og eiendom er ofte sammenfallende.

E: Paragraf 3 a er et vern for de eiendommer som blir dratt med i et jordskifte hvor parten ikke ser noen nytte av å være med. Det er jo slik at de parter som kravet retter seg i mot ikke har tenkt særlig over dette og er ikke forberedt på samme måte som rekvirenten. (...) Det er eiendommen som vurderes. Eieren er en episode i eiendommens liv. Men må sjele til eieren, en kan ikke se seg blindt på eiendommen. Eiendommen har også en utvikling. Eiere har forskjellige relasjoner til eiendommene sine. (...) Panthaver er vernet. Det ligger inneforstått i grunnprinsippet, at når jordskifteretten garanterer at ingen lider tap, vil eiendommen som panteobjekt være like godt vernet. Det er derfor vi kan gjennomføre de enorme transaksjoner vi gjør i et jordskifte uten at noen egentlig stiller spørsmål med det.

F: I utgangspunktet er det eiendommen som er vernet, jf. ordlyden i § 1 og § 3 a. (...) Eiendommen er en slags part, men den er representert med den aktuelle eieren. Det er eieren som argumenterer, bor der og skal bo der når skiftet er ferdig. Så det er ikke uten betydning hva slags oppfatning eieren har, og dette må tillegges ganske stor vekt. (...) Paragraf 3 a er spesielt viktig forhold til de passive parter og de som ikke ønsker jordskifte.

G: Det er hva en normal og rasjonell person ville innrette seg som eier av eiendommen. (...) Prøver primært en objektiv og nøytral vurdering av eiendommen. Men du ser jo dette i en sammenheng. Du klarer ikke som menneske å skille eiendommen og eieren. I praksis sklir dette i hverandre.

Er § 3 a et vern for den odelsberettigede?

C: Ja, den kan sees på som et vern mot å unngå horrible disponeringer i eiendommen. (...) Jordskifteretten må vurdere objektivt og har en plikt i forhold til forvaltningslovene.

Hva hvis jordskifte berører en naboeiendom?

C: Nyttevurderingene i § 3 a gjelder også for naboer av skiftefeltet, selv om naboen ikke er med på selve jordskiftet.

D:... naboen får ikke noe med § 3 a å gjøre.

E: Hvis en naboeiendom ligger uberørt midt i et jordskiftefelt, får denne eiendommen en kostnad med grenseoppgang. (...) Begrunnelsen for [nytt av] slike rettsfastsettende forhold gjøres når partene ilegges kostnadene senere i saken. Tror jeg ikke har hvert i den situasjonen hvor det har vært nødvendig å vurdere slike eiendommer på fremmingstidspunktet.

G: Å ha en eiendom i Norge medfører et ansvar i å holde grensene på plass.

Verner § 3 a om kultur og natur (§ 29)?

F: Å si noe om det er ikke så absolutt. (...) Men en annen ting er verdien i markedet, da kan det være viktig for eiendommen å ta vare på kulturlandskapet. Så man kan ikke se helt bort i fra at dette har med § 3 a gjøre.

Hva med verdier av kultur-, historisk-, estetisk- og økologisk betydning?

B: Dette kan knyttes til § 29 a. Dette er mer snakk om offentlige hensyn enn til § 3 a. I forhold til § 3 a betyr dette lite. Paragraf 3 a møter hensynet til eiendommen og eieren.

Verner § 3 a om samfunnsinteresser?

G: Det har litt med hvordan du oppfatter eierrollen. Som eier har du et forvalteransvar med de kvaliteter eiendommen har. Du kan ikke bare tenke på egne subjektive ønsker. En eier har plikt til å innrette seg etter kulturminner og kulturlandskapet, for eksempel. Dette må også jordskifteretten ta hensyn til. (...) Det er egentlig lite du kan gjøre som du vil med din eiendom i Norge i dag.

Hvilke verdigrunnlag bygger § 3 a på?

A: Det er først og fremst de økonomiske verdier som legges til grunn for vurderingen av § 3 a. Men selve vurderingen av nytte, ulemper og kostnader er en helhetlig skjønnsvurdering.

B: Kan ta hensyn til alle slags verdier, dette er også noe Øvstedal påpeker i sin kommentarutgave til jordskifteloven. Men det er de økonomiske og objektive verdier som ligger i bunn først

C: Det er den økonomiske nytte som ligger i bunnen av § 3 a. Men det er også snakk om rettslig nytte. Å løse en konflikt er nyttefullt, dette medfører at eiendommen blir bedre for salg, eller at naboer slipper å krangle.

D: Paragraf 3 a beregnes etter en totalpakke av de økonomiske og de ikke-økonomiske verdier. Det er snakk om både økonomisk nytte og sosial nytte.

E: Å vurdere § 3 a er en helhetlig vurdering. *Også sosiale verdier?* Dette ville i så fall dukke opp i anførselene av partene. Det typiske er parter som ønsker å beholde en bestemt teig fordi han har fått et nært forhold til den pga. oppdyrking eller tradisjon. Jordskifteretten bør ta hensyn til dette og skal se på andre hensyn enn de rent økonomiske.

F: Jeg legger vekt på alle slags verdier i § 3 a. Men det er først og fremst de økonomiske verdier.

G: Alle verdier legges til grunn.

Hva er enklest å beregne? Økonomiske forhold eller ikke- økonomiske forhold?

A: ... det kan være at det er de ikke-økonomiske verdier som avgjør nytten til slutt, sett sammen med kronespørsmålet i bunn.

B: Det er mye en kunne sagt om verdivurderinger, spesielt teoretisk, men praksis er noe annet. (...) Det er opplagt at sosiale forhold kan ha større verdi enn rent økonomiske verdier. Ofte ønsker parter å få ryddet opp i slike forhold.

C: Naboskap mellom parter er vanskelig å verdsette. Men hvis en ser at et godt naboskap vil gi en effekt som er positiv, kan det avgjøre om et jordskifte er nyttefullt eller ikke.

F: Sosiale verdier er vanskelig å si noe eksakt om. Men både økonomiske og ikke-økonomiske verdier er like vanskelig å si noe om. Det kan være slik at det økonomiske taler for en jordskiftesak, men at alle de andre momentene taler mot et jordskifte og i sum er så store at saken ikke fremmes i noe tilfelle.

Nytte av kjøps- og salgsprosesser jf. § 3 a?

A: Jamfør jskl. § 32 annet ledd kan jordskifteretten hjelpe til med å få i stand avtaler om kjøp og salg. Men slike prosesser er ikke grunnlag for nytteverdier etter § 3 a.

B: Nei, det er vel ikke det. Men det er klart at jordskifte kan gjøre slike prosesser lettere. Jordskifte har transaksjonsmessige fordeler. Det ville være svært tungvindt om partene skulle gjøre dette selv. Det er det som er det kjekke, at jordskifte er populært kalt "one-stop-shopping".

C: Kjøp og salg, og andre forhold må det private-avtale-institutt ta seg av. (...) ...dette er en rein overføring. Paragraf 3 a kommer ikke inn i kjøps- og salgsprosesser. Dette dreier seg om at parter ønsker å kvitte seg med jord.

D: Hvis parter vil selge, stoppes saken til partene har ordnet opp i dette seg i mellom. Slik er spillereglene. I jordskifte skal eiendommen minst være like mye verdt etter som før.

E: Har ikke opplevd det. Men jeg ser nytten av å gjennomføre slike prosesser, pga. behandlingen av slike saker hos landbruksmyndighetene.

Nytte av rettsfastsettende forhold jf. § 3 a?

E: Både ja og nei. I et jordskifte kan hele loven brukes på virkemidlene i § 2. Saken er fremmet etter § 2, men grenser fastsettes etter andre hjemler/regler.

F: Det er en klar nyttevirkning av å få ryddet opp i rettslige forhold jf. § 3 a. Alternativet er, for eksempel i et sameie, at eiendommen ligger helt unytta fordi ingen er sikre på hvordan, og tørr heller ikke "trække" på naboen. Kan på fremmingsmøtet både vurdere nytten av å rydde opp i rettslige forhold og nytten av selve jordskiftet.

G: Det er aldri snakk om nytte i § 88 saker. Men jeg vet om dem som gjør vedtak om nytte i § 88 saker. Når noen gjør fremming av § 88 saker er det nok ikke snakk om § 3 a vurderinger, selv om den blir nevnt, men mer pga. at partene pådrar seg kostnader i saken, og for å presisere at saken ikke kan trekkes. (...) [Jeg] går ikke inn på § 3 a i rettsfastsettende deler av saken, selv om eieren argumenterer å ha ingen nytte av dette. Å ha en eiendom i Norge medfører et ansvar i å holde grensene på plass.

Hva med advokatkostnader?

D: Advokatkostnader er ikke en del av § 3 a. Men dette er et moralsk dilemma. Om en part blir trukket inn i et jordskifte og løper til advokaten sin, så føler jeg et ansvar for det. (...) Men jordskifteretten kommer ut av dette, loven er klar. Tvistemålslovsutvalget sier noe om disse problemstillingene.

E: Tenker her ikke på partenes egne kostnader med å møte for jordskifteretten og heller ikke på advokatskostnader i utgangspunktet. (...) Tenker meg nøye gjennom når jeg innkaller til rettsmøter om parter stiller med advokat. Prøver da å være effektiv, slik at kostnadene med saken reduseres.

G: Synes det er ille når parter bruker advokat, når du ser at det ikke hadde vært nødvendig.

Fremming av jordskifte og vurderingen av § 3 a?

A: Jeg dokumenterer ikke nødvendigvis med et økonomisk regnestykke i rettsboka. Det blir å skrive om nytte, ulemper og kostnader med rene ord i fremmingsvedtaket. (...) I tradisjonelle jordskifter som teigbytte vurderer jeg hver enkelt eier og eiendom hver for seg. Når det gjelder bruksordning og sams tiltak vil det ofte være den totale nytten som blir det vesentlige. (...) Poenget er at i et sams tiltak er totalnyttens avgjørende. (...) Dette fritar selvsagt ikke jordskifteretten fra kravet i § 3 a, som går ut på å konstatere at ingen påføres tap.

B: Det er vanskelig å si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet. Begrunnelsen for fremmingen og vurderingen av § 3 a gjøres relativt summariske. (...) Det er sjelden noe problem med at parter er motvillig i jordskiftesaker, eller som påstår at de taper på et jordskifte. Partene innser gjerne at det er et problem som må løses. (...) Da blir det ofte litt underlig å hakke på § 3 a ..., bare for å vurdere den.

C: Fremmingsvedtaket skal ikke være noen blokkbegrunnelse. Rettspraksis har sagt at § 3 a skal vurderes mot hver enkelt eiendom. (...) Selv om alt ser vel og bra ut og ingen parter er i mot fremming av jordskifte, kan problemstillingen i § 3 a dukke opp igjen senere i saken. (...) Alt av nytter og effekter skrives ned i begrunnelsen fordi det skal være en individuell vurdering, og med tanke på at vedtaket kan ankes.

D: Gjør korte begrunnelser. Hver og en part skal vurderes, men det er ikke alltid det kommer fram av rettsboka. Som regel skrives fremmingsvedtaket verbalt, sjelden noe regnestykke. En kan ikke spesifikt gjøre en vurdering om bonitet og verdsetting, en har ikke full oversikt over dette på fremmingstidspunktet. (...) Det er sjelden de store utredninger om § 3 a.

E: Hver enkelt part og eiendom skal vurderes og begrunnes i forhold til § 3 a. Det skal ikke være noe summarisk vedtak. (...) Kjernen i verddivurderingene er å anslå selve kostnadsbildet ved å holde en sak. Det er ikke så veldig vanskelig å anslå. Setter enkelt og greit opp et regnestykke på dette ... Har også prøvekjørt arronderingsberegninger og sett på hva man kunne forvente i forbedring med jordskifte. (...) I de aller fleste saker blir det i fremmingsvedtaket en verbal beskrivelse av § 3 a.

F: Vurderer nytten i forhold til kostnadene og ulempene for hver eiendom. Vanligvis er det ikke et regnestykke, forutsetningene for det er ikke tilstede. Jordskiftekostnadene kan det sies noe om, men du vet ... ikke hvor mange rettsmøter det blir!

G: I § 2 a og § 2 b saker skriver jeg litt om hver eier og eiendom. Fremmingsvedtaket i bruksordningssaker er litt spesielt. Der gjøres vedtaket summarisk, og hele gruppen av eiendommer betraktes under ett. Særlig når saken gjelder storviltjakt. Vallet ligger der, og du er avhengig av et

samarbeid, fordi det er ingen som kan drive jakt alene. (...) Vurderingen blir likeartet for 100 - 200 parter. Har ikke da 200 avsnitt om § 3 a. (...) *Hvordan vurderer du vurderer du nytte, ulempe og kostnader i § 3 a?* Vet ikke om jeg har brukt noe regnestykke på det. Men du gjør økonomiske og arronderingsmessige vurderinger. (...) Jeg drar jordskiftekostnadene (prosesskostnadene) inn i vurderinga av fremmingen når jeg ser at saken vil koste mye. (...) I § 2 e saker ville jeg satt opp et regnestykke.

Tidspunkt på fremming av jordskiftesaken?

C: Det er en hypotese at man kan si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet. Praksis er noe annet enn hva teorien sier. Men det må vises at man har gjort en slik vurdering.

D: Når saken fremmes varierer kolossalt. I små saker så fremmes og avsluttes saken samtidig. Her har man utsatt fremmingen til skifteplanen nesten er klar, for så å se på om det er mulig å gjøre noe med saken.

E: Hvis du ikke er sikker, så bør du heller vente med å fremme saken. Det er for tynt å ikke gjøre noen ting.

F: Ideelt skal saken fremmes på første møte. Men det er ofte vanskelig å avgjøre fremming av saken på første møte. Det kan komme mange ting fram på første møte som ikke retten er blitt gjort oppmerksom på forhånd... (...) Da kan det være både dumt og uhensiktigmessig å fremme saken. En annen ting er at det rettslige grunnlaget kan være uklart. (...) Selv om det rettslige problemet er løst, kan det vise seg at kostnadene blir større enn nytten, og da må saken avvises. Avklaringen av de rettslige forhold har tatt bort grunnlaget for kravet.

G: Saken skal fremmes så snart som råd. Men det kan være vanskelig. Det er ikke alltid at en greier å forutse § 3 a på fremmingstidspunktet. Jeg har brukt § 3 a og avvist saker, men da har det ofte ikke vært noe tvil.

Har du gjort om et fremmingsvedtak jf. § 14 annet ledd?

A: ... å gjøre om et fremmingsvedtak vil være verre enn å fullføre jordskiftesaken. Kostnadene er allerede påløpt for partene. Det vil bare bli vondt verre å stoppe saken. Hva slags nytte vil da partene sitte igjen med?

E: Når loven sier i § 14 annet ledd at en kan gjøre om et fremmingsvedtak, må det bety at § 3 a skal indirekte passes på hele tiden.

F: Det er ikke enkelt å gjøre om en sak, når saken allerede er i gang, når nytten ikke svarer til kostnadene som er lagt ned. Hvem skal da betale for de kostnader som til tross ligger der? Det er det som gjør det vanskelig. Og en for heller ikke ut den lille nytten som skifteplanen kunne skapt.

Påregnelig bruk av eiendommen (framtidige verdier)?

B: Når det gjelder likheten i påregnelighetsvurderingene til ekspropriasjon er det mer relevant å ta hensyn til subjektive verdier i jordskifte enn i ekspropriasjon. Løsningene kan tilpasses eieren, men er på grunnlag av et objektivt utgangspunkt.

C: Jordskifteretten må være veldig forsiktig med skifteplanen der det er ventelig med utbyggings- eller boligområder, med hensyn på § 31. (...) Påregnelighet i jordskifte er tilsvarende påregneligheten i ekspropriasjon. (...) *Hva hvis det er påregnelig med grønnsaksproduksjon, men nåværende eier driver ikke med det?* Hvis ikke førstemann vil gjøre det, så vil en annen eier gjøre det etter hvert. Må

tilrettelegge for det. En må huske på at jordskifteretten skaper en evig forandring for eiendommen. Selv om en kan skifte på nytt om ti år, så vil grunnlaget en bygger på være forskjellig.

D: Vi er forsiktig med arealbytte når omdisponering av arealbruken er påregnelig. Særlig i områder med utbyggingspress. (...) Paragraf 31 minner oss om dette. (...) I en sak tok jeg inn en klausul på at jordskifteplanen skulle gjøres om hvis et areal ble solgt (ekspropriert) innen en tidsfrist på 10 år. Dette er en sikkerhetsventil som kan brukes. (...) Den påregnelige økonomiske utbyttet av eiendommen i jordskiftesaker har en viss parallell til ekspropriasjon.

E: Hvis det er påregnelig med utbygging, selv om planen ikke viser det, må jordskifteretten være forsiktig med å bytte eier. Da bør arealet forbli hos den tidligere eier. (...) Det er for så vidt de samme påregnelighetsvurderinger i jordskifte som i ekspropriasjon. (...) Noe som er interessant å påpeke i denne sammenheng, er at det i noen av de samferdselssakene jordskifteretten har gjennomført, ble lagt inn klausuler på om hva som skulle skje hvis arealene endret seg i verdi etter at eierne byttet arealer.

F: Det er ikke noe som tyder på at den normerte og objektive vurderingen jordskifteretten foretar, skal være et tradisjonelt jordbruk. (...) Eiendommene trenger ikke å vurderes over samme lest. Hvis en landbrukseieendom på 20-30 dekar ikke drives, men er bortleid til feriested, kan en ikke legge til grunn en bruk av eiendommen med to kuer, to hester, ti sauer og litt gras, utfra en normert vurdering. (...) I dag er en nødt til å se på den eksisterende bruken ved arealbytte og verdsetting. (...) Jordskifteretten trenger ikke å følge den bestemte planstatus, men den kan være en forutsetning. Må se utover dette i de enkelte områder på for eksempel om det er aktuelt å bygge noe. (...) Vi har bestemmelser i jskl. § 31 om dette.

G: Jeg er ganske forsiktig når jordskifte er i nærheten av et utbyggingsområde. Har avvist flere saker på dette grunnlaget. (...) Det kommuneplanen sier er veldig tilfeldig. Og når det dispenseres over en lav sko i enkelte områder, er det vanskelig å følge det kommunen har lagt til grunn.

Hvordan forholder jordskifteretten seg til partenes ulike syn på nytte?

A: Det er den påregnelige bruk som legges til grunn. (...) Det blir for vanskelig å trekke inn aktuelle eieres syn med så ulike interesser og nyttefunksjoner som vi ser i eiendom i dag. (...) Jeg ser eiendommens bruk utfra en objektvisert og normal eier. I praksis er dette en relativ størrelse som tilpasses bruken og størrelsen på eiendommene.

C: Jordskifteretten forholder seg til den plikt det er å være grunneier, og kan ikke ta hensyn til den bekvemlighet at eieren ikke lever av sin eiendom.

D: Ser på en normal eier, og normal bruk av eiendommen.

F: Passive eiere har en helt andre interesser og behov enn aktive grunneiere. (...) Men det kan tenkes at når en passiv eier er mer opptatt av opplevelser og fritidsaktiviteter, og synes det er viktigere å se på at skogen råtner ned, enn at den hogges, kan en ikke se bort i fra verdien av dette i utgangspunktet.

Hvordan forholder du deg til en superbonde?

D: Ser i utgangspunktet ikke på om eieren er en superbonde eller ikke er så flink. Men må ta hensyn til superbonden hvis vedkommende har en spesiell aktivitet.

G: Med sånne eiere ville du tørre mer. Disse ville make å gjennomføre ting, forutsatt at vedkommende blir på eiendommen og kan realisere ting. Er det snakk om et vegprosjekt så har du kanskje en pådriver for å få det realisert.

F: Hvis det er snakk om en eiendom som har en spesiell bruksform, som er spesielt avhengig av eiendommen, er det skummelt å gjøre noe med denne eiendommen.

Hva slags hensyn tar jordskifteretten til partene i jordskifteprosessen?

A: Det er partene som disponerer jordskifteretten. (...) Det gjelder å analysere tingene, plukke ut det viktigste og få løst det problemet rekvirenten har foreslått. (...) Mange av de sakene jeg har gjennomført kunne jeg fint ha gjort uten å være jordskiftedommer. Det går ofte ut på å være nøytral og objektiv og kunne megle mellom partene.

G: Har alltid saksforberedende møte med partene. Har ofte kjørt slike møter på ettermiddagen etter jobb, slik at det ikke skal bli noen kostnader med disse møtene. (...) Det har forundret med hvor flinke folk er til å akseptere jordskifterettens syn. Det kan være veldig uenighet om saken, men når jordskiftet bergrunner sin avgjørelse, så skjønner partene hvorfor. Det er meget tilfredsstillende for jordskiftetretten å se at budskapet har nådd frem. Partene tar hverandre i handa og det er ingen vonde følelser.

Tenker du på om partene kan tilpasse seg jordskiftet?

B: Løsningene må tilpasses de aktuelle parter.

C: Det er ikke noe problem. Vanligvis er det entreprenører som står for drifta. Da må en legge det til grunn og finne ut om man sitter igjen med en netto som gjør tiltaket lønnsomt. (...) Å sitte på en eiendom forplikter. Jordloven har bestemmelser om det.

D: ...hvis en eier bare har noen hester på eiendommen for å tilfredstille myndighetene, så må eieren finne seg i det økonomiske tapet det er å ikke drive selv. Og det må være lov til å mene at en moderne traktor er påregnelig, selv om en part er 80 år.

F: Det står direkte i loven at en kan ta hensyn til eierens evne. Det er klart at en ikke kan legge forutsetninger for bygging av driftsbygning og kjøp av traktor, hvis ikke vedkommende har det på det tidspunktet saken starter.

Har du redusert gevinsten et jordskifte kunne skapt?

C: En kan ikke bare tenke bedriftsøkonomisk. Å bare tenke gevinst i ytterste konsekvens, kan bli for mye av det gode og kan gå utover noen.

D: En kan ikke gjøre et jordskifte optimalt eller større bare fordi noen parter vil det. Jordskifte dreier seg ikke bare om dette. En må ta hensyn til både sterke og svake parter. (...) Pleier å spøke med at hvis alle er litt misfornøyd, er det gjerne de beste sakene.

E: Selv om en optimal skifteplan kunne skapt en større gevinst, har jeg innfridd partenes ønsker. (...) Eiendommen skal være tilfredstilt, men også eierne skal tilfredstilles.

G: Det er ingen vits i å lage et jordskifte hvis ingen partene er i stand til å tilpasse seg eller gjøre de tiltak som skal til. (...) Og hvis en skulle tvinge gjennom en slik sak [sams tiltak, bruksordning], ville en fått masse konflikter i ettertid med politi for å få dette til. En må tenke på hva som er realiserbart. Det folkelige aspektet er viktig, og da kan fokuset på eiendommen forsvinne. (...) Hvordan vil ting fungere? Hva gjøre dette med eiendommene, folk og det sosiale liv? Jordskifte er en permanent ting. (...) Den optimale nytten trenger ikke være det beste, pga. av andre forhold som spiller inn.

Enighet og uenighet blant partene

Kan partene avtale seg bort fra § 3 a?

D: Partene har ofte bestemt seg på forhånd, og vil bytte slik og slik. Partene vil ha hjelp av jordskifteretten. Jordskifteretten kan se tingene fra en annen side. Men hvorfor reformere verden hvis ikke partene vil. (...) Har partene bestemt seg på forhånd, lar vi dem som regel få det som de vil. (...) Dette vil bare være et pluss for neste eiere, når forrige eiere har investert penger i eiendommen. De kan da på en måte avtale seg bort fra § 3 a.

E: Om parter vil bytte skog mot jord og verdiene er de samme, burde dette kunne gå. (...) Men hvis det hadde vært påregnelig med utbyggingsområder eller boligområder, så hadde jeg latt være å bytte dette selv om partene ville det. Ville da føle ubehag med å gjennomføre dette, særlig hvis det om noen år skulle ligge et kjøpesenter der med en verdi på 5 mil. Vi må huske på at jordskifteretten er en profesjonell hjelp for partene. Selv om partene er enige, kan det være at de ikke aner konsekvensene av et slikt bytte. En skal passe på at eiere unngår å gjøre uheldige disponeringer, i hvert fall i ekstreme situasjoner. Eieren vil ødelegge for neste eiere. Som nevnt tidligere er eieren en periode i eiendommens liv. Dette er en etisk vurdering jordskifteretten må gjøre.

Hva med parter som ikke ønsker jordskifte?

B: Om en eier absolutt motsetter seg hva jordskifteretten vil, er det ingen hensikt å lage rabalder. Det er bedre å være moderat enn radikal.

C: Paragraf 3 a får større betydning når det er strid om fremming av jordskiftesaken. Av og til er det ikke så klokt å fortsette jordskiftesaken på usikre premisser. En måte å unngå dette på er å sette fremmingsvedtaket til forhåndspåanke. (...) Men § 3 a gjelder fortsatt etter at vedtaket er rettskraftig. (...) Det er ikke lett å kjøre gjennom slike saker når ingen er interessert. Hvis det er stor motstand for slik sak, og bare én som vil, virker det ulogisk å fremme saken. Men dette avhenger av saken. (...) Gjennomgående tenker nok jordskiftedommere på grunneierens beste. "De skal få det greit". (...) [Men] parten bør ha forståelse for naboens problem.

D: I de saker hvor det har blitt satt konsesjonsvilkår om jordskifte ved kjøp av eiendom, har dette vært et problem. Her var det gjerne bastant motstand mot jordskifte. Og i enkelte tilfeller har jordskifteretten avvist slike saker. (...) Jordskifteretten kan ikke gjøre en annen vurdering av § 1 og § 3 a selv om det stilles krav om konsesjon fra myndighetenes side.

Er eieren en periode i eiendommens liv?

G: Jeg føler vel at jordskifteretten er en enda kortere periode i eiendommens liv. En eier kan gjøre ting utenom et jordskifte, og om vi hjelper han med de tingene han likevel kunne gjort så... (...) Når parter er enige, gjennomføres saken som et rettsforlik eller et minnelig jordskifte, eller som en overenskomst som partene undertegner.

Er § 3 a tvang?

G: Legger til grunn at eieren har en plikt til å forvalte eiendommen sin, og det medfører en del prosesser de må gå inn i ufrivillig og frivillig.

Hva er de vanskeligste sakstyper i forhold til § 3 a?

A: Sams tiltak og investeringer er de vanskeligste saker. For eksempel ved bygging av veg. For å bygge vegen må en del forvaltningsavgjørelser på plass. (...) Det kan ha dukket opp overraskelser underveis. (...) Da må jordskifteretten avblåse hele saken. Da har partene blitt påført kostnader og har fått null resultater.

B: Ved bygging av skogsbilveg over naboeiendommen kan man spørre seg om tiltaket vil være til like stor nytte for alle parter. Er dette snakk om fellestiltak, eller er det ekspropriasjon? Hvis naboen ikke har nytte av vegen, vil dette ligne på ekspropriasjon.

C: Et arealbytte er en "dramatisk sakstype", du gjør noe grunnleggende med eiendommen.

D: De vanskeligste sakstypene er de nye sakstypene i urbane områder som oppdeling av sameie i § 2 g og bruksordning jf § 2 c. (...) Føler at i disse sakene er alt vanskelig. De andre sakstypene har ikke skapt de store problemer.

E: Felles tiltak (veg) er de vanskeligste og mest krevende sakene. Her må partene ut med penger av egen lommebok.

F: Har tenkt litt på om § 2 f-saker kommer inn under § 3 a? (...) Vedtak om hvem som får jord er gjort. Jordskifteretten står bare for den tekniske gjennomføringen. Paragraf 3 a har her ingenting for seg. (...) Man fremmer disse sakene med henvisning til lovehjemmel.

G: Arealbytte, fordi det er vanskelig å forutse verdiene i framtida. Paragraf 2 e-sak (felles tiltak) er også vanskelig i forhold til § 3 a. (...) [Men derimot] bruksordning er en genial sak. Den kan brukes i mange sammenhenger.

Er det problemer (og usikkerhet) med § 3 a?

A: Paragraf 3 a er et stort problem å vurdere på fremmingstidspunktet, og § 3 a vurderes slik det ser ut på fremmingstidspunktet. Det er alltid en risiko. (...) Det holder ikke å si at det er mer enn 50 % sannsynlighet for at en part ikke påføres tap. En må være overbevist om at parten ikke påføres tap. (...) Stor usikkerhet krever stor nytteovervekt.

B: Paragraf 3 a er i praksis ikke noe problem, og vi har ikke møtt på noen problemer. (...) Jordskifte handler om å finne løsninger. Men mye tilsier at tiden er gått i fra § 3 a og jordskifteloven. Loven bærer preg av å være laget i en annen tid. Den er ikke tilpasset dagens situasjon.

C: Hvis § 3 a er usikker og settes på prøve, vil det ikke være klokt å gjennomføre jordskifte jf. § 31. Verdier endrer seg over tid. (...) Hva om å bli eneeier ikke er økonomisk forsvarlig. Oppdeling av en eiendom skaper en rettslig endring, og kan få tapsfølger på sikt. (...) Jordskifte handler om å gjøre et valg, den er ingen garanti i praksis. (...) Selve begrepet "tapsgarantien" er mer et ord enn et faktisk innhold, som vi ikke klarer å bruke. (...) Jordskifte bør heller brukes for lite enn for mye.

D: Paragraf 3 a har ikke skapt de store problemene. Som regel er alle partene enige om å kreve jordskifte. Partene trenger hjelp. (...) Paragraf 1 er mer problematisk. Hva er tjenelig eiendom etter tid og tilhøve? I de nyere sakene, i urbane områder, er dette vanskelig. Og hovedutfordringen med § 3 a er å bergene nytten i de saker hvor det ikke er snakk om økonomi.

E: Verdsetting av eiendom er ikke enkelt, det er ingen fasit. Verdsetting er kvalifisert gjetting. Spekulasjoner om fremtiden. Her er mange feilkilder.

F: Jordskifteretten sitter ikke med noe krystallkule. (...) Å fremme saken med konklusjon om at nytten er større enn ulempene og kostnadene er egentlig bare tull. (...) Sånn som loven er nå må vedtaket basere seg på kvalifiserte gjetninger.

G: Det er ikke mulig å forutsi framtiden. (...) Hvis man ikke er trygg på det man gjør, så lar man være, når tvangselementet ligger i jordskifte. Men er partene enige og har sine oppriktige meninger, og jeg føler at de vet hva de gjør, så er jeg tilbøyelig for at partene får det som de vil.

Er der snakk om å velge den løsning som er minst usikker for framtiden?

G: Jeg tenker en del på det faktisk, som for eksempel: Hva er beste løsning? Hva er tryggest? Hva blir partene fornøyd med? Hva gjør vi for å unngå anke, slik at partene slipper å bruke masse penger på dette? Hva slags risiko setter du partene opp i videre?

Hva er tjenelig eiendom jf. § 1?

A: Hva som er utjenelig eiendom jf. jskl § 1 kan illustreres med en eier som krevde jordskifte med ønske om å få utlagt et større areal rundt sine seterhytter i fjellet. (...) [Men] hadde denne parten en utjenelig eiendom? Så lenge denne parten ønsket dette og ingen andre tapte på det, så aksepterte jordskifteretten dette!

D: Eller hva er utjenelig eiendom? Og hva kan gjøres for å få den tjenelig? Det er større behov for å skrive om § 1 enn § 3 a, i den grad noe skal skrives om ved revisjon av jordskifteloven.

Framtiden til § 3 a?

A: Jeg er opptatt av å ikke detaljregulere § 3 a. Den bør være en skjønnsvurdering.

E: Paragraf 3 a er generell. Den må tolkes forskjellig etter som tiden utvikler seg. Eiendommen har ulike funksjoner for eieren. En ny lov må se i retning mot eiernes signaler og fange opp dynamikken i eiendomsforholdene.

F: ... det kunne være nyttig å legge mer til rette for kjøps- og salgsprosesser og/eller at det var "jordbankeiendommer" tilgjengelig ... Dette vil bidra til å øke gevinsten for de som er parter i saken og dermed også motivasjonen for å være med.

G: I teorien er § 3 a tilknyttet til eiendommen. Men det er et spørsmål om man i større grad bør vurdere den individuelle eier. Det subjektive eierforhold er et problem opp i dette, når § 3 a går på eiendommen. Loven må i større grad åpne for å betrakte eierens interesser. Jeg tror man gjør det i stor grad i praksis.

Bør flere være parter i en jordskiftesak?

B: Det er foreløpig riktig at det er grunneier som representerer sin eiendom i en jordskiftesak. (...) Forholdet mellom grunneier og leietaker må bli mellom dem.

G: Har store nok problemer med å få tak i panthavere, når det er behov for det! *Hva med leietakeren?* Normalt er en leietaker med, oppfatter dette som en rettighet.

Moral og annet?

B: Tanken om at bare én kan kreve og dra andre ufrivillige med i et jordskifte, blir ofte ansett som fremmed for andre. Dette er det ofte bare jordskiftefolk som forstår.

C: Det ligger en falsk trygghet i tapsgarantien, selv om denne er vurdert nøye. (...) Tapsgarantien... er det et forsøk på berolige folk? (...) Paragraf 31 sier at en burde la være å skifte om man ikke er sikker. Dette er en større tapsgaranti enn § 3 a. (...) Jeg mener at en ikke klarer å få til denne garantien uten at noen kan lide tap.

E: Å fordele verdiene til andre er et moralsk dilemma. Det at du tvinger igjennom en sak hvor alle er i mot. (...) Men en skal ikke være med på å gjøre noe som en mener er feil. En kan ikke gjemme seg bak det juridiske. En må vurdere de ulike ting. Det er ikke bare snakk om de økonomiske forhold. Både sosiale, juridiske og økonomiske inngår i vurderingene.

Kapittel 5

Avslutning

5.1 Innledning

I forrige kapittel oppsummerte jeg samtaler med å gjengi de svarene jeg syntes var mest interessante. I dette kapitlet har jeg plukket ut noe av de uttalelser eller problemstillinger som jordskiftedommerne har kommet med, som er verdt å se nærmere på. Jeg drøfter dette opp mot annen litteratur, sammen med noen av mine egne tanker over mitt arbeide med § 3 a. Langt flere ting hadde fortjent en nærmere drøfting. Men innholdet i samtaler har blitt omfattende. Så å gjøre en fullstendig drøfting av samtaler ville trekke for langt, og har heller ikke vært min hensikt. Mesteparten av samtaler er i denne oppgaven gjengitt slik de var, fordi dette er interessant å lese i seg selv. Også i dette kapitlet, som i forrige, har jeg omtalt samtaler med to jordskiftedommere bare med en bokstav.

5.2 Avsluttende refleksjoner og drøftinger

5.2.1 Innledning

Som jeg skrev under fremgangsmåte og erfaringer i kapitlet 2, fikk jeg ofte helt andre svar enn det jeg hadde forventet å få under samtaler. Blant annet kom det fram tildels svært ulike svar fra jordskiftedommerne seg i mellom. I den enkelte samtale kan det også forkomme selvmotsigende svar fra samme jordskiftedommer. Det kommer nok av, som jeg har vært inne på tidligere i oppgaven, at samtaler utviklet seg og stoffet modnet seg underveis i samtaler. Så av den grunn ble svarene ofte annerledes når vi kom tettere inn på aktuelle temaer, eller tettere inn på selve jordskifteprosessen. Særlig på forholdet mellom partene og jordskifteprosessen. Allikevel er mitt inntrykk av samtaler i hovedtrekk er ganske like, når en ser på samtaler under ett.

5.2.2 Vernet i § 3 a

Som nevnt innledningsvis i denne oppgaven har jeg valgt å omtale jskl. § 3 a mer som et spørsmål om hva den verner om. De aller fleste jordskiftedommere har svart at det er eiendommen som er vernet gjennom § 3 a. Og at denne vurderingen baserer seg på en objektiv vurdering utfra hva en normal og fornuftig eier ville brukt eiendommen til. Men ofte utviklet samtaler seg fra at det til å begynne med var eiendommen og det objektiv som skulle legges til grunn for vurderingen i § 3 a, til at dette dreide mer mot subjektive vurderinger, når vi så nærmere på hvordan jordskifteprosessen forgikk i praksis. For øvrig uttrykte jordskiftedommer G dette ganske tidlig i samtalen med å si at du ”klarar ikke som person og skille eiendommen og eieren. I praksis skilir dette i hverandre”. Også jordskiftedommere B, D, E og F påpeker at det er vanskelig å komme utenom det subjektive.

Jordskiftedommer E og F påpeker at § 3 a er et spesielt vern for dem som ikke ønsker, eller som blir dratt ufrivillig med i en jordskifteprosess. I følge Ot.prp. nr. 56 (1978-79) s. 74 står det under merknader til jskl. § 1 at det er ”*vernet for partane mot å bli dregne inn i eit unødvendig jordskifte, [som] ligg særlig i framlegget til § 3 bokstav a*”. Videre står det på side 76 i samme proposisjon under merknader til § 3 a, at dens vurderinger av nytte, kostnader og ulemper ”...*knyter seg til eigedomane som driftseiningar, verken til personar på den eine sida, eller samfunnet elles på den andre,*” Et interessant spørsmål å stille seg da, er om det er eieren eller eiendommen § 3 a egentlig sikter til? I følge ordlyden i § 3 a er det eiendommen det dreier seg om. Det samme er det i jskl. § 1 første ledd. Ot.prp. nr.57 (1997-98) sier på side 134 at ”*ein som hovudregel skal leggje ei normert objektiv vurdering til grunn for utforming og omforming. Ein skal såleis leggje vekt på overordna landbrukspolitiske målsettingar...*” og videre på side 135 ”*Subjektive moment, som knyter seg til eigaren eller bruksrettshavaren sin kompetanse og særlege interesse, kan berre i noko monn takast med i skjønnet.*” Både Austenå (1997 s. 228) Austenå & Øvstedal (2000 s. 45), Aasmundtveit (2002 s. 46) og Roalkvam (2003 s. 12) skriver at § 3 a må forstås utfra en objektiv og normert vurdering, og henviser til Rt. 1990 s. 148 og Rt. 1995 s. 1474 om dette. Jeg kan derimot ikke se i disse rettsavgjørelser at § 3 a utelukkende bare dreier seg om en objektiv og normert vurdering, selv om avgjørelsene antyder dette. Forøvrig skriver Austenå (1997 s. 230) at:

Reglene i jskl. § 1 og § 3 bokstav a har noe ulikt formål. I § 1 er lagt inn dynamiske elementer og hensynet til å fremme en god samfunnsøkonomisk politikk... (...) På den andre siden har jskl. § 3 bokstav a en helt annen funksjon. Den skal være en rettsikkerhetsgaranti som skal forhindre at enkelte parter skal blir ”overkjørt”. Det kan lett tenkes at et jordskifte totalt sett både privatøkonomisk og samfunnsøkonomisk gir en meget stor skiftegevinst. Da kan det være lett å minimalisere ulempene for noen få for å utløse den store gevinsten for fellesskapet. Det er her § 3 bokstav a skal være garantien for at en eller noen få i realiteten ikke blir skadelidende.¹⁷ (Min understreking).

Dette kan tyde på at jskl. § 1 første ledd retter seg mot en objektiv vurdering av eiendommen, og at § 3 a retter seg mot en vurdering av eieren eller rettighetshaveren. Eller som Aasmundtveit (2002 s. 19) sier det, at ”§ 3 bokstav [tar] sikte på å opprettholde status quo”. En annen tanke kan være at det i jordskiftelovtradisjonen ikke har vært nødvendig eller behov for en nærmere presisering av innholdet i § 3 a, fordi dette har vært opplagt, og fordi det skal legges vekt på ”overordna landbrukspolitiske målsettingar”, jf. Ot.prp. nr.57 (1997-98) s. 134. Særlig blir dette vanskelig å vurdere når virkeligheten for eieren og eiendommen er annerledes i dag enn for 25 år siden da siste jordskiftelov ble skrevet, og som jordskiftedommer B uttrykte det: ”Noe som i praksis vi si at det i dag er vanskelig å komme utenom subjektive hensyn”. Jeg viser for øvrig her til vedlagte landbrukstelling (vedlegg 3) som viser at antall driftsenheter i landbruket er halvert siden 1979. Som en følge av dette vil

¹⁷ Austenå viser også til Ot.prp. nr. 56 (1978-79) s. 74

flere ikke-landbrukseiendommer kunne bli lagt under et jordskifte. Og som nevnt tidligere i oppgave gjelder ikke bare jordskifteloven for landbrukseiendommer (jf. Rt 2000 s. 1119). Og hva for da dette å si for rettsikkerhetstanken i § 3 a? Aasmundtveit (2002 s. 19) påpeker at når § 1 første ledd forutsetter at jordskifte skal skape tjenelige eiendommer etter "tid og tilhøve", dvs. at det skal skapes en nytte med hensyn på eiendommens framtidige utnytting, må også dette dynamiske elementet leses inn i "tapsgarantien" i § 3 a. Altså nytten, samt ulempene og kostnadene i § 3 må vurderes etter "tid og tilhøve".

Aasmundtveit (2002 s. 44) skriver imidlertid at det virker noe kunstig å tale om nytte, ulempe og kostnader *for eiendommene*. Siden det er eieren eller brukeren av eiendommen, med andre ord parten, som vil dra nytte av et jordskifte og som vil oppleve de ulempene og kostnadene et jordskifte kan medføre seg. Aasmundtveit stiller spørsmål ved om jordskifteretten er forpliktet til å ta hensyn til subjektive vurderinger, og i hvilken grad dette er relevant. For å få svar på dette referer Aasmundtveit til en del teori og rettsavgjørelse vedrørende ekspropriasjonerstatningen. Forøvrig nevnte de fleste jordskiftedommere i samtalene om § 3 a, at påregnelighetsvurderingene i ekspropriasjon til en viss grad er de samme ved jordskifte. En interessant merknad av Aasmundtveit (2002 s. 50) i denne forbindelse, er at flere har kritisert Høyesteretts avgjørelser om ekspropriasjonerstatninger. Blant annet fordi bruksverdien i prinsippet må være en subjektiv vurdering, utfra hva det står i ekspropriasjonerstatningsloven § 4 første ledd (... "*bruksverdi for eigaren*"). Høyesterett har derimot lagt seg på en objektiv bruksverdivurdering. Aasmundtveit (2002 s. 52) konkluderer med at det i den grad er relevant å legge vekt på subjektive hensyn ved ekspropriasjon, vil dette også være tilfelle om "tapsgarantien" ved jordskifte. Imidlertid har jordskifteloven § 42 annet ledd, en bestemmelse om at jordskifteretten kan ta hensyn til partens økonomiske evne ved et jordskifte (men i følge ordlyden er dette ingen plikt). Om jskl. § 42 annet ledd sier Ot.prp. nr. 56 (1978-79 s. 88) at det er først å fremst den framtidige utnyttingen til eiendommen som skal vektlegges, og at partenes sin økonomiske situasjon kommer i annen rekke.

Både jordskiftedommer E og G sier at det ved en framtidig jordskiftelov må i større grad ta hensyn til den individuelle eieren ved vurderingen av § 3 a. En annen interessant uttalelse som er verdt å nevne i denne sammenheng, er av jordskiftedommer F:

Det er ikke noe som tyder på at den normerte og objektive vurderingen jordskifteretten foretar, skal være et tradisjonelt jordbruk. Selv om lovens system har eiendommen i fokus, i utgangspunktet, betyr ikke at eiendommen ikke kan vurderes individuelt i forhold til de interesser og bruk som er på det tidspunktet jordskifteretten kommer dit.

Austenå & Øvstedal (2000 s. 48) påpeker at det ikke er (lenger) nok å vurdere et jordskifte etter en "*normal eigar på normal eigedom*". Og at det "*trengst stadig betre objektive kriterier for ulike eigartypar og eit utvida nyttebegrep*". Roalkvam (2002 s. 94 og 95) støtter oppom det samme, og understreker at det er viktig med en individuell partsanalyse. Han

påpeker at partenes økonomiske vern i § 42 ikke er godt nok vernet. Som han skriver det: *”Sjølvs om eigedomsforholda er heilt like for to partar og dei vert pålagt like stor kostnader, er det langt frå sikkert at dei vil oppnå samme nytten. Ein part med dårlig betalingsevne kan endåtil risikere å gå ut med tap.”*

En interessant merknad i denne forbindelse er at det i følge Ot.prp. nr. 57 (1997-98 s. 135) alltid skal tas hensyn til eieren eller bruksrettshaverens gjeldssituasjon og betalingsevne i vurderingen av § 3 a. Og det står videre på samme sted i proposisjonen, at når et jordskifte kan omfatte eiendommer som ikke blir brukt til landbruk, skal også et jordskifte tilpasses formålet til disse eiendommer.

Et annet spørsmål som er interessant å reise i forbindelse med hva § 3 a verner om, er hvem den verne om. Altså hvem som er parter i et jordskifte. I kapittel 3 var jeg inne på hva slags ulike typer interesser som knytter seg til eiendommen. I følge jskl. § 5 er det i utgangspunktet bare eiere og bruksrettshavere som kan kreve jordskifte. Men hvem som er parter kommer fram av jskl. § 12. I følge ordlyden skal krav om jordskifte forkynnes *”... for eigarar, bruksrettshavarar, grannar og andre som skiftet vedkjem...”*. Jordskiftedommer B svarer på dette i forbindelse med hvem som bør være parter i en jordskiftesak slik: *”Det er foreløpig riktig at det er grunneier som representerer sin eiendom i en jordskiftesak. (...) Forholdet mellom grunneier og leietaker må bli mellom dem.”* Jordskiftedommer G svarer derimot på samme spørsmål: *”Normalt er en leietaker med, oppfatter dette som en rettighet.”* For øvrig var det ingen av jordskiftedommerne som sa noe annet, enn at panthaver har et vern mot at deres sikkerhet i eiendommen reduseres ved et jordskifte. På spørsmål om § 3 a er et vern for naboeiendommer, som er nødvendig å ta med i et jordskifte, var det bare jordskiftedommer C som svarte at nyttevurderingen i § 3 a også gjelder for slike eiendommer. Andre svarte at naboeiendommens nytte, av et jordskifte, kommer inn med kostnadsfordelingen (jskl. § 76) i slutten av saken, og oppfattet dette som et rettsfastesettende forhold i saken. Som jordskiftedommer G svarte det: *”Å ha en eiendom i Norge medfører et ansvar i å holde grensene på plass.”* For øvrig uttalte jordskiftedommer E at: *”Tror jeg ikke har hvert i den situasjonen hvor det har vært nødvendig å vurdere slike [nabo] eiendommer på fremmingstidspunktet.”*

5.2.3 Verdigrunlaget i § 3 a

Tradisjonelt er det den økonomiske målestokk som har vært grunnlag for å beregne nytten i et jordskifte og dette har vanligvis bidratt til bedre arrondering, arbeidstidsbesparelse, kortere transportveg og lignende. Austenå og Øvstedal skriver (2000 s. 46) om at det er særlig den økonomiske siden ved nytten som er enklest å bergene, men at det også kan være andre positive virkninger som kommer av et jordskifte, som juridiske, sosiale, økologiske, estetiske og etisk karakter.

Ingen av jordskiftedommeren har i samtalene gitt uttrykk for at ikke andre verdier enn de økonomiske verdier er med i vurderingen av § 3 a. Men mange fremhever at det er den økonomiske vurderingen som først og fremst ligger til grunn i § 3 a. En interessant observasjon i denne sammenheng var at både jordskiftedommer A, B, C og F uttrykte at å avgjøre om et jordskifte skaper nytte eller ikke kan til slutt avgjøres utfra de ikke-økonomiske verdier. Derimot var det ingen av jordskiftedommerne som uttrykte at det var nytte av kjøps- og salgsprosesser som forgikk som en del av jordskifteprosessen, bortsett fra noen som antydte at dette kunne være en fordel for partene, pga. transaksjonsmessige fordeler. I begge jordskiftesakene i Roalkvams undersøkelse (2003 s. 86), kom det fram at partene syntes det var positivt at jordskifteretten la til rette for kjøp og slag av eiendommer, dette særlig blant de "aktive" partene. Roalkvam påpeker det sannsynligvis ikke hadde kommet i gang kjøps- og salgsprosesser hvis ikke jordskifte hadde funnet sted. Jordskiftedommer F sa imidlertid at det kunne være nyttig å legge til rette for mer kjøps- og salgsprosesser i en framtidig jordskiftelov. Dette ville bidra til å *"øke gevinsten for de som er parter i saken og dermed også motivasjonen for å være med"*.

Aasmundtveit (2002) har sett nærmere på grunnlaget for hva som inngår i vurderingen av nytte, ulemper og kostnader. Aasmundtveit (2002 s. 57) konkluderer med at jskl. § 3 a må avgrenses til å gjelde bare de økonomiske verdier knyttet til eiendommens bruksverdi. Men Aasmundtveit er ikke i tvil om at jordskifte skaper flere verdier enn bare økonomisk bruksverdi. Blant annet kan et jordskifte medføre at eiendommen får en høyere salgsverdi, (eller reduseres i salgsverdi for den saks skyld). Men i følge Aasmundtveit taler lovens ordlyd og premissene i forarbeidene mot at ikke jskl. § 1 første ledd tar høyde for at omsetningsforhold er med i vurderingene, men at det dreier seg om utelukkende å legge forholdne til rette for en bedre utnyttelse av eiendommen, altså bruken, når jskl. § 1 første ledd taler om "Eigedomar som det er vanskeleg å nytte ut". Aasmundtveit baserer sin konklusjon i det vesentlige på hva rettspraksis har sagt om dette. Derimot påpeker Aasmundtveit (2002 s. 56) at det er uheldig at jordskifteloven ikke fanger opp omsetningsforhold, siden behovene i dag for å forbedre eiendomsforholdene ofte vil være knyttet til eiendommens salgsverdi. Reelle hensyn tilsier at omsetningsforhold burde være omfattet av jordskiftelovens formål, men er det altså ikke, skriver Aasmundtveit.

Roalkvam (2003 s. 85 og 92) går noe lengre enn Aasmundtveit, og sier at reelle hensyn må kunne tilsi at jordskiftetretten kan vektlegge omsetningsforhold inn i vurderingen av § 3 a. Han skriver også at nytte av juridisk karakter, som å avklare grenser i et jordskifte inngår i § 3 a, når dette har betydning for den økonomiske utnyttingen av eiendommen (Roalkvam s. 83). (For eksempel å la være å hogge i skogen grunnet en usikker grense.) Forøvrig har Roalkvam (s. 79) i sin undersøkelse fått fram at sosiale effekter kan påvirke nytten av et jordskifte, og at en derfor bør kunne vurdere *"om jordskiftesaka kan ha langsiktige negative verknader i forhold til naboskap og lokalmiljø"*. Roalkvam (s. 74 og 90) påpeker også at verdien av kulturlandskapet er viktig å ta hensyn til, og at dette bør inngå i nyttevurderingen av et jordskifte. I denne sammenheng er det verdt å nevne jordskiftedommer G svar på spørsmål

om § 3 a verner om "samfunnsinteresser": "En eier har plikt til å innrette seg etter kulturminner og kulturlandskapet... Dette må også jordskifteretten ta hensyn til."

På spørsmål til jordskiftedommerne om hvorvidt rettsfastsettende forhold av jordskiftesaken inngår i nyttevurderingen av § 3 a, fikk jeg stort sett til svar at dette ikke var tilfelle. Forøvrig uttalte jordskiftedommer F at:

Det er en klar nyttevirkning av å få ryddet opp i rettslige forhold jf. § 3 a. Alternativet er, for eksempel i et sameie, at eiendommen ligger helt unytta fordi ingen er sikre på hvordan, og tørr heller ikke "trække" på naboen. Kan på fremmingsmøtet både vurdere nytten av å rydde opp i rettslige forhold og nytten av selve jordskiftet.

I følge Rygg (1998 s. 179) gjelder § 3 a kun på rettsendrende avgjørelser, og ikke på rettsfastsettende avgjørelser. Rygg begrunner dette med at det ikke har noen fornuftig mening å snakke om nytte av å løse tvister eller ved skjønn som alternativt kan gå for andre domstoler. Ot. prp. nr. 57 (1997-98 s. 95) sier det slik:

Slik ein ser det, er det ikkje tenleg å tale om å vinne eller tape på å få fastsett kva rettar og pliktar ein har, på samme måte som ein kan vinne eller tape i ei sak der rettar blir regulert og bytta.

Aasmundtveit (2002 s. 37 - 40) tar opp om rettsfastsettende forhold inngår i vurderingen av § 3 a. Aasmundtveit viser til to dommer avsagt i lagmannsretten om dette spørsmålet (LG-1995-01305 og LE-1999-00754). Begge avgjørelsene legger til grunn at det ikke er tale om nytte eller tap om rettsfastsettende forhold jf. § 3 a. Aasmundtveit (2002 s. 40) skriver imidlertid at det ut fra reelle hensyn bør være relevant å legge vekt på effekter av rettsfastsettende forhold, hvis dette gir seg utslag på eiendommens økonomiske bruksverdi. Det samme kom også Roalkvam (2003 s. 83) fram til, som nevnt ovenfor. Om andre verdier eller effekter jordskiftesaker sier Aasmundtveit (2002 s. 55) at dette kan karakteriseres som "samfunnsmessige", og at disse effektene "ikke kan regnes for å være relevante i forhold til tapsgarantien".

5.2.4 Fremmingsvedtaket

Alle jordskiftedommere oppfattet § 3 a som et materielt vilkår for å fremme saken, eller at dette indirekte kom til uttrykk. Derimot var det ikke alle som uttrykte at § 3 a er en "absolutt prosessforutsetning". En interessant uttalelse i denne sammenheng var av jordskiftedommer F som sa at § 3 a ikke er en absolutt prosessforutsetning i vanlig forstand med at jordskifteretten på eget tiltak kunne avgjøre krav om sak uten at partene hadde fått uttale seg, og retten hadde vært på befaring i marka. At § 3 a ikke er en absolutt prosessforutsetning i vanlig forstand støttes også av jordskiftedommer D, men sier videre at den er absolutt i den forstand at den må være oppfylt for partene. Jeg hadde lyst til å spørre jordskiftedommerne om dette siden

Aasmundtveit (2002) tar dette opp i sin avhandling. Jeg henviser her til det jeg tidligere har skrevet i kapittel 3 om dette (med henvisning til Aasmundtveit).

Noe som er mer interessant å se nærmere på er hva jordskiftedommerne sa om fremmingsvedtaket for jordskifte. I følge jskl. § 14 første ledd, § 17a første ledd, og § 17b første ledd bokstav e, skal jordskifteretten på første møte avgjøre spørsmålet om fremming av saken, og begrunne hvilket rettslig og faktisk grunnlag fremmingsvedtaket i hovedsak bygger på. Som jeg var inne på i kapittel 1, skal vurderingen av nytte, ulempe og kostnader vurderes for hver enkelt eiendom. Dette kommer også til uttrykk i ordlyden til § 3 a. Det vil si at jordskifte ikke kan fremmes selv om totalnytten er stor for alle eiendommene, hvis en eiendom taper på det. De fleste av jordskiftedommerne svarte at hver enkelt eier og eiendom skal vurderes for seg. Noen presiserte at det ikke skal være en blokkbegrunnelse eller summarisk vedtak. Blant annet kommer dette frem av lagmannsrettsavgjørelsen LE-2001-00169, at det skal være en individuell og konkret vurdering av hver enkelt eiendom. Imidlertid kom dette ikke like klart frem av jordskiftedommer B, som sa at det er vanskelig å gjøre en konkret vurdering av § 3 a på fremmingstidspunktet, og av den grunn ble fremmingsvedtaket gjort relativt summarisk. Jordskiftedommer D fortalte at hver part skal vurderes, men at dette ikke alltid kom frem av rettsboka, og sa videre *”En kan ikke spesifikt gjøre en vurdering om bonitet og verdsetting, en har ikke full oversikt over dette på fremmingstidspunktet.”*

Jordskiftedommer A vurderte fremming av bruksordningssaker og sams tiltak annerledes enn i tradisjonelle jordskifter (som arealbytte). Vedkommende forklarte dette med at det ofte vil være totalnytten som er avgjørende i slike saker, men at likevel § 3 a skal vurderes for hver enkelt part for å konstantere at ingen lider tap. Også jordskiftedommer G vurderte bruksordningssaker annerledes enn i arealbyttesaker. Men derimot sier jordskiftedommer G ganske klart at det i bruksordningssaker, i hvert fall jaktordning som var det eksempelet vedkommende viste til, at vedtaket gjøres summarisk og alle eiendommer betraktes under ett fordi: *”Vallet ligger der, og du er avhengig av et samarbeid, fordi det er ingen som kan drive jakt alene. (...) Vurderingen blir likeartet for 100 - 200 parter. Har ikke da 200 avsnitt om § 3 a.”* I denne sammenheng vil jeg nevne en relativ nylig avgjørelse i Frostating lagmannsrett fra 3. desember 2003 (LF-2003-00077), som tar opp spørsmålet om vurderingen av § 3 a i saker etter jskl. 2 bokstav c nr. 2 (bruksordning). Her heter det:

Om og i hvilken utstrekning det kreves særskilt vurdering for de enkelte eiendommer eller grupper av eiendommer, vil avhenge av forholdene. Det kan være slik at det inngrep som følger av jordskiftetiltaket er av samme slag for alle berørte eiendommer, og at forholdene vedrørende disse er slik at det med hensyn til nytte og tap vil stille seg på sammen måte. Da vil en generell vurdering være tilstrekkelig såfremt alle relevante forhold kommer med i denne. Ved ulikeartethet med hensyn til inngrepets virkninger og nytten for de forskjellige eiendommer, må det i nødvendig utstrekning foretas

individuell vurdering. Ellers må spesielle påberopte forhold vedrørende enkelte eiendommer behandles særskilt.

Det skal nevnes at flere av jordskiftedommerne sa at hvis det ble argumentert fra parter om at de ikke hadde noen nytte av jordskifte, ble § 3 a vurdert grundigere enn om partene var enige, eller ikke hadde motforestillinger til et jordskifte. Og som jordskiftedommer B uttrykte det: *"Om en eier absolutt motsetter seg hva jordskifteretten vil, er det ingen hensikt å lage rabalder. Det er bedre å være moderat enn radikal."*

Når det gjelder fremmingstidspunktet var det nokså like oppfatninger blant jordskiftedommerne. De fleste svarte med at det var vanskelig å si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet, men at saken ideelt skal fremmes på første møte. Som jordskiftedommer E uttrykte det: *"Hvis du ikke er sikker, så bør du heller vente med å fremme saken. Det er for tynt å ikke gjøre noen ting."* Forøvrig er det her ikke helt samsvar i kommentarutgaven til jordskifteloven om fremmingstidspunktet (Austenå & Øvstedal 2000). På side 47 i kommentarutgaven står det skrevet at: *"...der det er tvil om enkelte ikkje får nytte av jordskiftet, må ein utsette saka til det er avklart om vilkåra etter § 3 bokstav a er oppfylt"*. Derimot står det skrevet på side 108 (under kommentaren til jskl. § 14) at: *"Det er ikkje høve til å fremme saka og deretter vurdere tilhøvet til § 3 a etterkvart som saka blir meir klårlagt og det er gjort kostnads-/nytteanalyse av den eller dei skifteplanalternativa som ligg føre."* Dette spørsmålet tar også Rygg opp (1998 s. 179), hvor han skriver:

Det er fyrst når skifteplan skal vedtakast retten har det grunnlaget som trengst for å vurdere om alle partar kjem ut av saka uten tap. Det er også fyrst då det trengst noko tapsvurdering. På innkaminasjons-tidspunktet kan det vera heilt uvisst om det går å få til ei planløyning som held i høve til tapsgarantien.

Her kan det se ut til at de ulike forfatterne ikke er enige om når vedtak om fremming av jordskifte skal fattes. Forøvrig sa flere av jordskiftedommerne, at selv om vedtak om fremming sak er fattet, så gjelder også § 3 a underveis i saken. Dette kommer frem av jskl. § 14 annet ledd. Aasmundtveit (2002 s. 22) kommenterer bestemmelsen i jskl. § 14 annet ledd som selvmotsigende; Når jordskifteretten i første omgang ikke kan fremme saken om vilkåret i § 3 a ikke er tilstede, kan den i neste omgang gjøre om sitt vedtak om vilkårene ikke lenger er tilstede, jf. 14 annet ledd. Om jordskifteloven § 14 annet ledd sier jordskiftedommer A følgende:

"... å gjøre om et fremmingsvedtak vil være verre enn å fullføre jordskiftesaken. Kostnadene er allerede påløpt for parene. Det vil bare bli vondt verre å stoppe saken. Hva slags nytte vil da partene sitte igjen med?"

Til slutt skal nevnes at alle jordskiftedommerne jeg snakket med, vanligvis begrunnet nytte, ulempe, kostnader jf. § 3 a med rene ord i fremmingsvedtaket, og ikke som er regnestykke.

5.2.5 Rettsikkerhetstanken

Som nevnt ovenfor, uttrykte de fleste av jordskiftedommerne at det kunne være vanskelig å vurdere § 3 a på fremmingstidspunktet. Derimot ga jordskiftedommere B og D til uttrykk at de ikke hadde opplevd § 3 a som særlig problematisk. Imidlertid fortalte jordskiftedommer D at § 3 a er vanskelig å vurdere i de nyere sakene i urbane områder, og i de saker som ikke er snakk om økonomi. Sistnevnte er i seg selv veldig interessant fordi, jordskifteloven kan brukes på alle slags eiendommer (jf. Rt 2000 s. 1119), og kan således omfatte eiendommer som ikke har et økonomisk formål. De som tydeligst ga til uttrykk for at § 3 a er et problem, var blant annet jordskiftedommer C, F og G. Jordskiftedommer C uttalte at: *"Det er en hypotese at man kan si noe eksakt om § 3 a på fremmingstidspunktet."* Jordskiftedommer F sier det slik: *"Å fremme saken med konklusjon om at nytten er større enn ulempene og kostnadene er egentlig bare tull. (...) Sånn som loven er nå må vedtaket basere seg på kvalifiserte gjetninger.* Jordskiftedommer G sier det på denne måten: *"Det er ikke mulig å forutsi framtiden. (...) Hvis man ikke er trygg på det man gjør, så lar man være, når tvangselementet ligger i jordskifte."* I denne forbindelse var det flere av jordskiftedommerne som trakk fram viktigheten av jskl. § 31, om at man skal unngå å bytte eiere på arealer eller på en rettighet, som kan få en framtidig verdiøkning. Og flere av jordskiftedommerne ga uttrykk for at det var viktigere å ta hensyn til dette, selv om den offentlige planstatus tilsa noe annet. Særlig *"...når det dispenseres over en lav sko i enkelte områder, er det vanskelig å følge det kommunen har lagt til grunn."* ifølge jordskiftedommer G. Og som jordskiftedommer C uttrykte det: *"Paragraf 31 sier at en burde la være å skifte om man ikke er sikker. Dette er en større tapsgaranti enn § 3 a."*

Det som etter min mening gjør jordskifte litt spesielt er at det i utgangspunktet ikke baserer seg på å løse en tvist som i de ordinære domstoler. Jordskifteretten skal være en problemløser for å skape tjenelige eiendommer. Og i utgangspunktet skal kravet fra rekvirenten være avgjørende for hvor omfattende jordskifte skal være jf. Ot.prp. nr. 56 (1978-79 s. 82) og jf. jskl. § 12 første ledd. Videre står det i proposisjon på samme sted at jordskifteretten er bunden av kravet, men står fritt i vurderingen av hva slags virkemidler som skal benyttes jf. jskl. § 26 første ledd, for å løse det problemet rekvirenten påpeker. På den annen side kan rekvirenten ha krysset av på kravskjemaet for mange slags saker eller virkemidler han ønsker å benytte for å ordne opp i sine problemer, deriblant grensegangssak og rettsutgreiingssak jf. jskl §§ 88 og 88a. Som nevnt tidligere gjelder § 3 a bare på rettsendrende tiltak, ikke på rettsfastsettende tiltak. Men nå kan altså et jordskifte omfatte både rettsfastsettende og rettsendrende forhold for å få løst problemet til rekvirenten. Og hjemmelen til dette er gitt i §§ 16 og 17 av "omsyn til jordskiftet". Det vil si å få avgjort det rettslige grunnlaget, hvis dette er nødvendig for å avgjøre om vilkåret for å fremme saken er tilstede (blant annet jf. Austenå & Øvstedal 2000 s.104). Men som jordskiftedommer F ga til uttrykk: *"Selv om det rettslige problemet er løst, kan det vise seg at kostnadene blir større enn nytten, og da må saken avvises. Avklaringen av de rettslige forhold har tatt bort grunnlaget for kravet."* I følge jskl. § 75 skal rekvirenten

bære kostnaden alene om krav om jordskifte er ”heilt grunnlaus”. Om plassering av kostnader med avgjørelsen av en tvist, er det tvistemålslovens (tvml.) kapittel 13 som for anvendelse jf. jskl. § 81 første ledd. Blant annet kan kostnadene med en tvist i følge tvml. § 172 fordels på begge partene.

Vilkåret for å bruke virkemidlene etter jskl § 2 og kapittel 6 (og § 88 femte ledd) er at nytten skal være større enn ulempene og kostnadene. Men dette er derimot ikke tilfelle for rettsfastsettende forhold av saken. Som jeg var inne på ovenfor er det ifølge Ot.prp. nr. 57 (1997-98) ikke naturlig å snakke om nytte og tap overfor en rett eller plikt en har. Men det jeg ønsker å få fram her, er at den som ufrivillig eller som ikke ønsker å være med på et jordskifte må likevel bli med, selv om saken ikke startet med en tvist. Vedkommende har med andre ord bare et rettsikkerhetsvern for de rettsendrende tiltak jf. § 3 a og § 2, og ikke av de andre forhold som følge av saken, selv om denne parten skulle mene å ikke ha noe nytte av det. Men i de tilfeller hvor saken starter med en tvist, er det klart at dette vil fortone seg annerledes. Det spesielle er at det i en vanlig tvist som løses for de ordinære domstoler normalt består av to parter, behøver ikke være tilfelle i en jordskiftesak. Og et krav om jordskifte kan noen ganger komme overraskende på grunneierne eller rettighetshaverne. Som jordskiftedommer E uttrykte det:

Paragraf 3 a er [spesielt] et vern for de eiendommer som blir dratt med i et jordskifte hvor parten ikke ser noen nytte av å være med. Det er jo slik at de parter som kravet retter seg i mot ikke har tenkt særlig over dette og er ikke forberedt på samme måte som rekvirenten.

Verdt å nevne i denne sammenheng er jordskiftedommer B sin uttalelse: ”Tanken om at bare én kan kreve og dra andre ufrivillige med i et jordskifte, blir ofte ansett som fremmed for andre. Dette er det ofte bare jordskiftefolk som forstår. ”

5.3 Sluttord

Overnevnte refleksjoner og drøftelser illustrerer at jordskifteloven kan være vanskelig å forstå og bruke, og dette har vært mitt ønske i dette kapittelet å påpeke. Særlig vanskelig kan dette være for dem som jordskiftesaken berører, altså partene. NOU 2002:9 (s. 91) påpeker at jordskifteloven trenger en ”kritisk gjennomgang”. Det gir jeg meg min støtte til. Det skal sies at jeg ikke hadde trodd på forhånd, av arbeide med denne oppgaven, at jordskifteloven skulle være så omfattende og komplisert. Men jeg har lært mye. Og som Øvstedal (1998 s. 173) sier det:

Jordskifteretten har vid skjønnskompetanse i og med at den er tildelt spesialoppgave som §§ 1 og 2 rammer inn. (...) Kompleksiteten omfatter nødvendigheten av kunnskap om jord, vekst og næringer, der naturfag, teknikk, økonomi, planfag og juridiske emner m.fl. disipliner inngår. Disse er nødvendige ved investering, fastsetting av

påregnelig arealbruk, verdsetting, investering og planlegging, og i omgang med parer er adferdsfag en betingelse. Alt dette skal jordskifteretten ha kompetanse i.

Det inntrykket jeg sitter igjen med etter samtalene med jordskiftedommerne, er at det er mye godt arbeid som blir gjort rundt omkring i de forskjellige jordskifteretter. Dette kommer også frem av en intervjuundersøkelse i forbindelse med utredningen av NOU 2002:9. Men samtidig er det mange utfordrende oppgaver jordskifteretten står ovenfor, særlig når samfunnet endrer seg raskt i vår tid, og når jordskifteretten kan få enda flere oppgaver å løse (jf. NOU 2002:9 og Ot.prp. nr. 106, 2002-2003). Det er med andre ord liten tvil om at det et stort behov for å ha en problemløser som jordskifteretten.

Og jeg ønsker med dette å sette punktum for arbeidet med denne oppgaven, med følgende uttalelse av jordskiftedommer G:

Det har forundret med hvor flinke folk er til å akseptere jordskifterettens syn. Det kan være veldig uenighet om saken, men når jordskiftretten bergrunner sin avgjørelse, så skjønner partene hvorfor. Det er meget tilfredsstillende for jordskiftretten å se at budskapet har nådd frem. Partene tar hverandre i handa og det er ingen vonde følelser.

Kilder

Austenå, Torgeir (1997):

Vilkårene for å kreve jordskifte. Kart og Plan 1997 (nr. 4). Side 224-232.

Austenå, Torgeir & Sverre Øvstedal (2000):

Jordskifteloven. Kommentaarutgave. 3. utgave. Universitetsforlaget, Oslo.

Christensen, Helge (1952):

Jordskifteloven med kommentar. H. Aschehoug & Co, Oslo.

Jordskifteverket gjennom 100 år, 1859 – 1958 (1959):

Redaktør Thorleif Grendahl, Jordskiftedirektør. Det kgl. Landbruksdepartement.

Roalkvam, Oddmund (2003):

Jordskiftelova § 3 a og "nyttien for kvar einskild eigedom". Hovedoppgave. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole.

Rygg, Ola (1998):

Jordskiftelova § 3 a. Kart og Plan 1997 (nr. 3). Side 179-183.

Sevatdal, Hans (1990):

Planarbeid ved jordskifte. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole.

Sky, Per Kåre (2002):

Effekter av jordskifte – Et litteraturstudium. Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole.

Øvstedal, Sverre (1998):

Tjenelige jordskifter og tilfredse parter. Kart og Plan 1998 (nr. 3). Side 171-178.

Aasmundtveit, Jan Endre (2002):

Tapsgarantien ved jordskifte - jordskifteloven § 3 bokstav a. Spesialoppgave - juridisk embetseksamen. Utgitt av Institutt for landskapsplanlegging, Norges landbrukshøgskole.

Muntlige Kilder, foredrag

Foredrag av Svein Magnusen om vitnepsykologi / falsk hukommelse ved Jordskifterettens landsamling i Sandefjord 2004

Lovforarbeid

Ot.prp. nr. 106 (2002-2003). Landbruksdepartementet.

NOU 2002:9, *Jordskifterettens stilling og funksjoner. ("Løkenutvalget")*.
Landbruksdepartementet.

Ot. prp. nr. 57 (1997-98), *Om lov om revisjon av lov 21. desember 1979 nr. 77 om jordskifte o.a. og endringar i einskilde andre lover*. Landbruksdepartementet.

Ot. prp. nr. 56 (1978-79), *Om lov om jordskifte o.a.* Landbruksdepartementet.

NOU 1976:50, *Revisjon av jordskifteloven*. Landbruksdepartementet.

Forslag til jordskiftevirkemidler i byer, tettsteder og hytteområder - "urbant jordskifte"
(April 2003): Rapport fra arbeidsgruppe nedsatt av Landbruksdepartementet

Høyesterettsavgjørelser

Rt. 2000 s. 1119

Rt. 1995 s. 1474

Rt. 1990 s. 148

Lagmannsrettsavgjørelser

LF-2003-00077

LE-2001-00169

LE-1999-00754

LG-1995-01305

Vedlegg

Vedlegg 1: Informasjonsskriv til jordskiftedommerne

Vedlegg 2: Spørsmålsguiden

Vedlegg 3: Landbrukstelingen 2003

Brev til informantene

Utvalgte jordskiftedommere ved jordskifterettene

Vedlagt dette informasjonsskriv følger spørsmålene jeg ønsker dere skal svare på. Jeg ber dere om å lese gjennom spørsmålsguiden på forhånd, før jeg kommer til samtale.

Spørreguiden er oppbygd med 4 hovedspørsmål. Det er primært disse spørsmål jeg vil stille! Under hvert av hovedspørsmålene har jeg satt opp underspørsmål. Dette utgjør de spørsmål jeg stiller informanten, og disse er nummerert. I tillegg har jeg listet opp en del stikkord, påstander og utdypende spørsmål (innrykk, mindre skrift) med henblikk på å få fram momenter som har relevans til aktuelle spørsmål. Disse momenter er kun ment som veiledning for informanten. Informanten velger selv eller tilføyer utover dette hva slags moment som er mest relevant å ta opp i tilknytning til hovedspørsmålene og underspørsmålene (de nummererte).

Jeg tar sikte på å følge malen i spørsmålsguiden ved gjennomføring av samtale. Jeg kan komme med oppfølgingsspørsmål. (Blant annet fra de momenter som er satt i innrykk og mindre skrift).

De svar som gis i samtale av informantene garanteres at vil bli presentert med full anonymitet i Mastergradsoppgaven. Jeg ser ingen hensikt å gjengi navn eller andre forhold som kan kobles til informantene.

Kort om jordskifteloven § 3 bokstav

§ 3 a lyder: "Jordskifte kan ikke fremmast dersom kostnaden og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom". Denne garantien gjelder ikke bare i forhold til å fremme jordskiftesaken, men også som en skranke for resultatet av skifteplanen. Regelen i § 3 a verner om at man ikke skal komme i en dårligere situasjon etter skiftet enn den situasjon man hadde før skifte. En annen viktig side med regelen er å verne om de parter som ikke har krevd jordskifte eller som ikke har noe interesse av det. Jskl. § 3 a kan sees på som en parallell til grunnloven § 105 om erstatning i forhold til offentlig inngrep.

Nytte, ulemper og kostnader i § 3 a vurderes i utgangspunktet ut fra en objektiv og normert målestokk i forhold til eiendommen, og i liten grad i forhold til aktuelle eier. Det er først og fremst økonomiske verdier som legges til grunn i vurderingene, men også verdier av sosial, miljømessige, estetisk karakter kan spille inn.

Vilkåret om å kreve jordskifte jf. jskl. § 1 første ledd går ut på at det skal skapes en framtidig skiftegevinst samlet sett for eiendommene innefor skiftefeltet. Skiftegevinsten kan i prinsippet godskrives en av partene. Den eneste garanti for de andre parter er at ingen skal lide tap jf § 3 a. Både vilkåret i § 1 og § 3 a må være oppfylt i jordskiftesaker etter § 2. Innenfor disse vilkårene er det jordskifteretten som vedtar løsningen. Det er ikke noe krav om at jordskifteretten velger den løsningen som totalt sett gir den største nytten. Her står jordskifteretten fritt i å velge det forhold den vil legge vekt på.

Målsettingen med spørsmålene til informantene

- Konteksten gjennom hele spørreguiden er å belyse det forhold at ingen skal lide tap i et jordskifte jf. jskl § 3 a.
- Målsettingen er å få frem oppfattelse og holdinger til jskl. § 3a, belyse vanskeligheter med § 3 a, samt å få fram ideer til hva slags innhold § 3 a bør få i fremtiden med tanke på revisjon av jordskifteloven.

1 HVORDAN PRAKTISERER DU JSKL. § 3 A?

1.1 På hvilket rettslig grunnlag tolker du § 3 a?

Grunnlag for Fremmingsvedtaket!
Som absolutt prosessforutsening?
Som materielt vilkår?
En skjønnsvurdering?
Som tvangselement?
Når fremmingsvedtak? Hva med tvistemålsloven § 93?
Hva med omgjøring av fremmingsvedtak jf § 14 annet ledd?

Etter partenes ønsker?
Som gjenstand for forhandlinger mellom partene?
Hva med § 3 a og disposisjon- og forhandlingsprinsippet?
Hva med kontradiksjonsprinsippet?

På hvilke områder av jordskifteloven gjelder § 3 a?
På rettsendrende tiltak (jordskifte)?
På rettsfastsettende tiltak (ikke-jordskifte)?

1.2 Hva verner innholdet i jskl. § 3 a om?

Hvem har garanti mot å tape?
Eieren eller eiendommen?
Hva med Vernet for allerede tjenlig bruk og utforming av eiendom!
Hva med vernet for den som krever jordskifte!
Hva med vernet til den som ikke ønsker jordskifte!
Hva med vernet til naboer til skiftetfeltet i jordskiftesaken?
Hva er eiendom?
Hvem er aktører i eiendom?
Hvem har interesser tilknyttet eiendommen?
Aktive eiere!
Passive eiere!
Offentlig arealbruksmålsetning (Påbud)!
Konsesjon og kontroll av eiendom
Deling av eiendom
Tredjemannsinteresser!
Panthaver
Slekt, arv, odel,
Avtaler, servitutter

1.3 Hvordan forholder du deg til at parter har ulike mål og nyttefunksjoner av eiendommene?

Hva med strukturendringer landbruket!
Det blir flere ikke-landbrukseiendommer som legges under jordskifte!
Det blir flere som ikke bor på eiendommene!
Hva med eiendommer under konsesjonsgrense?
Hva med nedlagte bruk?
Aktive og passive parter?
Store og små bønder
Hobbylandbruk
Turistvirksomhet og gårdsbutikk
Jakt, fiske og friluftsliv
Bortleie
Gründeren

Nisjeproduksjon
Utbygging
Kjøp- og salgsprosesser
Kapitalplassering & investering i eiendom
Bosted, fritid, rekreasjon

Hva med parter i urbane områder?
Andre interesser?

1.4 Hva legger du til grunn for å beregne nytte, ulempe og kostnader?

Subjektivt eller objektivt nytte?
Eierens bruk og formål med eiendommen?
Eiendommens potensielle utnytting?
Påregnelig bruk som i ekspropriasjonssaker?
Påregnelig bruk på grunnlag av offentlige arealbruksmålsetninger
Kommuneplan og reguleringsplan
Hva med generell Samfunnsutvikling
Hva med Omreguleringer
Hva i urbane områder

Hva om faktisk utnytting ikke stemmer med arealbruksmålsetningene?
Hva når verdier av eiendom styres av "markedskreftene"
Som for eksempel når jakt har større verdi enn skogbruk
Hva med dispensasjoner

Dispensasjoner kan gi verdiendringer
Hva med vurdering av verdier av arealer under konsesjonsgrense?
Er faktisk arealbruk mindre forutsigbart?
Er offentlige arealbruksmålsetninger mindre forutsigbart?
Hva da med verdsetting av eiendom og arealer?

Hvilket verdigrunnlag legger du til grunn for beregning av nytte, ulempe og kostnader?

Økonomisk
Tekniske, Fysiske
juridisk
Sosialt
Kulturhistorisk
Estetisk
Miljø, natur og økologi

Er det vanskelig å veie økonomiske forhold mot ikke-økonomiske forhold?
Referer nytte og ulemper jf. § 3 a bare til § 1 og § 2?
Hva da med Prosesskostnader som gjelder hele tiden?
Hva med Advokatkostnader?
Hva med hensynet til at det er partene som faktisk påvirkes av nytten og kostnadene
Hvilket hensyn tas til tilstanden på bygninger, maskiner og utstyr
Partens muligheter for nødvendige investeringer?
I hvilken grad tas det hensyn til partens økonomisk evne jf. § 42

Tar du hensyn til at verdier kan spille inn på størrelse på eiendommen
Vil de store (aktive)eiendommer ha større fordeler enn små (passive) eiendommer?
Hvordan tar du hensyn til små eiendommer

Hva med effekten av kjøps og salgs- prosesser som er en del av jordskiftesaken

1.5 Hva slags hensyn tar du til partene under selve saksgangen og i skifteplanforhandlingene? Tenker du her på § 3 a?

Hvor stor rolle har parter opplevelse og deltagelse av jordskifte i forhold til § 3 a.

På hvilke måte tror du partene tenker om § 3 a?

Hvilke hensyn tar du til partenes ønsker under skifteplanprosessen?

Hvor mye tilrettelegger du for deltagelse, samarbeid og forhandlinger

Hvor mye hensyn tar du til partenes følelser i et jordskifte?

Med henblikk på partens Sterke bånd til eiendommen

Partens fokusering på å ha tapt tvisten er også det samme som tap i jordskiftet

Med henblikk på at partene er ofte mer fokusert på å gi enn å motta areal

1.6 Hva slags ansvar føler du for jordskiftesaken og partene? Og hvilke tanker gjør du deg i løpet av jordskifteprosessen og etter at saken er avsluttet? Spesielt med tanke på § 3 a!

Vurderer du hver enkelt part og eiendom isolert forhold til § 3 a?

Vurderes sikkerheten mot å tape hele tiden i saken?

Både ved fremming, underveis, avslutningsvis

Har du noen gang gjort om fremmingsvedtaket jf. § 14 annet ledd jf. § 3 a

Fortar du en helhetlig vurdering av om § 3 a er oppfylt? På magefølelsen?

Går du lengre enn kravet til jskl. § 1 og 3 a, og vektelegger subjektive forhold.

Hvor mye teller den tid og ressursbruk saken krever i forhold til § 3 a?

Har du redusert gevinsten et jordskifte optimalt kan skape, uten at noen taper jf § 3 a

For å ta hensyn til andre forhold som er viktig for partene!

Slik som godt naboskap, sosiale forhold, samarbeid, verdiskapning i fremtiden?

Gjør du deg tanker og refleksjoner når saken er ferdig?

Tenker du over hva hvilke effekter og nytter et jordskifte har bidratt til i fremtiden?

Tenker du over om parter tilpasser seg den endring og nytte som jordskifte har skapt?

2 FØLER DU VANSKELIGHETER MED JSKL. § 3 A?

2.1 Er dagens § 3 a et godt nok redskap i forhold til de behov og interesser partene har? Har § 3 a gått ut på dato?

Fanger jskl. § 3 a opp den faktiske interesse og bruk av arealer og eiendommer?

Verner jordskifteprosessen godt nok om de ulike interesser i eiendom?

Er jordskifte det samme som partene selv kunne gjort det!?

Har jordskifteprosessen kommet "eiendommen" for nær?

Tar jordskifteprosessen hensyn til aktiviteter på tvers av eiendomsgrensene?

Profesjonalisering av næringsutøvelse

Selskapsdanneleser

Samarbeid

Bortleie

Problemer med eiendommer som eies av flere eiere (uskifta bo/sameie)

Hva med nedlagte bruk, fraflyttede bruk.

2.2 Er det spesielle regler i jordskifteloven i forhold til § 3 a som er spesielt problematiske?

Hva er tjenelig eiendom jf. § 1

Hovedvirkemidlene jf § 2

Arealbytte

Bruksordning

Flertallsvedtak

Sams tiltak og investering
Skjønn og jordskifte (ekspropriasjon) § 6
Særregler for å benytte penger som byttemiddel i jordskifteloven!
Avløsning av bruksrett
Standskogsoppgjør

Sakskostnader
Advokatkostnader

Hva med det som jordskifteloven hindrer villige parter å gjøre
Det vil si at partene ikke kan avtale seg bort fra § 3 a.
Det vil si at § 3 a verner for Ikke-villige parter
og verner for tredjemannsinteresser (panthaver)

2.3 Er det sider med verdsettingen du synes er vanskelige?

Hvordan finne grunnverdien
Usikkerhet & risiko
Bruk av rentefot
§ 3 a er ingen garanti mot tap i praksis
Men mer om å finne det alternativ som gir minst usikkerhet mot å tape
Hva om parter vil foreta ulike bytter på tvers av arealkategorier pga deres interesser
For eksempel Jaktrett mot jord
Hva da med ekvivalering av verdier forhold til ulike arealbrukskategorier
Hva med bruk av penger som erstatning / byttemiddel
Samråd med planmyndigheter

3 HVA SLAGS INNHOLD BØR § 3 A FÅ I FREMTIDEN, MED TANKE PÅ REVISJON AV JORDSKIFTELOVEN?

3.1 Fanger dagens prosessform i jordskifteloven opp dagens bruk og interesse i eiendom? Hva bør i så fall endres i forhold til at ingen skal lid tap på et jordskifte?

Bør nytten ses i forhold til type aktør og bruk og mindre til selve eiendommen?
Ergo mer subjektive vurderinger enn objektive?

3.2 Hvem skal kunne kreve jordskifte?

Bør det være et kvalifisert flertall som krever jordskifte?
Er det nødvendig at en kan kreve?
Bør det offentlige kreve sak i større grad?
Slik at parter slipper å kreve jordskiftesak og "Unngår sosial belastning"
For å integrere prosessen mellom Arealbruksmålsetning & Eiendomsutforming
Jamfør dagens tiltaksjordskifter etter § 1 annet ledd.

3.3 Burde det være flere parter i en jordskiftesak?

Hvis flere er parter, så kan det vektlegge i større grad subjektive interesser!
Ergo det § 3 a verner om kan ivaretas på andre måter!
Bidrar til en mer rasjonell og effektiv utnytting av de verdier eiendom innehar og skaper!

Panthaver kan selv ivareta sin interesse som part i saken!
Dvs. redusering av sikkerhet for lån!

På grunnlag av forvaltningmessige hensyn?
Offentlige myndigheter kan selv være part for å ivareta formålet med arealbruken

Jordskifteretten slipper å hindre villige parters mål med eiendommene sine!
Gjøre det enklere å få i gang kjøp og slag prosesser?

3.4 Hvordan bør nytte, ulemper, kostnader vurderes i et jordskifte?

Bør alle parter få en del av skiftegevinsten?
Større fleksibilitet i verdsettingen?
Bytte på grunnlag av interesser og faktisk bruk av eieren?
Mindre fokus på selve eiendommen?
Mer fokus på eieren og den faktiske bruken?

3.5 Burde penger benyttes mer som et byttemiddel?

Hva da med at jordskifte ikke skal være ekspropriasjon?
Tilrettelegge for kjøp og salg prosesser?
Kjøp og salgsprosesser bidrar til eiendommer kan bli større om nødvendig (landbruket)?
Jamfør behovet for et rasjonelt landbruk!
Vil også bidra til å opprettholde mindre enheter, små eiendommer?
Et vederlag i penger begunstiger eieren, ikke eiendommen!?
Hva da med vernet for tredjemenn i § 3 a?

4 ANDRE SIDER VED § 3 A?

4.1 Kjenner du til annen praktisering av § 3 a enn det du selv gjør?

4.2 Kjenner du til litteratur eller meninger om § 3 a?

4.3 Opplever du moralske og etiske dilemmaer med § 3 a?

4.4 Annet?

Antall driftsenheter i landbruket

	1969	1979	1989	1999*	2000*	2001*	2002*	2003*
Hele landet	154 977	125 302	99 382	70 740	68 539	65 607	61 890	58 832
Østfold	5 750	5 421	4 945	3 604	3 472	3 328	3 172	3 040
Akershus og Oslo	6 274	5 814	5 076	3 484	3 398	3 234	3 095	2 996
Hedmark	12 983	10 787	9 080	5 974	5 765	5 414	5 074	4 824
Oppland	13 069	11 235	9 368	7 054	6 930	6 676	6 348	6 162
Buskerud	7 402	6 713	5 763	3 820	3 689	3 491	3 337	3 170
Vestfold	4 114	3 991	3 565	2 463	2 391	2 282	2 182	2 052
Telemark	5 922	5 262	4 287	2 616	2 516	2 338	2 196	2 121
Aust-Agder	3 478	3 008	2 134	1 258	1 172	1 098	1 009	928
Vest-Agder	5 076	4 043	3 163	1 994	1 920	1 812	1 660	1 534
Rogaland	9 820	8 791	7 656	6 189	6 037	5 977	5 899	5 669
Hordaland	12 513	10 302	7 711	5 595	5 444	5 196	4 706	4 402
Sogn og Fjordane	10 357	8 870	7 112	5 295	5 117	4 926	4 638	4 396
Møre og Romsdal	13 051	9 995	7 402	5 018	4 825	4 631	4 263	4 003
Sør-Trøndelag	10 111	7 801	6 262	4 805	4 696	4 487	4 204	3 940
Nord-Trøndelag	8 997	7 370	6 205	5 026	4 889	4 764	4 527	4 305
Nordland	14 162	8 854	5 550	3 833	3 695	3 553	3 353	3 184
Troms	8 858	5 376	3 100	2 054	1 950	1 830	1 718	1 612
Finnmark	3 040	1 669	1 003	658	633	570	509	493

Gjelder driftsenheter med minst 5 dekar jordbruksareal i drift.

* Frå og med 1999 er samdrifter mv. uten jordbruksareal i drift medregnet.

Frigitt 6. februar 2004, Statistisk sentralbyrå
Foreløpig tall frå "Landbruksundersøkinga 2003"
Kilde <http://www.ssb.no/emner/10/04/10/lu/arkiv/>

rapportserie  ilp.nlh.no

ARBEIDER FRA INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING , NORGES LANDBRUKSHØGSKOLE

Serie A:	Doktorgradsarbeider	Series A:	PhD-papers
Serie B:	Rapporter og presentasjoner	Series B:	Reports and presentations
Serie C:	Særtrykk	Series C:	Offprints
Serie D:	Undervisningskompendier	Series D:	Teaching compendia
Serie E:	Studentarbeider	Series E:	Student papers, reports, projects etc

Denne publikasjonsserien startet våren 2001. Det planlegges jevnlig utgivelser av arbeider fra vitenskapelig ansatte og studenter fremover.

INSTITUTT FOR LANDSKAPSPLANLEGGING
Norges Landbrukshøgskole, PB 5029, 1432 ÅS

DEPARTMENT OF LAND USE AND LANDSCAPEPLANNING
Agricultural University of Norway, PB 5029, N-1432 ÅS

tlf + 47 64 96 53 00, fax + 47 64 94 83 90

www.nlh.no/ilp e-post ilp@ilp.nlh.no