

serie E

rapport 1/2003

Jordskiftelova § 3 a og "nytt for kvar einskild eigedom"

Oddmund Roalkvam

Instituttets forord

Den såkalla "tapsgarantien" i jordskiftelova er sentral i jordskifte. Slik dette prinsippet er formulert som lovreregel i §3a, og slik regelen er tolka, har den etterkvart blitt meir og meir problematisk, ikkje minst fordi stendig færre eigarar av landrukseigedomar er aktive jord- eller skogbrukarar, og fordi eigedomseining og driftseining i jord- og skogbruk i aukande grad skil lag. Det er difor all grunn til fagleg analyse av desse problema, både prinsippa, regelutforminga og praktiseringa. Tidlegare har instituttet utgitt ein studie av §3a frå ein juridisk synsvinkel; "Tapsgarantien ved jordskifte" av Jan Endre Aasmundtveit, serie D, rapport 1/2002. Hovudoppgåva til Oddmund Roalkvam, som her blir publisert i rapportserien til instituttet, tar utgangspunkt i studien til Asmundtveit, men er primært ein empirisk studie av praktisering av regelen i dagens kompliserte røyndom, knytt til eit par jordskiftesaker. Samanlagt trur vi desse rapportane kan vere nyttige innspel, m.a. til den omfattande lovrevisjonen som truleg kjem.

Forskning med utgangspunkt i konkrete saker reiser spesielle problem m.o.t. publisering, ettersom konkrete partar, eigedomar og personale i jordskifteretten nødvendigvis må stå sentralt. Hovudelementet i arbeidet er systematiske samtalar med partane, og det blir mest uråd og meiningslaust å anonymisere i framstillinga. Ein er difor heilt avhengig av velvilje frå, og samarbeid med alle desse. Og ikkje minst, godkjenning av publisering i den form som her er gjort. Vi vil takke alle partane og jordskiftedomaren for dette. Rettleiar for hovudoppgavearbeidet har vore professor Hans Sevatdal.

Ås-NLH, 26. oktober 2003

*Terje Holsen
Instituttleder*

INNHALD

1. Innleiing	2
1.1 Bakgrunn for val av oppgåve	2
1.2 Problemstilling	2
1.3 Litteratur	3
1.4 Framgangsmåte/metode	4
2. Lovgrunnlag og rettspraksis	5
2.1 Jordskiftelova §3a	5
2.2 Omgrepet "nytte"	8
2.3 Rettspraksis	12
3. Pårekneleg bruk	19
3.1 Generelle utviklingstrekk i landbruket	19
3.2 Vurdering av pårekneleg bruk lokalt	23
4. Presentasjon av to jordskiftesaker ved Lista Jordskifterett	28
4.1 Sak nr. 11/1997, Birkeland	28
4.2 Sak nr. 19/1997, Øst- og Vesthassel	33
5. Presentasjon av samtalanene	38
5.1 Samtale med partar i sak nr. 11/1997, Birkeland	38
5.2 Samtale med partar i sak nr. 19/1997, Øst- og Vesthassel	53
6. Drøftingar	71
6.1 Synspunkt og problemstillingar som partane tek opp	71
6.2 Nærare drøftingar av nokre interessante problemstillingar	79
6.3 Avsluttande merknader	90
7. Samandrag	94
8. Kjelder	96

Vedlegg: Roalkvam, O. 2002: Problemstillingar som jordskiftelova §3a reiser.

1. Innleiing

1.1 Bakgrunn for val av oppgåve

Eg har i ca 10 år arbeidd som ingeniør ved Sunnhordland Jordskifterett. I samband med teknisk arbeid i jordskiftesaker har eg fått bra kjennskap til ulike problem partane ynskjer å få løyst, og korleis jordskifteretten har løyst problema. Det som har slått meg mange gonger er partane si uvisse i forhold til skifteplanen, og at dei ofte er meir opptekne av kva dei må gje frå seg enn det dei får. Dette gjeld så vel aktive bønder som andre partar. Det kan sjølv sagt vere taktiske grunnar til partane sine reaksjonar, men eg har tru på at dei fleste har ekte og sterke kjensler for eigedomen sin, og at ei skipling av eigedomstilhøva kan opplevast som vanskeleg. Særleg gjeld det partar som ikkje har kravd jordskifte. Ein annan ting eg har lagt merke til er at partane har ulike ynskjer eller mål med eigedomen sin. For somme er arrondering og eigedomsstruktur viktig, for andre er det t.d. lendingsplass for båt som betyr mest. Det faktum at stadig fleire partar ikkje bur på eigedomen, men ein heilt annan stad, gjer også at partsinteressene har blitt meir komplekse og annleis enn kva som var tilfelle tidlegare då det som regel budde ein gardbrukar på kvart gardsbruk.

Regelen om at ingen av partane skal tape på jordskifte er eit generelt vilkår i alle jordskiftesaker. Eg meiner det er fleire problemstillingar som denne regelen reiser, bl.a. korleis jordskifteretten skal vurdere nyttan for kvar eigedom. Hausten 2002 skreiv eg eit litteraturstudium med tittelen "Problemstillingar som jordskiftelova §3a reiser". Der tok eg opp nettopp dette forholdet. Eg peika blant anna på at rammevilkåra for landbruket har endra seg dramatisk dei siste åra, og at talet på aktive gardbrukarar er blitt kraftig redusert. Eigedomen har for mange fått ein annan funksjon enn den hadde tidlegare. Difor synest eg det er interessant å diskutere kva nytte eigentleg er i lys av denne utviklinga.

Eit naturleg val av hovudoppgåve blei for meg å gjere ei undersøking i ei eller fleire konkrete jordskiftesaker der eg rett og slett gjennom samtalar med partane kunne oppnå å få ei auka forståing for partane sine eigne vurderingar av nytte.

1.2 Problemstilling

Jordskiftelova §3a er karakterisert som "tapsgarantien" ved jordskifte (jf. Rygg 1998 og Austenå/Øvstedal 2000) og lyder slik: *Jordskifte kan ikkje fremmast dersom kostnadene og ulempene blir større enn nyttan for kvar einskild eigedom.* Partar som vert trekt med i ein jordskifteprosess har med denne regelen ein tryggleik mot å kome i ein dårlegare situasjon etter jordskifte enn dei hadde før. Det vil difor kanskje vere

rettare å kalle regelen for ein "ikkje-tapsgaranti", då føremålet med regelen er at partane ikkje skal påførast tap. Om partane vil li nokon form for tap er i tilfelle avhengig av kor stor nytte dei vil få som følgje av jordskifte. Kva legg så jordskifteretten til grunn når dei skal vurdere *nytten for kvar einskild eigedom*? Både kommentarane til lova og rettspraksis har til no lagt opp til ei objektiv vurdering i forhold til den einskilde eigedomen. I forarbeida til lova vart det understreka at vurderingane knyter seg til kvar driftseining. Det har såleis vore positive endringar i framtidige inntekter for kvar driftseining som har vore utgangspunktet for jordskifterettens vurdering av nytte. Areal har vore vurdert som ein faktor i produksjonen, som mest vanleg har vore trevirke i utmark og planteproduksjon på innmark.

All statistikk syner at rammevilkåra i norsk landbruk har endra seg kraftig dei siste 10-åra. Det er ein klar tendens til færre levedyktige gardsbruk, og det er ikkje lenger slik at det er ein "fulltidsbonde" på kvart gardsbruk. Det er blitt fleire deltidbønder og "hobbybruk", og jordleige er blitt meir og meir vanlig. Det er også blitt fleire ulike former for næringsutvikling knytt til landbrukseigedomar enn tidlegare.

Jordskifteretten står ikkje lenger berre overfor "normal eigar på normal eigedom". I kommentarane til jordskiftelova er det peika på at det stadig trengst betre objektive kriterier for ulike eigartypar og eit utvida nyttebegrep (Austenå og Øvstedal 2000). Korleis skal ein då gå fram for å finne ein mest mogleg rett målestokk for nytte for kvar eigedom? Eg vil tru at i dei fleste tilfella er det partane sjølve som har størst føresetnader til å vurdere kor stor nytte dei har av jordskifte, og då må ein ha kunnskap om kva det er partane faktisk legg vekt på ved ei slik vurdering. Det er slik kunnskap eg ynskjer å få fram eller i det minste gi eit lite bidrag til i denne rapporten. Eg har gjort undersøkingar i to større jordskiftesaker som nyleg er slutta ved Lista Jordskifterett. Det er sak nr. 11/1997, Birkeland (slutta mai 2001) og sak nr. 19/1997, Øst-/Vesthassel (slutta januar 2002). Undersøkinga mi baserer seg på samtalar med partar som har fått ny utforming etter jordskifte. Eigedomar som har hatt små eller ingen endringar har eg ikkje teke med i undersøkinga.

1.3 Litteratur

Eg har tatt utgangspunkt i litteraturstudiet som eg skreiv hausten 2002, og brukt mykje av dei same kjeldene i denne rapporten som eg brukte då. Utanom Austenå og Øvstedal sine kommentarar til jordskiftelova er det den ferske avhandlinga til Jan Endre Aasmundtveit, "tapsgarantien ved jordskifte", som eg har støtta meg mest til. I NOU 2002:9, "jordskifterettens stilling og funksjoner" er også §3a tatt opp fleire stader. Likeeins i Per Kåre Sky sitt litteraturstudium "effekter av jordskifte" frå 2002. Elles har eg brukt ein del interessante artiklar som er skrivne i fagbladet "Kart og Plan" av ulike personar i fagmiljøet, dei fleste frå slutten av 90-talet. I tillegg har eg henta stoff gjennom undervisninga på NLH, både i form av kompendium og førelesingsnotat. Eg har også henta noko informasjon frå tidlegare hovudoppgåver ved NLH. Vidare har eg brukt lovforarbeid, noko litteratur innanfor sivilprosessen og

lovdata. Eg kunne tenkt meg å presentera nokre fleire avgjerder frå jordskifteoverretten på området, men det har ikkje lukkast å finne fleire som eg synest er verd å ta med her.

Til slutt kan nemnast at eg har leita fram noko interessant statistikk og fagartiklar frå internett og frå diverse fagtidsskrift.

1.4 Framgangsmåte/metode

I denne undersøkinga er siktemålet fyrst og fremst å oppnå ei betre forståing av kva nytte kan vere i samband med jordskifte ut frå partane sine egne vurderingar. Det er ikkje noko mål for meg å presentere eit representativt utval blant partar i jordskiftesaker. Eg er meir opptatt av å få fram tankar og haldningar blant partane som kan kaste lys over temaet. Difor vil denne rapporten ha ei "kvalitativ" tilnærming. Det betyr at eg ikkje har lagt mest vekt på tal og statistikk, men på sjølve datainnsamlinga, der eg gjennom samtalar med ein del partar håpar å kunne gi eit rett bilete av kva dei meiner og dermed oppnå ei auka forståing.

Eg har lagt vekt på at samtalanene har vore friviljuge. På førehand sende eg ut brev til 34 partar. Det blei gjennomført 25 samtalar, der 3 samtalar av praktiske årsaker laut gjennomførast pr. telefon. 2 partar ynskte ikkje å delta i undersøkinga, og resten meinte dei ikkje hadde noko bidrag å kome med. Det viktigaste for meg har vore å lytte til kva dei ulike partane har hatt å seie, og at dei haldingane dei har gitt uttrykk for har vore deira egne. Difor har eg under samtalanene ikkje gått etter eit standardisert spørjeskjema, men hatt ei momentliste som eg har prøvd å dekke opp i løpet av samtalen. Partane har fått snakke og uttrykke seg så fritt som mogleg. Eg har såleis lagt til rette for at partane sjølv har styrt si eiga deltaking. Mi rolle har vore å prøve å sette meg inn i dei ulike partane sin situasjon, og å få fram synspunkta deira.

Som eit supplement og som ei førebuing til samtalanene har eg henta nyttig informasjon frå Lista Jordskifterett. Der har eg fått kopiar av rettsbøker og tilgong til dei framlagde dokumenta i dei to sakene. Eg har også fått tilgong til kart, skifteplanar, adresselister og heimelsopplysningar. Av kjelder elles syner eg til oversynet over litteraturen eg har støtta meg til i forrige kapittel. Eg har også hatt samtalar med landbrukssjefane i Farsund kommune og Flekkefjord kommune for å få fram synspunkt på kva som er pårekeleg utnytting av landbrukseigedomar i dei to jordskiftfelte. Synfaring i dei to felte har også vore viktig informasjon for betre å kunne forstå partane sine utsegner. Feltarbeidet strakk seg over til saman 8 dagar fordelt på to periodar, i veke 5 og veke 9 i 2003.

Rapporten har eg lagt opp slik at eg fyrst diskuterer lovgrunnlag og rettspraksis med utgangspunkt i jordskiftelova §3a og omgrepet nytte. Deretter legg eg fram ein del dokumentasjon på rammevilkåra i landbruket som syner at det ikkje er dei same vilkåra i norsk landbruk no som det var då lovregelen blei

laga. I kapittel 4 presenterer eg dei to jordskiftesakene "Birkeland" og "Øst- og Vesthassel". I kapittel 5 presenterer eg kvar samtale, der eg har fokusert på fylgjande hovudpunkt: "Eigedomens funksjon", "Vurdering av jordskifte", "Vurdering av nytte" og "Vurdering av framtidig bruk". I kapittel 6 prøver eg å få fram synspunkt og problemstillingar som vert reist i samtalanane i forhold til jordskiftelova §3a og individuell nyttevurdering. Eg fokuserer deretter på dei problemstillingane eg meiner er viktigast, og drøftar dei meir inngåande.

2. Lovgrunnlag og rettspraksis

2.1 Jordskiftelova §3a

Regelen i jordskiftelova §3a om at ingen av partane skal li tap er eit av to generelle vilkår som må vere oppfylt for å fremme ei jordskiftesak. Det andre vilkåret er heimla i jordskiftelova §1 fyrste ledd, og går ut på at det skal skapast ein skiftegevinst samla sett for eigedomane som vert omfatta av jordskiftet. Begge desse vilkåra må vere oppfylte samstundes, og gjeld berre i reine jordskiftesaker. Det vil seie saker som vert handsama etter jordskiftelova §2. Ein konsekvens av at §3a må tolkast i samanheng med §1 fyrste ledd er at omgrepa "nytte", "ulemper" og "kostnader" må vurderast ut frå den framtidige utnyttinga av eigedomen (jf. Aasmundtveit 2002). Som eg peika på ovanfor er det driftseininga det er sikta til når det i paragrafen står "kvar einskild eigedom". Det vil seie at ein eigedom kan bestå av fleire bruksnummer dersom det til saman utgjer eit økonomisk føretak (jf. forarbeida til 1950-lova og 1979-lova).

Jordskiftelova §3a slik den er formulert i dag er frå lovendringa i 1979. Likevel har det heilt sidan 1882 vore ein slags garanti mot at nokon av partane skulle tape på jordskifte. Forskjellen var at det i 1979-lova vart sagt direkte at vilkåret skulle gjelde for kvar einskild eigedom. Bakgrunnen for regelen var som nemnd at ingen av partane i eit jordskifte skulle kome dårlegare ut enn dei gjekk inn. Særleg var det viktig å verne dei partane som ikkje hadde kravd jordskifte og som ikkje hadde nokon interesse av jordskifte (jf. proposisjonen til 1979-lova). Ein kan finne samsvarande reglar andre stader i lovverket. Grunnlova §105 er på mange måtar ein slags "ikkje-tapsgaranti" i forhold til offentlege inngrep. I oreigningslova §2 andre ledd står det at *vedtak om eller samtykke til oreigning kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*. Oreigning er også rettsendrande verksemd, som jordskifte. Prinsippet er difor langt på veg det same som jordskiftelova §3a (jf. Rygg 1998).

Det er viktig å understreke at den garantien kvar einskild eigedom har mot å li tap ikkje berre har meining i forhold til fremjing av eit jordskiftekrav, men også som skranke for resultatet av skifteplanen (jf. Austenå 1997 og Rygg 1998). I kommentarane til §3a vert det presisert at retten gjennom heile prosessen

må passe på at ingen lir tap (Austenå og Øvstedal 2000). Det betyr at eit avslutta jordskifte må kunne gjerast om eller opphevast dersom skifteresultatet er i strid med §3a.

For eigedomar som frå før har ei god arrondering og ei tenleg driftsform kan det vere lite å vinne på eit ordinært jordskifte, og marginane for å gå ut med tap er små. Austenå peikar på at ein i slike tilfelle må vise varsemd med radikale omarronderingar, og at det må stillast strenge krav til grunngeving (Austenå 1997). Etter jordskiftelova §14, jf. § 17 b skal jordskifteretten gi ei forholdsvis utførleg grunngeving før vedtaket sitt om å fremme saka.

Jordskifterettens geografiske virkeområde er med orskurden i Rt. 2001 s. 1119, Skrautvål-saka, stadfesta til å gjelde "alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet". Med unntak av jordskiftelova §2e, sams tiltak, der det er positivt angitt i lova, jf. §34a, at skiftetfeltet må inngå i eit LNF-område eller tilsvarende, vil alle andre ordinære jordskiftesaker gjelde også i tettbygd strok (jf. NOU 2002:9). Rett nok kan ikkje saka fremmast før kommunen har fått høve til å uttale seg (jf. jskl. §3b). Spørsmålet er om denne orskurden har bidratt til å utvide jordskifteretten sin kompetanse frå å gjelde berre landbruksområde til også å gjelde byar og tettstader. I så fall vil ikkje-tapsgarantien også få ei utvida tolking fordi jordskifte vil omfatte andre typar eigedomar med andre eigarinteresser. Austenå stiller seg tvilande til jordskifteretten sin kompetanse i urbane områder. Han meiner det ville vere eit brot med lovgjevinga frå 1882 til 1972, og hevdar difor at den nemnde orskurden som seier at "jordskifterelova gjelder for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet" er eit for generelt utsegn. Likevel understrekar han at visse saker, t.d. avløyning av bruksrettar, kan vere aktuelt i tettstader, og også at jordskiftetfeltet kan omfatte eigedomar som har bymessig karakter (Austenå 2000).

Omgrepa "ulempe", "nytte" og "kostnad" knyter seg til eigedomane som driftseiningar, ikkje til personane på eigedomane. Dette slår Austenå og Øvstedal fast i kommentarane til jordskiftelova. Ein skal velje løysingar som vil vere tenleg for ein allminnelig fornuftig gardbrukar på den aktuelle staden. Det vil seie at det er ei objektiv vurdering som skal leggjast til grunn (Austenå og Øvstedal 2000). Likevel er det eigaren av eigedommen som vil dra nytte av endringane som blir gjort og som må tåle eventuelle ulemper som jordskifte fører til. Som Aasmundtveit i si avhandling peikar på kan det virke litt kunstig å tale om nytte, ulempe og kostnader for eigedomar utan å ta omsyn til den konkrete eigaren. Det er den konkrete eigaren som må tilpasse seg. Det kan til dømes dreie seg om grøfing, nydyrking eller fjerning av gjerde. Spørsmålet er om den konkrete eigaren har utstyr eller midlar til å utføre den tilpassinga som jordskiftet føreset.

I jordskiftelova §42 andre ledd står det at jordskifteretten *kan ta omsyn til partane si økonomiske evne*. Det betyr at likviditet og lønnsemd for den einskilde parten skal vegast i vurderinga om investeringa skal påleggjast eller ikkje. I forhold til §3a må jordskifteretten vurdere den risikoen kvar einskild part tar. Det seier seg sjølv at ein part med dårleg økonomi og likviditet vil ta ein større risiko enn ein part med solid økonomi når forholda elles er like. Denne individuelle ulikskapen betyr også at nytten vil vere forskjellig,

og terskelen for å gå ut med tap er mykje mindre for den parten som er dårlegast økonomisk stilt. Likevel seier Austenå og Øvstedal i kommentarane til jordskiftelova at det er den framtidige utnyttinga av eigedomane som skal vege tyngst, og at den økonomiske situasjonen til partane kjem i andre rekke.

Av verdimåla "kostnader", "ulemper" og "nytte" er det kostnadene som er lettast å kvantifisere. Kostnader inneber alle kostnader som fell på partane i jordskifte. Det vil seie sakskostnader, eventuelle investeringar og alle andre kostnader som følgje av jordskiftesaka (jf. Austenå og Øvstedal 2000). Ein kan nemne at kostnader til advokathjelp ikkje er omfatta, jf. LF-1996-00589. "Ulemper" og "nytte" er verdimål som det er verre å finne ein prislapp på. Omgrepet "nytte" kan vere så mangt skriv Austenå og Øvstedal i kommentarane til §3a. Nyttan treng ikkje berre vere av økonomisk karakter. Eit jordskifte kan også ha andre verknader for partane enn økonomiske. Verknadene kan til dømes vere av juridisk, sosial, miljømessig eller estetisk karakter (Austenå og Øvstedal 2000). Det er likevel den økonomiske delen av nyttan som lettast kan setjast opp mot kostnadene. Dette vil eg gå nærare inn på i neste kapittel.

Ein parallell til framtidig utnytting av eigedomen ut frå objektive kriterier kan ein finne i reglane om oreigning og uttrykket "pårekneleg utnytting", jf. vederlagslova §6. Aasmundtveit konkluderer med at reglane om "pårekneleg utnytting" også må kunne brukast i forhold til §3a (Aasmundtveit 2002). Steinsholt gir uttrykk for det same synet, og seier at "standardene for rett vurdering av påregnelig bruk, så vel språklig som juridisk, må svært langt være parallell ved ekspropriasjon og jordskifte" (Steinsholt 1996). Ved oreigning er utgangspunktet at "pågåande bruk" er den mest sannsynlege bruken så lenge ein ikkje kan argumentere for noko anna. Dersom det kan dokumenterast planar om annan arealbruk er det desse som kan vere dei mest sannsynlege. Marknadssituasjonen og endra rammevilkår kan vere argument som talar for ein annan bruk enn dagens. Politiske signal og strukturendringar generelt i landbruket er også forhold som må vurderast i forhold til om det er pårekneleg at drifta skal halde fram som før eller ikkje.

Sondringa mellom oreigning og jordskiftelova §3a kan somme tider vere problematisk. Begge regelsetta gjeld rettsendrande verksemd, og begge regelsetta tek i utgangspunktet sikte på økonomiske verdiar. I jordskiftelova §3a vert verdimåla "nytte", "ulemper" og "kostnader" sett opp mot kvarandre, og det er den økonomiske dimensjonen ein først og fremst tenkjer på. Den største ulikskapen er at oreigning er rein avståing av grunn, medan jordskifte ikkje skal vere det. Aasmundtveit syner til reglane i jordskiftelova §27 og §28 om skiftegrunnlaget der prinsippet er at kvar eigedom skal få igjen like stor verdi som den gir frå seg. Reglane om oreigning skal sikre at ein part vert stilt som om oreigningsinngrepet ikkje hadde skjedd, jf. Grunnlova §105. Vederlaget skjer i form av pengeerstatning. Det er berre unntaksvis at jordskifteretten kan yte slikt pengevederlag. Unntaksregelen i jordskiftelova §30 andre ledd gir jordskifteretten heimel til å yte pengevederlag på visse vilkår. Det er der det er uråd å få til ein skifteplan utan bruk av pengar, og der overføring av jord fører til ulemper. Gjeldande rett skil mellom det som kan gjerast ved fremming av ei sak og det som kan gjerast i ei lovleg fremma sak. Den såkalla "pengevederlagsdommen", RG. 1988 s. 488, syner tydeleg dette skilje. Der står det at "Lagmannsretten er

enig i at bestemmelsen i §3a ville miste sin betydning hvis det var adgang til å yte pengeerstatning som vederlag for ulemper. Det ville da ikke være mulig å hindre jordskifte selv i de tilfeller hvor nytten av jordskiftet var meget liten, mens omkostninger og ulemper til sammen var betydelige. Det vil alltid være mulig å gi vederlag i ekspropriasjon og som det må kreves en uttrykkelig hjemmel for. Det er ikke noe i lovens forarbeider som gir foranledning til en så utvidende fortolkning". I tillegg til jordskiftelova §30 andre ledd er det både i §38 og §41 gitt heimel til å bruke pengar i visse høve for å få til eit tenleg jordskifte. Men det kan berre gjerast i ei lovleg fremma sak.

Rettsmiddelordninga ved jordskifte er todelt. Avgjerder som er tatt av jordskifteretten kan enten påankast eller påkjærast til lagmannsretten dersom det gjeld feil ved sakshandsaminga eller feil ved rettsbruken, og påankast til jordskifteoverretten dersom det er feil på jordskifterettens faglege skjøn ("materielt grunnlag"). Når det gjeld jordskifterettens vedtak etter §3a, er dette ei avgjerd som gjeld avvising eller fremming av materielle grunnar, og kan såleis berre overprøvast for jordskifteoverretten, jf. §62 femte ledd. Det er situasjonen slik det var på fremmingstidspunktet som då skal vere utgangspunktet for vurderinga. Jordskiftesaka i sin heilhet kan også påankast til jordskifteoverretten, jf. §71 fyrste ledd. Då skal overprøvinga referere seg til resultatet av saka og ikkje-tapsgarantien sin funksjon som skranke for skifteplanen.

2.2 Omgrepet "nytte"

Som nemnt er det den økonomiske dimensjonen av nytte-omgrepet som vert framheva i jordskiftelova. Regelen i §3a kan på ein forenkla måte skrivast slik: $N_{na} - U_a - K_a \geq 0$, dvs netto nytte for parten a, minus ulemper for parten a, minus kostnader for parten a, skal vere større eller lik 0. Likeeins blir det for parten b og parten c osv. I §19 andre ledd står det at *det som går i byte skal alltid verdsettast*. I kommentarane til regelen seier Austenå og Øvstedal at "Ved verdsetting byggjer ein på bruksverdien av arealet ved tenleg bruk. Rettar eller andre verdiar som ikkje kjem med på denne måten blir verdsette særskilt". Ein annan lovregel som føreset økonomiske verdiar er §20 andre ledd der det står at skifteplanen skal grunnjevast. Krav til grunnjeving er det også i §17b. Austenå peikar på at rettstryggleiksgarantien i §3a er så vesentlig at det bør stillast rimeleg store krav til ei utførleg grunnjeving og at den bør vere konkret for kvar einskild eigedom (Austenå 1997).

Det vert sagt i kommentarane til jordskiftelova §3a at også andre verdsmål enn økonomiske kan vere relevante. Austenå og Øvstedal peikar på nytteverknader av "juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter". Spørsmålet er korleis desse verdiane skal målast og takast inn i §3a-vurderinga. Eit anna spørsmål er korleis ein skal måle nytten når partane har heilt ulike relasjonar til eigedomane sine. Sevatdal peikar på at situasjonen på landsbygda har endra seg, og at det no langt frå er slik at kvar

eigedom er eit sjølvstendig føretak og kvar grunneigar ein bonde. Han meiner difor at omgrepet "nytte" må knytast opp til kva type aktør ein har med å gjere (Sevatdal 1997).

Ordlyden *"for kvar einiskild eigedom"* peikar i retning av at det må føretas ei objektiv vurdering i forhold til den enkelte eigedomen. Aasmundtveit peikar på samanhengen mellom §3a og §29 fyrste ledd; *"Utforming av eigedom og omforming av bruksrett skal vere tenleg etter tida og tilhøva"*, i forhold til kva som ligg i ei "objektiv vurdering". Han meiner at det som står i Ot.prp.nr. 57 (1997-98) om §29 fyrste ledd også må få mykje å seie for forståinga av §3a. Der står det 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, tilhøva i regionen og i området der jordskifte vert halde, offentlege planar m.v. og dei konkrete tilhøva på vedkommande eigedom". I dette ligg mykje dei same omsyna som eg peika på ovanfor i forhold til påreknleg utnytting. Det vert vist til faktorar som er avgjerande for den framtidige utnyttinga på garden ut frå ein objektiv innfallsvinkel. I kommentarane til §29 fyrste ledd vert det presisert at det er viktig at eigedomar blir sett på som svært forskjellige einingar, og at "målsettinga om utforming og omforming må modifierast og tilpassast føremålet med den enkelte eigedom og innpassa i fellesskapet i skiftefeltet" (Austenå og Øvstedal 2000). Eg tolkar det slik at det er den mest sannsynlege framtidige utnyttinga ein då har i tankane.

Spørsmålet er om den mest sannsynlege framtidige utnyttinga er å gjere eigedomen meir tenleg som ei driftseining i landbruket eller om det er andre utnyttingsmåtar som er meir sannsynlege. Er det bruksverdi ved "tenleg bruk" som skal leggjast til grunn eller er det relevant å ta omsyn til andre funksjonar som eigedomen kan ha i forhold til nyttevurderinga? Det er stadig meir vanleg at eigedomar som ikkje er tradisjonelle landbrukseigedomar vert lagt under jordskifte. Det kan vere bustadeigedom, fritidseigedom eller hobbybruk. Eigargar av slike eigedomar har ofte heilt andre mål for sin eigedom enn å få ei betre arrondering og betre driftsforhold. Ofte er det slik at bygningane som står på eigedomen er for dårlege, og ein har heller ikkje maskinar og utstyr som er naudsynt for å satse på landbruk i framtida. "Nytten" for desse eigedomane treng difor ikkje ha same innhald som for dei aktive bruka. Det er likevel ikkje tvil om at slike eigedomar kan bli lagt under jordskifte. Dei har ei slik plassering at det er naturleg å karakterisere dei som landbrukseigedom, og det er naudsynt å leggje dei under jordskifte for å få ei best mogleg totalløysing. Utfordringa er å lage ein skifteplan som både tar omsyn til den "aktive" og den "passive" gardbrukaren og dei ulike måla desse har utan at nokon går ut med tap. Målsettinga må vere å løyse dei konkrete vanskanane dei ulike eigedomane har samstundes som ein totalt sett får ein god skifteplan.

I kommentarane til §3a står det at det trengst "stadig betre objektive kriterier for ulike eigartypar og eit utvida nyttebegrep" (Austenå og Øvstedal 2000). For å synleggjere at eigedomen kan ha ulike funksjonar for eigaren, har Sevatdal delt inn i "foretaksmessig funksjon", "kapitalmessig funksjon" og "konsumentmessig (forbruksmessig) funksjon". Den foretaksmessige funksjonen betyr at areala er produksjonsfaktor i ein produksjonsprosess. Den kapitalmessige funksjonen betyr at eigedomen er eit objekt for investering og forrentning, kjøp og sal. Den konsumentmessige funksjonen betyr at areala blir

"konsumert" av eigaren t.d. som bustad- eller hyttetomt, ved turgåing, jakt osv. Han presiserer at ein kan finne alle funksjonane på eit og same areal (Sevatdal 1990). Nyttespørsmålet må såleis vurderast ut frå kva slags eigedomsfunksjon eller eigedomsinteresse som ligg føre på kvar enkelt eigedom. All statistikk syner at det er stadig mindre aktuelt å drive eit tradisjonelt jord- og skogbruksføretak. Ein individuell partsanalyse er difor langt viktigare enn før. Øvstedal er også inne på at partsanalysen må vere grundigare enn tidlegare fordi det er vanskelegare å "normere" og "gruppere" dei ulike eigarane og den ulike eigedomsbruken. Han peikar spesielt på at sjølv om eigedomsforholda er heilt lik for to partar, kan partane vere så forskjellige at det ikkje er naturleg å bruke same verkemiddel og same løysing i jordskifteprosessen. Ikkje minst er kapitaltilgang og likviditet viktig når det gjeld investeringar (Øvstedal 1998). Dette er i tråd med det Austenå og Øvstedal uttalar i kommentarane til jordskiftelova om at likviditet og lønsemd kan vegast for den enkelte parten. Eit anna utviklingstrekk som gjer det vanskeleg å "normere" og "gruppere" dei ulike eigarane er at det stadig vert fleire personlege sameiger med mange ulike medeigarar. Desse kan ha heilt ulike interesser for eigedomen. Til dømes kan den eine medeigaren vere opptatt av å selje, medan det for andre kan bety svært mykje å behalde eigedomen som rekreasjons og fritidseigedom.

Sevatdal peikar også på eit anna element i denne samanhengen som også er viktig å få fram, nemlig det faktum at driftseiningane ikkje er så faste og stabile som dei var tidlegare. Han syner bl.a. til dei såkalla "nedlagte bruka" som tidlegare var eit økonomisk føretak, men som no dannar grobotn for eigedomsmessig, økonomisk og fysisk "sundring" (Sevatdal 1997). Medan det tidlegare var vanlig å måle nytten i forhold til endringane i inntekta av produksjonen på bruket, må ein no sjå på nytteomgrepet i eit anna lys. Ein må til dømes vurdere forventa inntekt av bortleige og sal, og jordskifte bør i større grad gå ut på å lage skifteplanar som kan føre til hensiktsmessige kjøp/sal og gode leigeforhold (jf. Sevatdal 1990). Aasmundtveit på si side konkluderer med at ein med bakgrunn i lovførearbeid og rettspraksis må avgrense nytte- og ulempestvurderingar til eigedomens bruksverdi. Han understrekar at det er bruken av eigedomen som skal vektleggjast og ikkje omsetningsforholda, og at ein auke i salsverdi ikkje er relevant i forhold til nyttevurderinga. Det som er sikkert er at strukturendringane i landbruket skjer i stor fart, og at eigarinteressene difor stadig vert endra. Eit jordskifte vert fremma med grunnlag i lova. Dette seier meg at lovforarbeid må vege tungt. Eg trur likevel at det i dei fleste tilfella er mogleg å innpasse reelle omsyn som omsetningsforhold i den praktiske løysinga. Men når det er sagt kan ein stille spørsmål om dagens jordskiftelov er eit godt nok reiskap i forhold til dei reelle behova som partane har.

Eit moment som etter mitt syn er viktig å få fram er korleis anna lovgjeving kan påverke nytten som den enkelte eigedomen kan oppnå ved jordskifte. Ny konsesjonslov og handheving av odelslova og jordlova går i retning av ein friare omsetnad av landbrukseigedomar. Samstundes kan ein registrere stadig meir spreidd bustadbygging innanfor LNF-områda. Utviklinga heller mot mindre restriksjonar i arealbruken. Det betyr at ein ikkje kan kome utanom å vurdere nytten i eit slikt perspektiv. Fordi jordskifteprosessar er basert på ei "gjetting" av den framtidige arealbruken (jf. Sevatdal 2003).

Nyttevurderinga må sjåast i samanheng med dei effektane ein trur jordskifte vil ha for den enkelte eigedomen. Avslutninga av eit jordskifte markerer utgangspunktet for nye endringar, og nytten treng ikkje slå inn før ei tid etter at saka er slutta. Det er ikkje lett å fastslå eksakt når dei framtidige inntektene vil kome. Det er heller ikkje lett å bestemme risikoen. Landbruket er ikkje så forutsigbart no som det var for 30 år sidan. Å investere i ein skogsbilveg er ikkje det same som å setje pengar i banken til 6% rente. Sjølv om det framleis vert gitt ein viss stønad til bygging, er tømmerprisar og leveringsvilkår så usikre faktorar at ei slik investering i verste fall kan gå ut med tap. Vurdering av nytte kan difor vere eit sers usikkert anslag når ein baserer seg på diskonterte inntekter som vil kome ei stund fram i tid. Det er difor viktig å ikkje sjå på jordskifte som ein isolert prosess, men effekten må vurderast ut frå endringar ein reknar med vil kome elles i samfunnet (jf. Sevatdal 1997 og Sky 2002).

I NOU 2002-9 vert jordskifterettens forhold til dei sentrale domstolsprinsippa tatt opp. Eit viktig prinsipp i den sivile rettargangen er disposisjonsprinsippet som går ut på at domstolen skal vere til disposisjon for partane: Det er partane som set i gang saka. Det er partane som har eit problem dei ynskjer å få løyst, og det er partane som set fram påstandar. I NOU 2002-9 vert det presisert at disposisjonsprinsippet i utgangspunktet også må gjelde for jordskiftesaker, jf. tvistemålsloven §§85 og 86 samt jordskifteloven §97. Likevel vert det vist til at prinsippet kan vere vanskeleg å gjennomføre bl.a. ved utarbeiding av skifteplan, der partane sine påstandar kan låse retten i å godta løysingar som ikkje er hensiktsmessige. Etter mitt syn må jordskifteretten legge vekt på kva problem den enkelte parten ynskjer å få løyst og legge vekt på kva den enkelte parten hevdar er nytte for hans eigedom. Men det er forhold som peikar i retning av at to eller fleire partar ikkje kan bestemme seg imellom kva som er nytte for deira eigedom og såleis "avtale seg vekk ifrå §3a", bl.a. omsynet til "tredjemann". Det kan t.d. vere panthavaren for ein av eigedomane som sjølvsagt ikkje ynskjer at pantobjektet skal synke i verdi eller det kan vere viktige samfunnsmessige interessar som gjer at ein slik avtale kan falle uheldig ut (jf. Roalkvam 2002).

Jordskifte er som nemnt "rettsendrande" verksemd, men i samband med skifteplanen vert det også tatt "rettsfastsettande" avgjerder. Det kan til dømes vere klarlegging av grenser og eigedomsforhold, og det kan oppstå tvistar undervegs som jordskifteretten må løyse ved å ta tvistesporaet opp til doms. Aasmundtveit peikar på at alle sakskostnader med jordskiftesaka er omfatta av uttrykket "kostnader" (jf. Ot.prp.nr.56 1978-79), også kostnader som er relatert til rettsfastsettande avgjerder. Han meiner det er rimeleg å anta at "kostnader" motsvarer "nytte" og "ulempar", og at det difor er grunn til å tolke det slik at også nytte-omgrepet vert omfatta av dei rettsfastsettande avgjerdene (Aasmundtveit 2002). På den andre sida er det rettspraksis som legg til grunn eit anna syn, nemlig at nytten må referere seg berre til dei rettsendrande følgjene av jordskifte. Dette vil eg kome attende til nedanfor. Etter mitt syn kan det ikkje vere tvil om at ein i mange tilfelle oppnår positive effektar av rettsfastsettande avgjerder. Til dømes kan ein tenkje seg at eit areal ikkje har kunna utnyttast fullt ut pga uklare eigedomsgrenser.

2.3 Rettspraksis

Som ein konsekvens av at rettsmiddelordninga ved jordskifte er todelt, er det lite Høgsterettspraksis på området. Det betyr at det i fleire spørsmål er lagmannsrettane og jordskifteoverrettane som har tatt det endelege standpunktet. I ein orskurd av Eidsivating lagmannsrett frå 1992, sak 90-00587A, er det gitt ei brei utgreiing av kva type saker lagmannsretten kan ta standpunkt til og kva som høyrer innanfor jordskifteoverrettens kompetansområde. I orskurden står det blant anna følgjande: *"Lagmannsretten skal bemerke at dens kompetanse til å prøve et jordskifte etter jordskifteloven §61 annet ledd er begrenset til den rettsanvendelse og saksbehandling som jordskifteretten har lagt til grunn. Den skjønsmessige side av jordskiftet kan således ikke prøves av lagmannsretten, men kan bringes inn for jordskifteoverretten hvis enten gjelder jordskifterettens bevisbedømmelse eller dens skjønsmessige vurdering. Grensen mellom skjønsspørsmål og rettsanvendelse er imidlertid ikke skarp. Da det foreligger samme begrensning som ved anke over overskjønn etter skjønnsloven §38, er det derfor naturlig å la den rettspraksis som har utviklet seg omkring ankeadgangen ved skjønn få anvendelse også ved anke over jordskifte"*.

I orskurden er det elles vist til Rt. 1982 s. 1800 som er eit døme på at eit jordskifte kan opphevast dersom jordskifterettens resultat ikkje kan forklarast ut frå dei premissene ein byggjer på. Det betyr at lagmannsretten har anledning til å prøve om det er tatt omsyn til alle relevante forhold når det gjeld avveginga etter jordskiftelova §3a. Relevante forhold er ikkje sjølv nytte- og ulempevurderinga som jordskifteretten har gjort (jf. LG-1992-00032), men det faktiske grunnlaget og premissane for avgjerda. Anke over "materielle grunnar" skal såleis gå til jordskifteoverretten. I ei sak ved Agder lagmannsrett, LA-1995-00683, vert det presisert nærare kva som ligg i uttrykket "materielle grunnar".

I forhold til jordskifteloven §3a og nyttevurdering kan det vere interessant å undersøke rettsavgjerder som drøftar ein del av dei problemstillingane som eg har vore inne på ovanfor:

1. Austenå og Øvstedal syner til Rt. 1990 s. 152-153 og Rt. 1995 s. 1474 i si grunngjeving til at det skal vere ei objektiv og normert nytte som i utgangspunktet skal ligge til grunn for nyttevurderinga, og at det fyrst og fremst er eigedomane skifteplanen er retta mot og ikkje heimelshaverane. I avgjerda frå 1990 kan eg ikkje finne at Høgsterett uttaler direkte at det er ei objektiv vurdering som skal ligge til grunn, men det er formuleringar som føreset eit slikt prinsipp. Blant anna denne: *"Det hevdes at jordskifteretten ikke har vurdert forholdene for den enkelte eiendom tilstrekkelig. Jeg kan ikke se at dette er riktig. Jeg viser i denne forbindelse til at jordskifteretten uttaler at forslaget er det beste ut fra hensynet til å verne den enkeltes dyrkamark og det å få anleggs- og vedlikeholdskostnadene lavest mulig"*, og at *"I denne saken mener retten det er urasjonelt og vil føre til store kostnader og ulemper for den enkelte å utnytte beitet i liene ovenfor dyrkamarka hver for seg"*. Disse utsegnene er generelle og gjeld for fleire eigedomar som er med i jordskifte. Høgsterett stadfester slik sett eit objektivt prinsipp. I avgjerda frå 1995 går det klarare fram at det er eit objektivt syn som ligg til grunn. Fordi det er forholda på staden som er avgjerande og ikkje kva den enkelte parten meiner. I orskurden står det: *"Kolbein Holen har uttalt at han primært ikke ynskjer å utnytte grusforekomstane i Dalestykket, retten finn ikkje å legge avgjerande vekt på den aktuelle"*

eigar sitt standpunkt. For bruk nr. 1 må det på lang sikt vere ein fordel at ressursane på bruket vert utnytta fullt ut".

2. I utgangspunktet skal ein ikkje kunne bruke pengar til å avhjelpe for liten nytte for nokon part. Som nemnt ovanfor seier lagmannsrettsdomen RG. 1988 s. 448 noko om dette spørsmålet. I domen går det fram at ein må skilje mellom bruk av pengar i samband med fremming av saka og bruk av pengar i ei sak som er lovleg fremma. Jordskifteretten fremma saka, og gav kompensasjon i form av pengar til ein part som elles hadde gått ut med tap. Lagmannsretten meinte jordskifteretten hadde anvendt § 3a feil, og sa i domen at det dreier seg om "*et tvilsomt fortolkningsspørsmål*". Aasmundtveit meiner at domen er i tråd med forståinga av ordlyden i § 3a sett i samanheng med §1 fyrste ledd, og at prinsippet må vere at ein må avvise saka når ulemper og kostnader ved tiltaket ikkje kan oppvegast ved at det vert skapt tilstrekkelig nytte (Aasmundtveit 2002). Austenå og Øvstedal peikar likevel på at det må vere heimeleg til å redusere kostnader i samband med oppgjerssystemet for jordskifte og på den måten oppnå "balanse" i forhold til § 3a (Austenå og Øvstedal 2000).

3. Eg har ovanfor nemnd orskurden Rt. 2001 s. 1119, Skrautvål-saka, når det gjeld jordskifterettens geografiske virkeområde, og at blant andre Austenå var skeptisk til domen som seier at jordskifte gjeld for "*alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet*". Kva dette utsagnet vil få å seie for framtidige avgjerder i jordskiftesaker som omfattar eigedomar som ligg i meir urbane strok er vanskeleg å seie. Men med unntak av §2e-saker, kan domen bety at §3a vil kunne få eit utvida innhald til å inkludere andre typar eigedomar enn landbrukseigedomar.

4. Aasmundtveit syner til samanhengen mellom skjønnsloven §38 fyrste ledd og jordskiftelova §71 fyrste ledd, og peikar på at eigedomens pårekelege utnytting må vere omfatta av uttrykket "rettsanvendelsen". Han syner til Høgsterettsavgjerdene Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud) Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1999 s. 138 (Østmarka naturreservat). Alle desse avgjerdene seier at det er ei objektiv vurdering av eigedomens framtidige utnytting som må leggast til grunn for verdsetjinga. I Ulvåkjølen-saka går det klart fram at Høgsterett kan overprøve den delen av verdivurderinga som går på pårekeleg bruk. I avgjerda står det at "*sentrale rettslige element i metodevalget er den påregnelige bruk av eiendommen om inngrepet ikke hadde funnet sted, og de muligheter grunneieren har for å tilpasse seg*". (jf. Aasmundtveit 2002). Som nemnt peikar Steinsholt på at standardane for rett vurdering av pårekeleg bruk må vere tilnærma parallell for oreigning og jordskifte. Dette er eit synspunkt som også bl.a. Øvstedal sluttar seg til (Øvstedal 1998). Med utgangspunkt i eit slikt syn er avgjerdene som er nemnde ovanfor også relevante og rettningsgivande innanfor jordskifte. Når det er sagt er avgjerdene blitt kritisert fordi bruksverdivurderinga er blitt "objektivisert" i strid med ordlyden i vederlagslova §4, "*bruksverdi for eigaren*" (jf. bl.a. Stordrange og Lyngholt 2000).

5. Eit anna prinsipp som er gjennomført ved oreigning, og som det kan stillast spørsmål ved om også vil gjelde for jordskifte er prinsippet om tilpasningsplikt (jf. Rt. 1992 s. 217, Ulvåkjølen). Kravet om

tilpassing må sjåast i samanheng med pårekeleg utnytting, og sørsmalet er om også partane i eit jordskifte har plikt til å tilpasse seg ulemper som jordskifte medfører. Det er ved vurderinga av ulemper i forhold til jordskiftelova §3a at eit slikt prinsipp har relevans. Avveginga som jordkifteretten må gjere er mulighetene den enkelte parten har for å tilpasse seg dei nye tilhøva på den eine sida, og dei konkrete ulemper som den same parten vil få som fylgje av saka på den andre sida. Det er med andre ord visse subjektive vurderingar som må gjerast ved ei slik vurdering fordi alle har ikkje like stor evne til å føreta ei slik tilpassing. Aasmundtveit refererer til ei avgjerd i Eidsivating lagmannsrett, sak LE-1990-00143. Saka gjaldt ein felles gardsveg, jf. jordskiftelova §2e. Saka vart anka til overretten fordi den eine parten var uenig i jordkifteretten si avgjerd som sa at han kunne "gjøre noe for å dempe virkningene". Overretten sa at parten må kunne tilpasse seg på "vanlig fornuftig måte" uten dette er å forstå som ulemper i forhold til jordskiftelova §3a. Parten sa i anken til lagmannsretten at det i praksis var umulig å tilpasse seg på vanlig og fornuftig måte "de forhold at vegen blir mye lengre og kommer tett ved gjødselkjelleren". Lagmannsretten kom til at jordskifteoverretten ikkje hadde anvend §3a feil, og syner i den samanhengen til at problemer med tankbilkjøring er eit eksempel på at ny veg var naudsynt. Aasmundtveit peikar på at denne avgjerda samsvarar godt med den tilpassningsplikta som vert kravd ved oreigning, og syner til at ved oreigning skal ekspropriaten innretta seg "som en rimelig fornuftig person". (Aasmundtveit 2002). Steinsholt meiner tilpassningsplikta (han nyttar uttrykket "forutsatt tilpassningsevne") ved jordskifte truleg går endå lenger enn ved oreigning (Steinsholt 1996).

6. Ei sers interessant avgjerd i forhold til individuell nyttevurdering er ein dom frå Eidsivating lagmannsrett, LE-1991-01198. Saka gjekk ut på å senke elva Nordre Hasla i Våler kommune, og saka vart kravd som sams tiltak, jf. §2e. NVE utarbeida ein senkningsplan som seinare vart vedtatt av Våler kommune. I domen står det at jordkifteretten har vore "uten enhver innflytelse på det aktuelle tiltak og innskrenket seg til å avsi fordelingskjønn", og vidare at "... jordkifteretten ikke har slik tilknytning til det aktuelle tiltak at behandlingen av omkostningsfordelingen, jf. §2e, faller inn under jordkifterettens kompetanse". Lagmannsretten oppheva jordkifterettens vedtak på det grunnlaget. Men det som i mine auger er mest interessant i merknadene til lagmannsretten, er det den seier om §3a. Ankepartane påsto at jordkifteretten hadde lagt til grunn ein for generell forutsetning om at tiltaket ville vere ein fordel for alle som hadde eigedom som grensa til elva, og at det ikkje var gjort ei konkret §3a-vurdering for kvar enkelt eigedom. Dette var eit synspunkt som lagmannsretten slutta seg til. Lagmannsretten gir fylgjande vurdering av to av gardsbruka (Knashaugeiegdomane): "Det er vanskelig å se at det for Knashaugeieggdommene ville være tjenlig å investere i nye driftsbygninger og ny maskinpark. Salg av jordveien ville neppe innbringe stort mer enn de tilskudd man allerede er pålagt. Utleie av innmarken synes å være den mest tjenlige utnytting slik eiendommene i dag ligger. Eierne av Knashaugeieggdommene har hele tiden protestert på å være med på senkningsprosjektet. At omkostningene ved senkningsprosjektet for de to eiendommer skulle oppveies av fordelene ved senkning og nydyrking er på grunnlag av de foreliggende opplysninger og det allminnelige syn på lønnsomheten av nydyrking et så påfallende resultat at man vanskelig kan tenke seg at jordkifteretten har foretatt noen konkret vurdering for disse eiendommers vedkommende." Med bakgrunn i bl.a. utsegn frå eit sakkunnig vitne vart det

estimert ein pris på ca kr. 6000,- pr daa for å dyrke opp det tørrlagte området. Det vart også understreka at på det eine bruket sto husa til nedfalls, og ingen budde der, medan på det andre bruket var uthuset i svært dårlig stand og våningshuset vart nytta til feriebusstad. Lagmannsretten peika på at det i denne saka ikkje var gitt god nok grunngjeving for å fremma saka, noko som etter rettens syn kan sjåast på som sakshandsamingsfeil.

7. I ei orskurd ved Agder lagmannsrett, RG-1991-416, er ikkje jordskiftelova §3a nemnd med eit ord, men eg synest likevel det er ei interessant avgjerd i forhold til innhaldet i §3a. I fyrste omgang var det tvist om eigedomsretten til eit utmarksområde på 31 daa. Etter at det vart stadfesta at den som eigde "buskogen" var grunneigar for området, og den som eigde "hugsteskogen" berre hadde bruksrett, oppsto det tvist i samband med avløyning av bruksretten. Jordskifteoverretten la ut ein eigedomsteig som skulle tilsvare verdien av bruksretten. Denne eigedomsteigen var på 9 daa, og hadde ein estimert verdi på over kr. 500.000,-. Grunnen til den høge verdien var at området var svært attraktivt for hytter, og det ville bli gitt løyve til byggjing. Grunneigaren anka avgjerda til lagmannsretten, og meinte at bruksretten hadde ein verdi på ca kr. 11.000,- og tilbød eit skogstykke utanfor skiftefeltet som avløyingsvederlag. Lagmannsretten oppheva overrettens avgjerd med den grunngjevinga at det "ikkje finnest skog eller dyrkingsmuligheter for skog som gir noko så nær like lagelege høve til ein bruk som fyller same behov som bruksretten". Sitatet er henta frå jordskiftelova §37. Retten grunngav også opphevinga med at formålet med avløyning er at grunneigaren skal kunne disponere fritt over arealet sitt medan bruksrettshavaren skal haldast skadeslaus. Det må leggjast til at det var for andre gong lagmannsretten oppheva jordskifteoverrettens vedtak. Denne avgjerda kan sikkert diskuterast, men viser med all klårleik at partane kjem svært ulikt ut i forhold til "gevinsten" ved jordskifte. Bruksrettshavaren meinte at det måtte takast omsyn til "det rimelige" ved at utløyingsvederlaget vart lagt ut i sjølve skiftefeltet. Ei slik forsåing heller mot at å bli lagt ut med ein teig utanfor skiftefeltet tilsvarande ein verdi på ca kr. 11.000,- ville medføre eit "tap". At det skulle vere så stor forskjell på "buskogen" og "hugsteskogen" var det vel dei færreste som hadde rekna med den gongen.

8. Austenå etterlyser at grunngjevinga av fremmingsvedtaket, jf. §14, bør vere meir gjennomarbeidd enn kva som har vore tilfelle mange gonger. Han meiner at det ikkje bør vere tilstrekkelig å berre bruke "riktige ord og uttrykk", som han uttrykker det, utan å knyte orda til noko meir konkret om den enkelte eigedomen. Han syner til ein orskurd ved Eidsivating lagmannsrett, LE-1990-00587, som etter hans meinig er ei avgjerd som ikkje er tilfredsstillande når det gjeld krav til grunngjeving. I orskurden står det at jordskifteretten har hatt ei rett oppfatning av §3a når den uttaler at kostnadene og ulempene ved gjennomføringa av eit skifte ikkje må bli større enn nyttan for den enkelte eigedom, og "*så langt retten har oversikt idag, kan den ikke se at så skulle være tilfelle*" (Austenå 1997). Aasmundtveit syner også til rettspraksis der tilsvarande grunngjevingar vert godtatt. Han syner bl.a. til ein dom ved Eidsivating lagmannsrett, LE-1990-00143, der retten godtok fylgjande formulering fra jordskifteretten: "*Etter rettens vurdering vil nytten for hver enkelt eiendom ved å få gjennomført det tiltak som jordskiftekravet tar sikte på å etablere langt overstige kostnadene og eventuelle ulemper som saka kan føre med seg*". Han syner

også til ei avgjerd ved Gulating lagmannsrett, sak 345/1982, der jordskifte blei stadfesta til tross for at jordskifteretten ikkje eingong hadde omtalt reglane i §3a ved fremminga av saka. (Aasmundtveit 2002). Det er grunn til å vere merksam på at dei avgjerdene som er nemnde ovanfor er avsagt før jordskiftelova §17b vart innført, og at ei slik manglande grunngeving ikkje ville ha oppfylt krava til §17b. I ei nyare avgjerd ved Eidsivating lagmannsrett, sak LE-2001-00169, var spørsmålet oppe om rettsbruken av §3a. I orskurden vert det presisert at føremålet med §3a er å sikre at kvar enkelt eigedom som vert trekt inn i skifteplanen, ikkje kjem ut med tap. Dette inneber, står det i orskurden, at "*jordskifteretten må foreta ein konkret vurdering av hver enkelt eiendom for å kontrollere om resultatet av jordskiftet er blitt at den er kommet minst like gunstig ut som før skiftet*".

Aasmundtveit understrekar at jordskifteretten ikkje har plikt til å sette opp eit fullstendig oversyn over alle data som inngår i skjønnet eller sette opp ei fullstendig liste over kva for nytte- og ulempeeffektar som vil vere relevante. Han held fram med at grunngevinga bør avgrensast til å innehalde hovudtrekka i den løysinga som på vedtakstidspunktet framtrer som mest aktuell, og at grunngevinga knyter seg til kva effektar kvar enkelt eigedom vil oppnå som eit resultat av jordskifte. Han syner til ei avgjerd ved Gulating lagmannsrett, sak 236/1986. Saka gjaldt eit innmarksjordskifte, jf. jskl. §2b, der det var anka over manglande skjønnsgrunnar ved fremmingsvedtaket. Lagmannsretten la til grunn at jordskifteretten "*... ikkje har plikt til å grunngi boniteringsresultata eller gjere særleg greie for kva som ligg til grunn for skifteplanen*" (Aasmundtveit 2002). Dette rimer også med kva lagmannsretten konkluderer med i orskurden LE-2001-00169. I orskurden går det fram at jordskifteretten må kunne bruke ein grunnverditabell som NIJOS har utarbeidd som tilstrekkelig utgangspunkt for vurderinga av om nokon av partane vil li tap så lenge ein i rettsboka gir uttrykk for at ein har kjenskap til innhaldet i §3a.

9. I sak nr. 5/1986 ved Nordfjord jordskifterett vart det fastlagt skogsvegtrasèar med kostnadsfordeling. Den eine parten anka avgjerda inn for jordskifteoverretten. Han grunngav anken med at vegplanen ikkje ville løyse det behovet for vegar/opplagsplass som hans eigedom hadde, og at kostnadene ikkje sto i forhold til nytten. Jordskifteoverretten stadfesta jordskifterettens vedtak når det gjaldt sjølve vegplanen, men var samd med den ankande parten i at investeringane var urimeleg høge i forhold til nytten. Jordskifteoverretten gjorde difor vedtak om å redusere kostnadene til ankeparten slik at kostnadene og ulempene ikkje skulle bli større enn nytten. Heilt konkret vart ankepartens del av investeringane redusert frå 29,5% til 22% (Gulating jordskifteoverrett 27.5.94). Ankeparten var likevel ikkje nøgd, og anka jordskifteoverrettens vedtak til lagmannsretten grunna feil i lovanvendelsen og sakshandsaminga. Han meinte mellom anna at jordskifteoverretten ikkje hadde gjort grundig nok vurdering av nytten i forhold til kostnader. Dessutan hevda den ankande parten at vilkåra for å fremme jordskifte ikkje har vore til stades, og synte til den kostnadsfordelinga jordskifteretten la til grunn samt RG-1988-488 ("pengevederlagsdomen"). Lagmannsretten synte til jordskiftelova §71 og peika på at retten berre kan prøve lovanvendelse og sakshandsaming for overjordskifte. Lagmannsretten stadfesta jordskifteoverrettens vedtak. Det vart konkludert med at overretten ikkje hadde gjort nokon feil ved

vedtaksgrunnlaget og at det hadde blitt gjort ein konkret og isolert vurdering i forhold til den ankande parten sin eigedom (LG-1994-01231).

10. Ei interessant problemstilling vert tatt opp i orskurden LE-1999-00745 ved Eidsivating lagmannsrett. Saka gjaldt eit makeskifte mellom eit areal som i reguleringsplanen var lagt ut til hytteområde og eit areal som med unntak av ein "snipp" i eine enden var lagt ut som LNF. Jordskifteretten la til grunn at også LNF-arealet hadde verdi som hyttegrunn fordi eigaren kunne søkje om dispensasjon etter pbl. §7 eller få gjennomført ein reguleringsendring etter pbl. §28-1. I makeskiftet fekk begge areala ei betre utforming i forhold til hyttebyggjing, men den eine parten anka jordskifterettens vedtak inn for overretten på grunn av at han mista "snippen" i øvste enden av arealet sitt som etter hans syn hadde salsverdi som hyttegrunn. Han vedgjekk at eigedomen hans hadde fått ei betre arrondering, men meinte at han ville li tap, jf. §3a, fordi han mista den delen av arealet sitt som var regulert til hytter. Jordskifteoverretten stadfesta jordskifterettens vedtak, og meinte nødvendig samråding med offentlege styresmakter var gjort, jf. §20a. Saka vart anka til lagmannsretten på grunn av jordskifteoverrettens lovanvendelse i forhold til §3a. Lagmannretten peika på at den einaste form for samråding som jordskifteretten hadde gjennomført var eit vitneprov frå ein kommunal sakshandsamar, og at sakshandsamaren ikkje kunne seie heilt sikkert om det var mogleg å leggje inn fleire hytter i planområdet. Lagmannsretten kom til at det er i strid med §3a å leggje vekt på framtidige verdier som er så laust fundert. Dessutan peika lagmannsretten på at jordskifteoverretten ikkje hadde vurdert om ankeparten hadde mista eit salspotensiale på den delen av eigedomen som var regulert til hytter. Lagmannsretten oppheva såleis jordskifteoverrettens avgjerd om å fremme saka.

11. I sak LE-1989-00164 frå Eidsivating lagmannsrett vart det også handsama ein anke frå jordskifteoverretten som omhandla §3a. Det vart anka på rettsanvendelsen med den grunngevinga at vilkåret i §3a ikkje var oppfylt. Kostnadene og ulempene ville bli større enn nytten for eigedomen. Det vart i anken særleg lagt vekt på ein uttale som overretten hadde i vedtaket sitt. Uttalen gjekk ut på at vernet etter §3a skal gjelde for "*den samla effekten av jordskiftet*". Ankeparten meinte at det ikkje ville ha noko å seie for hans eigedom at dei andre eigedomane i feltet ville ha nytte av jordskiftet. Han meinte at §3a måtte vurderast isolert for hans eigedom. Lagmannsretten stilte seg noko spørjande til overrettens uttale, men stadfesta likevel overrettens vedtak. Det var ikkje noko som tyda på, meinte lagmannsretten, at overretten ikkje hadde vore merksam på at det måtte gjerast ei konkret og isolert vurdering av ulemper og nytte for hans bestemte eigedom. Det gjekk klart fram av premissane lest i samanheng. Lagmannsretten meinte at overretten sine premissar ikkje gav grunnlag for å kome fram til eit anna resultat.

12. Som eg var inne på ovanfor i kapittelet om nytte vert det i samband med jordskifte også tatt rettsfastsettande avgjerdar. Partane kan ha større eller mindre fordelar av å få gått opp og klarlagt grensene sine. Spørsmålet er om, og i tilfelle i kor stor grad ein slik fordel skal takast inn i §3a-vurderinga for kvar eigedom. I orskurden som eg har omtala i punkt 10, sak LE-1999-00754, der dette spørsmålet var

oppe, uttalte retten: "*Lagmannsretten legger til grunn at det ikke er anledning til å trekke inn i vurderingen etter jordskifteloven §3 bokstav a) at eiendommen har fått klarere grenser. Det kan være en fordel, men er ingen nytte i lovens forstand*". Denne uttalen var rett nok ikkje avgjerande for resultatet i saka. Austenå og Øvstedal sine kommentarar til §3a er ikkje heilt på line med det lagmannsretten uttaler i denne orskurden. Dei seier at "nytte kan vere så mangt" bl.a. av "... juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter. Ein kan nemne fordelar med klare, greie eigedoms-, bruksrett og grenseforhold, klare samarbeidsformer ...". Eit synspunkt som eg støttar meg til er at dersom klarare grenser får økonomiske konsekvensar for eigedomen ved at ein kan nytte den betre enn tidlegare, til dømes utnytte jorda heilt inn til grensa, så er det liten tvil om at ei slik klarleggjing vil vere relevant i forhold til §3a (jf. bl.a. Aasmundtveit 2002).

13. Dersom det er feil på jordskifterettens faglige skjøn kan det som nemnd ankast til jordskifteoverretten. Dei vurderingane som jordskifteretten gjer i samband med fremmingsspørsmålet må basere seg på ein antakelse om kva som vil bli resultatet av saka. Korleis den endelige skifteplanen vil bli sjåande ut er eit resultat av skifteplanforhandlingane med partane og samrådinga med aktuelle offentlege organ. Det seier seg sjølv at det vil vere vanskelig for jordskifteretten å gjere ei presis estimering av nytte, ulemper og kostnader. Nyttene treng heller ikkje slå inn før ei stund etter at jordskiftesaka er avslutta. Aasmundtveit syner i den samanhengen til to saker som er handsama ved Eidsivating jordskifteoverrett, sak 6/1993 og sak 9/1996, som konkluderer med at det "*selv ikke ved avslutningen av et større og komplisert skogjordskifte er mulig å utarbeide en fullstendig kalkyle for nytte, ulemper og kostnader*". Han peikar på at det ikkje er oppstilt noko krav til sannsynlighet i §3a, og at difor hovudregelen som gjeld i den sivile rettargangen om sannsynlighetsovervekt også må leggjast til grunn i spørsmålet om nokon av partane vil tape på jordskifte eller ikkje (Aasmundtveit 2002).

14. I ei sak ved Agder Jordskifteoverrett, sak 2/2001, var jordskiftelova §3a oppe til vurdering i samband med anke over jordskifterettens skifteplanvedtak. Det sentrale spørsmålet var val av vegtrasè, og det var i realiteten to skifteplanalternativ. Ankeparten gjekk inn for alternativ A, og ankemotpartane gjekk inn for alternativ C. Det var til saman fem ankemotpartar. Jordskifteoverretten gir i si avgjerd ei grunngjeven vurdering av kva nytte kvar enkelt eigedom vil få ved begge dei to alternativa, og det er veginga i forhold til jordskiftelova §3a som gjer at alternativ C vert føretrekt. Avgjerda er eit døme på at jordskifteoverretten gjer ei konkret §3a-vurdering og individuell nyttevurdering for kvar eigedom. Det er grunn til å anta at ei slik grunngjeving er blitt meir vanleg etter at jordskiftelova §17 b bokstav e vart innført.

3. Pårekeleg bruk

Eg syner til det eg peika på ovanfor at mykje tyder på, at definisjonen av "pårekeleg bruk" er ganske samanfallande ved jordskifte og oreigning. Følgjande argument vert vanlegvis lagt til grunn i vurderinga om kva som er "pårekeleg bruk" ved oreigning:

- dagens bruk
- offentlege planar for området
- marknadssituasjon
- utviklingstrekk

I dette kapitlet ynskjer eg fyrst å fokusere på kva som er pårekeleg bruk med bakgrunn i generelle utviklingstrekk i landbruksnæringa, og dernest rette søkelyset mot kva som framter som pårekeleg bruk for dei eigedomane som inngår i dei to jordskiftesakene "Birkeland" og "Øst- og Vesthassel". Eg har i den samanhengen hatt samtalar med landbrukssjefane i dei respektive kommunane, Flekkefjord og Farsund.

3.1 Generelle utviklingstrekk i landbruket.

Tilhøva har endra seg kraftig i norsk landbruk dei siste åra, og endringane ser ut til å halde fram i åra som kjem. Medan det tidlegare var eit mål for jordskifte å legge til rette for eine-eigde einingar med eigaren som "fulltidsbonde" lyt ein no ta omsyn til andre former for eigedom og eigedomsbruk. Det synest å vere ein klar tendens til færre levedyktige driftseiningar. Effektivitetskrava er blitt større. Stadig fleire leiger bort jorda si eller har ei eller anna form for deltidsløysing. Tabellen nedanfor gir eit oversyn over auken i leigeareal sidan 1979.

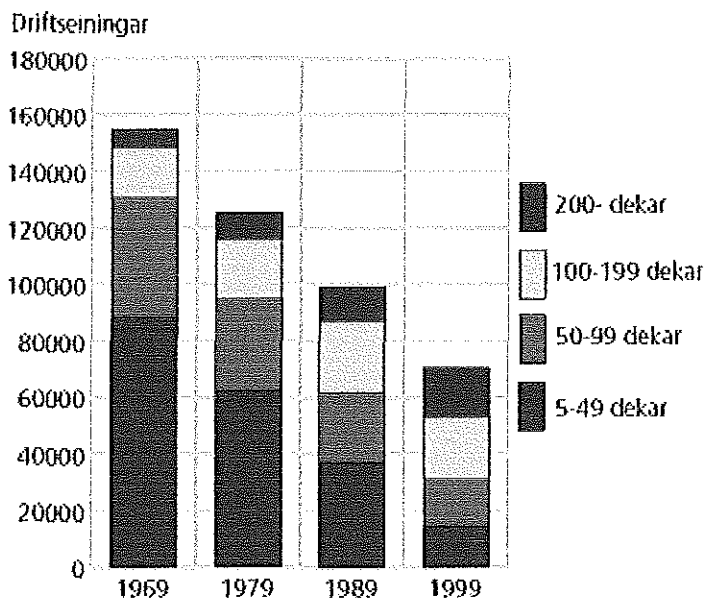
år:	leigeareal utan skriftleg kontrakt:	leigeareal med skriftleg kontrakt:
1979	899 356	1 040 581
1989	978 921	1 339 319
1999	1 455 769	1 782 819

tabell 1: utviklinga av leigeareal (daa) i tidsrommet 1979-1999, kilde: "jordbruksteljinga 1999".

I tillegg til tabellen ovanfor er det lagt ut ein del andre interessante tal i samband med jordbruksteljinga for 1999. I tidsrommet 1969-1999 er det blitt 70-80% færre husdyrprodusentar og det er blitt 55% færre driftseiningar med areal i drift. Talet på driftseiningar med 300 daa og meir i drift vart nær tredobla i

same periode. Desse tala er eit prov på at jordbruksareal og husdyrproduksjon er blitt konsentrert på færre og større einingar. I figuren nedanfor ser ein at særleg dei minste driftseiningane har blitt kraftig redusert.

Driftseiningar, etter storleik på jordbruksareal i drift

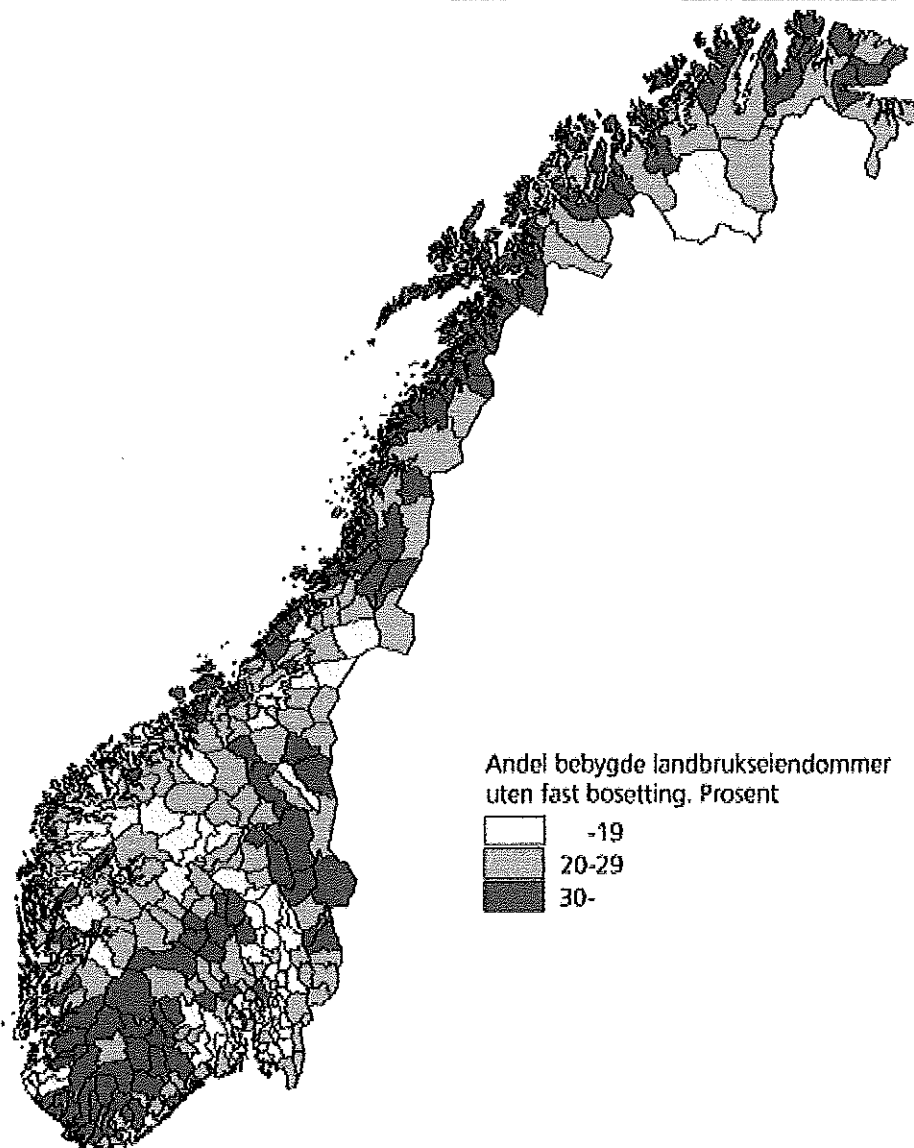


Figur 1: utviklinga i talet på driftseiningar i perioden 1969-1999 (<http://www.ssb.no/10/04/10/jt1999/main.html>)

I tråd med at talet på driftseiningar stadig vert mindre, vert også antal timeverk i landbruket stadig mindre. I fylgje landbruksundersøkinga for 2001 var det ein nedgang i antal timeverk på 9% i høve til to år tidlegare. I same undersøkinga går det fram at arbeidsinnsatsen på driftseiningane har gått ned kvar to-års periode sidan 1975.

Undersøkinga "Landbrukseiendommer og bebyggelse, 2000" syner vidare at kvar fjerde landbrukseiendom er utan fast busetnad. Størst andel eigedomar utan fast busetnad finn ein på einingar med mindre enn 50 daa jordbruksareal. På eigedomar utan aktiv jordbruksdrift er 35% av bebygde eigedomar utan fast busetnad. Undersøkinga byggjer på data frå Landbruksregisteret, GAB-registeret og Folkeregisteret. Heile 46 600 bebygde landbrukseiendomar i dette landet er i fylgje dette datamaterialet utan fast busetnad. På kartet nedanfor vert det illustrert kor i landet det står flest tomme gardshus.

Andel bebygde landbrukseiendommer uten fast bosetting. Kommune. 2000



Kartdata: Statens Kartverk.
Tall for Vestfold, Telemark, Aust- og Vest-Agder og Rogaland er rettet 22.10.02.

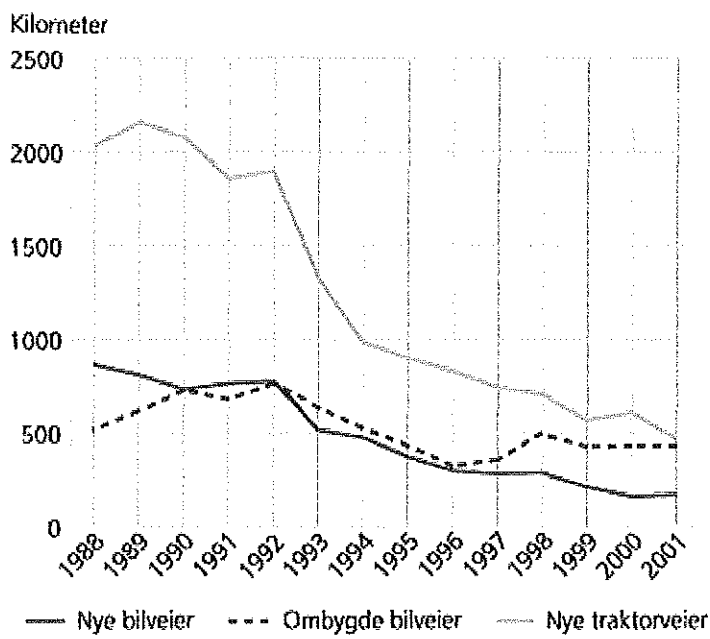
Figur 2: Andel bebygde landbrukseiendomar utan fast busetnad
(<http://www.ssb.no/emner/10/04/laeiby>)

Når det gjeld skogbruket er det i statsbudsjettet for 2003 gitt eit sterkare signal om meir vern enn auka utnytting. Blant anna vert ordninga med statstilskott til skogkultur og transport avvikla, og dessutan kan skogavgiftsmidler ikkje lenger nyttast til skogsveginvesteringar. I staden vert det satsa på barskogvern og bioenergi. Det betyr at nedgangen i byggjing av skogsvegar truleg vil fortsette i åra som kjem.

Diagrammet nedanfor syner at det vert bygd stadig færre skogsvegar i dette landet. Det er grunn til å tru at nybygg av skogsvegar er ein epoke som langt på veg er over, og at det vil skje ei nedklassifisering av eksisterande vegar. I ei pressemelding i samband med statsbudsjettet seier landbruksminister Lars Sponheim at det har vært ei stadig fallande lønnsemd i skognæringa dei siste åra, og at investeringane

sidan slutten av 1980-talet er blitt meir enn halvert (Landbruksdepartementet, pressemelding nr. 37/2002). Prisane på tømmer har tidlegare svinga ein del frå år til år, men dei siste åtte åra har prisane gått jamnt nedover. Blant anna heng dette saman med at tilbod frå Russland og dei baltiske landa pressar prisane nedover. Denne utviklinga har ført til at det vert stilt spørsmålsteikn ved om realrenta på 4% er korrekt å bruke i jordskiftesamanheng (jf. Johan Engers foredrag på landssamlinga for jordskifterettane 1.4.2003). Når føresetnaden ved fastsetjing av realrenta er borte, nemlig at tømmerprisane skal fylgje konsumprisindeksen, er det få argument igjen som støttar opp under ei så låg kapitaliseringsrente. Konsekvensen er at det blir fleire såkalla "null-områder", der det ikkje er rekningsssvarande å ta ut skogen. Lønsemda ved å ha dyr på beite i utmarka kan ein og stille eit stort spørsmålsteikn ved. Det er særleg to grunnar til det etter mitt syn. For det fyrste er det ikkje så mange gardsbruk som har dyr i utmarka lenger, og for det andre er både gjerdelova og beitelova lite tilpassa dagens situasjon. Dersom det skal vere slik at den som har dyr i utmarka må ta alle kostnadene med gjerdehald rundt eigedomen sin, bl.a. pga foreldingsfristen på 10 år når gjerda er falt ned, er det grunn til å tru at ei slik utnytting rett og slett ikkje er rekningsssvarande i mange tilfelle. For ikkje å male biletet heilt svart er det verdier i utmarka som har aukande kommersiell verdi, nemleg inntekter frå jakt og fiske. Slike verdier kan ha eit stort potensiale dersom det til dømes vert kombinert med eit bra overnattingstilbod.

Bygging av skogsveier. 1988-2001. Kilometer



Figur 3: Bygging av skogsveggar i km, 1988-2001

(<http://www.ssb.no/emner/10/04/20/skogsvei>)

Som statistikken ovanfor syner har det skjedd store strukturendringar i landbruket. Driftseiningane er blitt mykje større, og det har skjedd ei større spesialisering. Det mest sannsynlege er at dette biletet vil halde fram i tida som kjem. Eit nytt element i framtidsbiletet er nye tollsatsar for matvarer som ganske sikkert

vil bli innført. I fylgje generalsekretær Harald Milli i Noregs Bondelag vil det norske tilbudet til Verdens handelsorganisasjon (WTO) samt forslag til reduksjon i internstøtta føre til eit inntektstap på ca kr 40.000,- pr årsverk (Nationen 4.2.2003). På Stortingets talarstol 9.11.2002 sa landbruksminister Lars Sponheim at det ikkje er mogleg å byggje vidare på ein struktur med bruk som har 13 til 14 melkekyr. Neste generasjon melkebønder, som han uttrykte seg, må basere seg på eit høgare produksjonsvolum (Nationen 10.11.2002).

Det eg ynskjer å få fram i dette utviklingsbiletet er fyrst og fremst kva interesser eigarar av dei minste bruka har når det gjeld deira eigedom. Når tradisjonelt landbruk ikkje lenger er rekningsssvarande er det rimeleg god grunn til å tru at dei vil få andre interesser for eigedomen sin. Å fortsetje gardsdrifta med tap er det vel ingen "fornuftig og god brukar" (jf. Rt. 1986 s. 1354) som vil gjere. Eit alternativ er å produsere noko heilt anna som marknaden vil ha, ei eller anna form for spesialisering. Eit anna alternativ er å investere i meir jord og anlegg. Eit tredje alternativ er ymse former for deltidsløysingar. Eit fjerde alternativ er å leige bort jorda, og bruke eigedomen som heilårsbustad eller feriebusstad og bli løna av anna inntektsgjevande arbeid. Statistikken ovanfor gir god grunn til å tru at det siste alternativet er mest sannsynleg. Etter mitt syn vil eigarinteressene i eit verdsetjingsperspektiv dermed gå over frå å vere mest opptatt av bruksverdien på eigedomen til å vere mest opptatt av salsverdi og leigeverdi. Eit anna forhold som gjer at bruksverdien vert mindre interessant er etter mitt syn det faktum at fleire og fleire eigedomar vert eigd av av fleire personar, og at difor gardsdrift i tradisjonell forstand er mindre sannsynleg.

3.2 Vurdering av pårekneleg bruk lokalt.

For å få meir kunnskap om kva som er pårekneleg bruk for eigedomane som inngår i dei to jordskiftefelt, har eg hatt samtalar med landbrukssjef Steinar Ånesland og skogbrukssjef Inge Ryen i Flekkefjord kommune og landbrukssjef Håkon Halvorsen i Farsund kommune. Samtalane dreia seg om tre hovudemne: Vurdering av landbruket i kommunen, vurdering av pårekneleg bruk på garden og tankar omkring jordskifte. Utsegnene deira har eg vald å gjengi i bokmålsform fordi det ligg nærast opp til dialekten deira.

Gnr 140, Birkeland i Flekkefjord kommune.

Samtale med landbrukssjef Steinar Ånesland og skogbrukssjef Inge Ryen 24. februar 2003. Steinar Ånesland er 28 år, og har vore tilsett i noverande stilling i 1,5 år. Inge Ryen er 37 år, og har vore tilsett i noverande stilling i 4,5 år. Ryen er kjend med saka på Birkeland. Ånesland er berre kjend med at det er halde jordskifte der. Han kjenner ikkje til innhaldet i saka.

1. Vurdering av landbruket i Flekkefjord kommune.

- Mest vanlig med melk og gras. De fleste bruka er for små, og den som driver må belage seg på tilleggsjord. Mange av de som slutter med melkekyr fortsetter med ammekyr og ungdyr.
- Også en del sau. Lønnsomheten er imidlertid blitt ganske lav.
- Det er en tendens til at en del eldre gårdbrukere driver så lenge de kan til tross for at investeringsbehovet er stort, særlig i bygninger. På den andre sida er det noen yngre som satser offensivt. De har investeringsvilje og prøver å få kjøpt mer jord.
- Det er en tendens til at de mellomstore bruka forsvinner. Det utvikler seg mer til å bli en blanding av mindre hobbybruk og større driftsenheter.
- De aller fleste som driver aktivt foretrekker å kjøpe, ikke leie.
- Det er flere som ønsker å kjøpe melkekvoter enn de som vil selge. Villkåra for å selge melkekvoter er ikke så bra nå som de var. Derfor er det blitt mindre omsetning av melkekvoter den siste tida.
- Ved tildeling av tilleggsjord er vanlig rutine at naboene får tilbud om å kjøpe.
- Har inntrykk av at det er klart mest muntlige leieavtaler. Skriftlige avtaler kreves imidlertid når leieareal skal legges til grunn for å få støtte fra SND og når jorda blir leigd bort i bo- og drivepliktstida.
- Tømmerprisene har sunket sterkt de siste åra. Overskuddet er ikke det samme som for 20 år siden. Særlig massevirke av furu er dårlig betalt.
- Det er bra villkår for vedproduksjon. God markedstilgang. Flekkefjord og Kvinesdal er kommuner som blir prioritert.
- Kommunen gir 25% støtte til skogkultur.
- Kommunen har vært ganske liberal når det gjelder å gi fradelingsløyve og byggetillatelse i LNF-område.
- Folketallet er stabilt i kommunen, men det er en tendens slik det er mange andre steder, at det skjer en viss tilflytting til tettstedene.
- Prisene på landbrukseiendommer har vært litt stigende. Årsaken til det er først og fremst at det nå er anledning å legge boverdien mer til grunn. Det er størst utslag på de minste eiendommene.
- Det har vært noen saker der gårdstunet har blitt skilt fra resten av eiendommen. Villkåret vi stiller er at det må være aktive naboer som ønsker å overta arealene som tilleggsjord.

2. Vurdering av påreknelig bruk for gnr 140, Birkeland.

- Det er helt personavhengig hvordan det blir. Det kan nok være plass til mer enn et bruk, men da er tilleggsjord helt nødvendig. Investering i utstyr og anlegg er også nødvendig. Det mest sannsynlige er nok at det er ett aktivt bruk på Birkeland i framtida. Strukturen vil trolig bli som i dag, at det er flere hobbybruk/fritidsbruk som leier bort jorda. Noe areal kan kanskje bli solgt som tilleggsjord etter hvert.
- Det står en del skog i utmarka, faktisk mye mer enn man skulle tro. Det meste er hogstmoden furuskog, men det står også litt gran. Det meste av granskogen er ikke helt hogstmoden enda. Spørsmålet er om det lønner seg å ta ut tømmer for de bruka som ikke har nødvendig driftsutstyr selv. I forbindelse med "hogstplikta" vil det bli tatt ut noe. Skogsveiene som er blitt bestemt gjennom jordskifte gir muligheter til å utnytte de ressursene som står der.
- På Birkeland er det gode utsikter med tanke på vedproduksjon. I tillegg til gammel furuskog står det en del bjørk og litt eik. Leveringsbetingelsene er gode.
- Sikkert en mulighet at det en gang i framtida kommer boligtomter på Røysåsen. Det er et område som er godt egnet til et slikt formål, men det ligger nok ganske langt fram i tid. Tror ikke behovet i dag er stort nok. Det er for tiden mye ledige tomter og hus i kommunen.
- I kommuneplanen står det at innmarka er "bevaringsverdig kulturlandskap", og at bebyggelsen skal tilpasses landskapet når nye bygninger oppføres.
- Om "Birkelandstunet" står det følgende i kommuneplanen: "Bygningsmiljø av høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk verdi. Ved oppføring av nybygg skal bebyggelsen tilpasses eksisterende bebyggelse mht

plassering, størrelse og form. Det samme gjelder tilbygg til eksisterende bebyggelse skal eksteriøret i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til tidligere utseende."

3. Tankar omkring jordskifte.

- *Jordskifte er et virkemiddel som man kunne brukt i større grad, for eksempel i forbindelse med konsesjonssøknader. Det er for mange bruk i dag som ikke er så driftsvennlige som de burde være. Slik var det vel også på Birkeland når jordskifte ble krevd.*
- *Å investere i skogsveier medfører for alle parter en viss risiko. Særlig for de partene som ikke har driftsutstyr selv, men som er avhengig av å leie folk til å hogge. Noen av partene i Birkeland-saka vil nok ligge å balansere på hvorvidt veiinvesteringene blir lønnsomme eller ikke. På den andre sida er det viktig å bygge veier for å kunne utnytte de ressursene som står der, særlig nå ettersom det er sagt at tilskuddet til skogsbilvei skal gå bort.*

Gnr 28, Østhassel og gnr 29, Vesthassel i Farsund kommune.

Samtale med landbruksjef Håkon Halvorsen 25. februar 2003. Han er 69 år, og har vore tilsett i kommunen i 36 år. Han byrja i 1967 som herredsaagronom. Halvorsen er godt kjend med jordskiftesaka på Øst- og Vesthassel, blant anna fordi det vart stilt som vilkår for å få konsesjon at det vart kravd jordskifte.

1. Vurdering av landbruket på Lista.

- *Eiendommene på Lista er fortsatt sterkt oppdelt til tross for at det er blitt holdt mange utskiftninger opp gjennom årene. De fleste eiendommene er små, og en årsak til det er at mange hadde sin hovedinntekt utenom gården. Først og fremst fra fiske og sjøfart.*
- *Det er tradisjon for gras og klima for gras. Som et grovt anslag vil jeg tippe det blir dyrket ca 15% korn, vesentlig havre. Tidligere var det en del grønnsaker, både gulrot og kål. Men det er ikke lenger noe miljø for grønnsaker på Lista. Hovedgrunnen er at det er problemer med å få levere, bl.a. fordi det er store produsenter i Rogaland som forsyner store deler av markedet. Det finnes imidlertid en del moldholdig sandjord som er godt egna for grønnsaker. Tidligere var det totalt ca 1000 daa med grønnsaker, nå er det mindre enn 200 daa.*
- *Man er som regel helt avhengig av å leie eller kjøpe jord for å oppnå tilstrekkelig lønnsomhet dersom man skal livnære seg av gårdsdrifta. I Agder er ca 40% av jorda leiejord. På Lista er det vel noe tilsvarende. Men de fleste ønsker å kjøpe jord framfor å leie. På Lista er det svært stor interesse for å kjøpe jord. Mens leieprisen på god jord ligger på ca kr. 150,- pr daa, er salgsprisen på ca kr. 6000,- pr daa. Grunnen til at etterspørselen og prisen på jord er såpass høy henger sammen med at gårdbrukerne ønsker trygghet for framtida. Den tryggheten har de ikke med muntlige leieavtaler. Skriftlige leieavtaler er mindre vanlig fordi det er en gjengs oppfatning blant bortleierne om at de som leier jorda da vil få forkjøpsrett ved et eventuelt salg.*
- *Det er stor etterspørsel etter melkekvoter, særlig dersom de blir solgt sammen med areal.*
- *I den senere tid er det en del mindre og mellomstore driftsenheter som har sluttet med melk. En grunn er at man er bunden til drifta samtidig som lønnsomheten har blitt dårligere.*
- *Det er blitt noen store driftsenheter på Lista. Det er gårdbrukere som etter hvert har skaffet seg mye jord gjennom kjøp og leieavtaler. Det vil sannsynligvis komme flere av de store siloene som er bygget på Nesheim.*
- *Ved tildeling av tilleggsjord er det som regel naboer som får tilbud om å kjøpe. Ikke nødvendigvis*

- direkte nabo, men det kan vere et aktivt bruk i nærheten.
- Ved konsesjonssøknader ble tidligere forkjøpsretten brukt en del. Nå er denne falt bort, og etter min mening har vi mistet en mulighet vi hadde til å forbedre arronderinga. Vi har likevel muligheten til å stille som vilkår for konsesjon at det blir krevd jordskifte. Det er et virkemiddel som vi bruker mye, og som er effektivt for å oppnå en bedre arrondering. I forbindelse med jordskifte blir det også forhandlet fram avtaler om kjøp/salg. Dette hjelper vi til med.
 - Kommunen har blitt svært liberal i forhold til å gi fradelingsløyve og byggetillatelse innenfor LNF. Etter mitt syn er det en beklagelig utvikling at det er blitt gitt så mange dispensasjoner. Jeg mener vi heller burde utvikle rene boligområder. Borlaug er et eksempel på hvordan det ikke bør bli seende ut. I forhold til fradelingssøknader gir vi bare uttalelser i forhold til jordloven.
 - Det er vanlig å dele tunet fra resten av eiendommen når en eiendom skal selges. Arealet rundt tunet blir da som regel på ca 5 daa. eller litt mindre.
 - Prisene på landbrukseieendommer er høye både i forhold til Rogaland og resten av landet. De har holdt seg forholdsvis stabile. En viss oppmykning i forskiftene har ført til en viss prisstigning. Blant annet at man skal sikre en prisutvikling på fast eiendom og at man har anledning til å ta mer hensyn til boverdien. Likevel blir ofte konsesjon nektet fordi prisen er for høy.
 - Det har vært en viss tilflytting til tettstedene Farsund og Vanse, og en viss fraflytting fra områdene rundt.
 - Strendene langs Lista er verna. Det har ført til at det er restriksjoner på utnyttelsen i strandsonen, blant anna bruk av traktor. Forholdet mellom miljøvernmyndighetene og grunneierne på Lista ble forverret etter en sak der en grunneier ble anmeldt for å kjøre ned til stranda for å ta opp tømmer som hadde rekt i land på egen eiendom. I dette tilfellet reagerte miljøvernmyndighetene unødvendig sterkt, fordi traktorspora ble borte i løpet av kort tid, og å ta opp vrakgods hadde grunneieren full rett til. Å ri prinsipper har sin pris hva forholdet til grunneierne angår.
 - Det kreves tillatelse for å fjerne steingarder. I forbindelse med jordskifte må det egentlig søkes to ganger. Først en generell søknad, og deretter må den aktuelle grunneieren søke.
 - Leplanting blir vanligvis hilst velkommen. Men det må skje i vettuge former. Lauvtre er mest ønskelig.

2. Vurdering av påreknelig bruk for Øst- og Vesthassel.

- Å bygge opp en gård på Lista tar mange år. Man er avhengig av å "kjøpe seg opp" til man har tilstrekkelig areal. Det må ligge et visst investeringspotensiale i bunn, bl.a. brukbare bygninger.
- Vilkårene skifter fort, og det er derfor en ganske høy risiko forbundet med å satse på gårdsdrift.
- De minste og mellomstore bruka er mest sårbare. Å ha dårlige bygninger er på sikt svært kostbart. Det er stadig nye forskrifter når det gjelder krav til bygg, både helsemessig og teknisk.
- Gras og melk er mest sannsynlig også i framtida.
- En del små og middels store bruk med eldre hjemmelshavere vil sannsynligvis selge melkekvoten om noen år.
- Driftsenhetene kommer til å bli enda større. Det vil bli færre middels store bruk, og det kommer til å gå mer i retning av en blanding mellom store driftsenheter og små fritids- og hobbybruk.
- Kommunen har vært ganske liberal i forhold til å gi dispensasjon i Østhasselstrand. Det er ikke noe operativt gardsbruk der i dag, og det er med små unntak lite produktive areal der. Området er meget attraktivt, og man kan oppnå en god årsinntekt ved å selge en tomt. Det er dessuten kort vei til vann og kloakk. Det er ikke sikkert at myndighetene er interessert i å hindre å rive gamle hus for å bygge nytt.
- Hele jordskiftetfeltet er LNF i gjeldende kommuneplan.
- Strendene langs Lista vil fortsatt være verna. Det betyr at utnyttelsen i verneområdet og på grensa mot verneområdet ikke vil være optimal.
- Miljøvernmyndighetene har satt begrensninger for dreneringen i Nesheimsumpen. Det betyr at dette

- området ikke vil kunne drives optimalt, fordi vanninnholdet som regel vil være for høyt.*
- Skytefeltet som grenser inntil skiftefeltet var areal som tidligere ble solgt av en del grunneiere til forsvaret med klausul om forkjøpsrett dersom arealet skulle selges igjen i framtida. Forsvaret vil trolig ha behov for dette skytefeltet også i framtida.*
- På kommuneplanen er det lagt ut et areal til eventuell utvidelse av flyplassen dersom det blir behov for det. Det er ingenting i dag som tyder på at flyplassen vil bli utvidet.*

3. Tankar omkring jordskifte.

- Jeg har positive erfaringer med jordskifte. Jordskifte har vært brukt i stor utstrekning som vilkår for konsesjon.*
- Jordskifte er helt nødvendig for å skape bedre arrondering og bedre driftsforhold.*
- Tidligere var det vanligere at staten ved landbruksdepartementet krevde jordskifte. Det er ikke så vanlig lenger. På nabogarden Nordhassel skjedde det, og omtrent samtlige grunneiere var imot. Riktignok ble en del av dem positive etter hvert.*
- De fleste utskiftningene som har foregått på Lista har etter min mening vært for forsiktige, selv om de ble oppfattet av partene som dramatiske nok. Det er fortsatt meget stor teigblanding de fleste steder. En årsak til at teigene ikke ble enda mer samla ved utskiftningene, var at grunneierne fortsatt bodde på bruket og drev bruket. Det var først da mange grunneiere sluttet med dyr, og sluttet å dyrke sine egne poteter at man fikk en større effekt av jordskifte.*
- Jordskifte er vanskelig. Det er alltid flere interesser som skal veies mot hverandre.*
- Jordskifte bidrar til at det blir gjennomført en del kjøp og salg mellom partene. Vi på lanbrukskontoret har ingen formell rolle bortsett fra å påse at delingstillatelse blir gitt i tråd med jordloven. Vi hjelper ofte til med å sette opp avtalen. En slik skriftlig kjøpsavtale gjør at det blir lettere å få delingstillatelse. Selve delingsforretningen foretar jordskifteretten som et ledd i saken. Kommunen tildeler midlertidig bruksnummer.*
- En mulighet som kunne vært benyttet i større grad er at fylkeslandbrukskontoret kjøper opp areal som blir samlet i en "jordbank" og som fordeles i forbindelse med jordskifte til de som er interessert i å kjøpe.*
- En uheldig side ved å stille vilkår om jordskifte er at man ikke har anledning til å trekke saken når den er påbegynt. Det må i tilfelle parten som har fått pålegget gjøre.*
- Å fordele verdier i Østhasselstrand er vanskelig. Uansett hva jordskifteretten gjør så blir det galt.*
- I forbindelse med jordskifte på Hellemyra på 80-tallet fikk man utnyttet statlige tilskudd til dreneringsanlegg.*
- Jordskifte bidrar til at man leier bort all jorda til en gårdbruker, og at leiejorda blir mer samla. Jeg har ikke tro på at jordskifteretten i framtida skal regulere leieforhold.*

Når ein samanfattar samtalanane med landbrukssjefane med det dei ulike partane seier om framtidig utnytting på sin eigedom kan ein få ei rimeleg god gjetting på kva som er påreknleg for eigedomane i dei to jordskiftefeltene. Felles for begge områda er at dei aktive store driftseiningane truleg kjem til å bli endå større. Det er fordi eigarane av desse eigedomane gir uttrykk for at dei ynskjer å kjøpe meir jord samt at landbruksstyresmakta legg forholda til rette for at dei som har eit investeringspotensiale frå før får høve til å kjøpe meir. Difor vil eigedomsstrukturen slik den ser ut i dag med ei blanding av store driftseiningar og små ikkje-aktive bruk forsterke seg. Dei mellomstore bruka vil truleg bli sårbare i tida som kjem. Kjøp av tilleggsjord og investeringar i anlegg og utstyr er naudsynt for at desse skal kunne klare utfordringane i

framtida. Felles for begge områda er også at dei minste bruka vil halde fram med bortleige av jorda og eventuelt utleige av våningshuset. Etter kvart vil truleg nokre eigedomar selje jorda si som tilleggssjord. Å skilje frå arealet rundt våningshuset for å oppnå ein god salspris kan bli eit mål for enkelte. I begge områda er det blitt peika på at det er potensielle utbyggingsverdiar. På Birkeland er det mykje som tyder på at ei eventuell utbygging ligg eit stykke fram i tid medan det er meir realistisk å tru på utbygging i Østhasselstrand til tross for at området er avmerka i kommuneplanen som LNF. I fylgje landbrukssjefen i Farsund kommune er terskelen for å få dispensasjon låg. Både Birkeland og Øst-og Vesthassel har tradisjon for grasproduksjon, men jorda på Øst- og Vesthassel har kvalitetar for både kornproduksjon og grønnsakproduksjon. På Birkeland er det gode utsikter for vedproduksjon i utmarka. Uttak av tømmer vil skje i eit visst omfang i samband med "hogstplikta". I begge områda er det verneinteresser som legg føringar for arealbruken. På Øst-og Vesthassel dreiar det seg om strand- og våtmarksområder, og på Birkeland dreiar det seg om det gamle klyngetunet "Birkelandstunet". I tillegg vert bevaring av kulturlandskapet lagt vekt på.

4. Presentasjon av to jordskiftesaker ved Lista Jordskifterett

Lista jordskiftesokn omfattar kommunane Lyngdal, Farsund, Kvinesdal, Sirdal og Flekkefjord i Vest-Agder fylke og kommunane Lund og Sokndal i Rogaland fylke. Det vert kravd mellom 20 og 40 nye saker kvart år. Føreliggjande saker pr. 1.januar 2003 er 84 saker, og det betyr ei ventetid på ca 2 år. Jordskifteretten har blant dei føreliggjande sakene fleire større jordskiftesaker, og ein reknar med å få inn fleire. Lista, som ligg i Farsund kommune, er eit aktivt område i jordbrukssamanheng, og skil seg ut landskapsmessig frå resten av soknet med sitt flate og ope landskap. På Lista har det vore kravd ein del innmarksjordskifte. Det har vore meir regelen enn unntaket at det vert gjennomført kjøp/sal medan ei slik sak held på, og også åra etter at saka er slutta. Sakene eg har plukka ut er begge store jordskiftesaker med mange partar og ulaglege eigedomsforhold. Begge sakene er avslutta for kort tid sidan, i 2001 og 2002. Den eine saka vart anka til Agder jordskifteoverrett, men anken førte ikkje fram. Nedanfor vil eg gi ei kort innføring i dei to sakene.

4.1 Sak nr. 11/1997, Birkeland

Birkeland ligg ved Sira i Flekkefjord kommune. Terrenget i utmarka er grovkupert, med mindre kollar og myrar lengst aust i området. Det er mange bratte lier. Høgaste punktet ligg på 511 m.o.h., medan Birkelandstunet ligg på ca 70 m.o.h. Det går jernbanespor gjennom terrenget, delvis i tunnel. Midt i utmarka ligg Kvistavatnet. Skogen som står der er for det meste gammal furuskog, men det er også planta litt gran somme stader. Innslag av bjørk og eik er det også. Den gode skogen står forholdsvis

spreitt. Det er nødvendig med veganlegg for å ta ut tømmeret som står der. Innmarka vert nytta til grasproduksjon og beite. Birkelandstunet er eit gammalt klyngetun. Fleire av gardsbruka har våningshuset sitt der. Hovuddelen av skiftefeltet er i kommuneplanen lagt ut som LNF-område. Tunet er i kommunedelplanen for Sira avmerka som "bygningssmiljø av høy arkitektonisk og/eller kulturhistorisk verdi". Innmarka elles er i same planen avmerka som "bevaringsverdig kulturlandskap". Ei lita stripe rundt jernbanelina er avmerka som "trafikkområde - jernbane". Saka gjeld i hovudsak det som i dag framtrer som skog og utmark. Adkomsten til skog og utmark har i det vesentlige skjedd via tunet. Det er mogleg å kome til feltet utan å måtte køyre via tunet.



Bilete 1: Frå Husefjell mot syd (24.02.2003)

Bruka på gnr 140, Birkeland, har små innmarksstykke. Dei fleste ligg på 20-40 daa. Utmarka er på ca 4500 daa for heile garden. I utmarka har det vore tre såkalla "bumarker", dvs at det har vore felles beite der for visse bruk. På tvers av grensene for bumarkene hadde bruka skogteigane sine. Beiteeigar var grunneigar og skogen var bruksrett. I tillegg var det 15 slåtteteigar til full eigedom før jordskifte blei gjennomført. Slåtteteigane låg dels i tilknytning til bruka sine skogteigar. På fjellet var det eit området

som låg i fullstendig sameige. Dei fleste bruka er hobbybruk eller fritidsbruk, og mykje av jorda vert leigd bort. Det har vore liten aktivitet i skogen dei siste åra.



Bilete 2: Birkelandstunet (24.02.2003)

Jordskiftekravet vart underskrive av eigar av gnr 140, bnr 17, Andreas S. Birkeland. Han grunn gav kravet med at eigdomsforholda var ulaglege, og at kvar einskild brukar ikkje var eineigar i sine teigar. Han peika på at det var problem med beitekultivering og at det var komplisert å bygge vegar fordi ein måtte over andre eigedomar. Ein del av innmarka vart tatt med i skiftetfeltet. Dette var delvis innmark som ikkje var oppdyrka. Det var jordskifte i utmarka på garden i 1910. Eigdomsgrensar og bruksrettsgrensar var likevel ikkje heilt klarlagt alle stader, bl.a. var grensene på økonomisk kartverk misvisande somme stader. Etter at saka vart fremma, vart det søkt om løyve for bygging av skogsvegar. Fylkesskogsjefen var positiv til søknaden. Det er framleis uklart om ein får løyve til å utvide eksisterande kommunal veg gjennom Birkelandstunet eller om ein må velje ein alternativ trasè. Saka vart anka til

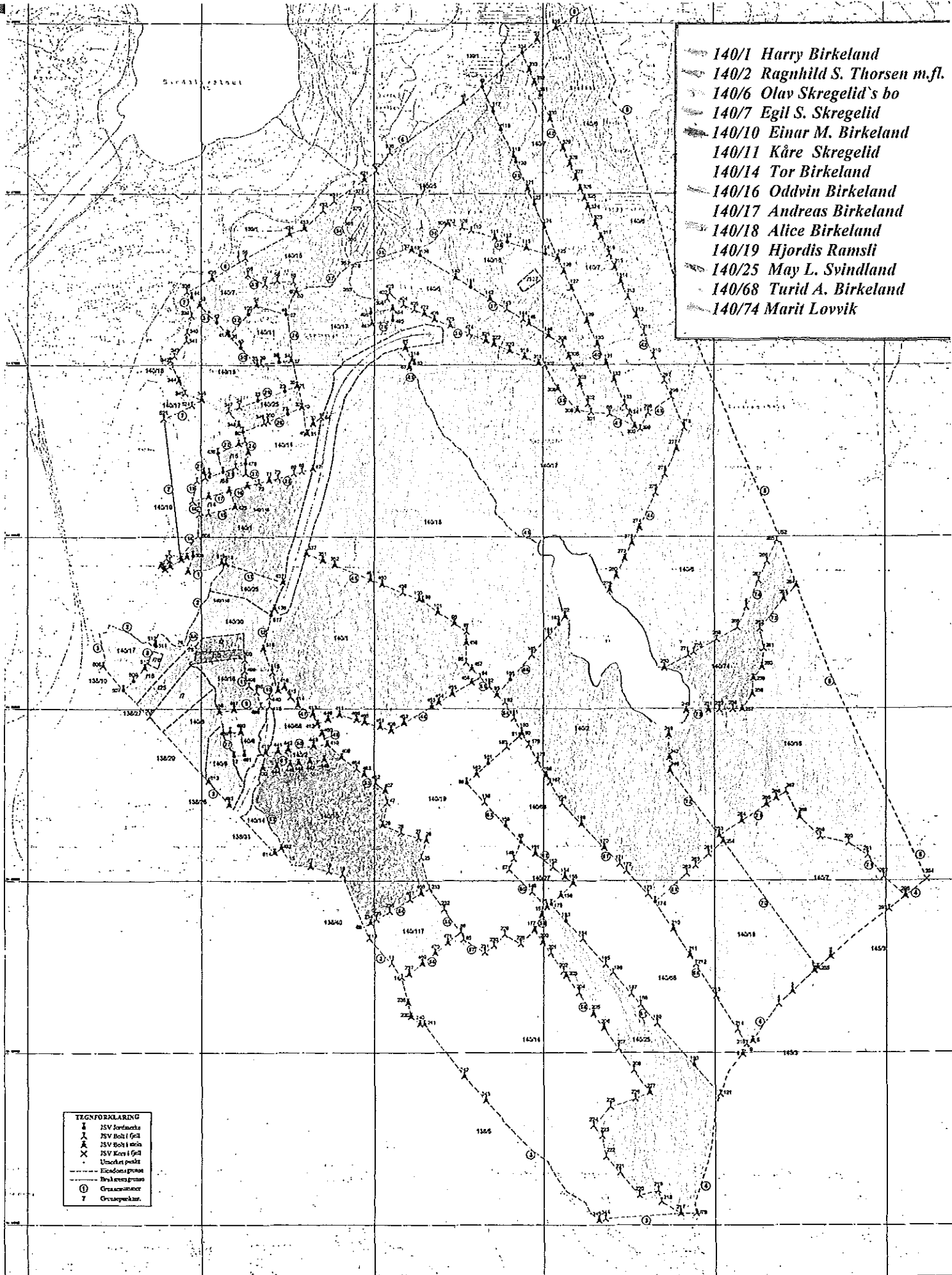
Agder Jordskifteoverrett av eigaren av gnr 140, bnr 18. Anken gjekk ut på missnøye med boniteringa og at eigedomen ville gå ut med tap, jf. jskl. §3a. Anken vart ikkje tatt til følgje.

I samband med jordskiftesaka vart det laga eit notat, dok. nr. 86, som sette søkelyset på kostnader og nytte ved jordskiftesaka. Dette notatet vert det henvist til i rettsboka når det gjeld jordskiftelova §3a og nyttevurderinga. Det vart lagt vekt på fylgjande forhold:

- redusert teigantal
- forbetra arrondering
- teigane vert lagt ut til full eigedom
- klarlagde eigedomsforhold
- avmerka eigedomsgrenser
- færre grenser å forholde seg til
- kortare gjerdelengder
- spart transport

Jordskifteretten konkluderer med at retten bygger på "en objektiv eller normert nyttevurdering", og at bl.a. ordinært skogbruk med hogst og kulturarbeid er ein pårekneleg bruk for store deler av skiftefeltet.

Det var stor motstand mot jordskifte. Mest på grunn av at dei fleste brukarane ikkje var aktive gardbrukarar, og at dei difor ikkje var interessert i å ta del i kostnadane som saka førte til, bl.a. investeringar i nye vegar.



- 140/1 Harry Birkeland
- 140/2 Ragnhild S. Thorsen m.fl.
- 140/6 Olav Skregelid's bo
- 140/7 Egil S. Skregelid
- 140/10 Einar M. Birkeland
- 140/11 Kåre Skregelid
- 140/14 Tor Birkeland
- 140/16 Oddvin Birkeland
- 140/17 Andreas Birkeland
- 140/18 Alice Birkeland
- 140/19 Hjordis Ramsli
- 140/25 May L. Svindland
- 140/68 Turid A. Birkeland
- 140/74 Marit Lovvik

TEGNFORKLARING

- ↓ JSV Jordmarks
- ↖ JSV Bøtt (fjell)
- ↗ JSV Bøtt (sida)
- ✕ JSV Kopp (fjell)
- Utskret punkt
- Eieskaps grense
- Bvalskaps grense
- ⓪ Grøntegnings
- 7 Grøntegnings

LISTA JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
BIRKELAND

SAKSNR. 11/1997
 Utskriftsdato 3/5-2001
 JSV-Innaskriver. 107024
 Blad 1 av 1
 Berente pr. - 140
 GK-blad AT010-5-2, AT010-5-4, AT011-5-4

4.2 Sak nr. 19/1997, Øst- og Vesthassel

Øst- og Vesthassel ligg på Lista i Farsund kommune, om lag 3-4 km vest for tettstaden Vanse. Østhassel og Vesthassel har kvart sitt gardsnummer, men gardane ligg i kvarandre slik at det ikkje er noko klart skilje mellom dei to gardane. Landskapet er flatt og ope med lite vegetasjon. Jorda består av morenejord, sandjord og litt myrjord. Det blir dyrka mest gras, men også noko korn nord i området. Grønsaker er det svært lite av. Området er i kommuneplanens arealdel, som blei vedtatt i 1987, avmerka på kartet som LNF-område. Tidlegare var ein større del av arealet våtmarksområde som no er drenert og oppdyrka, blant anna Hellemyra. Det er i dag store dreneringsanlegg i området for å kunne transportere bort vatnet og dermed oppnå ei optimal utnytting av jorda. I Nesheimsumpen, som ligg heilt aust i området, har miljøvernmyndighetene sett grenser for drenering blant anna på grunn av fuglelivet. Nesheimsumpen er eit våtmarksområde som er verna etter naturvernlova. Lista er eit av landets viktigaste område for fugletrekk, og det er nødvendig på grunn av tilgang til vatn og insekt at ikkje alt vatnet renn i lukka kanalar. Dette fører til at jorda ikkje kan utnyttast optimalt i dette området. Mellom verneområdet og den kommunale vegen til Nesheim ligg nokre teigar som ikkje er verna. Det vart vurdert å kanalisere desse vestover, ikkje ned i Nesheimsumpen. Ved avslutting av saka var det ikkje forutsatt at desse teigane skulle kanalisert vestover. Eit anna område som ikkje kan nyttast optimalt på grunn av vern, er den delen av området som tilhøyrrer Lista-strendenes landskapsvernområde, som er verna med heimel i Naturvernloven på grunn av fuglelivet og sin eigenart. Kulturlandskapet på Lista er spesielt. Husa er mange stader samla i tette klynger, og eigedomsstrukturen er ofte synleg i landskapet ved at steingjerder og leplanting omsluttar eigedomsteigane. Dei som driv jorda får Areal- og Kulturlandskapstilskott. Føresetnaden for å få "AK-tilskott" er at jordbruksarealet vert halde i drift og at kulturlandskapet vert halde vedlike. Det må difor søkjast om løyve til fjerning av steingjerde, trerekker og enkelttre i hht forskrift om AK-tilskott. På Øst- og Vesthassel er det berre botnsteinane igjen av steingjerdene. Steinane vart fjerna av tyskerane under krigen. Ved utarbeiding av skifteplanen vart det i fylgje jordskiftedomar Arve Konstali forsøkt å ta omsyn til kulturlandskapselementa. Det var stort sett berre nødvendig å søkje om å fjerne mindre steinrekkjer (delvis ødelagte steingardar), enkle driftsvegar og enkelttrær/små trerekkjer.

Som andre stader på Lista er det på Øst- og Vesthassel små gardsbruk, heilt nede i 20 daa. Gardsbruka er delvis teigdelte. Eigarane er ei blanding av aktive gardbrukarar som eig fleire gardsbruk og leiger jord utanom, og "ikkje-aktive" gardbrukarar som nyttar gardsbruket som fritidseigedom eller bustadeigedom og leiger bort jorda. Standarden på husa er svært varierende. Driftsbygningen på dei bruka som ikkje driv aktivt er for det meste i dårlig stand, medan dei som driv aktivt jamt over har ein høg standard på bygningar og utstyr.

Jordskiftekravet vart underteikna av Lars Morten Refve 25.6.1997. Han fekk pålegg om å krevje jordskifte for å få konsesjon på eigedomen gnr. 28, bnr 20 m. fl. Fylkeslandbruksstyret vedtok den

27.2.1997 å gi konsesjon til Refve på fylgjande vilkår: " Det er vidare et vilkår at konsesjonssøker begjærer jordskifte på gnr 28 Østhassel og gnr 29 Vesthassel i Farsund kommune". Kravet gjaldt 1500 daa innmark der eigedomsforholda i fylgje fylkeslandbruksstyret var sers ulaglege med tanke på arrondering og drift. Det var mange små teigar som låg blanda i terrenget. 6 bruk hadde mellom 5 og 10 teigar og 6 bruk hadde mellom 2 og 5 teigar. Men det var også store teigar i området med både god og mindre god arrondering. Fleire eigarar hadde teigar både på gnr. 28 og på gnr. 29. Jordskiftetfeltet vart avgrensa av forswarets skytefelt, Midthassel og Lista flyplass i vest, Nordhassel i nordvest, Skeime i nordaust, Nesheim i aust, og sjøen ved Østhasselstrand i sør. Ein liten del av garden Nesheim vart også tatt med i skiftetfeltet.



Bilete 3: Kåde. Med driftssentrum for heiltidsbruk til venstre og driftssentrum for deltidsbruk til høyre. (25.02.2003)

Interessa for jordskifte var ikkje særleg stor. På fyrste rettsmøte var det berre 5 av 20 som var positive til jordskifte. Jordskifteretten gjorde vedtak om å fremme saka 26.8.1997, og sa bla. i vedtaket:

"Jordskifteloven stiller ikke krav om at et flertall av de berørte skal være for jordskifte. Jordskifte "er skifte mellom eigedomar og ikkje personar. I det ligg at jordskifteretten må eit stykke på veg sjå bort fra aktuell eigar(...) og velge løysingar som normalt ville vere tenlege for den konkrete eigedomen på den aktuelle staden, ... Det blir objektiv og normert nytte som må leggast til grunn. ..." Side 38 i

Kommentarutgave til jordskifteloven". Jordskifteretten grunn gav elles fremmingsvedtaket slik: "Etter jordskifterettens vurdering er vilkårene i både §§1 og 2b til stede. Det er teigblanding, og enkelte teiger har en uhensiktsmessig arrondering. Retten har kommet til at arronderinga kan bedres uten at noen bruk lider tap, jf. jordskiftelovens §3a".



Bilete 4: Østhasselstrand (25.02.2003)

I skifteplanvedtaket går det fram at jordskifteretten har lagt til grunn fylgjande tre kriterier i nyttevurderinga for kvar eigedom:

- redusert teigantal
- redusert transportavstand
- forbetra arrondering

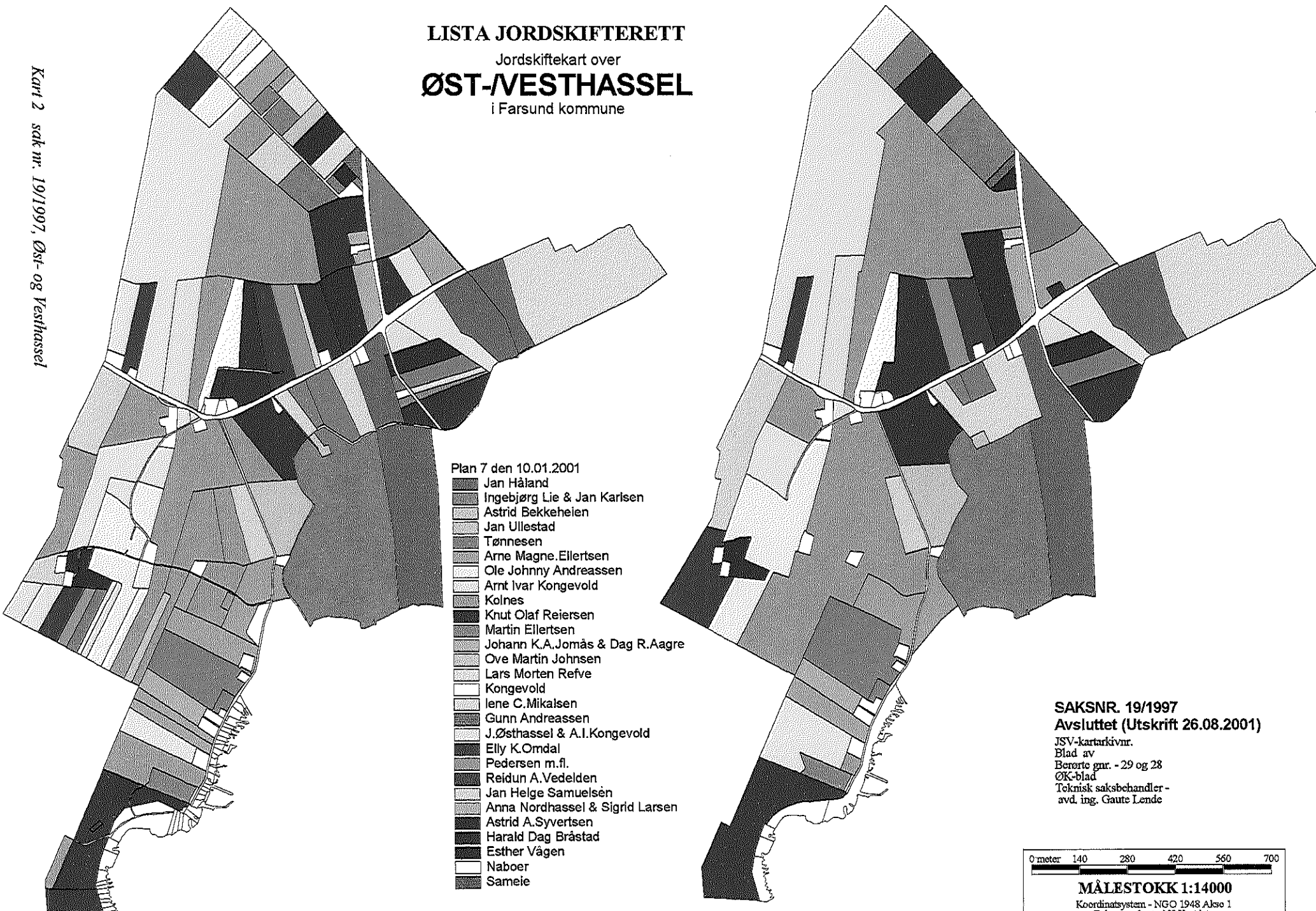
To av eigedomane har fått lenger transportavstand, men har fått dei to andre kriteriene oppfylt. Dei andre eigedomane har ikkje fått noko forverring på nokon av dei tre kriteriene, og har fått ei forbetring på minst to av tre kriterier. Jordskifteretten konkluderer med at "ingen eiendommer er svekket på noen av de nevnte kriterier. Retten finner det åpenbart at alle disse eiendommer har stor eller meget stor nytte av saka". Når det gjeld eigedomar som ikkje er endra i jordskifte, seier retten: "Eiendommer som ikke er endret i jordskifte, får sikret sine grenser ved at de blir merket på nytt og får avklart andre rettsforhold vedr. eiendommen. Kostnadene for hver eiendom blir relativt små, og retten mener at ingen av disse eiendommene lider tap, og de fleste vil ha god nytte av saka".

Etter rettsboka å dømme fekk partane god anledning til å uttale seg i forhold til forslaga til skifteplan. I forhandlingane om den endelege skifteplanløysinga blei det gitt rom for individuelle ynskjer så lenge det ikkje gjekk ut over teigantal, transportavstand eller arrondering. Medan saka gjekk føre seg blei det gjennomført fleire kjøp/sal av heile eller delar av eigedomar. Tre eigedomar vart seld som tilleggsjord til nabobruk. I tillegg vart ein teig nytta som fordelingsjord. Verdiane av denne teigen vart nytta til mindre justeringar for å få til ein god skifteplan. Jordskifteretten haldt sjølve delingsforretninga som eit ledd i saka etter kvart som kjøpsavtalane blei underskrivne og delingsløyve var gitt. Dei fleste eigarskifta skjedde tidsnok til at ein kunne ta omsyn til dei ved utarbeiding av skifteplanen. Tre av partane hadde eigedom både på Midthassel og Øst- og Vesthassel. To av desse fekk flytta verdiane sine på Midthassel over til Øst- og Vesthassel. Den tredje fekk flytta verdiar frå Øst- og Vesthassel til Midthassel.

LISTA JORDSKIFTERETT
 Jordskiftekart over
ØST-/VESTHASSEL
 i Farsund kommune

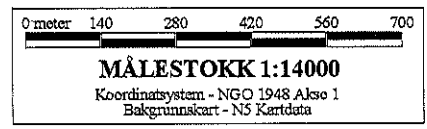
Kart 2 sak nr. 19/1997, Øst- og Vesthassel

Jordskiftelov §3a og "nytt for kvar enkeltid eigedom"



- Plan 7 den 10.01.2001
- Jan Håland
 - Ingebjørg Lie & Jan Karlsen
 - Astrid Bekkeheien
 - Jan Ullestad
 - Tønnesen
 - Arne Magne Ellertsen
 - Ole Johnny Andreassen
 - Arnt Ivar Kongevold
 - Kølnes
 - Knut Olaf Reiersen
 - Martin Ellertsen
 - Johann K.A.Jomås & Dag R.Aagre
 - Ove Martin Johnsen
 - Lars Morten Refve
 - Kongevold
 - Iene C.Mikalsen
 - Gunn Andreassen
 - J.Østhassel & A.I.Kongevold
 - Elly K.Omdal
 - Pedersen m.fl.
 - Reidun A.Vedelden
 - Jan Helge Samuelsen
 - Anna Nordhassel & Sigrd Larsen
 - Astrid A.Syvertsen
 - Harald Dag Bråstad
 - Esther Vågen
 - Naboer
 - Sameie

SAKSNR. 19/1997
Avsluttet (Utskrift 26.08.2001)
 JSV-kartarkivnr.
 Blad av
 Berørte gar. - 29 og 28
 ØK-blad
 Tokmisk saksbehandler -
 avd. ing. Gaute Lende



5. Presentasjon av samtalane.

Samtalane vart med få unntak gjennomført heime hjå partane. Eg nytta berbar pc for å notere ned stikkord og utsegner medan samtalen pågjekk. Fyrste delen av samtalen gjekk ut på å få faktaopplysningar om eigaren og eigedomen. Siste delen av samtalen gjekk ut på å snakke om jordskiftesaka som nyleg var avslutta. Eg hadde laga ei sjekklister på førehand, men la mest mogleg vekt på at partane skulle snakke fritt om synspunkta deira i forhold til jordskiftesaka dei hadde vore part i. Særleg om kva dei opplevde som nytte for eigen eigedom. Samtalane varte frå 50 min til 2t 15 min. Etterpå systematiserte eg stikkord og utsegner i fire hovudpunkt: "Eigedomens funksjon", "Vurdering av jordskifte" (positive og negative sider), "Vurdering av nytte" og "Vurdering av framtidig bruk". Samtalane bar preg av engasjement, og eg har i presentasjonen av samtalane også prøvd å formidle vidare kva inntrykk den enkelte parten sit igjen med på godt og vondt kort tid etter ein slik prosess.

Som eg peika på innleiingsvis er det ikkje gjort noko tilfeldig utval blant partane i sakene. Eg sende på førehand brev til dei partane som hadde fått ny utforming etter jordskiftet. Det betyr at dei partane som har hatt ingen eller ubetydelige endringar ikkje er tekne med. Sjølv sagt kunne det vore interessant og gjennomført samtalar med desse også, men etter mitt syn har nyttevurderinga for eigedomar som er uendra stort sett same innhald. Dei deltar med sakskostnader, og dei går etter jordskifterettens syn ikkje ut med tap fordi dei får gått opp grensene og satt ned nye grensemerker mot eigedomen sin. Partane kan vere enig eller uenig i ei slik vurdering. Eg har fyrst og fremst vore opptatt av å kaste lys over ulike problemstillingar som partane reiser i forhold til kva dei opplever som nytte for deira eigedom i ein omskiplingsprosess. Eg gjennomførte 11 samtalar med partar i Birkeland-saka og 14 samtalar med partar i Øst- og Vesthassel-saka. Utsegnene til partane har eg vald å gjengi i bokmålsform fordi det ligg nærast opp til dialekten deira.

5.1 Samtale med partar i sak nr. 11/1997, Birkeland

GNR 140, BNR 1

Eigar: Harry Birkeland, 67 år, gift og 4 born, pensjonist.

Bur på staden , adr: Prestveien 36

Storleik innmark: 35 daa

Storleik utmark: 268 daa

Bygningar: 2 våningshus, 1 uthus

Samtale med eigaren 28.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- hobbybruk
- Driver med sau. Har i dag 20 vinterfora dyr.
- Slår litt selv, men betaler ca kr. 4000,- pr år for produksjon av høyballar.
- Hogger ved til eget bruk, og har levert litt granslip.
- Leier ut det ene våningshuset.
- Husa inngår i Birkelandstunet.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Jeg hadde ingen sterke meninger til jordskifte på forhånd, men jeg mente i grunnen at det kunne være som det var. Jeg skifta syn under prosessen, og syntes etter hvert at det ble positivt. Skifteplanen ble helt grei for min eiendom.
- Jeg ser det som en nødvendighet at det kommer veier for å kunne ta ut skogen. Jeg hadde en dårlig veiløsning tidligere.
- Mye bedre arrondering etter jordskifte. Får alt arealet mye mer samla.
- Mye bedre å være eneeier enn del av sameie, selv om det stort sett gikk greit før også.
- Jeg hadde tillit til jordskifteretten.
- Solgte en av ammunisjonsbuene i forbindelse med jordskifte.

Negativt:

- Det ble ikke helt gjennomført at alle som eide ammunisjonslager i Kalvhagen fikk beholde det. Et bruk mista eiendomsretten der, og jeg syntes det ble litt urettferdig for det bruket som ble ramma, men det spilte ikke noen rolle for meg.
- Kunne godt vært uten klauvsetting. Det begrenser seg selv.

3. Vurdering av nytte.

- Tror jeg vil få større nytte av jordskiftet enn kostnader og ulemper.
- Føler at det er en verdi å ha beite i nærheten.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Usikker på om det lønner seg å drive med sau lenger. Blir ingenting igjen for det. I løpet av relativ kort tid tipper jeg at det er bare to-tre dyr igjen.
- Dette bruket vil aldri kunne være noe annet enn et hobbybruk.
- Tror neste generasjon ikke vil drive med dyr.
- Jeg satser på å ta ut en del tømmer etter at veiene er bygd.
- Privat kraftverk kan bli aktuelt på garden ei stund fram i tid.
- Tror ikke det blir aktuelt å bygge tomter på denne eiendommen.
- Utleie av våningshus fortsatt aktuelt.
- Usikker på framtida til Birkelandstunet. På den ene siden skal det vernes, på den andre siden blir det ikke gitt noe støtte til restaurering av gamle bygninger.

GNR 140, BNR 2

Eigarar: Tone Gangås, 66 år, adr. 1385 Asker
Leiv Skregelid, 64 år, adr. 4634 Kristiansand S.
Halldis Valestrand, 59 år, adr. 5281 Valestrandsfossen
Odd Sigmund Skregelid, 56 år, adr. 4460 Moi
Ragnhild Skregelid Thorsen, 54 år, adr. 4438 Sira

Storleik innmark: 20 daa
Storleik utmark: 246 daa
Bygningar: 1uthus

Samtale med Ragnhild Skregelid Thorsen 27. januar 2003. Det er ho som har vore representant for gnr. 140, bnr. 2 på rettsmøtene. Ho er 54 år, og arbeidar til dagleg som skulebibliotekar og lærar. Ho bur mindre enn 1 km frå jordskiftefeltet.

1. Eigedomens funksjon.

- hobbybruk/fritidsbruk.
- Innmarka blir leigd bort for kr. 1000,- pr. år. Leigeavtalen er muntlig fra år til år.
- Utmarka bli benyttet til vedhogst for eget bruk.
- friluftsliv, rekreasjon.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Arealet blir mer samla.
- Det er bra at skifteplanen har lagt opp til en bedre samling av teigene.
- Jordskifteretten har gjort et bra arbeid med skifteplanen.
- Greit at arealet blir liggende ved Kvistavatnet.

Negativt:

- Hadde en grei veiløsning tidlegere. Ingen behov for flere veier. Ikke glad i tanken på all veibygginga.
- Er opptatt av landskapsvern. Tror veibygginga vil føre til stygge inngrep i kulturlandskapet.
- Er opptatt av å bevare Birkelandstunet, som er et verneverdig klyngetun. En utvidelse av den kommunale veien vil få negative følger for Birkelandstunet.
- Veiplanen i jordskiftet bygger på tvilsomme premisser. Gjeldende kommuneplan tar sikte på å bevare Birkelandstunet.
- Økonomi betyr også litt. Litt surt å påkoste noe som man ikke ønsker.
- Skeptisk til tvangshogst. Det kan føre til snauhogst.
- Uheldig at en person kan presse gjennom jordskifte. Burde vært en sak mellom to av brukene.
- Sosialt sett hadde det vært bedre om jordskiftet ikke hadde komnt i gang.

3. Vurdering av nytte

- Jeg mener det økonomisk sett er ingen nytte. Bare sår i sjelen.
- For meg betyr inngrepa som alle veiene gjør i terrenget svært mye.

- Er ikke opptatt av om det kan ligge framtidige tomteverdier i området. Bevaring er viktigere.

4. Vurdering av framtidig bruk

- Eiendommen vil fortsatt være et hobbybruk/fritidsbruk.
- Slutta med sauer på slutten av 80-tallet. Det er sannsynlig å fortsette med å leie bort jorda.
- Vedhogst til eget bruk som nå.

GNR 140, BNR 7

Eigar Egil S. Skregelid, 65 år, gift og 1 barn, pensjonist.

Bur på staden (adr: Prestveien 21)

Storleik innmark: 20 daa

Storleik utmark: 327 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 løe

Samtale med eigaren 27.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- hobbybruk.
- Innmarka blir benyttet til grasproduksjon og beite, og blir leigd bort til kr. 1000,- pr. år. Leigeavtalen er muntlig fra år til år.
- Utmarka blir benyttet til vedhogst og litt tømmerhogst. Det er ikke blitt hogd tømmer i skogen de siste to åra på grunn av lave tømmerpriser.
- Driver litt vedlikeholdsarbeid og restaureringsarbeid på husa.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Teigreduksjon frå 10 til 4 teigar.
- Fordeler med nye grensemerke og kart, selv om grensene var klare fra før.
- Bra at gjerdeplikta blir systematisert.
- Greit at jordskifteretten laga regler om klauvsetting.
- Kan få bruk for opplagsplassen.
- Hadde på forhånd ikke trodd jordskiftet skulle gå så greit for seg.

Negativt:

- Uheldig at bare en mann kan kreve jordskifte når omtrent alle andre er imot. Det burde vært mer demokratisk. Flere burde vært enige i at saka skulle fremmes.
- Uheldig at en eier med lite areal i skiftefeltet skal være med å påvirke forhandlingene i så stor grad.
- Hadde god nok veiløsning fra før, og hadde ingen interesse i å bygge nye veier.
- Uheldig å bli pålagt å være med å bekoste en veiløsning som jeg ikke ønsket eller hadde nytte av.
- Når veiene skal brukes igjen om 70-80 år vil de trolig vere gjengrodd.
- Sannsynlig å bygge ut Røyåsen ein gang i framtida. Dette burde jordskifteretten tatt hensyn til.

- Har hatt et spesielt forhold til "Høgevolden-stykket". Følelsmessig knytt til dette stykket som har vært i slekta i alle år. Derfor var det sårt å miste det. (Ønsker svært gjerne å kjøpe dette stykket igjen).
- Sitter igjen med en litt dårlig følelse, fordi jeg ønsket ingen forandring.
- Kan virke som om de aktive gardbrukerne ble mest tilgodesett.
- Burde ikke satt et så stort apparat i sving, fordi det ikke vil være mer enn en kanskje to som i framtiden vil være aktive bønder.

3. Vurdering av nytte.

- Regnestykket om at ingen skal li tap får jeg ikke helt til å stemme.
- Kan risikere å måtte betale for å hogge ut, særlig det som ligger litt langt unna.
- Hadde bra tilkomst til vedskogen min. Nå er det blitt verre.
- Vanskelig å regne eksakt på nytte og tap.
- Billigere å kjøpe ved enn å hogge selv når vedskogen ligg så langt borte.
- Utviklingen i tømmerprisene har bare gått nedover.
- Mister god vedskog nær driftssenteret.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Eiendommen vil fortsatt være et hobbybruk slik som i dag.
- Sannsynlig bruk er å leie ut jorda og hogge en del ved.
- Kan være aktuelt å leie ut våningshuset på sikt.
- Vil aldri bli drevet tradisjonelt landbruk igjen bant annet pga strenge krav til gjødselutslipp.

GNR 140, BNR 10

Eigar: Einar Martin Birkeland, 74 år, gift og 3 born, pensjonist

Bustad: 4622 Kristiansand S.

Storleik innmark: 5 daa

Storleik utmark: 140 daa

Bygningar: 1 våningshus

Samtale med eigaren 10.mars 2003 (telefon)

1. Eigedomens funksjon.

- Fritidseiendom
- Hogger ved til eget bruk. Litt fruktdyrking.
- Gården har vært i slekta i 300 år. Huset er det eldste i Birkelandstunet.
- Bor i huset om sommeren og en del ellers. Leier ikke ut.
- Har følelse for stedet. Trives godt der.

2. Vurdering av jordskifte

Positivt:

- *Jeg er fornøyd med at grensene ble klarlagt, og at det ble satt ned nye bolter.*
- *Det ble gjort et solid arbeid med skifteplanen.*
- *Jordskifteretten tok hensyn til min og bnr 2's innsigelse om å få beholde stykkene våre i Langevolden som før.*

Negativt:

- *Synes det er totalt bak mål at bare en grunneier kan forlange jordskifte når alle andre er imot. Det er en type lovgivning som strider mot demokratiske prinsipper. Jeg mener det burde vært en klausul om at når det er så stor motstand mot jordskifte som i dette tilfelle, burde den ene som tvinger saka gjennom ta en større del av sakskostnadene.*
- *Jeg var negativ til jordskifte fra dag en først og fremst fordi jeg fryktet at en slik sak ville føre til splid i lokalmiljøet, noe jeg dessverre fikk rett i.*
- *Jeg har store innvendinger mot å bli pålagt å ta del i veiinvesteringer. Jeg ønsker ikke veier, først og fremst fordi jeg mener det som står der av skog ikke samsvarer med de investeringer som skal gjøres. Hadde det vært som god bonitet på østlandet kunne jeg kanskje forstått det. Dernest mener jeg at veiene blir stående ubrukt i 80 år etter tvangshogsten, og må da rustes opp på nytt. Jeg synes ærlig talt dette er litt råflott.*
- *Valg av veitrasè blir ikke bra nok uansett. Etter mitt syn er trasèen gjennom Birkelandstunet eneste alternativ da den andre foreslåtte løsningen blir altfor lang. Gjennom Birkelandstunet er det i dag ikke plass til tømmerbil mellom husa. Forskjellige kjøretøy har tatt takrenna mi flere ganger. Dessuten er jeg opptatt av å bevare Birkelandstunet og ønsker ikke stor trafikk der. Det tror jeg vel egentlig ikke det blir heller bortsett fra i begynnelsen, i tvangshogsttida.*
- *Jordskifteretten burde stått for innkreving og utbetaling av standskogoppgjøret.*
- *Jeg mener det hadde vært tilstrekkelig med en dommer. De to meddommerne hadde ingen reell innflytelse. Vi kunne fått en billigere sak med bare en dommer.*
- *Jordskiftesaka tok 5 år. Folk gikk lei. Jeg tror mange aksepterte ting de ellers ikke ville gjort ene og alene for å få slutt på saken. Jeg tror mange var lettet da saka var over.*
- *Det var noen som snakket om utbyggingsverdier i Røyåsen. Dersom det blir utbygging der, har jeg tapt mange penger fordi jeg mistet det stykket jeg hadde der. Jeg for min del tror ikke det blir noe utbygging der med det første.*
- *Jeg sitter igjen med en følelse av at det bruket som driver aktivt og har anlegg og utstyr har fått fordeler på bekostning av oss andre.*

3. Vurdering av nytte

- *Når det gjelder selve skifteplanen er jeg ikke i stand til å vurdere om jeg vil få noen nytte i forhold til tidligere. Man må være topp fagmann for å kunne fastslå det. Jeg stoler på at de vurderingene som jordskifteretten har gjort er riktige.*
- *Totalt sett kommer jeg til å gå ut med tap. Investeringene i veiene kommer til å koste for mye i forhold til det jeg får igjen. Jeg har ikke skikkelig utstyr selv, og er en gammel mann, slik at all tømmerhogst må settes bort.*

4. Vurdering av framtidig bruk

- *Det vil fortsatt være et fritidsbruk som nå. Vedhogst og frukt dyrking.*

- Jeg er glad i Birkelandstunet, og huset har "sjel". Føler meg forpliktet til å holde huset i stand.
- Det vil trolig bli tatt ut tømmer i forbindelse med tvangshogsten.

GNR 140, BNR 11

Eigar: Kåre Skregelid, 65 år, gift og 4 born, gardbrukar
Bustad: Sirnesveien 38, ca 3 km frå jordskiftefeltet
Storleik utmark: 51 daa

Samtale med eigaren 28.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- Denne utmarksteigen inngår som et av flere tilleggsareal for gårdsbruket på Sirnes.
- Jeg har også hjemmelen til eit gardsbruk på Eie og to gardsbruk på Skjeggestad.
- Driver med melkeproduksjon og ungdyr.
- Leier hvert år en del areal i distriktet. På Birkeland har jeg en leieavtale med gnr 140, bnr 6. Det er en muntlig avtale, kr. 1000,- pr år for 22 daa.
- Driver med tømmer, juletreproduksjon og vedhogst.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Veiløsningen er bra. Skog uten veier er ikke bra.
- Stor fordel med ny opplagsplass.
- Eiendommen ble bedre arrondert.
- Greiere grenser. Bra at det blir satt ned nye grensebolter og at vi får nytt kart.
- Jordskifteretten gjorde en god jobb.
- Jeg kjøpte tre teiger mens jordskiftet pågikk. Arealet/verdien av disse ble lagt til det arealet jeg hadde fra før.
- Å eie utmarksteigen til full eiendom er også en stor fordel for meg. Jeg har tidligere sett på muligheten til å dyrke opp teigen, men dette måtte jeg gi opp fordi det var fellesbeite.

Negativt:

- Noen veier er ikke stukket i marka. Det er en ulempe.
- Hadde vært bedre at jordskifteretten tok anbudsrunder, blant anna pga at det var stor motstand mot jordskifte.
- Skogoppjøret burde vært organisert av jordskifteretten. Jeg tenker på inn- og utbetalingene.
- Jeg mener jordskiftesaka ble sluttet litt for tidlig. Ikke alle som er interessert i hogstplikt/statstilskudd.

3. Vurdering av nytte.

- Nyttan har vært udiskutabel positiv.
- Resultatet av jordskifte ble veldig greit for min eiendom.
- Det at jeg fikk anledning til å kjøpe noen teiger mens jordskifte pågikk, og disse ble lagt til det arealet jeg hadde fra før, gjorde at jeg hadde stor nytte av jordskifte.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- *Juletreproduksjon så lenge jeg driver selv. På sikt tror jeg det blir tømmerhogst. Har i dag bra utstyr til å ta ut tømmer, fire traktorer og to vinsjer.*
- *Minikraftverk kan være aktuelt en gang i framtida, men jeg tror det er en for stor investering i dag. Jeg har såpass liten andel at for meg vil det ikke være så stor kostnad.*

GNR 140, BNR 14

Eigar: Tor Birkeland, 59 år, gift og 2 born, tilsett i 1/1 stilling i Jernbaneverket.

Bur på staden, adr: Prestveien 23

Storleik innmark: 20 daa

Storleik utmark: 396 daa

Bygningar: Uthus, ikkje i bruk

Samtale med eigaren 27. januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- *Hobbybruk.*
- *Har investert i ny traktor for å drive med tømmer og vedhogst.*
- *Innmarka blir leigd bort for kr. 1000,- pr. år. Leieavtalen er skriftlig og gjelder for 10 år.*
- *Utmarka blir benytta til vedhogst for eget bruk, og det er også tatt ut noe materiale til eget bruk.*

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- *Fornøyd med skifteplanen. Teigene er blitt bedre.*
- *Var i utgangspunktet skeptisk til jordskifte, men er komt positivt ut.*
- *Fordel at arealene er blitt til full eiendom.*
- *Visste i utgangspunktet lite om grensene. Positivt med nye grensebolter og nytt kart.*
- *Jordskifteretten har gjort en god jobb.*

Negativt:

- *Det burde vært mer demokratisk i forhold til det å sette i gang jordskifteprosessen. For eksempel kunne det vært slik at jordskifte bare kunne fremmes dersom et "arealmessig" flertall ønsket det.*
- *Miljøet etter jordskifte er blitt dårligere. Det er blitt mer alvor.*
- *Det er en belastning at det knytter seg stor usikkerhet til veiinvesteringene.*
- *Ønskerer ikke å ta kostnader med en eventuell utvidelse av kommunal vei.*
- *Inn og utbetaling i samband med standskogoppgjøret burde gått via jordskifteretten.*
- *Det er en risiko at det kan oppstå uvennskap. Framtidig vennskap er det aller viktigste. Det viktigste er at vi kan se hverandre i øynene og snakke med hverandre, og hjelpe hverandre i et knipetak. Det er mye viktigere enn noen lusne kroner.*
- *De som driver aktivt går ut som vinnere. Ein sjelden gangs bruk av vei skal være med å finansiere en som kanskje benytter veien annan hver uke.*

3. Vurdering av nytte.

- *Vanskelig å si, fordi det knyter seg stor usikkerhet rundt kostnader av veianlegg.*
- *Usikkerhet i forhold til uthogst.*
- *Dagens veier er gode nok til mitt bruk.*
- *Ingen som vet tømmerprisene i framtida.*
- *Ulempe å ta fri fra arbeid for å delta på rettsmøtene.*
- *Foreløbig er det bare tap. De framtidige inntektene er usikre.*
- *Usikkerhet i forhold til framtidig vedlikehold.*

4. Vurdering av framtidig bruk.

- *Sluttet med dyr i 1975. Eiendommen vil fortsatt være et hobbybruk.*
- *Sannsynlig bruk er å leie bort jorda og hogge ved og litt tømmer selv.*
- *Fallrettigheter kan få en verdi i framtida i forhold til privat kraftverk.*

GNR 140, BNR 16

Eigar: Oddvin Birkeland, 61 år, ugift, tilsett i 1/1 stilling i NSB.

Bur på staden, adr: Prestveien 26

Storleik innmark: 20 daa

Storleik utmark: 461 daa

Bygningar: 2 våningshus, 1 uthus (flor), 2 ammunisjonsbuer, 1 hytte

Samtale med eigaren 27. januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- *Hobbybruk/deltidsbruk.*
- *Jorda blir leigd bort uten vederlag.*
- *Har hogd litt tømmer. Vedhogst til eget bruk.*
- *Et av våningshusa er under oppussing.*
- *Husa inngår i Birkelandstunet.*

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- *Har fått arealene mer samla i den nordre delen av området.*
- *Har fått bedre adkomst til arealene.*
- *Fordelingen av gjerdeholdet ble en god løsning.*
- *Kan bli bra når alle veianleggene ligger klare i marka.*
- *For skogen sin del er det en fordel å få alt til full eiendom.*

Negativt:

- Helt forferdelig at muligheten til beite forsvant. Jeg har mista muligheten til å drive med dyr fra driftssenteret.
- Beiteverdien ble ikke tatt hesyn til. Jeg hadde tidlegere beite 4 meter frå uthuset.
- Ikke meg som person, men bruket taper seg i verdi som deltidbruk når muligheten til beite forsvinner.
- Kan bli ein belastning å binde seg til uthogst.
- Ble pålagt formannsjobben i veilaget uten å ha interesse av de nye veiene.
- Kan være en løsning å utvide den kommunale veien, men ønsker ikke bilene i stueveggen min.
- Klauvsettinga er ikke helt klar dersom antal dyr overstiger 150.
- Har hatt jobb med å grøfte ei myr på en av teigene som fikk ny eier.
- "Helt horribelt at en person kan sette i gang en slik prosess alene. Når det nå ble slik, burde han tatt en større del av jordskiftekostnadene. Minst 10% av totalkostnadene."
- Å fremme denne saka kunne vere en anledning for jordskifteretten til å sikre framtidig jobb ved kontoret.
- Jordskifte har gått sterkt ut over miljøet. Jeg føler at Birkeland er delt i fire fraksjoner etter jordskifte.
- Ikke noen fordel i forhold til grenser og kart. Jeg kunne grensene på millimeteren. Vi sprang jo rundt som noen idioter når det var flyfotografering her.
- Innmarka ble tatt inn i jordskiftet akkurat der det passa jordskifteretten. Skogen som sto på innmarka ble tatt med i veiregneskapet. Dette mener jeg er en merkelig måte å gjøre det på.

3. Vurdering av nytte.

- Når man tar i betraktning at jeg må binde opp kapital i bygging av veier, vil jeg si at jeg kommer ut med tap. Men man ser ikke hele resultatet enda.
- Temmelig usikkert hvor store kostnadene til veianleggene vil bli. Det vil uansett gå ut over egenkapital og likviditet. Jeg kunne heller tenkt meg å bruke pengene på andre ting.
- Den totale lønnsomheten står ikke i stil med det man får igjen. Det koster adskillig mer enn det smaker. Særlig når jeg fikk jobben som formann i veilaget i tillegg.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Har hatt både sauer og kyr, men slutta med dyr på 1980-tallet. Jeg ser for meg pensjonisttilværelsen som hobbyhogger. Har kjøpt noe brukt utstyr.
- Aktuelt å leie ut hytta og det ene våningshuset på litt sikt.
- Innmarka vil mest sannsynlig bli solgt som tilleggsjord i framtida.
- Mener det er lite som er verneverdig på Birkelandstunet i forbindelse med utvidelse av veien gjennom tunet. Kun steingjerdet.
- Fallrettigheter til privat kraftverk kan få en verdi i framtida. Det er et klart potensiale, men det er vanskelig å utnytte fullt ut. Man må inn på e-verket sitt nett. Avhengig å ha samtlige grunneiere med. Det vil bli en ganske stor investering.
- Jeg er litt oppgitt over at det er maksimalpriser på landbrukseiendommer, og at jeg ikke kan selge til hvem som helst. Får ikke en halv leilighet i Kristiansand for prisen for denne eiendommen.

GNR 140, BNR 17

Eigar: Andreas S. Birkeland, 62 år, gift og 3 born, gardbrukar og 1/1 stilling i Flekkefjord kommune.

Bur på staden, adr: Prestmoveien 5

Storleik innmark: 40 daa

Storleik utmark: 393 daa

Bygningar: 2 våningshus, 2 uthus

Samtale med eigaren 28.januar 2003

1. Eigedomens funksjon.

- Deltidsbruk.
- 60-70 vinterfora sauer. 6 ammekyr.
- Eier flere andre gårdsbruk i distriktet; Skjeggestad, Bakke, Skoger, Regevik og Østre Heia.
- Leier en del jord. Både muntlige og skriftlege avtaler. Noe blir betalt med ved, noe får jeg slå gratis.
- Har levert tømmer hvert år. Vært oppi 1200 kbm. Ikke så mye vedsalg, men litt har det blitt. Hogger hvert år 10-12 favner til slekt og venner.
- Det ene våningshuset fungerer som kårbolig.

2. Vurdering av jordskifte

Positivt:

- Antall teiger er redusert fra 13 til 3. Den største gevinsten har vært å få arealet mer samla.
- Fordel at jeg eier alt selv. Nå kan jeg gjøre det jeg ønsker på eget areal.
- Skifteplanen ble helt grei. Jeg er stort sett fornøyd.
- Veiløsningen blir bra.
- Eiendoms grensene var stort sett greie fra før, men ble litt mer klarlagt. Bra med jordskiftekart med de nye grensene inntegnet.
- Jeg kjøpte en teig mens jordskifte pågikk. Arealet/verdien av denne ble lagt til det arealet jeg hadde fra før.
- Synest det har vært en demokratisk prosess. Folk har hele tiden fått uttale seg om sitt synspunkt. Det har til overmål vært demokratisk.

Negativt:

- Burde vært et styre for hver vei.
- Alle veiene burde ha vært stukket i terrenget før jordskifte ble avslutta..
- Jordskifteretten burde organisert anbudsrunderen.
- Litt uheldig at det sitter personer i veistyret som ikke ønsker veiene.
- Det ble mer konfliktfullt når jeg tenker på det i etterkant enn hva jeg hadde tenkt på forhånd. Miljøet ble litt forsura pga jordskifteprosessen.
- Litt ubehagelig at alle eierne til et og samme bruk får anledning til å uttale seg. Det burde vært en representant for hvert bruk.
- Boniteringa kom dårlig ut sammenlignet med bnr. 18. De to bruka skulle i utgangspunktet være like. Nå er de blitt mer ulike.
- Skulle vært slik at hver part kunne fått anledning til å si ting alene og fortrolig til jordskifteretten. Da ville en kunne fått fram flere nyanserte meninger.

3. Vurdering av nytte.

- Etter mitt skjønn vil jeg oppnå større nytte enn kostnader og ulemper.
- Skifteplanen ble slik at det var andre bruk som kom klart bedre ut enn mitt eget. Men jeg er ikke missfornøyd, fordi det er blitt klart mer laglig enn tidligere.
- Totalt sett en fordel for meg med den veiløsningen som ble valgt.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Jeg mener det er realistisk at denne eiendommen vil ha rollen som det eneste gardsbruket som vil bli drevet på Birkeland.
- Satses på å få en del mer leiejord.
- Ønsker å komme i betraktning i tilfelle salg på de andre bruka. Ønsker mer tilleggsjord.
- Krevde jordskifte fordi jeg ønsket bedre vilkår for skogbruk og beite.
- Ville gjerne få unna jordskifte før jeg overlot gården til sønnen, fordi jeg visste det ville bli motsetninger.
- Tror ikke det er potensiale for hyttetomter. Ønsker et område uten risiko for utbygging av boligtomter. Det er tradisjonelt landbruk jeg er opptatt av.

GNR 140, BNR 18

Eigar: Alice Birkeland, 83 år, ugift og ingen born, pensjonist

Bur på staden, adr: Presteveien 20

Storleik innmark: 28 daa

Storleik utmark: 523 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 driftsbygning, 3 slåtteløer.

Samtale med Asgar Birkeland (nevø), som har representert tanta si på rettsmøtene.

1. Eigedomens funksjon.

- Hobbybruk.
- Hogger ved til eget bruk, og har tatt ut litt tømmer til eget bruk.
- Den dyrka jorda blir leid ut på åremål, ca kr. 1500,- pr år. Muntlig avtale.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Fordel med nye grensemerker i marka.
- At teigene blir mer samlet kan være en fordel.

Negativt:

- Blir for store veikostnader i forhold til det dette bruket får igjen. Bruket mista de teigene som var verdt

å drive ut.

- Kan ikke forstå at det kan være noen som helst lønnsomhet i alle veiene som skal bygges. Dette synspunktet var noe de aller fleste støttet.
- Velteplasser og opplagsplasser ble plassert der dette bruket hadde gode skogteiger. Der boniteten var best.
- Skifteplanen har lagt opp til at det er bare det bruket som har driftsutstyr fra før som kommer gunstig ut.
- Mener at gjerdeplikten er blitt altfor skjev i og med at en del bruk må gjerde uforholdsmessig mye.
- Jordskifte har vært med å forsure miljøet slik at den sosiale omgangen på gården Birkeland er blitt totalt ødelagt.
- Det er en fullstendig udemokratisk lovgivning at en eiendom alene kan forlange jordskifte når alle andre er imot.
- Dette bruket har vært utsatt for "jordbrukskannibalisme". Det ene bruket som driver aktivt får alle fordelene på bekostning av alle de andre brukene.
- Ser at alle bruk kan ha fordeler av å samle teigene, men det burde vært gjort på en annen måte. Man skulle ha gjennomført makeskifte i stedet.
- Det ble for mye følelser og motsetningar. Hadde jordskifteretten lyttet til forslag for gjennomføring, kunne en del motsetningsforhold blitt unngått.
- Måtte bruke nabogården Bakke for å kunne forsvare økonomien i uttaket av tømmer i forhold til skogsveibygging. Dette sto ikke i stil med jordskiftekravet der nabogårdene Løland og Bakke ikke var nevnt.
- En skandale at veien gjennom Birkelandstunet med verneverdige bygninger skal utvides. Bor i dag i den eldste bygningen på området. 54 tonns trykk som det eventuelt vil bli gitt tillatelse til vil overstige det bygningen kan tåle.
- Alternativ B2 er den klart beste og eneste veiløsningen, men når det er sagt vil det være helt umulig å ta ut inntekter av skogen som samsvarer med det veiene koster.
- Mener at det kan ligge potensielle boligverdier i Røyåsen selv om det i dag er LNF. Det vil si at eiere som har fått utlagt areal på Røyåsen har fått fordeler.
- All makt er gitt til jordskiftedommeren. Meddommerne har ingen reell innflytelse, og heller ikke kunnskap nok. Det burde vært satt krav til meddommernes kompetanse.
- Jeg føler at jordskifteretten er litt forutinntatt før saken kommer til behandling.
- Rekvirenten har fått store fordeler.

3. Vurdering av nytte.

- Mener at eiendommen helt klart ikke har like stor verdi etter jordskifte som den hadde før. Det kommer også til uttrykk i anken til Agder Jordskifteoverrett.
- Mista de absolutt beste skogteigene i hele området.
- Tømmerprisene er for tiden meget lave. Dette bruket er ikke i besittelse av driftsutstyr. Det er bare en part som har driftsutstyr. Vi andre må altså leige arbeidskraft for å ta ut skog. Det vil bli altfor kostbart.
- Må betale mye penger for at den som sitter med driftsutstyr og som driver aktivt skal få ta ut skogen sin. Den som forlangte jordskifte har altså snylta på oss andre.
- Jeg setter et stort spørsmålstegn ved verdien med å ta ut denne skogen. Jeg kunne forstått det dersom verdiene var 20 ganger større.
- Det handler mye om investeringer. Jeg har vært i finansverden i 34 år. Jordbrukere som driver vettig overinvesterer ikke. De som driver uvettig overinvesterer alle i hop.
- Det koster noe å stå fram i retten og ta støyten. Det får store følger for relasjonene til de andre partene. Dette kan også ligge under nyttebegrepet i forhold til å li tap. En del parter vegrer seg for å engasjere seg fordi de er redde for følgene. Det å bevare nabofreden har sin pris. I dette tilfellet vil det gå mange

år før det kan etableres et normalt og godt naboforhold igjen.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Har mest tro på at det fortsatt vil være et hobbybruk.
- Tradisjonelt landbruk er helt uaktuelt.
- Dersom dette bruket skal kunne få inntekter må produksjonen være en helt annen enn i dag.
- Å selge tomter samtidig med omlegging til en helt annen type produksjon kan være aktuelt. Jeg tenker for eksempel på pyntegrønt, frukt, kaninproduksjon for å nevne noe som kan være mulig.

GNR 140, BNR 19

Eigar: Hjørdis Ramsli, 63 år, gift og 4 born

Bustad: Myran 2, mindre enn 1 km frå jordskiftefeltet.

Storleik innmark: 30 daa

Storleik utmark: 329 daa

Bygningar: 7 bygninger til sammen: 1 hovedhus, 1 driftsbygning, 4 uthus og 1løe.

Samtale med sonen Sveinung Ramsli, som har representert mor si på rettsmøtene.

1. Eigedomens funksjon.

- Hobbybruk.
- 26 vinterfora suer.
- Vedhogst og tømmer til eget bruk.
- Bygningene er en del av Birkelandstunet. Tunet er verneverdig i følge gjeldende kommuneplan, men det er foreløpig ikke bevilget penger til vedlikehold. 2 av husene er felleferdige. En del av bygningene trenger vedlikehold/oppussing.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Synst det er et stort pluss for oss og for alle andre at teigene blir mer samlet.
- At gjerdeplikten er blitt oppjustert er en fordel.
- En stor fordel at eiendommen er blitt til full eiendom.
- Fornøyd med gjennomføringa av jordskiftesaken. Har tillit til den jobben jordskifteretten gjorde.
- Helt greit at de utvider veien gjennom Birkelandstunet. Helt håpløst slik det er nå.
- Lettere å selge hyttetomter når det ligger til rette med veier.
- Eiendomsgrensene ble mer klarlagte.
- Fikk anledning til å kjøpe et ammunisjonslager mens jordskifte pågikk..

Negativt:

- Synst det er en dårlig løsning med fordeling av geværdager. Enkelte får ikke gå så mye på jakt som tidligere og som ønskelig.
- Et stort minus at det fortsatt ligger teiger igjen i Kalvhagen.
- Får ikke løst ut skogen på den eiendommen som ligger lengst unna.

3. Vurdering av nytte.

- Vanskelig å si om det blir nytte fordi kostnadene til veiene er usikre.
- Tømmerprisene er i dag ganske lave.
- Viktig å understreke at dersom man ikke bygger vei så får man heller ikke utnyttet skogen.
- Helt avhengig av veibygging dersom en skal se nytten av jordskifte.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Vil fortsatt være et hobbybruk. Kommer til å fortsette med vedhogst og kanskje litt tømmer.
- Sannsynlig å slutte med sauer i nær framtid.
- Sannsynlig å leie bort jorda.
- Tror ganske sikkert det er mulig å selge boligtomter en gang i framtida.
- Har tro på at det en gang kan bli et privat kraftverk her. Det er en framtidig ressurs.
- Hyttetomter kan bli aktuelt.
- Hovedhuset kan leies ut på sikt. Nødvendig med oppussing.
- Usikkerhet i forhold til vern av Birkelandstunet. Er i dag et stort behov for vedlikeholdsarbeid dersom bygningene skal bevares.

GNR 140, BNR 68

Eigar: Turid Birkeland, 57 år, gift 1 barn, tilsett i 1/1 stilling som kommunekasserer.

Bustad: Øvre Stranda 3, 4460 Moi, ca 15 km frå jordskiftefeltet.

Storleik innmark: 5 daa

Storleik utmark: 242 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 uthus, 1 garasje

Samtale med eigaren 28. januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- Hobbybruk.
- Innmarka blir leigd bort uten vederlag. Det blir slått gras, men jorda blir også benyttet til beite.
- Har tidligere tatt ut noe tømmer til eget bruk. Har ikke hogd noe de siste 10-15 åra.
- Dattera bor i våningshuset.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Visste ikke helt hvor jeg eide. Greit å få satt ned nye grensebolter.
- Greit at eiendommene blir mer samla.

Negativt:

- Kommer svært dårlig ut med den løsningen som ble valgt. Han som forlangte jordskifte kommer positivt ut mens de fleste andre kommer dårlig ut.
- Ønsker ikke veier. Hadde bra nok veiløsning tidligere til mitt bruk.
- Mista det beste skogstykket mitt.
- Har ikke bruk for ammunisjonsbua.
- Mener det ikke kan være riktig å utvide veien som går forbi Birkelandstunet. Tunet er verneverdig.
- Jordskifteretten burde konsentrert seg om de partene som virkelig var berørt. De fleste partene var ikke berørt og hadde ingen interesse av jordskifte.
- Synst ikke det er riktig at en person kan sette i gang en så stor prosess når motstanden er så stor.
- Uheldig at jordskiftedommeren og medarbeiderne hans kommer fra området.
- Hadde vært greit nok å bygge veier dersom det hadde vært drivverdig skog, men det er ikke tilfelle i dette området.
- Synst at den som forlangte jordskifte skulle tatt en større del av sakskostnadene.
- Enkelte parter har liten egenkapital, og for disse er det en belastning å måtte betale både jordskifte-kostnader og kostnader til veibygging.

3. Vurdering av nytte.

- Jeg har ikke hatt noen nytte av jordskifte. Kommer ikke til å få tilbakebetalt kostnadene med jordskifte.
- Jeg føler at det ikke er noen verdi i skogen å ta ut. Kostnadene med å bygge vei blir klart større enn hva jeg vil få igjen.
- Synst ikke eiendommen min er blitt bedre nå enn den var tidligere. Den er riktig nok blitt mer samla, men den ligger for langt unna.
- Jordskifteretten tok klart mest hensyn til det gardsbruket som i dag driver aktivt på bekostning av de andre bruka.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Det vil fortsatt være et hobbybruk.
- Har ikke tro på at det vil bli drevet tradisjonelt landbruk mer.

5.2 Samtale med partar i sak nr. 19/1997, Øst- og Vesthassel

GNR 24, BNR 1 OG GNR 28, BNR 78

Eigar: Per Eirik Loftheim Jensen, 26 år, sambuar, gardbrukar.

Bustad: Nesheim, 4560 Vanse, som er mindre enn 1 km frå jordskiftefeltet.

Storleik: 15 daa

Bygningar: ingen

Samtale med eigaren 30.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- Heltidsbruk. Eiendommene inngår som en del av det totale arealet, som har driftssentrum på Nesheim. Eier totalt 315 daa og leier ca 60 daa.
- Driver med melk og grovforproduksjon.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Det har blitt litt kortere vei til arealet slik at transporten er blitt kortere.
- Syntes det var greit den måten jordskifteretten fordelte arealene på i jordskiftefeltet.
- Det har vært altfor mange småteiger her på Lista, så jeg synes derfor jordskifte er helt nødvendig for å oppnå større enheter.
- Hele området er i dag LNF, og må derfor verdsettes til landbruksformål.
- Klart en fordel å få samla teigene til de som satser aktivt på jordbruk.
- Jordskifte har vært en demokratisk prosess, der partene har fått god anledning til å uttale seg.
- Jeg opplevde jordskifte som en positiv prosess, som ble godt gjennomført.

Negativt:

- Det arealet jeg fikk tildelt er dårligere enn det jeg hadde.

3. Vurdering av nytte.

- Jeg har i hvert fall ikke tjent på noe som helst. Må ta bort steingjerder samt at på det nye stykket ligger noen telefonstolper som jeg må flytte. Fordelen er at det er blitt kortere transportavstand fra driftssenteret.
- I og med at det var så lite areal for mitt vedkommende, så betydde det ikke så mye for meg.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- De arealene jeg har i jordskiftefeltet vil jeg fortsatt bruke til det samme formålet som i dag, dvs grasproduksjon. Beite er ikke aktuelt.
- Satser på å utvide og skaffe mer areal. "Vi tar det vi kan få tak i".

GNR 28, BNR 1

Eigar: Frank Ullestad, 28 år, sambuar og 1 barn, gardbrukar.

Bustad: Nesheim, 4560 Vanse, som er mindre enn 1 km frå jordskiftefeltet.

Storleik: 7 daa

Bygningar: ingen.

Samtale med eigaren 29.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- Hjemmegården har gnr 24, bnr 6. I alt eier denne driftsenheten 5 gårdsbruk. Denne teigen er også kjøpt som tillegsjord.
- Driver med melkeproduksjon. Har 25 kyr.
- Totalt har driftsenheten 217 daa fulldyrka, 50 daa overflatedyrka og 223 daa beite. Leier i tillegg 33 daa.
- Har en båtstø i Østhasselstrand, 0,5 daa.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Veikostnadene ble greit fordelt.
- Fordeling av kostnadene til kanalene ble ok.
- Synst gjennomføringa av jordskifte gikk bra. Jordskifteretten gjorde en god jobb.

Negativt:

- Jeg kunne tenkt meg at jorda kom nærmere driftssenteret.
- Hadde en bedre teig tidligere.
- Har nedlagt en del arbeid på den teigen jeg hadde før, bl.a. påfylling av sand.

3. Vurdering av nytte.

- Den teigen jeg har nå er nok ikke så bra som den jeg hadde før. Men i og med at teigen er så liten, har jeg ikke tenkt så mye på at jeg har tapt på det.
- Jorda blei flytta et lite hakk lenger vekk.
- Teigen min er blitt flytta for å gjøre forholdene bedre til de store bruka på Øst- og Vesthassel, og det synes jeg egentlig er helt greit.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Teigen vil bli drevet som før. Den egner seg til dyrking av oljevekster, bl.a. formargkål.
- På grunn av at hele driftsbygningen nylig brant ned, er det noe usikkert hvordan framtidig produksjon vil bli.

GNR 28, BNR 2

Eigarar: Theodor Tønnesen, 55 år, gift og 1 barn, adr. 4560 Vanse
Thorild Tønnesen, 65 år, ugift og ingen born, adr. New York, USA
Storleik: 104 daa
Bygningar: 1 våningshus, 1 løe, 1 naust

Samtale med Theodor Tønnesen 25. februar. Han har også representert systema si på rettsmøtene. Han er busett mindre enn 1 km frå skiftetfeltet.

1. Eignedomens funksjon.

- Passiv i forhold til å drive jorda selv.
- Jeg er sjømann, ikke gårdbruker. Har egentlig aldri vært særlig interessert i gårdsdrift.
- Leier bort hele arealet for kr. 12.000,- pr. år, indeksregulert. Skriftlig avtale på 5 år.
- Arealet blir benyttet til gras og beite.
- Våningshuset er i bra stand, og blir leid ut.
- Naustet har en enkel boenhet på toppen som blir leid ut om sommeren.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Veldig positivt å få klarlagt eiendomsgrensene.
- Stor fordel å få klarlagt eiendomsforholdene ved Østhasselstranda.
- Jeg er fornøyd med at det blir mindre vedlikehold av kanaler for mitt vedkommende.
- Det ble en bra veiløsning til arealet mitt ved Østhasselstranda.
- Positivt at det ble tatt initiativ til kjøp og salg i forbindelse med jordskifte.
- Fornøyd med planen slik den til slutt ble seende ut. Jeg var absolutt ikke fornøyd med de første skifteplanforslagene, og jeg kunne ha risikert at resultatet ble et helt annet dersom jeg ikke hadde deltatt aktivt i skifteplanforhandlingene. Jeg følte imidlertid at jordskifteretten gikk fram på en profesjonell måte og lyttet til det jeg sa.
- Jordskiftedommeren opptrådte meget ryddig.

Negativt:

- Jeg hadde skrevet avtale om salg til de som leier jorda mi, men landbruksmyndighetene godtok ikke vilkåret jeg stilte om at 5 daa udyrka jord ved Østhasselstrand ble holdt utenfor. Derfor ble ikke salget noe av.
- Har areal inntil Nesheimsumpen. Dette arealet kan ikke utnyttes fullt ut fordi man ikke får transportert bort vannet.

3. Vurdering av nytte.

- Vi var begge veldig skeptisk til jordskifte i starten. Tenkte mye på hva det ville koste oss. Vi var redd det ville bli for dyrt. I ettertid når vi ser resultatet, ser vi at bekymringene var overdrevet.
- Jeg mener at dersom jeg hadde drevet gården selv, og vurdert jordskifte bare ut fra det landbruksmessige, så hadde jeg kommet dårligere ut. Det er fordi jeg har mistet en del produktiv jord, og fått tildelt jord som ikke er så produktiv. Men i forhold til framtidig bruk, har jeg helt klart hatt nytte av jordskifte. For det første er arealet ved Østhasselstrand blitt større, og det er der de framtidige verdiene ligger. For det andre er arealet rundt våningshuset blitt på ca 7 daa, og det betyr både at det kan være lettere å få tillatelse til å dele fra dette arealet, og at det dermed kan være en mulighet å få løyve til å bygge flere boliger der.
- Egentlig er jeg glad for at det ikke ble noe av salget når jeg ser resultatet av jordskiftet.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Det er mest sannsynlig at bruket blir drevet som i dag, med bortleige av jorda og utleige av våningshuset. Men det er ikke usannsynlig at jorda en gang i framtida blir solgt som tilleggsjord. Arealet rundt våningshuset og arealet ved Østhasselstrand kommer vi ikke til å gjøre noe med i første omgang. Men det er en verdifull sikkerhet for oss å ha disse arealene.
- Våningshuset vil jeg fortsatt prøve å holde i best mulig stand. Leieinntektene skal som før brukes til restaurering og vedlikehold.

GNR 28, BNR 3

Eigar: Arne M. Ellertsen, 54 år, gift og 1 barn, renovasjonsarbeidar

Bustad: Brooklyn, USA

Storleik innmark: 81 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 løe, 1 båthus.

Samtale med Sigmund Kolnes, som har vore representant for gnr. 28, bnr 3. Han er 70 år, pensjonist og har tidlegare gjort teneste som meddommar i jordskifteretten ved fleire høve.

1. Eigedomens funksjon.

- Fritidseiendom. Ellertsen bor på eiendommen ca 10 uker hver sommer.
- Jorda blir leigd bort. Prisen er ca kr. 100,- pr. daa.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Hovedformålet med jordskifte er positivt. Det å få til ei god arrondering for de gardsbruka som er involvert og få teigane meir samla rundt husa er en fordel.

Negativt:

- Har fått mye areal langt fra husa. Det er lite hensiktsmessig.
- Jordskifteretten har ikke vært konsekvent når det gjelder å samle arealene nærmere husa.
- Missfornøyd med den planen som ble vedtatt. Mister altfor mye areal ved stranda der husa står.
- Mener det er store verdier ved stranda som ikke er tatt hensyn til. Det er et særst verdifullt område for framtidig hus- og hyttebygging. I dag er en plass ved sjøen svært attraktiv. I den senere tid er det bygd to hus i området.
- De største brukene som driver aktivt får klare fordeler framfor de "passive" partene.

3. Vurdering av nytte.

- Nyttan blir klart negativ.
- Det verdifulle arealet ved stranda ble mindre. Kompensasjonen for å miste dette arealet ble altfor liten.

4. Vurdering av framtidig bruk

- Eiendommen er ikke drivverdig som egen driftsenhet.
- Sannsynlig å leie bort jorda, og bruke husa og arealet rundt husa som fritidseiendom.

GNR 28, BNR 6

Eigar: Ole Johnny Andreassen, 42 år, gift og 2 born, tilsett i 1/1 stilling i Elkem.

Bur på staden, adr: Vesthassel, 4560 Vanse.

Storleik: 96 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 låve, 1 redskapsbu ved sjøen.

Samtale med eigaren 30.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- Deltidsbruk. Liker ikke betegnelsen "hobbybruk". Inntektene fra gården betyr like mye som andre inntekter.
- Dyrker korn, hovedsaklig havre.
- Poteter til eget bruk.
- Bruker alt arealet selv. Leier ikke jord.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Synes det er en absolutt nødvendighet at man har det middelet at en person alene kan kreve sak. Det kan lett bli en massesuggesjon mot en slik prosess.
- Etter hvert innså jeg at arronderingsmessig kunne jeg ha nytte av jordskifte, fordi jeg kunne få samla arealet mer her hjemme, og kanskje komme meg ut av Hellemyra. I utgangspunktet var jeg skeptisk til jordskifte. Resultatet blir bedre enn det var arronderingsmessig.
- Positivt og nødvendig at veiene er blitt oppgraderte i hele feltet.
- Jeg visste egentlig ikke hvor stort ansvar jeg bar i forhold til kanaler. Er godt fornøyd med at jeg fikk oppklart dette under prosessen. Dette er noe av det jeg synes har vært mest positivt med jordskifte.
- Fordelinga av gjerdehold har vært ok.
- Fikk mulighet til å kjøpe 10 daa i forbindelse med jordskifte.
- Føler faktisk at naboforholdet her på Kåde er blitt styrka etter jordskifte. Vi snakker med hverandre i større grad dersom vi ønsker noe.

Negativt:

- Kunne tenkt meg alt arealet i tilknytning til hjemmearealet. Det blir ikke så stor gevinst i transportkostnader som det kunne blitt i og med at det fortsatt ligger en teig igjen i Hellemyra.
- Når det gjelder vedlikehold av kanaler er jeg redd for at de som har minst andeler kan risikere ikke å få vedlikeholdt sin del når kanalen ellers er god nok. Jordskifteretten burde satt opp regler for å hindre dette.
- Kunne laget mer "støy" i forhold til boniteringa.
- Det kan være vanskelig for allminnelige folk å forstå en del begreper og faguttrykk som jordskifteretten bruker på rettsmøtene.
- Arbeidsformen med ingeniøren i felt var ikke alltid like avklarende.

3. Vurdering av nytte.

- Det er vanskelig å vurdere om nytten er blitt større enn kostnader og ulemper. Jeg vil få kostnader med å flytte steingjerde, kostnader med å fjerne en veistubb og jeg må bære mer areal til vei pga økt veibredde. I og med at jeg ikke fikk den effekten som jeg ønsket i forhold til reduksjon av transportkostnader, føler jeg en liten skuffelse.
- Ved Østhasselstrand kan det være grunnlag å hente inn store verdier i framtida. Føler likevel at slik jordskifteretten behandlet saken er den mest riktige. Å sette en annen prislapp på dette arealet kan ikke jeg se er mulig i og med at kommuneplanen sier at området er LNF. Det mest riktige er derfor etter mitt syn å verdsette dette området som LNF.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Min far pleide å si: "Just for lite til å leve av - just for stort til å dø av".
- Vanskelig å svare på. Jeg har kjøpt en del areal etter hvert. Men det må nok en drastisk omlegging til for å satse vidare. Min drøm er at jeg holder arealene i drift slik at den som overtar etter meg kan ha interesse av å drive gården.
- Grønnsaksproduksjon og veksthus kan være en aktuell utnyttelse, og kan føre til at bruket blir levedyktig. Men det kreves en del investeringer. En spesialisering er nødvendig.
- Har tidligere tenkt litt på juletre og pyntegrønt, men fikk ikke dispensasjon til det av myndighetene. Størrelsen på arealet jeg søkte om var 10 daa. Politisk beslutning at søknaden ikke ble godkjent.
- Verneinteresser hindrer oss grunneiere å utnytte fullt ut de delene av området som ligger inntil verneområdet. Jeg må si jeg har mistet respekten for vernearbeidet, som i utgangspunktet har et viktig budskap.

GNR 28, BNR 7 og 8

Eigar: Arnt Ivar Kongevold, 54 år, gift og 4 born, flygar

Bustad: 1387 Asker

Storleik: 262 daa

Bygningar: 2 eldre driftsbygningar, 1 redskapsskjul, 1 våningshus, 1 naust

Samtale med eigaren 11. mars 2003 (telefon). Han er også medeigar i gnr. 29, bnr 1 saman med Jørgine Østhassel. Ho har ikkje vore til stades på rettsmøtene. Storleiken på gnr. 29, bnr 1 er 38 daa.

1. Eigedomens funksjon.

- Deltidsbruk.
- Jeg bor egentlig to steder. Når jeg bor i Asker er jeg flyver, og når jeg bor på Lista er jeg bonde.
- Driver med korn (havre). 15 daa med gras.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Jeg er fornøyd med skifteplanen for min egen del, fordi jeg fikk tildelt mer areal ved Østhasselstrand.
- Til en viss grad fornøyd med den endelige løsningen på kanalene.
- Fikk anledning til å kjøpe et jordstykke mens saka pågikk.
- Den endelige skifteplanen ble ok dersom en ser bort fra veiene som ikke ble klassifisert skikkelig.

Negativt:

- Jeg var sterkt imot jordskifte fordi jeg hadde god nok arrondering på min eiendom. At eiendommen besto av flere teiger var ikke noe problem for meg. Jeg hadde heller ikke steingjerder som la begrensninger på drifta på mine teiger. En del steingjerder fjernet jeg før de ble søknadspliktige.
- Jeg er svært missfornøyd med hvordan jordskifteretten beskrev veien forbi huset mitt til Kåde. Der står det kun at veien skal klassifiseres som bilvei klasse 2. Ingen veibredde er angitt. Nå vil de andre grunneierne utvide veien på min eiendom. Jeg kan ikke stoppe det uten å gå rettens vei, fordi jeg ikke har stor nok andel i veien.
- Arealet ved Nesheimsumpen skulle aldri vært en del av jordskiftet. Det viste seg at jordskifteretten ikke kunne gjøre noe i dette området likevel. Jeg mener vi tapte to år på at dette arealet var en del av saken.
- Boniteringa var ikke god nok. Det ble altfor liten differensiering mellom sandjord og god moldjord. Dessuten ble det ikke tatt hensyn til kanaliseringa som er alfa og omega her på Lista. Man såg bare på overflatejorda. Et annet forhold som også burde vært tatt med i større grad er at noen kanalanlegg er dyre å vedlikeholde sammenlignet med andre. For eksempel kanalanlegget som går fra Hellemyra er et kostbart anlegg å holde i gang.
- Gjennomføringa av saka kunne vært styrt på en bedre måte. Blant anna ble det holdt et utenomrettslig møte som skulle vare ifra kl. 10-12. Jeg hadde ikke anledning til å delta etter kl 12, men det viste seg at det etter jeg var gått ble forhandlet fram løsninger som ble endelige i skifteplanen. Dette reagerte jeg kraftig på, og tok også dette opp på rettsmøtet senere. Jeg mener at når det er satt av en tid på møteinnkallinga, så får man holde seg innenfor den tidsramma.
- Miljøet er blitt dårligere etter jordskifte.
- Slik jeg opplever det kan det være en uheldig side ved jordskifte at de som er beskjedne og ikke tør å stå fram lett kan bli overkjørt. Jeg har ingen problemer med å si fra, men jeg vet det var parter som ikke turde å komme med anførsler som ville talt til deres fordel. Disse synes jeg rett og slett synd på, og det kunne vært en mulig løsning at jordskifteretten i skifteplanforhandlingene hadde en samtale med hver enkelt part.
- Jordskifteretten legger forholda mest til rette for de store heltidsbruka. Det er disse som stikker av med den største driftsmessige gevinsten.

3.1.4 Vurdering av nytte.

- Sett alt under ett har jeg helt klart hatt nytte av jordskifte.
- Det jordstykket jeg fikk ved Østhasselstrand (ca 20 daa) verdsetter jeg til å være mer verdifult enn resten av mine 260 daa. Det ligger store utbyggingsverdier der.
- Dersom jeg skulle betrakte nyttevurderinga utelukkende ut fra driftsmessige verdier, så har jeg tapt på jordskifte.
- Jeg har vært helt konsekvent imot jordskifte hele tida fordi jeg har ikke kunnet se at jeg ville få det noe bedre, men på grunn av den teigen jeg fikk tildelt ved Østhasselstrand innrømmer jeg gjerne at jeg vil få store fordeler som følge av jordskifte.
- Dersom skytefeltet forsvinner blir arealet mitt ved Østhasselstrand enda mer attraktivt.
- Jeg er temmelig sikker på at noen parter har tapt på jordskifte.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Fram til jeg slutter som flyver vil eiendommen fortsatt fungere som et deltidsbruk som i dag.
- Når jeg slutter som flyver, om 4-5 år, kommer vi til å flytte til Lista og drive gården på heltid.
- Å drive landbruk i dag er helt håpløst. Det er umulig å si i dag hvilken type produksjon som er mest lønnsom om 4-5 år. Jeg kunne egentlig tenkt meg å gå over til kjøttproduksjon. Kjøttproduksjon kombinert med korn er helt ideelt. Mye av jorda er også utmerket til grønnsaksproduksjon. Det er vanskelig å si hva framtida bringer.

GNR 28, BNR 9, 14, 501 OG GNR 29, BNR 11

Eigarar: Svein Gunnar Kolnes, 42 år, gift og 4 born, gardbrukar

Arne Kolnes, 47 år, gift og 3 born, gardbrukar

Begge bur på staden, adr: Vesthassel, 4560 Vanse

Storleik innmark: 363 daa

Bygningar: 2 våningshus, 1 stor driftsbygning, 1 gml. driftsbygning, 5 diverse lagerbygg

Samtale med eigarane 29.januar 2003.

1. Eignedomens funksjon.

- Heltidsbruk.
- 2 familier lever av garden.
- Et av de største melkebruka i Vest-Agder.
- Driver med melk, storfe og korn (for det meste havre).
- Har en god maskinpark.
- Mye god jord.
- Leiger ca 250 daa. Prisen ligger på 150-200 kroner pr. daa. Storparten er 5 års kontrakt, resten er muntlig avtale et år av gangen
- Har i løpet av de siste åra kjøpt flere gårdsbruk i nærheten.
- Leier ikke arbeidshjelp bortsett fra avløyser i ferier og i travle perioder.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Vi har fått mer areal nærmere bygningene slik at vi kan utnytte beite bedre.
- Har fått arealene noe mer samla.
- Det har vært svært positivt at man har fått en fordeling av kostnader i forhold til veier og kanaler.
- Mange ble bevisstgjort at det å eie medfører ansvar.
- Resultatet rent fysisk har vært helt greit.
- En fordel at det ble solgt og kjøpt småteiger under prosessen.

Negativt:

- Hadde i utgangspunktet ikke behov for jordskifte. Ble mye spenning og frustrasjon da det viste seg å bli såpass omfattende.
- Kunne vært en bedre informasjon om hvordan prosessen fungerer, fordi usikkerheten er en stor

- belastning. Følte at vi ble litt overkjørt i begynnelsen. Kunne fått et brev med regler for anke osv.*
- *Jordskifte har hatt sin pris i forhold til den sosiale relasjonen til naboene. Å hilse på naboen og slå av en prat er svært viktig. I en sak som dette er man tvungen til å stå fram for å beskytte sine rettigheter. Det kan gå ut over miljøet mellom partene.*
 - *Tomteverdi, båtplass og beliggenhet ved stranda er ikke tilstrekkelig tatt hensyn til. Bli i dag gitt dispensasjon til bygging av bolighus uten boplikt. Det er ingen tvil om at man kan få lov til å bygge. Alt ligger til rette for det. Det ligger også til rette for utleiehytter. Disse verdiene burde vært mer vektlagt. Vi fikk ingen kompensasjon for å miste potensielle tomteområder ved stranda. Dette gjelder ikke bare oss, men andre eiendommer også. En del av området ved stranda er ikke jordbruksjord uansett.*
 - *Mista noe leiejord. Leigde tidligere en teig her og en teig der. Nå er det blitt endra.*
 - *Vi føler at det ble skrevet litt lite om hvilke prosedyrer som skal følges etter jordskifte er avsluttet.*
 - *Vi føler at boniteringa ikke var god nok, men det utjevna seg når man ser helheten.*

3. Vurdering av nytte.

- *Synst ikke prosessen har vært verdt det vi har fått igjen. Tross alt 5 år som jordskifte varte.*
- *Det er både pluss og minus. Vanskelig totalt sett å se at det er nytte.*

4. Vurdering av framtidig bruk.

- *Dette er en av de gårdene som fortsatt kommer til å drive aktivt.*
- *Har nok areal og nok kvoter pr. i dag.*
- *Avventende når det gjelder investeringer i bygninger på grunn av usikre framtidsutsikter.*

GNR 28, bnr 17

Eigar: Ove Martin Johnsen, 43 år, sambuar og 2 born, industriarbeidar i 1/1 sstilling

Bustad: 4640 Søgne

Storleik: 29 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 løe, 1 dobbeltgarasje

Samtale med eigaren 29.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon.

- *Hobbybruk.*
- *Leiger bort det meste av arealet for kr. 5000,- pr. år. Muntlig avtale fra år til år.*
- *Dyrker litt jordbær til eget bruk.*
- *Min mor bor i våningshuset.*
- *Båstø og hytte ved stranda.*

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- *Var litt spent på jordskifte på forhånd, men synes jeg kom greit fra det i og med at jeg fikk arealer samla rundt husene.*

- Det er nødvendig med jordskifte selv om det er en belastning mens det står på.
- Arronderinga er blitt bedre dersom man tenker gårdsdrift.
- Jordskifteretten fordelte kostnader med kanaler på en grei måte.
- En klar fordel at grensene ble gått opp og innmålt. Jeg var ikke helt sikker på hvor grensene mine gikk.
- Jordskifte har etter min mening vært en grei og demokratisk prosess. Jeg stoler på at det arbeidet som er gjort holder mål.

Negativt:

- Den jorda jeg mistet kunne kanskje vært brukt til tomter. Den jorda jeg har mottatt har ikke et slikt potensiale, men egner seg bedre til jordbruksdrift.
- Får nå et større område med vannproblemer. For meg som er en passiv eier passer det dårlig at jeg får mer arbeid med grøfting.

3. Vurdering av nytte.

- Er ikke helt sikker på om det vil bli pluss eller minus. Det kommer litt an på hva et eventuelt salg av tomter kunne ført til av inntekter. Ser man isolert på landbruksdrift vil jeg tro at jeg kanskje går ut med pluss.
- For "passive" eiere er det tomteverdien som er mest interessant. Dersom jeg kunne få tillatelse til å sette opp noen hytter i området kunne jeg fått igjen det mangedobbelte i forhold til det jeg ville fått om jeg skulle satse på jordbruk.
- Om jeg mister en halv meter der og en meter der er ikke så vesentlig for meg, men det ville betydd mye om noen i familien kunne tenkt seg og fikk anledning til å bygge hytte på eiendommen.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Det er tvilsomt om dette gårdsbruket kommer til å drive aktivt jordbruk i framtida. Da er man i tilfelle helt avhengig av tilleggsjord.
- Hadde jeg vært 20 år hadde jeg kanskje solgt eiendommen, men etter hvert har den begynt å bety mye for meg.
- Dersom jeg har bra økonomi i framtida, vil jeg nok beholde eiendommen. Det er dyrt å vedlikeholde bygningene.
- Har ingen plan om å selge jord eller hus så lenge min mor bor på eiendommen.
- Vil sannsynligvis fortsette med å leie ut jorda. Tidligere leide jeg ut til to forskjellige, nå leier jeg ut til en. Prisen er den samme.
- Det er i dag en inkonsekvens når det gjelder forvaltninga av verneinteresser og utbyggingsinteresser. Mange med meg skjønner egentlig lite av hvordan verneinteressene blir forvalta.

GNR 28, BNR 20

Eigar: Lars Morten Refve, 33 år, gift og 2 born, gardbrukar.

Bur på staden, adr: Vesthassel, 4560 Vanse.

Storleik innmark: 139 daa

Bygningar: 1 våningshus, 2 grisehus.

Samtale med eigaren 29.januar 2003.

1. Egedomens funksjon.

- Heltidsbruk.
- Driver med griser og korn.
- Benytter all jord selv. Eier totalt 220 daa. Leier ca 30 daa. Pris kr. 150,- pr. daa. Muntlig avtale fra år til år.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt.

- Mye bedre arrondering. Mer samla areal. Større teiger.
- Bedre veiløsning. Færre veier å forholde seg til. Veirett/vedlikehold for de veiene vi har behov for.
- Færre kanalanlegg å forholde seg til.
- Grei fordeling av gjerdehold.
- Var greit å få oppklart hvor alle eiendomsgrensene var. Bra med nye grensebolter.
- Fikk mulighet til å kjøpe noe areal i løpet av prosessen.
- Da vi nettopp har etablert oss her har det kanskje vært en fordel å ikke ha en for sterk tilknytning til noen av områdene på forhånd.
- For vår del har vi ingenting å utsette på boniteringa.

Negativt:

- Det ble tatt altfor mye hensyn til de som ikke driver aktivt. Diverse anførsler som disse eierne hadde ble lagt for mye vekt på.
- Det ble brukt for mye tid på rettsmøtene til å drøfte rettigheter som ikke lenger er i bruk eller aktuelle.
- Ble en belastning for oss som er nye i bygda å kreve jordskifte når det var så stor motstand.
- Vi som driver aktivt fikk ikke en helt optimal skifteplanløsning. Det er en del arealer som avskjærer terrenget på en uheldig måte.
- Jordskifteretten burde tidligere i prosessen hørt mer på partene sine ønsker og behov i forhold til skifteplanløsning. Slik kunne man spare en del tid på forhandlinger.
- Fellesarealet ved stranda burde blitt fordelt med det for øyet at det kan bli solgt attraktive bolig- eller hyttetomter der.

3. Vurdering av nytte.

- Tror at nytten av jordskifte blir klart større enn kostnader og ulemper.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Dette gardsbruket vil nok fortsatt bestå som et heltidsbruk.
- Jeg kommer til å satse på griseproduksjon som i dag.

GNR 29, BNR 4

Eigarar: Lars Velle Pedersen, 79 år, adr. 4560 Vanse
Paul Karstein Pedersen, 78 år, adr. 1323 Høvik
Tor Pedersen, 74 år, adr. 4615 Kristiansand
Jarl Arnfred Løebekken, 72 år, adr. 1168 Oslo
Åge Magnus Pedersen, 71 år, adr. 4560 Vanse
Peder Andreas Pedersen, 81 år, adr. 0883 Oslo
Torlaug Asborg Marie Kahrs, 63 år, adr. 7540 Klæbu
Björg Højrup, 61 år, adr. 4550 Farsund
Storleik: 17 daa
Bygningar: 1 våningshus, 1 løe.

Samtale med Åge Magnus Pedersen 29. januar 2003. Det er han som har vore representant for gnr 29, bnr. 4 på rettsmøtene på vegne av sine 7 søsken. Han er 72 år og pensjonist og er busett i Vanse, ca 4 km fra jordskiftefeltet.

1. Eigedomens funksjon.

- *Fritidseiendom. Feriebolig for hele familien.*
- *Leier bort jorda for kr. 3300,- pr. år. Muntlig avtale fra år til år.*

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- *Jordskifte er positivt. Det er samfunnsnyttig.*
- *Uhensiktsmessig at det er så mange små teiger. Jordskifte bidrar til å endre på det.*
- *Greit at det ble solgt noe areal mens jordskifte pågikk.*
- *Skifteplanen ble etter mine vurderingar god.*
- *Jordskifteretten imponerte meg. De gjorde en fantastisk jobb.*

Negativt:

- *Kunne tenkt oss areal i tilknytning til bua ved stranda.*
- *Synst at arealene ved stranda burde ha vært verdsatt høyere enn arealene ellers.*

3. Vurdering av nytte.

- *Føler egentlig at vi ikke har hatt noen nytte når det gjelder vår eiendom.*
- *Selv om det ikke har vært så store utgifter for vår eiendom, mener vi at kostnadene har vært større enn nytten.*
- *Jordlappene kunne vi ha solgt uavhengig av jordskifte.*

4. Vurdering av framtidig bruk.

- *Eiendommen vil av oss bli brukt til fritidsformål.*

- Ønsker å beholde arealene rundt våningshuset.
- Jordbruksarealet vil sannsynligvis bli leigd bort som før.

GNR 28, BNR 21 OG GNR 29, BNR 8

Eigarar: Olav Damar Kongevold, 73 år, adr. 4624 Kristiansand S. (1/2 andel)
Marit I. Kongevold, 35 år, adr. 4624 Kristiansand S. (1/6 andel)
Linda Kongevold Adamcik, 43 år, adr. 1344 Haslum (1/6 andel)
Arild Damar Kongevold, 44 år, adr. 4624 Kristiansand S. (1/6 andel)

Storleik: 22 daa.

Bygningar: 1 våningshus, 1 dobbeltgarasje.

Samtale med Olav Damar Kongevold 30.januar 2003. Han har også representert sine born på rettsmøtene.

1. Eigedomens funksjon.

- Fritidseiendom.
- Leier bort jorda. Muntlig avtale, kr. 2500,- pr. år.
- Har drevet litt med utleie av våningshuset, men ikke de siste åra.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Greit å få samlet arealet rundt husa.
- Fornuftige løøsninger når det gjelder veier og kanaler.
- Det ble tatt hensyn til at jeg fikk anledning til å kjøpe et tilleggsareal slik at jeg kunne bruke eksisterende gjerde.
- Fikk avklart eiendomsforholda i strandsonen.
- Jordskifte er en fordel for de bruka som får samlet mer jord rundt husa sine.

Negativt:

- For min eiendom ble det ingen store endringer. Kunne egentlig tenkt meg å eie en del av Hellemyra fortsatt. Hele Hellemyra burde forresten ha vært vernet etter mitt syn. Det er fortsatt fugler som leter etter vann der etter den tiden Hellemyra var et stort myrområde.
- Jeg synes det er galt og udemokratisk at bare en eier kan sette igang en slik prosess som har ført til at flere eiendommer har kommet ut med tap. Også en del av de større bruka har ikke hatt fordeler av jordskifte.
- Klart uenig i prinsippene som ble lagt til grunn i forhold til verdsetting av areal som høver for oppdyrking. Jordskifteretten har i mitt tilfelle ikke verdsatt min teig i Hellemyra tilstrekkelig høyt i forhold til naboteigene. Selv om kostnadene til oppdyrking kunne beregnes, ble ikke dette gjort, og min teig kom mye dårligere ut enn naboteigene fordi disse er blitt oppdyrket og dermed fikk en mye høyere verdi. Boniteten før oppdyrking var den samme. I jordskiftelovas kommentarutgåve står det at "Areal som høver for oppdyrking, kan også verdsettast etter den verdien dei vil få i oppdyrka stand. I slike høve må vederlaget for dyrking takserast". Slik ble ikke min teig verdsatt, og jeg gikk så langt at

jeg fremsatte en anke til overretten for å få prøvd dette forholdet. Anken ble imidlertid senere trekt, fordi det ville forsinke jordskifte med et helt år, og det syntes jeg ikke ville være riktig i forhold til de andre partene, særlig de som driver aktivt. Jeg reagerer på at det ikke finnes en enklere måte å få prøvd saken på uten at hele jordskifte må behandles på nytt.

- *Mener det er verdier som ikke er tatt så mye hensyn til som man burde. Langs stranda vil det sannsynligvis i framtida bli bygget en del tomter som vil få en mye større verdi enn området ellers har.*
- *Kunne ha behandlet flere saker isolert uten å blande andre parter inn.*
- *At jeg mister areal kan gå ut over framtidige jaktkvoter.*

3. Vurdering av nytte.

- *Dersom jeg skal vurdere nytte opp mot kostnader og ulemper, er jeg ikke i tvil om at det går i betydelig minus for min eiendom.*

4. Vurdering av framtidig bruk.

- *Det vil fortsatt være et fritidsbruk, men kanskje kombinert med hest eller sau.*
- *Ikke sikker på om jeg vil fortsette å leie ut jorda. Mest sannsynlig vil vi i framtida disponere arealet selv.*
- *Barna er blitt medeiere i eiendommen, og har lyst til å bruke eiendommen som fritidssted.*
- *Kan være aktuelt å leie ut våningshuset igjen.*

GNR 29, BNR 10

Eigar: Jan Helge Samuelsen, sambuar og 2 born, 1/1 stilling som elektrikar

Bur på staden, adr: Østhassel, 4560 Vanse

Storleik: 43 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 løe, 1 sjøbu

Samtale med eigaren 30.januar 2003.

1. Eigedomens funksjon:

- *Passiv bruk.*
- *Jorda blir leigd bort til kr 200,- pr daa. Muntlig avtale fra år til år.*
- *Arealet blir brukt til grasproduksjon. Tidligere ble jorda også benyttet til gulrøtter og korn.*
- *Løa leies ut til lager.*

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- *Arronderinga er blitt klart bedre for min eiendom. Har fått arealet mer samla og inntil husa.*
- *Greit at det kom opp nye grensemerker og at det ble lagd nytt kart i anledning saken.*
- *Var nødvendig med jordskifte her på Hassel fordi det var svært mange små teiger.*
- *Fint at det ble klare regler for gjerder, kanaler og veier.*

- Fordel at grensene i stranda ble klarlagt og merka, fordi det er der de største verdiene ligger.
- Positivt at det ikke ble noe stort pengeoppgjør med saken og at alle kom ut omtrent i null.
- Fordelinga av kanalkostnadene var ok.

Negativt:

- I boniteringa syntes jeg de verdsatte sandjorda veldig høyt i forhold til den gode jorda.
- Føler det ble litt urettferdig at det verdifulle området ved stranda ikke ble verdsatt høyt nok.
- Jeg skjønner at de store eiendommene må få anledning til å drive, men skifteplanen gikk litt på bekostning av de minste bruka og de som ikke var frampå på rettsmøtene.
- Jeg reagerte på at ikke jordskifteretten la fram en standard for fordeling av veikostnader. Det burde vært en nøkkel som sa at boligtomt går inn med så og så mye i forhold til veistrekning, og et gårdsbruk går inn med så og så mye i forhold til areal og veistrekning.
- Når det gjelder vedlikehold av gårdsvei til og fra driftssenteret burde man i tillegg til å ta hensyn til størrelsen av jordbruksareal andre steder også ta hensyn til hva som dyrkes der. En driftsenhet som har mye areal rundt omkring bruker gårdsveien en god del for å betjene disse arealene, og dersom det er gras som dyrkes medfører det at det blir mer kjøring enn for eksempel når det er korn som dyrkes. Det er gårdsveiene det er trafikk på, og det er der kostnadene kommer.
- Kan bli problemer med framtidig vedlikehold når veien blir delt opp i flere strekninger.
- Uheldig at partene kunne påvirke resultatet av veifordelingen i så stor grad.
- Det ble litt for mye "synsing" som ble avgjørende for fordelinga av kanalkostnadene.

3. Vurdering av nytte.

- Totalt sett må jeg si meg fornøyd med resultatet. Jeg vil si at nytten har vært større enn ulemper og kostnader.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Jeg kunne tenkt meg å satse som deltidsgårdbruker. Kornproduksjon er det som peker seg ut for min del.
- Kunne tenkt meg mer areal knyttet til eiendommen. Kjøp av et lite gårdsbruk kan være aktuelt på sikt.

GNR 29, BNR 13

Eigar: Anna Nordhassel's dødsbo

Storleik: 17 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 uthus, 1 garasje

Samtale med sonen, Arne Nordhassel, 29.januar 2003. Han er 55 år og lærar, og har representert gnr. 2 bnr. 13 på rettsmøtene. Han har adresse Vardeveien 1, 4560 Vanse.

1. Eigedomens funksjon.

- Hobbybruk.
- Leier bort jorda. Oppgjør i form av naturalier. Ingen leiekontrakt.

- Dyrker poteter til husbruk.
- Søster som bor på eiendommen.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Kan se at jordskifte har noe for seg.
- Det var interessant og en variasjon i min hverdag å delta på rettsmøtene.

Negativt:

- Vi fikk en liten reduksjon av arealet. Ellers som før. Men vi fikk en masse utgifter.
- Hovedgrunnen for jordskiftekravet ble ikke behandlet. De viktigste endringene som jeg kan se er forlengelse av en del teiger som egentlig skulle vært gjort under jordskifte i 1987.
- Det var svært få som hadde interesse av jordskifte.
- Stor forskjell på hvordan partene tar vare på sine interesser. Noen er ressurssterke og kan overkjøre de som er mer beskjedne og tilbakeholdne.
- Flere gårder ble behandlet i det samme jordskifte.
- De som er store får det som de vil, mens de som er små mister en del verdier.
- Unødvendig å dra inn så mange eiendommer i saken.
- Reagerer på at jordskifteretten ikke boniterte tomteareal som tomter, men som udyrka jord. Det ble sendt søknad til kommunen fra en av grunneierne om å få legge ut areal til tomter mens jordskifte pågikk.
- Synes det ble tatt lite hensyn til grunneiers syn i forhold til at vi ønsket å beholde det som det var.

3. Vurdering av nytte.

- For vår del har det bare vært kostnader. Kan ikke se at vi har hatt noen nytte i det hele.
- Kan ikke se at vi har fått noen endringer som har gjort vår teig bedre driftsmessig. Men vi har måttet ta vår del av alle fellesutgiftene.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Eiendommen vil fortsatt være et hobbybruk eller et fritidsbruk.
- Arealet ligger under konsesjonsgrensa. Tror derfor eiendommen kan være attraktiv å selge dersom det skulle bli aktuelt i framtida.
- Vil nok være helt uaktuelt for vårt bruk å komme i betraktning i forhold til kjøp av tilleggsjord fordi vi er for små. Det er bare de største brukene som blir vurdert når tilleggsjord fordeles.
- Søstera mi bor på eiendommen i dag, og kommer til å overta hjemmelen på eiendommen.

GNR 29, BNR 17

Eigar: Harald Dag Brastad, 53 år, gift og 4 born, lærar i 1/1 stilling

Bur på staden, adr: Østhassel, 4560 Vanse

Storleik: 44 daa

Bygningar: 1 våningshus, 1 låve, 1 dobbeltgarasje.

Samtale med eigaren 10. mars 2003 (telefon)

1. Eigedomens funksjon.

- Deltidsbruk.
- Inntektene fra bruket betyr en del. Har en omsetning på 50-80.000,- pr år.
- Produserer høy (høyballer). Andreslåttene går til silo. Har hatt 20 daa korn (havre), men sluttet med det i fjor da det gav liten netto.
- Har prøvd å kjøpe mer jord, men det har vært vanskelig, fordi de største eierne har blitt prioritert.

2. Vurdering av jordskifte.

Positivt:

- Fornøyd med skifteplanen. Arronderinga ble bedre enn før. Jorda er blitt mer samla rundt husa. Transportkostnadene vil bli mindre.
- Følte at de momentene jeg kom med på rettsmøtene ble tatt hensyn til.
- Jordskiftedommeren var flink til å lytte til hva partene hadde å si.
- Jordskifteretten gjorde rett i å forkaste dreneringsplanene ved Nesheimsumpen.
- Positivt at det ble satt ned nye grensemerker, og at de ble oppmålt.
- Gode veiløsninger.

Negativt:

- Jordskifte er en omstendelig og langdryg prosess. Dette er den andre jordskiftesaka jeg deltar i. Jeg har hatt problemer begge gangene med å forstå termer som blir brukt på rettsmøtene og når beslutningene er endelige. Det ble mer oversiktlig denne gangen enn forrige gang.
- De største gårdeierne har fått størst fordel av jordskifte. De har større "tyngde" og har fått mer gjennomslag for sitt syn. Jeg var også interessert i å kjøpe jord i forbindelse med jordskifte, men jorda gikk til de som hadde mye fra før.
- Ved Østhasselstrand er det noen som har tjent på jordskifte og andre som har tapt. Der er tomteverdier som ikke i stor nok grad ble tatt hensyn til. For min del spilte det ikke noen rolle, fordi jeg forventet ikke å bli lagt ut med et areal der nede, men jeg reagerer på at ikke fordelinga av verdiene ved sjøen ble drøftet mer.
- Jeg hadde lagt ned en del arbeid på den ene teigen som jeg mistet i Hellemyra.

3. Vurdering av nytte.

- For min del er nytten klart større enn ulemper og kostnader.
- Jeg er ganske sikker på at det er noen parter som har hatt større kostnader enn nytte. Sakskostnadene ble også fordelt på de bruka som hadde ingen eller mindre endringer. Mange av dem måtte ta fri fra jobben for å delta på rettsmøtene for å ivareta sine interesser. Selv om de ikke har fått noe dårligere eller mindre areal, så har de brukt mye av tida si på rettsmøter og forberedelser til rettsmøter.

4. Vurdering av framtidig bruk.

- Fortsatt deltidbruk.

- Har hatt ønske om å kjøpe mer jord, men det virker som det er en relativ høy terskel for bruk på denne størrelsen til å skaffe seg mer jord. Holdninga er at de som er store fra før skal bli enda større.
- Jeg har slått meg til ro med det arealet jeg har nå, og kommer til å drive som jeg har gjort med grasproduksjon. Det er også passe arbeidsbelastning i forhold til læreryrket mitt.

6. Drøftingar

"Nytte kan vere så mangt" skriv Austenå og Øvstedal i kommentarane til §3a. Det var også det inntrykket eg sat igjen med etter at eg hadde gjennomført samtalanene med partane. Mange ulike synspunkt har kome fram, og det er desse synspunkta eg tek utgangspunkt i i den vidare diskusjonen. Eg finn det mest føremålstenleg å leggje opp til ei samla drøfting for dei to sakene, fordi mange av dei synspunkta som har kome fram er "parallele". Partar som det er referert til nedanfor har eg markert med bokstavkode [b] for partar i Birkelandsaka og bokstavkode [øv] for partar i Øst- og Vesthasselsaka. Dette for at det skal vere lettare for lesaren å bla seg attende i intervjumaterialet.

6.1 Synspunkt og problemstillingar som partane tek opp

I dette kapittelet vil eg prøve å gi ei skildring av dei vurderingar og problemstillingar som er kome fram gjennom samtalanene med tanke på jordskiftelova §3a og individuell nyttevurdering. Nokre av problemstillingane fortener nærare drøftingar. Det skal eg gjere i neste kapittel.

1. Fleire av partane, både i Birkelandsaka og Øst- og Vesthasselsaka, peikar på at jordskiftesaka har ført til at lokalmiljøet er blitt dårlegare. Særleg i Birkelandsaka vert dette av mange tatt opp som eit vesentleg punkt. Som til dømes Einar Martin Birkeland [b] som uttrykker seg slik: "Jeg var negativ til jordskifte fra dag en først og fremst fordi jeg fryktet at en slik sak ville føre til splid i lokalmiljøet, noe jeg dessverre fikk rett i". Spørsmålet er om ein slik effekt skal takast omsyn til i vurderinga av §3a når det vert hevda som eit viktig argument for å ikkje fremma saka. I Øst- og Vesthasselsaka er det også døme på det motsette, at jordskifte har hatt ein positiv effekt på lokalmiljøet (jf. Ole J. Andreassen [øv]). Austenå og Øvstedal understrekar at jordskifte er eit skifte mellom eigedomar og ikkje mellom personar, og at jordskifteretten difor eit stykke på veg må sjå bort frå aktuell eigar (Austenå og Øvstedal 2000). Det er også ei anna interessant vinkling når det gjeld sosiale relasjonar i forhold til gjennomføringa av ei jordskiftesak, nemlig at enkelte partar strekkjer seg svært langt i skifteplanforhandlingane for å bevare eit godt naboskap. Eit døme på det er Olav D. Kongevold [øv] som trakk anken sin som gjekk ut på at boniteringsverdien av ein av teigane hans etter hans syn var verdsett for lågt. Grunnen var at det ville få

negative fylgjer for dei aktive partane. Forholdet mellom nyttevurdering og sosiale verknader vil eg drøfte meir i neste kapittel.

2. Mange av partane uttrykkjer frustrasjon over at lovreglane er slik at jordskifte kan fremmast til tross for at motstanden er svært stor. Dei meiner at det er uheldig at ein part åleine kan "tvinge gjennom" ein prosess som dei andre ikkje ynskjer og som dei etter eigne vurderingar ikkje har nytte av. "Helt horribelt at en person kan sette i gang en slik prosess alene" (Oddvin Birkeland [b]) er eit utsegn som kan tyde på at enkelte partar kan føle seg overkøyrde allereie før jordskiftet er kome skikkeleg i gong. Dei generelle vilkåra for å kreve jordskifte, jf. §§ 1 og 3a, gir ikkje heimel til å fordele "overskottet" på partane slik som til dømes i Sverige. Omsynet til dei partane som ufrivillig blir dregne inn i eit jordskifte er berre at dei ikkje skal gå ut med tap. I mange andre land er det slik at jordskiftekravet må støttast av ein viss prosentandel av grunneigarane i skiftefeltet etter areal eller etter skatteverdi på arealet (jf. Sky 2001). Eg vil drøfte dette meir i neste kapittel.

3. Rekvirenten av jordskiftesaka på Øst- og Vesthassel, Lars M. Refve, vart pålagt å krevje sak som eit vilkår for å få konsesjon på eigedomen. Han meiner han vil få nytte av dei endringane som er gjort, men seier han følte det som ei belastning å vere rekvirent når motstanden var så stor. Eit slikt pålegg om å krevje sak frå offentlege styresmakter er etter mitt syn ikkje heilt i tråd med disposisjonsprinsippet i den sivile rettargangen. Eg kjem attende til denne problemstillinga i neste kapittel.

4. At jordskifte har ført til at sameigearealet vart lagt ut til full eigedom vert framheva av ein del partar som positivt. Det gjeld både aktive og "passive" gardbrukarar. "Nå kan jeg gjøre det jeg ønsker på eget areal" (Andreas S. Birkeland [b]) er eit utsegn som eg trur er dekkande for fleire. Det har ikkje kome fram noko motsett syn i samtalaneg og har hatt, at overgang til eineeige er negativt.

5. Sjølv skifteplanen med plasseringa av teigar, vegar og kanalar er det ulike synspunkt på. Sjølv om partane har deltatt i skifteplanforhandlingane, er det ikkje sikkert at den endelege planen har blitt heilt slik den enkelte parten hadde håpa på. Nokre partar er tilfreds med situasjonen etter skifte medan andre ikkje er det. Særleg blant dei aktive gardbrukarane vert det sett på som positivt å få arealet sitt meir samla og nærast mogleg husa. At antal teigar er redusert vert også sett på som ein fordel. Dette er i samsvar med dei kriteriane jordskifteretten la til grunn i si nyttevurdering. Men det er også partar som seier at dei ikkje ynskte endringar, men ville ha det slik det var. Det kan det vere fleire årsaker til, bl.a. at dei hadde eit spesielt forhold til arealet sitt eller at dei hadde nedlagt stor arbeidsinnsats på teigane sine. Arnt I. Kongevold, til dømes, hadde i fylgje han sjølv ei svært god arrondering på sitt areal og meiner at han driftsmessig er komen dårlegare ut. Ansgar Birkeland [b] meinte at bnr 18 kom dårlegare ut fyrst og fremst fordi tilgjenge til skogen var blitt redusert. Oddvin Birkeland [b] peikar på at han ikkje lenger har direkte beitetilgang frå husa sine, og at det er eit stort tap sjølv om bruket ikkje har dyr lenger. Ei slik endring vil etter hans meining føre til at bruket vert mindre egna som deltidsbruk og at salsverdien blir kraftig redusert. Egil Skregelid [b] synest det var så sårt å miste "Høgevolden-stykket" at han ynskjer å

kjøpe det tilbake. I tråd med det eg var inne på innleiingsvis er det mange partar som er mest opptatt av arealet dei mister og skeptisk til arealet dei blir tildelt. Om vurderingane som partane gjer i forhold til skifteplanen er den same om nokre år gjenstår å sjå. Plassering av velteplassar og opplagsplassar vart kommentert bl.a fordi det blei lagt på ein stad der boniteten var god. Val av vegtrasè var også eit diskusjonstema, og det var fyrst og fremst kostnadene som partane var opptekne av.

6. Fleire av dei "passive" partane i begge sakene hevdar at skifteplanen er lagt til rette for dei som driv aktivt på bekostning av dei andre eigarane. Dei er av den oppfatninga at det er dei som har tilstrekkelig med jord og som har anlegg og utstyr som får gevinsten ved jordskifte. At dei små eigedomane som ikkje har slikt utstyr vert betre arrondert har liten betydning for nytten av deira eigedomar (jf. bl.a. Einar M. Birkeland [b], Tor Birkeland [b] og Arne Nordhassel [øv]). Men det er også døme på aktive eigarar som meiner det vart tatt for mykje omsyn til dei som ikkje driv aktivt (Lars M. Refve [øv]). Eg vil drøfte dette meir i neste kapittel.

7. Gjennomføringa av skifteplanforhandlingane var det også ulike synspunkt på. Det faktum at mange partar ikkje kjenner til dei faguttrykka som vart nytta på rettsmøta, samt at det ikkje alltid er like greitt å forstå når ting vert avgjort av retten, kan slå uheldig ut for enkelte (jf. Harald D. Brastad [øv] og Ole J. Andreassen [øv]). Ansgar Birkeland [b] synest det er sørgjeleg at det er berre jordskiftedommarane som har kunnskap nok i jordskifteretten. Etter hans syn burde det vore stilt krav til meddommarane sin kompetanse. Einar M. Birkeland [b] seier likeeins at meddommarane ikkje har hatt noko innverknad i saka i det heile, og at det difor hadde vore ei billegare sak for partane om retten hadde vore sett med jordskiftedommarane som einedommar. Arnt I Kongevold [øv] reagerer på at eit utanomrettsleg møte vart gjennomført utover den tidsramma som sto i innkallinga. Han hevdar at det på møtet vart avtalt løysingar som vil gå i hans disfavør. Det er også peika på at partar som har ei perifer rolle i saka skal kunne påverke resultatet av heile skifteplanen i betydeleg grad (jf. Egil S. Skregelid [b]). Både reglane om habilitet og kontradiksjon er viktige prinsipp for å hindre at enkelte partar vert tilgodesett i forhandlingane. Forhandlingane set store krav til rettsformannen, og som eg har synt eksemplar på skal det lite til før enkelte partar føler at ikkje alle partar vert handsama likt.

8. Det var ulike syn på boniteringa. Nokre partar synt til konkrete teigar som dei hevda vart verdsett for lågt, medan andre meinte at det var for liten differensiering på ulike typar jord. Arnt I. Kongevold [øv] og Jan H. Samuelsen [øv] nemnde konkret at det var for liten forskjell mellom sandjord og god moldjord. Olav D. Kongevold [øv] meinte på si side at det var for stor forskjell på det som var oppdyrka og det som ikkje var oppdyrka. Arnt I. Kongevold [øv] peika på at kanaliseringa burde vore tatt meir omsyn til i boniteringa. Han synt til at kanalanlegga var av ulik kvalitet, og at nokre anlegg kravde meir vedlikehald enn andre. Det var også partar som sa at boniteringa kunne vore betre, men at det jamna seg ut når ein såg heilskapen (jf. Svein G. og Arne Kolnes [øv]). Det var ingen som konkret peika på ein bestemt teig som var for høgt bonitert. Det er i den samanhengen grunn til å tru at partane fyrst og fremst reagerte på at boniteringsverdien gjekk i deira disfavør, ikkje omvendt. Eg vil også legge til at å gjennomføre eit

omfattande jordskifte utan at det kjem reaksjonar på boniteringa trur eg skal mykje til. Det er partane som kjenner eigedomen sin best, og dei har såleis gode forutsetningar til å vurdere kor god jorda er.

9. Klarlagde grenser, nye grensebolter og nytt kart er av mange partar sett på som ein fordel. Som eg var inne på i kapittel 2.3 er det i rettspraksis slått fast at det at eigedomen har fått klarare grenser ikkje er "nytte" i lovens forstand. Innanfor faglitteraturen er det likevel fleire som er av den oppfatning at slike fordelar må reknast innanfor nytteomgrepet i §3a (jf. bl.a. Austenå og Øvstedal 2000 og Aasmundtveit 2002). Nokre partar understreka imidlertid at dei hadde god kjennskap til kor eigedomsgrensa gjekk. Som t.d. Oddvin Birkeland [b]: "Jeg kunne grensene på millimeteren. Vi sprang jo rundt som noen idioter når det var flyfotografering her". Eg vil drøfte forholdet mellom juridiske effekter og §3a meir inngående i neste kapittel.

10. Det er både blant partane i Birkelandssaka og Øst- og Vesthasselsaka peika på at det er påreknlege utbyggingsverdiar i skiftefeltet som ikkje er høgt nok verdsett. Det er tale om "sannsynlege" utbyggingsverdiar som førebels ikkje er stadfesta i offentlege planar. Jordskifteretten har verdsett områda ut frå den planstatusen som gjeld i dag, nemleg LNF. I Østhasselstrand er det mykje som tyder på at ein kan få løyve til å byggje ved å søkje om dispensasjon. Arnt I. Kongevold [Øv] vurderer jordstykket som han fekk utlagt i Østhasselstrand til å vere meir verdifullt enn resten av arealet sitt til saman. Denne problemstillinga er etter mitt syn eit dilemma jordskifteretten ofte kan kome bort i. Skal jordskifteretten utelukkande rette seg etter offentlege planar, eller er det rimeleg å ta omsyn til slike potensielle verdiar som det her er tale om? Eg vil drøfte dette meir i neste kapittel.

11. Nokre få partar tok opp bevaring av landskap og bygningsmiljø som eit viktig element. Særleg gjaldt det bevaring av Birkelandstunet, som er eit gammalt klyngetun. I spørsmålet om den kommunale vegen gjennom Birkelandstunet skulle utvidast eller ikkje, var det enkelte som framheva at tunet har ein stor kulturhistorisk verdi, og at det difor er viktig å verne det. Ragnhild S. Thorsen [b] vurderte landskapsvern som viktigare for sin eigedom enn eit eventuelt økonomisk utbyte som fylgje av skifteplanen. "Verdiane" som ho framhevar kan også vere av allmen interesse. Det er reglar i jordskiftelova som skal sørgje for at allmenne interesser blir ivaretatt, særleg jordskiftelova §29a. Spørsmålet er om det er relevant av jordskifteretten å trekkje inn miljøomsyn i nyttevurderinga for kvar enkelt eigedom eller om slike omsyn utelukkande må vurderast gjennom føremålsparagrafen §29a eller §20a. Denne problemstillinga er også interessant i forhold til disposisjonsprinsippet og jordskifteretten si stilling som domstol. I NOU 2002:9 vert det uttrykt skepsis til regelen i §29a. Utvalet meiner at regelen bør gå ut på grunn av at §20a dekkar dei forholda som §29a er meint å skulle ivareta. Uansett må ein skilje mellom individuelle interesser og allmenne interesser fordi det som oftast er slik at dei økonomiske interessene er sterkare enn verneinteressene. Det er til dømes ytterst få som brukar rettsmiddel fordi landskapsvernet ikkje vert godt nok ivaretatt. Slike interesser let seg ikkje representere på same måte som individuelle interesser. At det var svært få som nemnde landskapsvern blant partane på Øst- og Vesthassel er eit døme på det.

12. Særleg i Øst- og Vesthasselsaka vart det medan jordskiftesaka pågjekk, kjøpt og seld heile eller delar av eigedomar. Blant anna vart det som nemnd seld tre eigedomar som tilleggsjord til nabobruk. Dette var det fleire partar som såg positivt på. Jordskifte førte til at det vart gjennomført kjøp/sal som det kanskje elles ikkje hadde blitt noko av. Ein kan kort sagt seie at jordskiftet skapte ein moglegheit for kjøp/sal som ein del partar følte var til nytte for deira eigedom (jf. Lars M Refve [øv] og Svein G. Kolnes/Arne Kolnes [øv]). Om slike effektar er å rekne for nytte i lovens forstand er eit interessant spørsmål som eg vil drøfte meir i neste kapittel.

13. Leigejord er det mykje av i begge dei to jordskiftefeldta, men det er mest relevant å diskutere effektar av leigejord i Øst- og Vesthasselsaka fordi den oppdyrka innmarka på Birkeland ikkje var med i jordskiftefeldet. I utgangspunktet skulle ein tru at jordskifte ville gi berre positive effektar i forhold til jordleige. Arronderingsmessige gevinstar for jordeigar vil som regel vere gevinstar som også jordleigar har nytte av. Som til dømes at arealet vert samla og transportkostnadene vert lågare. Det ligg dessutan meir til rette for å leige bort jorda til ein og same gardbrukar. Desse vurderingane trur eg også stort sett stemmer på Øst- og Vesthassel. Men det er likevel grunn til å nemne ein interessant observasjon i denne samanhengen. Eigarane av den største driftseininga i jordskiftefeldet, brørne Svein Gunnar og Arne Kolnes [øv], opplevde ein reduksjon i leigearealet etter jordskifte. Slik som eigedomssituasjonen er på Lista med mange små eigedomar der teigane ligg spreidd kan ein konsekvens av jordskifte bli nettopp den at leigeforholda vert endra, og for enkelte kan det slå uheldig ut.

14. Ei anna problemstilling i forhold til leigejord er den vurderinga mange av partane har gjort med tanke på eigedomens framtid. Særleg gjeld dette eigedomar som ikkje lenger er økonomisk drivverdige. Den mest sannsynlege bruken for slike eigedomar er i fylgje partane sjølve bortleige av jorda og eventuelt bortleige av våningshuset (jf. bl.a. Theodor Tønnesen [øv]). Spørsmålet er korleis slike eigedomar mest hensiktsmessig skal utformast i skifteplanen, og kva verdsettjingsprinsipp ein skal leggje til grunn. Er det mest rett å framleis sjå på bruket som ei driftseining eller er det meir relevant å vurdere arealet som framtidig leigeareal? Dersom jordskifteretten vurderer arealet som framtidig leigeareal, skal ein då gå over til å verdsette arealet som kapitalisert leigeverdi? Dagens verdsettjingsprinsipp for dyrka mark byggjer på den bruksverdien ein kan vente seg ved "tidhøveleg og normal jordbruksdrift", dvs kapitalisert nettoutbytte av produksjonen (jf. Landbruksdepartementet, M-61/91). Det høyrer med til biletet at partar som har heimelen på små jordbrukseigedomar verdsettjingsmessig er meir opptekne av salspris enn årleg leigepris. Som til dømes Arne Nordhassel [øv]: "Arealet ligger under konsesjonsgrensa. Tror derfor at eiendommen kan være attraktiv å selge dersom det skulle bli aktuelt". Kva har så dette med jordskiftelova §3a å gjere? Jo, blant partane i Øst- og Vesthasselsaka er det mange partar som eig små eigedomar som sannsynlegvis vil ha ein relativt høg salspris. For desse vil truleg nytten vere høgast om skifteplanen fører til at omsetningsverdien vert høgare etter skiftet enn den var før. I kor stor grad jordskifteretten har høve til å leggje vekt på omsetningsverdien er derimot meir uklart, jf. drøftinga i kapittel 2.2. Eg trur ikkje eg tek munnen for full når eg hevdar at lovreglane heng etter på dette området. Eit interessant eksempel i denne samanhengen er Theodor Tønnesen [øv], som meiner det er ein fordel

for han at det berre vart lagt ut eit lite areal på 7 daa rundt våningshuset hans. Resten av arealet vart lagt ut andre stader, men arealet rundt huset vart mindre enn det var før skifte. Han grunngjev det med at med eit så lite areal rundt huset vil det bli lettare å få løyve til å dele frå dette arealet med tanke på framtidig sal. Han meiner også at det vil bli lettare å få løyve til å byggje fleire bustader der. Verd å merkje seg er at Tønnesen vurderer det slik at eigedomen kjem dårlegare ut etter jordskifte dersom ein berre tek omsyn til landbruksmessige forhold. Eg syner elles til drøftinga i neste kapittel.

15. I tråd med det eg har nemnt ovanfor når det gjeld strukturendringar i landbruket og stadig færre driftseiningar, syner det seg at mange av dei aktive partane ikkje berre er eigarar av fleire bruksnummer, men av fleire gards- og bruksnummer (jf. Kåre Skregelid [b], Andreas Birkeland [b] og brørne Kolnes [ø]). Dei eig med andre ord fleire gardsbruk andre stader enn i jordskiftetfeltet. Kåre Skregelid [b] er eit døme på ein eigar som har driftssenteret sitt ca 3 km frå skiftetfeltet. Ei interessant problemstilling er om ein i skifteplanen skal leggje ut arealet nærast mogleg det som no er driftssenteret sjølv om det ligg på ein annan gard eit stykke frå jordskiftetfeltet. Frank Ullestad [ø] er eit døme på ein part som bur utanfor skiftetfeltet, og som er opptatt av at transportavstanden frå driftssenteret til teigen vert minst mogleg.

16. I Birkelandsaka vert det hevda blant fleire av partane at vegbyggjinga kjem til å koste meir enn det vil smake. Nokre partar synest det er uheldig at dei vert tvinga med på noko dei eigentleg ikkje ynskjer og som dei sjølv meiner dei ikkje vil få nytte av (jf. bl.a. Egil S. Skregelid [b], Einar M. Birkeland [b]). Andre uttrykkjer frustrasjon over dei investeringane vegbyggjinga fører til og den usikkerheita og risikoen slike veganlegg har i forhold til uthogst og framtidige tømmerprisar (jf. bl. a. Tor Birkeland [b] og Oddvin Birkeland [b]). Rekvirenten, Andreas S. Birkeland, på si side meiner at vegbyggjinga betrar vilkåra for å drive i skogen. Denne problemstillinga kjem eg attende til i neste kapittel.

17. Begge jordskiftesakene er krevjande saker som har tatt lang tid å handsame. At sakene har tatt så lang tid, er det nokre partar som hevdar har vore ei belastning. Ikkje berre den tida det har tatt frå jordskiftekravet vart forkynt til saka var rettskraftig avgjort, men den uvissa som nokre partar har følt i løpet av den tida. Tid og ressursar som har gått med til saksførebuing har for enkelte vore så stor at dei nemner denne tidsbruken som ein faktor i nyttevurderinga. Som brørne Kolnes [ø] til dømes, som seier fylgjande når dei skal vurdere om dei har hatt nytte av jordskiftet eller ikkje: "Synes ikke prosessen har vært verdt det vi har fått igjen. Tross alt 5 år som jordskifte varte". Tor Birkeland [b] meiner for sin del det har vore uheldig at han laut ta seg fri frå arbeidet sitt for å delta på rettsmøte. Men det er også døme på partar som gir uttrykk for ei anna haldning. Arne Nordhassel [ø] syntes t.d. det var interessant og "ein variasjon i kvardagen" å delta på rettsmøta. Som nemnt uttaler Austenå og Øvstedal i kommentarane til jordskiftelova §3a at det er eit skifte mellom eigedomar og ikkje personar, og at jordskifteretten eit stykke på veg må sjå bort frå aktuell eigar. I denne samanhengen er det den enkelte parten som vert utsett for belastninga i form av tid og ressursbruk. Det er også den enkelte parten som vert utsett for sakskostnader og andre ulemper som saka fører med seg. Slik eg ser det vil det difor vere urimeleg å berre ta omsyn til eigedomen utan også å leggje vekt på nytten/ulempa for den enkelte eigaren.

18. Eigarar har ulike føresetnader for å tilpasse seg situasjonen etter jordskiftet. Det er blant anna peika på at dei aktive gardbrukarane har lettare for å tilpasse seg enn dei "passive". Det er fordi dei aktive gardbrukarane har naudsynt utstyr. Ove M. Johnsen [øv] fekk i følgje han sjølv lagt ut eit areal med dreneringsproblem. Han meinte at det vil bli vanskelegare for han å bli kvitt dreneringsproblema enn det vil vere for ein av dei aktive gardbrukarane. Han leiger ut jorda si og bur i Søgne. Han seier at "for meg som er en passiv eier passer det dårlig at jeg får mer arbeid med grøfting". Andre døme på "ulemper" som partane har peika på er fjerning av steingjerde, fjerning av vegstubb og flytting av telefonstolpar (jf. Ole J. Andreassen [øv] og Per Erik L. Jensen [øv]).

19. "Mange ble bevisstgjort at det å eie medfører ansvar" meinte brørne Kolnes [øv]. Dei er av den oppfatninga at jordskiftet har gitt og vil gi ein positiv effekt på deltakinga i vedlikehald av fellesanlegg. Det er fordi partane gjennom ein slik prosess for det fyrste får klårleik i kva deltakaransvar dei har, og for det andre at dei betre kan sjå verdien i å halde slike anlegg ved like. På Øst- og Vesthassel var det fyrst og fremst snakk om bruk og vedlikehald av veganlegg og kanalanlegg. Kolnesbrørne meinte fyrst og fremst det var positivt at andre vart meir bevisstgjort og det på den måten vil kome dei til gunst. Ole J. Andreassen [øv] på si side meinte det var positivt for seg sjølv at han fekk oppklart kor stort ansvar han eigentleg bar i forhold til kanalanlegga.

20. Arnt I. Kongevold [øv] uttrykkjer missnøye med korleis jordskifteretten har beskrive gardsvegen forbi huset hans ("Kådeveien", vei nr. 9). Det er ikkje angitt kor brei vegen skal vere. Han meiner at dei andre grunneigarane i veglaget kjem til å utvide vegen mot hans eigedom, og dette var ikkje eit resultat han hadde rekna med. Han har ikkje stor nok andel i vegen til å kunne gjere noko med det. Einaste sjanse til å stoppe utvidinga er å gå til sivilt søksmål. Etter hans syn var ikkje intensjonen at vegen skulle vere så brei at den tok noko av tunet hans. Ole J. Andreassen [øv] er også bekymra på grunn av at han har liten andelsprosent i eit fellesanlegg, og meiner jordskifteretten burde sett opp klarare reglar for å hindre at han blir overkøyrd av fleirtalet. Det er framtidig vedlikehald av "sin" del av kanalen Andreassen er opptatt av. Det vil etter mitt syn vere i strid med §3a om eit veglag eller liknande som jordskifteretten har stifta, i kraft av sitt fleitalsvedtak påfører mindretalet eit økonomisk tap. Ein kan då risikere at ein part blir tatt frå den "gevinsten" han elles ville fått. Det er difor viktig å ha klare reglar. Ikkje berre i forhold til §3a, men også med tanke på "uthalar" og "gratispassasjer" problemet. Når det er sagt vil det vere umogleg å lage reglar som er heilt vasstett mot framtidige problem.

21. Mitt inntrykk er at dei fleste partane er nøgde med reglane som jordskifteretten har bestemt for deira eigedom, og at dei vil få nytte av slike reglar. Det gjeld ikkje berre reglar for vegar og kanalar, men også reglar for gjerde, jakt og klauvsetjing. Ansgar Birkeland [b] hevdar imidlertid at gjerdeplikta ikkje er blitt rett i forhold til den eigedomen han representerer. Sveinung Ramsli [b] er skuffa over at det vart innført geværdagar i forhold til jakta. Det betyr at han i framtida ikkje får jakte så mykje som han har gjort før og som han ynskjer. Olav D. Kongevold [øv] presiserer at areal og jaktkvotar heng saman, og at ein

reduksjon i areal kan føre til mindre jaktkvote. At jakta vert regulert er kanskje ikkje så gunstig for dei som jaktar mykje sjølv, men det kan vere ein fordel i forhold til bortleige av jaktrett.

22. Jan H. Samuelson [ø] tek opp ei interessant problemstilling når det gjeld kostnadsfordeling av gardsveg. Han peikar på at det er enkelte partar som ikkje berre driv med transport til teigar innanfor skiftefeltet, men til mange teigar rundt om i heile distriktet. Når dei i tillegg driv med grasproduksjon vert det sers mykje transport. Slike partar burde etter hans oppfatning gått inn med ein høgare andel i vegen. Både leigejord og sjølveigande jord andre stader må med andre ord takast omsyn til etter hans syn. Han understrekar i den samanhengen at det er på gardsvegane den største trafikken er, og det er der kostnadene er størst.

23. Ein del areal som grensar til verneområda kan ikkje utnyttast optimalt. Theodor Tønnesen [ø] nemner at arealet hans som ligg inntil våtmarksområdet Nesheimsumpen ikkje kan nyttast fullt ut fordi det er vanskar med å få transportert bort vatnet. Ole J. Andreassen [ø] seier likeins at grunneigarane ikkje kan nytte arealet som grensar mot verneområdet slik dei ynskjer. Forsvarets skytefelt i sørvest påverkar også verdien til arealet det grensar mot i Østhasselstrand i fylgje Arnt I. Kongevold [ø]. Han hevdar at arealet hans kjem til å stige i verdi dersom forsvaret legg ned verksemda si.

24. Det er peika på utbyggingsverdiar som moglege verdiar i framtida, men det er også nemnt andre "potensielle" verdiar. Fleire av partane i Birkelandsaka har peika på at eit privat minikraftverk kanskje kan bli ei inntektskjelde om nokre år. Stadig høgare straumprisar kan gjere ei slik utnytting interessant. Oddvin Birkeland [b] meiner likevel det er langt fram: For det fyrste lyt ein knyte seg til det lokale energiverket sitt nett. For det andre er ein avhengig av å få med samtlige grunneigarar. For det tredje er det eit kostbart prosjekt, og det kan bli vanskeleg å reise kapital.

25. Det er blitt nemnt at enkelte partar kunne ha oppnådd ei betre planløyning for eigen del dersom dei hadde vore meir aktive på rettsmøta, og ikkje vore så atterhaldne med å gi uttrykk for synspunkta sine. Arnt I. Kongevold [ø] tykkjer det er trist at partar som er beskjedne og ikkje tør stå fram vert overkøyrd av partar som er meir ressurssterke. Han understrekar at han sjølv ikkje har problem med å stå fram, men han er overtydd om at det er partar som har hatt slike problem på rettsmøta og som difor har tapt på det. Andreas S. Birkeland [b] tykkjer at partane skulle fått høve til å snakke åleine med jordskifteretten. På den måten kunne jordskifteretten fått eit betre og meir nyansert bilete av partane sine interesser. Hovudprinsippa i rettargangen med kontradiksjon, munnlegheit og disposisjonsprinsippet legg ikkje opp til ei slik sakshandsaming. Dei som har problem med å ivareta egne interesser på rettsmøta har imidlertid høve til å nytte seg av hjelp frå advokat. Når det er sagt må ein leggje til at advokathonorara er blitt så høge at det ikkje er alle som ser seg råd til å be om advokathjelp. Spørsmålet er då om dei som er beskjedne/ressurssvake og samstundes slit med dårleg økonomi er godt nok verna slik rettargangsreglane er i dag.

6.2 Nærare drøftingar av nokre interessante problemstillingar

I dette kapitlet ynskjer eg å drøfte meir inngåande nokre av dei problemstillingane som er reist av partane, og som er "definert" i forrige kapittel.

Sosiale effektar.

Å bevare eit godt naboskap vert av mange verdsett sers høgt. Det å stå fram for å ta vare på sine interesser på den eine sida kan gå ut over det gode naboskapet på den andre (jf. brørne Kolnes [ø v]). Eit jordskifte vert på mange måtar ein balanse mellom å oppnå gode løysingar og samstundes oppretthalde eit godt forhold til naboen. Ansgar Birkeland [b] meiner han har betalt ein pris for å stå fram i retten og argumentere for sitt syn. Han trur det vil ta fleire år før det kan etablerast eit godt naboforhold igjen. Som nemnt seier Austenå og Øvstedal i kommentarane til §3a at ein må eit stykke på veg sjå bort frå aktuell eigar. Det betyr at den belastninga som eit jordskifte medfører må den eller dei personane som står som eigarar av eigedomen i det aktuelle tidsrommet som jordskiftesaka pågår ta. I kommentarane til same paragraf vert likevel sosiale verknader nemnt som ein fordel som jordskifte kan ha (Austenå og Øvstedal 2000 s. 46). Etter mitt syn må ein difor også kunne vurdere om jordskiftesaka kan ha langsiktige negative verknader i forhold til naboskap og lokalmiljø. Særleg i Birkelandsaka var det stor motstand mot jordskifte, og mange vart pålagt å delta i fellesløysingar som dei ikkje ynskte eller følte dei hadde nytte av. Det er grunn til å tru at eit slikt samarbeid på sikt ikkje nødvendigvis vert positivt, men kan slå negativt ut for det framtidige naboforholdet. Det er likevel grunn til å vere merksam på at kjenslene kan vere sterke under og i nær tid etter eit jordskifte, kanskje særleg hjå eldre partar. I lengre tid etterpå kan det tenkjast at dei negative utsegna forsvinn eller vert redusert.

Som Olav D. Kongevold [ø v] er eit døme på har naboskapet "sin pris" i form av at enkelte partar ikkje går vidare med ei avgjerd dei er missnøgd med for ikkje å risikere at det skal gå ut over naboforholdet. Han trakk som nemnt anken sin nettopp på grunn av slike vurderingar. Sannsynlegvis har alle partar ein terskel for kva dei kan tåle før dei ankar eller kva dei kan tåle før dei set foten ned i skifteplanforhandlingane. Kor høg terskelen er vil etter mitt syn vere heilt personavhengig, og ikkje minst kor knytt ein er til dei andre partane. I ei jordskiftesak kan ein anke få konsekvensar for alle partane. Difor vil truleg terskelen uansett vere ganske høg for dei fleste. Fordi det i store saker med mange partar er grunn til å rekne med at det normalt vil vere minst ein av dei andre partane som ein har eit positivt forhold til. Slik eg ser det har relasjonane mellom partane i mange saker så mykje å seie at ein er villig til å godta ein skifteplan som ein ikkje har nytte av. Ansgar Birkeland [b] godtok ikkje skifteplanen som jordskifteretten vedtok. På vegne av gnr 140 bnr 18 anka han avgjerda inn for jordskifteoverretten. Han hevdar at "den sosiale omgangen på

gården Birkeland er blitt totalt ødelagt". Om det er ein effekt av at han anka saka eller ein effekt av jordskiftesaka elles seier han ingenting om.

Initiering av sak.

Særleg i Birkelandsaka var motstanden mot jordskifte stor, og det vart uttrykt både forundring og forarging blant ein del partar over reglane i jordskiftelova som gir ein part heimel til å initiere sak sjølv om alle andre er imot. Fleire er av den oppfatninga at det er i strid med viktige grunnleggjande demokratiske prinsipp. Einar M. Birkeland [b] er døme på ein part som meiner at rekvirenten i det minste burde blitt pålagt ein større del av sakskostnadene. Eg trur reaksjonane fyrst og fremst kjem av at mange har tru på at det er rekvirenten som vil få fordelane av jordskifte medan dei sjølve vil få ein del utlegg som dei ikkje er sikre på å få igjen. På Birkeland er rekvirenten eigaren av det aktive bruket på garden, og det er han som i kravet sitt gir uttrykk for kva problem han vil ha løyst. Det er han som på ein måte set rammene for saka. Mange av dei andre partane måtte skaffe seg kunnskap om kva jordskiftesaka ville innebere for deira del. Den uvissa som knyter seg til sakskostnader, moglege investeringar, deltaking i lag osv gjorde også at mange av dei andre partane var skeptiske til jordskifte. Risikoen er etter mange sitt syn for høg. Dei aller fleste partane i Birkelandsaka er ikkje fyrst og fremst opptatt av å få betre driftsforhold. Eigedommen har for dei ein heilt annan funksjon enn det å vere eit gardsbruk i produksjon. Difor meiner også mange av partane at det er urimeleg å bli tvinga med i ein prosess der målsettinga fyrst og fremst er å leggje forholda betre til rette reint driftsmessig. Arnt I. Kongevold [øv] meiner han hadde ei svært god arrondering før jordskifte, og kunne ikkje skjønne at eit jordskifte ville føre til betre driftsforhold for hans del. Han er eit døme på at jordskifte også kan innebere høg risiko for aktive gardsbruk.

Å fremme/gjennomføre jordskifte utan bruk av tvang er likevel vanskelig å tenkje seg. Det er også blitt prøvd ut utan særleg hell i enkelte land, blant anna i Nederland. Der synte det seg at prosessen vart for tidkrevjande og det var vanskeleg å få partane til å bli einige. Å ha eit verkemiddel som kan tvinge uvillige partar med i jordskifte har difor vist seg som nødvendig. Men det er få land som går så langt som Noreg i at kravet ikkje treng oppslutnad frå meir enn ein part. Det mest vanlege i andre land er at ein viss prosentdel av grunneigarane må støtte kravet. Men når saka fyrst er initiert, så vert grunneigarane tvinga med i jordskifte, enten dei vil eller ei (jf. Sky 2001). At gevinsten av jordskifte i prinsippet kan godskrivast berre ein part er det heller ikkje mange andre land som praktiserar. Det vanlege er at gevinsten av jordskifte vert fordelt mellom partane. Det er også eksempel på at det offentlege tar ut ein del av gevinsten, t.d. Tyskland, Færøyane og Kypros (jf. Per K. Sky pers.med.).

Eg synest Birkelandsaka illustrerer kva konsekvensane kan bli mange stader i landet vårt. Nemlig at den "aktive" gardbrukaren krev sak for å oppnå betre driftsvilkår, medan dei andre "passive" eigarane har andre relasjonar til eigedomane sine enn aktiv gardsdrift og er difor uroa over kva eit jordskifte kan føre

til. Særleg er risikoen høg når reglane er slik at den eine parten kan oppnå alle fordelar medan dei andre partane ikkje treng å oppnå fordelar i det heile. Einaste garantien dei har er at dei ikkje skal li tap. Særleg er det grunn til å forstå ein slik skepsis når formålet med jordskifte tradisjonelt har vore å betra driftsvilkåra for kvar eigedom, og andre verdiar normalt ikkje har vore teke særleg omsyn til. Eg tenkjer bl.a. på salsverdi, leigeverdi, rekreasjonsverdi osv som eg har vore inne på tidlegare. Difor synest eg ikkje det er urimeleg det enkelte partar på Birkeland hevdar, at rekvirenten burde bere ein større del av kostnadene med saka.

Krav om jordskifte som vilkår for konsesjon.

Lars M. Refve [øvr] følte det som ei belastning å få pålegg om å krevje jordskiftesak då han overtok heimelen på eigedomen. Motstanden mot jordskifte var stor, og han følte at det ikkje var den beste starten som ny i bygda å setje i gong ein slik prosess. Sjølv om det var etter pålegg frå landbruksstyresmakta. Viljen til å få konsesjon på eigedomen var likevel større enn vilkåret som blei sett om å krevje jordskifte. Refve meiner han vil få god nytte av jordskifte, men at det var ei påkjenning å stå som rekvirent i ei sak der så mange grunneigarar var imot. I NOU 2002:9 seier utvalet at jordskifte i all hovudsak skal vere ein partsprosess og at disposisjonsprinsippet i utgangspunktet må gjelde, jf, tvistemålsloven §§85 og 86 og jordskifteloven §97a. I Øst- og Vesthasselsaka er det offentlege interesser som står bak kravet, men dei er ikkje part i saka. Lars M. Refve er part i saka, men han stiller seg ikkje bak kravet med full tyngde. Det er ikkje han sjølv som har så sterke interesser eller behov at han finn det nødvendig å krevje sak. Det er difor etter mitt syn grunn til å anta at Refve heller ikkje har den same "driven" til å føre saka på vegne av sin eigedom som det ein rekvirent elles ville ha hatt. Det fylgjer av eit anna viktig prinsipp i den sivile rettargangen, forhandlingsprinsippet, at det er partane som skal skaffe til vege materialet som avgjerda byggjer på. I NOU 2002:9 vert det uttrykt skepsis til at offentlege styresmakter skal ha kompetanse til å setje i gong ein prosess som i all hovudsak gjeld private rettsforhold. Eg meiner det er grunn til å ha ein tilsvarande skepsis når offentlege styresmakter står bak kravet i form av eit pålegg. Men når det er sagt er vilkår for konsesjon eit effektivt verkemiddel til å skape betre driftsforhold for landbruksnæringa. På Øst- og Vesthassel og elles på Lista vil det seie færre og større einingar.

Er det berre dei aktive driftseiningane som profitterer på jordskifte?

Som nemnt er det i begge sakene fleire eigedomar som ikkje har dei nødvendige føresetnadene som skal til for å bli eit framtidig landbruksføretak. Driftsbygningane er nedrivne eller i dårleg stand, tidsmessig gardsutstyr er det svært lite av, arealet er for lite, og det som veks der har for låg pris. Dessutan har ikkje eigarane den interessa som skal til for å finne ein eller annan form for nisjeproduksjon. Blant anna på grunn av stor uvisse når det gjeld lønsemd. Nokre eigarar har ingen interesse av å drive noko form for

landbruksverksemd i det heile. Som Theodor Tønnesen til dømes, som seier: "Jeg er sjømann, ikke gårdbruker. Har egentlig aldri vært særlig interessert i gårdsdrift".

Jordskifteretten har vurdert nytten for kvar enkelt eigedom ut frå driftsmessige mål. Det går fram av rettsbøkene for dei to sakene at kriterier som retten har lagt til grunn blant anna er "reduisert teigantal", "reduisert transportavstand" og "forbetra arrondering". Det seier seg sjølv at slike forbetringar betyr meir for ein aktiv gardbrukar som har eigedomen som si viktigaste og kanskje einaste inntektskjelde enn for ein "passiv" eigar. Det er ikkje noko mål i seg sjølv for den som ikkje driv aktivt å bli "perfekt" arrondert. Det er dei aktive driftseiningane som har størst nytte av eit slikt mål. Dei som ikkje driv aktivt har heilt andre interesser og mål for sin eigedom enn å oppnå betre driftsvilkår. I alle fall er det den vurderinga eg gjer med bakgrunn i det materialet eg har samla inn. Det dreier seg om eigedomar som vert nytta til bustad kombinert med bortleige av jord og litt vedhogst (jf. t.d. Egil S. Skregelid [b]) eller feriebusad kombinert med bortleige av jord (jf. t.d. syskena Pedersen [øv]). Mitt inntrykk er at eigarane av desse eigedomane fyrst og fremst er opptatt av at den funksjonen desse eigedomane har i dag ikkje skal bli svekka, men styrka. Dessutan at eigedomens salsverdi ikkje skal bli lågare, men høgare. Dei fleste arronderingsmessige forbetringar vil nok også føre til ein høgare salsverdi, men det treng ikkje vere slik.

Det er ikkje rett å seie at jordskifteretten har overkøyrd dei "passive" partane. Alle har deltatt i skifteplanforhandlingane på like vilkår. Det er ingen grunn til å tvile på at merknader som eigarane av dei minste bruka har kome med ikkje har blitt høyrte på og vurdert i like stor grad av retten. Lars M. Refve [øv] meiner endåtil at det vart lagt alt for mykje vekt på merknader som dei "passive" grunneigarane kom med på rettsmøtene. Mitt inntrykk er at jordskifteretten har gått ganske langt i å imøtekome dei ynskjene som partane har lagt fram. Eit døme er at Einar M. Birkeland [b] fekk beholde Langevolden-teigen sin, som betydde mykje for han. Problemet oppstår imidlertid når to ynskjer er motstridande. Då vil som regel ynskje frå den aktive stå sterkare enn ynskje frå den "passive" fordi det samsvarar betre med dei arronderingsmessige måla som jordskifteretten legg til grunn. Jordskiftelova legg også opp til at det er den framtidige bruken av arealet i eigenskap av arealets produksjonsevne som skal leggjast vekt på (jf. bl.a. jskl. §§19 og 28). Det er bruksverdien ved "tenleg bruk" som skal verdsetjast. Verd å merkje seg er den nye regelen i §29 fyrste ledd, som blei innført etter at begge dei to sakene vart kravd. Den gamle regelen var meir konkret, og sa at kvar eigedom skulle leggjast ut så høveleg og så samla som råd. Den nye regelen kan gi eit inntrykk av at eigedomane i større grad må vurderast som svært forskjellige einingar.

Ansgar Birkeland [b] hevdar at den eigedomen han representerer har blitt utsett for det han kallar "jordbrukskannibalisme". Kva han eigentleg legg i det uttrykket er eg litt usikker på, men eg trur han fokuserer på nettopp den problemstillinga som eg her tek opp. Han meiner at det bruket som driv aktivt har fått alle fordelar, og har "spist" av dei andre bruka for å "overleve". Han er ikkje i tvil om at dei fordelane rekvirenten vil få som følgje av jordskiftesaka vil gå på bekostning av dei andre eigedomane. For eigedomen han representerer, gnr 140 bnr 18, medfører det etter hans syn tap. Denne vurderinga fekk

imidlertid ikkje støtte hjå overretten. Der vart det lagt til grunn ei objektiv vurdering av eigedomen, og overretten gjorde ei tilsvarande nyttevurdering som jordskifteretten, nemlig at eigedomen som følgje av jordskifte vil oppnå ein stor driftsmessig fordel.

Juridiske effektar.

Med bakgrunn i samtalaneg har hatt med partane er det store skildnader når det gjeld behovet for å få klarlagt eigedomsgrenser og å få sett ned nye varige grensemerker. Mange ser på det som ein fordel (jf. bl.a. Ove M. Johnsen [øv]). Spørsmålet er om ein slik fordel er å rekne for nytte i lovens forstand. Orskurden frå Eidsivating lagmannsrett, LE-1999-00754, seier at det ikkje er det. Austenå og Øvstedal på si side seier i kommentarane til §3a at slike fordelar kan medreknast. Jordskifteretten har i begge sakene lagt vekt på slike effektar i si nyttevurdering. I rettsboka for Øst- og Vesthassel står det på s. 66: "Eiendommer som ikke er endret i jordskiftet, får sikret sine grenser ved at de blir merket på nytt og får avklart andre rettsforhold vedr. eiendommen.---Kostnadene for hver eiendom blir relativt små, og retten mener at ingen av disse eiendommene lider tap, og de fleste vil ha god nytte av saka". Retten konkluderer altså med at eigedomar som har hatt små eller ingen endringar som følgje av jordskiftet minst har hatt så stor nytte av saka som det dei betalar i sakskostnader. Det er ei vurdering som ikkje alle partane er einige i. Som Arne Nordhassel [øv] til dømes, som hevdar at det på eigedomen han representerer berre har vore kostnader og ingen nytte. I Birkelandsaka er det tatt inn tilsvarande vurderingar i rettsboka s. 48: "---Grensene er merket og juridiske spørsmål vedr. eiendommene er avklart. Dette legger grunnlaget for mindre konflikter.---Retten har vurdert den enkelte eiendom og kommet til at ingen lider tap". Oddvin Birkeland [b] er eit døme på ein part som ikkje ser noko nytte i ei slik avklaring. Etter hans syn var grensene "krystallklare" frå før.

Som eg var inne på i kapittel 2.3 må det i alle fall vere relevant å ta med klarleggjing av grenser og andre rettsforhold i nyttevurderinga der det får økonomiske konsekvensar. Eit praktisk eksempel er når to naboar begge stoppar å hogge eit stykke ifrå grensa fordi ingen av dei veit sikkert kor den går i terrenget. Etter mitt syn vil klarleggjing og oppmerking av ei slik grense ha ein nytteeffekt. Det er elles grunn til å tru at avklarte rettsforhold påverkar salsprisen til eigedomen. Eigedomsgrenser, vegrettar, naustrettar og liknande som det er tvil om kan bli sett på som ein "mangel" på eigedomen slik at salsprisen ikkje vert så høg som den elles ville blitt. Olav D. Kongevold [øv] meiner at det var positivt for han å få klarlagt grensene for strandstykket sitt, som han bl.a. brukar til båt plass. Etter mitt syn vil det vere feil å ikkje leggje vekt på ein slik fordel i det heile. Kva då med eigedomar som har klare og uomtvista grenser frå før? På kort sikt kan eg ikkje sjå at det har særleg nytte, men på litt lengre sikt meiner eg bestemt at det har det. Det å få sett ned nye varige grenseboltar som vert koordinatfesta og teikna inn på kart vil gi ein positiv effekt på sikt i form av mindre uvisse og mindre framtidige konflikter. Sjølv om dagens eigarar har god kjenskap til eigedomsgrensene sine, er det ikkje sikkert at eigarane om 50 år vil ha det. I og med at sakskostnadene vanlegvis er beskjedne, er eg samd i dei vurderingane jordskifteretten har gjort at ingen

kjem dårlegare ut på sikt. For heilskapen si skuld er det også ein fordel at alle grensene vert boltsett, skildra og kartfesta.

Utbyggingsverdiar.

Det er eit område på Birkeland og eit område på Øst- og Vesthassel som ein del partar hevdar burde vore verdsett høgare på grunn av sannsynlege tomteverdiar. Planstatusen for begge desse områda er i dag LNF. Blant andre Egil S. Skregelid [b] og Ansgar Birkeland [b] meiner at Røyåsen er godt eigna for bustadtomter, og at dei som har fått utlegget sitt der har fått fordelar. Landbrukssjef Steinar Ånesland og skogbrukssjef Inge Ryen er einige i at Røyåsen er godt eigna til eit slikt formål, men peikar på at det i dag ikkje er noko stort behov for nye bustadtomter. Det er mykje ledige tomter og hus elles i kommunen. Dessutan vil det truleg vere lettare å selje tomter nærare Flekkefjord sentrum. Ei eventuell utbygging vil difor liggje langt fram i tid. Det er eit syn som Einar M. Birkeland [b] også deler. Han hadde ein teig på Røyåsen før skiftet, men tvilar på at området vert utbygd med det første slik at han vil tape noko særleg på at han har fått lagt ut arealet ein annan stad. Det andre området ligg ved Østhasselstrand. Både Theodor Tønnesen [øv] og Arnt I. Kongevold [øv] meiner dei har hatt stor nytte av å få utvida arealet sitt der. Begge er sikre på at det ligg store utbyggingsverdiar der. Kongevold var sterkt imot jordskifte fordi han hadde god nok arrondering på eigedomen sin frå før, og driftsmessig sett hevdar han at eigedomen hans er blitt vesentlig redusert etter skiftet. Likevel er han overtydd om at han vil få nytte av saka eine og åleine fordi han fekk utlagt eit areal på ca 20 daa ved Østhasselstranda. Både Arne M. Ellertsen (jf. Sigmund Kolnes) [øv] og brørne Kolnes [øv] peikar på at dei har tapt store verdiar som følgje av at dei har mista potensielle tomteområder i same område. Brørne Kolnes hevdar at kommunen ganske sikkert vil gi dispensasjon til bygging av bustadhus utan buplikt, og at alt ligg til rette for det. Det er blant anna kort veg til vatn og kloakk. Dei peikar også på at området kan vere godt eigna for utleiehytter. Landbrukssjefen i Farsund, Håkon Halvorsen, stadfester dei synspunkta som brørne Kolnes har. Han seier at kommunen har vore liberal med å gi dispensasjon i Østhasselstrand. Det er lite produktive areal der, og det er ingen operative gardsbruk igjen der. Han legg til at området er sers attraktivt, og at ein lett kan oppnå ei årsinntekt ved å selje ei tomt. Det er i denne samanhengen likevel interessant å vise til orskurden LE-1999-00745 og det eg har skrive i kapittel 2.3 nr. 10. I orskurden vert det presisert at det klare utgangspunktet er at det er planstyresmakta som har kompetansen til å bestemme arealbruken i skiftetfeltet. Jordskifterettens oppgåve er, seier lagmansretten, å optimalisere eigedomsutnyttinga på grunnlag av det som planstyresmakta har bestemt om arealbruken.

Etter mitt syn vil det vere feil å sjå heilt vekk frå arealets potensiale som utbyggingsverdi sjølv om planstatusen i området er LNF. Det er den framtidige påreknlege utnyttinga av eigedomen jordskifteretten skal leggje til grunn, jf. §§1 og 29. Jordskifteretten har i begge sakene verdsett dei aktuelle områda som landbruk. Spørsmålet er om det er den bruken som er mest sannsynleg. Moglege tomteverdiar kan ein etter mitt syn finne fleire stader, men jordskifteretten kan ikkje verdsette alle slike

særskilt. Ein må setje ei grense, og den bør etter mi meining vere eit skjøn i forhold til sannsynlighetsovervekt. Sjølv sagt er det i den samanhengen viktig å samrå seg med offentlege styresmakter, jf §20a. Ut frå det materialet eg har samla inn knyter det seg stor uvisse til ei utbygging på Røyåsen. Eiterspurnaden av bustadtomter er slik at ei eventuell utbygging truleg vil liggje langt fram i tid. Det betyr at det tek lang tid før inntektene kjem, og neddiskontert til i dag vil ein slik verdi uansett vere beskjeden. Difor meiner eg jordskifteretten har gjort rett når dei ikkje har tatt omsyn til utbyggingsverdiar på Røyåsen. I Østhasselstrand derimot meiner eg bestemt at nokre eigedomar vil tape på at dei har mista areal der, medan andre eigedomar truleg vil tene stort på at dei har fått større areal. Etter mi vurdering burde det verdifulle arealet blitt verdsett for seg eller ikkje ha skifta eigar. Det er ganske eintydige signal som går i retning av at det er mogleg å ta ut store verdiar der i dag. Difor forstår eg dei to partane (brørne Kolnes [ø]v] og Arne M. Ellertsen [ø]v]) som seier at dei burde hatt ein større kompensasjon for arealet dei mista. Men det må understrekast at partane kan ha sagt andre ting under skifteplanforhandlingane enn dei har sagt til meg. I rettsboka s.16 går det fram at både Arne M. Ellertsen [ø]v] og Arnt I. Kongevold [ø]v] ynskte å behalde areal i Østhasselstrand på grunn av tomteverdiar. Ei aktuell løysing er å ta ut området spesielt og eventuelt fordele areal blant partane som eig der frå før. Eg trur å operere med eit tenkt tidspunkt for realisering av desse verdiane blir for mykje gjetting. I jordskiftelova §31 vert det sagt direkte at jordskifteretten skal leggje vekt på at ein mogleg framtidig verdiauke av eigedomane vert så lik som råd før og etter skiftet. Det er elles viktig å vere klar over at regelen i §17a, at partane skal få høve til å uttale seg om verdsetjinga, er komen til etter at saka vart kravd. Det betyr at retten ikkje har handsama verdsetjinga etter §17a. Det kan godt hende at retten sitt skjøn i Østhasselstrand hadde blitt annleis dersom partane hadde fått høve til å kome med skriftlege merknader til verdsetjinga.

Kjøp/sal.

Eg har tidlegare presisert at §3a må tolkast i samanheng med §1 fyrste ledd, og at nyttan for kvar einskild eigedom må vurderast ut frå den framtidige utnyttinga av eigedomen. Ordlyden i §1, "*Vanskeleg å nytte ut*", heller i retning av at det er bruken av eigedomen det siktast til. Alt tyder på at det er ein eller annan form for produksjon lovgjevaren har hatt i tankane. Det betyr i utgangspunktet at omsetningsforhold ikkje er omfatta av §1. Etter mitt syn heng lovreglane eit stykke etter røyndomen på dette feltet. Med tanke på den store auken i nedlagde gardsbruk, vil det stadig knyte seg større interesse rundt salsverdi enn bruksverdi. Rett nok er det komen ein ny lovregel i jordskiftelova §29 som legg opp til at eigedomsutforming i større grad kan gå ut på noko anna enn å betra driftsforholda for jord- og skogbruk. Austenå og Øvstedal seier i kommentarane til §29 at "*målsettinga om utforming og omforming må modifiserast og tilpassast føremålet med den enkelte eigedom og innpassa i fellesskapet i skiftefeltet*". Sevatdal peikar på at det er viktig å leggje til rette for forhandlingar om kjøp/sal i jordskifteprosessen. Han seier bl.a. at "*jordskifte bør systematisk leggjast opp mot det å få i gang prosessar som fører mot tilfredsstillande leigeforhold og kjøp/sal*" (Sevatdal 1990). Etter mitt syn vil det vere meiningslaust å ikkje

ta omsyn til slike forhold i vurderinga om nokon av partane tapar på jordskifte. Likevel er det fyrst og fremst jordskiftelova og forarbeida til lova jordskifteretten må rette seg etter når dei gjer vedtaka sine.

I begge sakene vart det kjøpt/seld heile eigedomar eller delar av eigedomar medan saka pågjekk. Det er grunn til å rekne med at dei fleste transaksjonane ikkje hadde blitt noko av dersom jordskifte ikkje hadde funne stad. Erfaringsmessig vert det også gjennomført ein del kjøp/sal i etterkant av tilsvarende jordskifte som vart gjennomført på Øst- og Vesthassel. Mange av partane meiner det var positivt at jordskifteretten la til rette for kjøp/sal. Særleg dei "aktive" partane som fekk høve til å kjøpe seier at det har vore ein fordel for deira eigedom (jf. Lars M. Refve [øv], brørne Kolnes [øv], Ole J. Andressaen [øv], Arnt I. Kongevold [øv], Andreas Birkeland [b] og Kåre Skregelid [b]). Felles for desse partane er at dei ynskjer å kjøpe meir jord for å betre driftsgrunnlaget på eigedomen. Eigarane av "hobbybruka" og "fritidsbruka" er truleg mest opptatt av at verdien som bruket har i eigenskap av salsobjekt ikkje vert svekka (jf. Oddvin Birkeland [b] og Theodor Tønnesen [b]). Når det er sagt vil vanlegvis arronderingsmessige forbetringar gjere at salsverdien vert høgare. Til dømes må ein rekne med at overgangen til full eigedom vil få positive følgjer for salsprisen. Ein interessant observasjon er at Oddvin Birkeland [b] er svært skuffa over at han har mista beitemuligheten som han hadde direkte frå driftssenteret. Han tenkjer ikkje på eigen bruk, men på gardsbruket sitt potensiale som deltidsbruk. Han fryktar at bruket er blitt mykje mindre attraktivt å kjøpe, og at salsverdien difor er blitt atskilleg lågare.

Både på Birkeland og på Øst- og Vesthassel vert ein stor del av jorda bortleigd. Mitt inntrykk er at eigarane av desse areala har tru på at det er bortleige som er mest sannsynleg også i framtida. Enkelte ser heller ikkje bort frå at deler av arealet som dei i dag leiger bort kan bli selt som tilleggsjord (jf. Theodor Tønnesen [øv] og Ove M. Johnsen [øv]). Det som er påreknelig for desse gardsbruka er difor bortleige av jord eller sal av tilleggsjord i tillegg til at dei ynskjer å bruke våningshuset/tunet på eigedomen sjølv. Det var ingen av partane eg snakka med som sa direkte at dei har planar om å selje heile eigedomen. Likevel har eg inntrykk av at eigedomens verdi i eigenskap av salsverdi er ein form for tryggleik som partane er opptatt av (jf. bl.a. Arne Nordhassel [øv]). Korleis bør ein då ivareta desse interessene i skifteplanen? Eg meiner at det ikkje nødvendigvis er eit poeng å leggje potensielle leigeareal mest mogleg samla rundt driftssenteret. Jordskifteretten må i større grad ta utgangspunkt i dei som leiger jord i distriktet, og kva dei etterspør. Ein vil sannsynlegvis kunne oppnå størst pris der arealet har ein hensiktsmessig form og ligg i nærleiken av veg. Prisen ein kan oppnå ved sal som tilleggsjord vil truleg også bli høgast ved ei slik plassering. Tunet må på same vis utformast på ein slik måte at marknaden er villig til å betale mest mogleg for det, men samstundes slik at dagens funksjon vert best mogleg ivaretatt. Det kan vere som bustad- eller fritidseigedom eller som utleigeeigedom (jf. det eg skreiv i forrige kapittel nr. 14 om Theodor Tønnesen [øv] sin eigedom).

Aasmundtveit seier i si avhandling at moment som refererer seg til eigedomens salsverdi ikkje er relevante i forhold til §3a. Han syner blant anna til forarbeida til lova (Ot.prp. nr. 56, 1978-79). Sjølv om han peikar på at jordskiftelova ikkje samsvarar heilt med dei reelle behova, konkluderer han med at

jordskifteretten skal vurdere §3a berre med bakgrunn i dei økonomiske verknadene av skifteplanen som knyter seg til eigedomens bruksverdi (Aasmundtveit 2002). Som nemnt er det andre innan faglitteraturen som har eit anna syn. Men konklusjonen hans vitnar om at jordskiftelova bør bli klarare når det gjeld å ta omsyn til dagens situasjon med bl.a. stadig større andel nedlagde bruk.

Skogsvegar og risiko.

Ei interessant problemstilling er reist av partane i Birkelandsaka om lønsemda av å byggje felles vegar for å ta ut skogen som står i feltet. Det er til dels sterke reaksjonar blant ein del partar over at dei lyt vere med å betale i vegar som dei ikkje ynskjer eller trur dei vil få nytte av. Skogbrukssjefen i Flekkefjord kommune, Inge Ryen, understrekar at å investere i skogsveganlegg som det her er tale om medfører ein viss risiko for partane. Han utelukkar ikkje at enkelte partar kan tape på det. Oddvin Birkeland [b] seier at han heller kunne tenkt seg å bruke pengane sine på andre ting enn vegar. Å binde opp kapital på den måten vil gå ut over likviditeten hans.

Etter mitt syn er det mange usikre faktorar som vil påverke om vegprosjekta vil bli lønsame eller ikkje. Jordskifteretten har kome til at ingen eigedomar vil li tap som følgje av vegbygginga. I dok. nr. 86, som det er referert til i rettsboka, er det sett inn tal for verdien av skogen som står på kvar eigedom og tal for kostnader med å ta han ut. Det er i kalkyla tatt omsyn til at ein del av skogen også hadde vore lønsam å ta ut utan jordskifte/vegbygging. Det er også tatt med i nyttevurderinga at veganlegga genererer andre fordelar enn å ta ut standskogen. Som til dømes lettare adkomst ved skogplanting, ungskogpleie og jakt. Jordskifteretten avslutta saka før ei utbetring av den kommunale vegen (B1) gjennom Birkelandstunet var bitt godkjend av kommunen. Bygging av traktorvegane T1 og T2 er berre aktuelt dersom ei slik godkjenning føreligg, eventuelt at løyve til bygging av ein alternativ trasè (B2) blir gitt. I fylgje formannen i veglaget, Oddvin Birkeland [b], er ikkje B2 noko reelt alternativ, og har heller ikkje støtte frå veglagets medlemmer. Jordskifteretten har ikkje kompetanse til å gi Flekkefjord kommune pålegg om opprusting eller utviding av den kommunale vegen. Det vil difor vere all grunn til å tru at Flekkefjord kommune vil ruste opp vegen mest mogleg på partane sin kostnad. Anleggskostnadene som partane må betale er difor sers usikre. Både i forhold til kor stor del av kostnadene til utbetringa av den kommunale vegen partane må yte sjølve og kor mykje traktorvegane vil koste. Jordskifteretten avslutta saka før det vart halde anbudsrunde for traktorvegane. Eit anna moment som kompliserer vegløyvinga ytterlegare er omsynet som må takast til Birkelandstunet som eit verneverdig tun og bygningane som står der. Det er for øvrig noko som både partane og kommunen er opptatt av. Ragnhild S. Skregelid [b] meiner at jordskifteretten har lagt opp til ei vegløyving som byggjer på tvilsame premisser når det einaste reelle alternativet er å utvide/oppruste vegen gjennom Birkelandstunet.

Det er blitt gitt tilsagn om statsstønad til vegbygginga på Birkeland. Det kan bety ein kraftig reduksjon i kostnadene. Under visse føresetnader kan ein rekne med å få dekkja 40-50% på bilvegar og 30-35% på

traktorveggar. Men eit vilkår for å få slikt tilskott er at grunneigarane pliktar å hogge eit visst kvantum innan ei viss tid. Ei slik ordning er det imidlertid ikkje sikkert at alle partane ynskjer å gå inn på. Veglaget er dessutan blitt momsregistrert, noko som også gjer at kostnadene vert lågare enn dei elles ville ha blitt. Spørsmålet er likevel om kostnadsreduksjonen er stor nok til å gjere vegprosjekta lønsame slik at ingen av partane vil gå ut med tap. For å finne ut av det må ein gjette på noverdien av den framtidige inntektsstraumen og noverdien av den framtidige utgiftsstraumen. Det som mange av partane uttrykkjer skepsis til er at den framtidige inntektsstraumen ikkje vil bli stor nok (jf. bl.a. Egil S. Skregelid [b] og Tor Birkeland [b]). Det er først og fremst nedgangen i tømmerprisane dei siste åra som gir grunnlag for ein slik skepsis. Etter mi meining er val av rentefot ganske vesentlig i ein slik kalkyle. Å bruke ei realrente på 4% har vore vanleg i jordskiftesamanheng, men spørsmålet er om rentefoten er for låg fordi føresetnadene for ein så låg prosent ikkje lenger er til stades. Realrenta skal vere ei langsiktig rente der prisane på tømmer skal følgje konsumprisindeksen. Det har tømmerprisane ikkje gjort dei siste åra. Tvert om har prisane på tømmer hatt ein klar synkande tendens dei siste åra i forhold til konsumprisindeksen. Difor vil det etter mitt syn vere meir rett å bruke nominell rente, dvs ca 6%. La meg ta eit eksempel for å syne kva det kan utgjere. Ei inntekt på kr. 100.000,- om 5 år med 4% rente vil bety kr. 82. 200,- neddiskontert til i dag medan den same inntekta med 6% rente vil bli kr. 74.700. Det betyr ein skilnad på kr. 7.500,-, eit ikkje ubetydeleg beløp. Dersom inntektene kjem lenger fram i tid vil skilnaden bli endå større samstundes som dagens verdi vert mindre. Går det til dømes 10 år har inntekta nesten krympa til det halve med 6% rente. Det er difor heilt avgjerande for både lønsemda og risikoen at inntektene ikkje kjem for langt fram i tid.

Om partane går i gong med å hogge tømmer så snart vegane står ferdige i terrenget gjenstår å sjå. Ragnhild S. Thorsen [b] hevdar på si side at ho ikkje kjem til å hogge ein pinne på sin eigedom. Ho vil at skogen skal stå mest mogleg urørd. Difor meiner ho at eigedomen som ho representerer vil bli påført tap. Både på grunn av at vegane vil lage stygge sår i naturen og at ho saman med dei andre medeigarane på eigedomen må vere med å finansiere vegane. Fleire av partane har peika på at dei ikkje har tidsmessig utstyr til å ta ut tømmeret sjølv, og at dei difor må leige arbeidskraft/utstyr. Driftskostnadene vert difor etter deira syn for høge (jf. bl.a. Ansgar Birkeland [b] og Einar M. Birkeland [b]). Helse og alder er også blitt nemnt som årsaker til at dei ikkje er i stand til å delta i skogsarbeidet sjølv, men må setje bort alt arbeidet til andre. På førespurnad frå retten om nokon av partane ville hogge skogen som går i byte sjølv, var det ingen interesse for det. Det syner at partane sin interesse/evne til å utføre skogsarbeid sjølv ikkje er særleg stor. Men, som eg stadig kjem attende til: "Det er eit skifte mellom eigedomar ikkje mellom personar. Jordskifteretten må eit stykke på veg sjå bort frå aktuell eigar" (Austenå og Øvstedal 2000). Med eit slikt utgangspunkt er det den eller dei personane som eig eigedomen medan jordskifte pågår som må finne seg i å ta risikoen med å investere eit visst pengebeløp i vegane og som må avgjere korleis og når dei vil ta ut skogen etter at vegane er bygd. I anken frå eigaren av gnr 140 bnr 18, Alice Birkeland, vart det blant anna peika på at eigaren er ei eldre dame og at ho ikkje har vore i stand til å drive i skogen dei siste åra. Ho har heller ikkje maskinelt utstyr for tømmerdrift. Jordskifteoverretten konkluderte med at desse forholda ikkje skal takast omsyn til ved skiftet. Det vart i vedtaket frå overretten sagt at det er

"allment akseptert" at det i hovudsak er ei objektiv vurdering av den enkelte eigedom som skal leggjast til grunn. Det er elles interessant å samanlikne problemstillinga på Birkeland med sak LG-1994-01231, jf. det eg har skrivne i kapittel 2.3 nr. 9. Etter mitt syn må det vere vanskeleg å gjere ei konkret og isolert vurdering for kvar eigedom når vegløysinga/veginvesteringa er såpass usikker som i Birkelandsaka.

Turid Birkeland [b] peikar på at enkelte partar har liten eigenkapital, og for desse er det ei belastning å måtte ut med eit ikkje ubetydeleg beløp i tillegg til sakskostnadene. Ansgar Birkeland [b] er viss på at enkelte partar må ta opp lån for å klare dei utgiftene som vil kome. I kommentarane til §42 seier Austenå og Øvstedal at det er omsynet til den framtidige utnyttinga av eigedomane som skal vege tyngst ved vurderinga av kva slags investeringar som skal gjennomførast, og at den økonomiske situasjonen til partane på jordskiftetida kjem i andre rekke. I paragrafens andre ledd står det at jordskifteretten "kan" ta omsyn til partane si økonomiske evne. Det er med andre ord ikkje ei plikt som retten har. Etter mitt syn vil det vere feil i forhold til §3a dersom ikkje eigenkapital og likviditet vert vurdert for kvar eigedom. For det fyrste vert sjansen for å gå ut med tap større dersom heimelshavaren må til banken og låne pengar. Han har kanskje ein ugunstig gjeldssituasjon frå før også. For det andre vil eit pålegg om investeringar føre til at ein kapitalsvak part kan bli ganske låst i forhold til kva han kan bruke pengar på. Han vil ikkje lenger ha det same "handlingsrommet" i sin daglege økonomi. Noko som igjen kan gå ut over til dømes vedlikehald av bygningar på eigedomen. For det tredje må det vere relevant å vurdere om pålegget er av ein slik storleik at det saman med dei andre kostnadene med saka kan føre til at ein av partane går konkurs. Ikkje berre i Birkelandssaka, men i dei fleste jordskiftesaker der større investeringar er tema, trur eg det kan vere vanskeleg for partar med dårleg betalingsevne å stå fram på rettsmøtet. Eg vågar å påstå at både status og stoltheit betyr så mykje at enkelte partar lar vere å seie ifrå om sin dårlege økonomiske tilstand. At problemstillinga i liten grad har vore oppe for høgare rettsinstansar kan tyde på det same. Høgsterett seier at det "normalt" og "i utgangspunktet" må leggjast til grunn ei objektiv vurdering i samband med ekspropriasjonserstatning, jf. Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen) og Rt. 1999 s. 138 (Østmarka naturreservat). Kva som ikkje er "normalt" seier Høgsterett ingenting om, men ein må kunne tolke det slik at det kan tenkjast unntak i visse høve. Til dømes skulle ein tru at partar med sers dårleg betalingsevne vil ha vanskelegare for å tilpasse seg i visse situasjonar.

Det er i Birkelandssaka lagt vekt på andre fordelar som eigedomane kan oppnå med vegbyggjinga enn inntektene frå uttaket av standskogen. Det er antyda at andre fordelar utgjer ca 25-30% av den samla nyttan av veginvesteringane (jf. dok. nr. 86). Blant anna er det peika på skogkultur og jakt. Dessutan er det argumentert med at det også er mogleg å få nytte av vegane ved seinare omlaup, og at enkelte eigedomar har eit større potensiale for seinare omlaup enn det som står der i dag. Kva seier så partane om eventuelle andre fordelar? Jo, nokre av partane er temmeleg sikre på at vegane vil stå ubrukt etter "tvangshogsten" fordi interessen av å drive i skogen rett og slett ikkje er stor nok (jf. Egil S. Skregelid [b] og Einar M. Birkeland [b]). Sveinung Ramsli [b] på si side meiner at det kan bli lettare å selje hyttetomter når det ligg til rette med vegar. Oddvin Birkeland [b] ynskte å delta i vegen B4 sjølv om jordskifteretten har kalkulert med at vegen ikkje vil gi noko netto nytte for hans bruk. Han er eit døme på

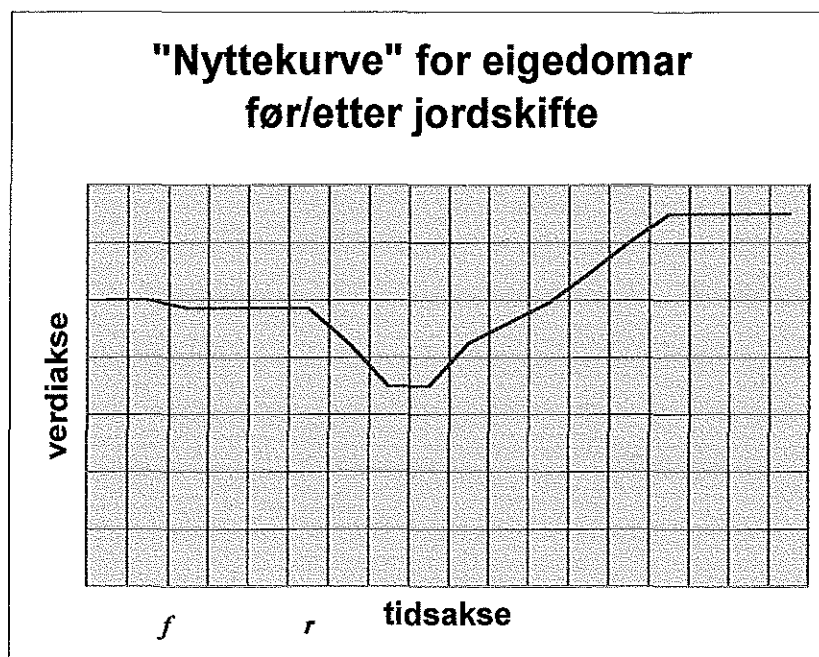
at enkelte partar ser andre fordelar med å delta i vegane enn berre å ta ut standskogen. Etter mi meining må det vere rett å leggje vekt på andre fordelar som vegane kan føre til enn berre ein eventuell gevinst ved å ta ut tømmer. Skogbrukssjef Inge Ryen peikar mellom anna på at det er gode utsikter for vedproduksjon på staden med gode leveringsvilkår. Verdien av jakt og fiske er stadig aukande. Særleg dersom ein kan selje ein "pakke" med jakt- og/eller fiskerett i tillegg til eit godt overnattingstilbod er sjansane gode for å oppnå "andre" inntekter. Vegane kan bidra til å gjere jaktterrenget meir tilgjengeleg, samstundes som det kanskje er mogleg å få løyve til å byggje ei hytte eller to. Men spørsmålet er om grunneigarane vil ha jakta for seg sjølv som hobby eller om viljen er stor nok til å leige den bort. Ein føresetnad for at vegane skal kunne gi "andre fordelar" i framtida er uansett at vegane vert haldne vedlike. Etter mitt syn kan nettopp det bli ei utfordring på Birkeland. Først og fremst fordi motstanden mot jordskiftet og vegbyggjinga var såpass stor i utgangspunktet. Derneft er det sit personar i vegstyret som ikkje ynskjer veg. Blant anna vart Oddvin Birkeland pålagt formannsjobben utan at han hadde interesse for fleire vegar på Birkeland. Det er dessutan blitt kritisert at det sit personar i vegstyret som har svært beskjedne andelar i vegane. På same måte som det var ulike meiningar om sjølve veginvesteringa, vil det truleg også bli ulike meiningar om vedlikehaldet etterpå. Særleg i forhold til vegstandard og kostnader. Når også samarbeidsklimaet i følgje mange av partane er blitt merkbar dårlegare, må ein anta at det kan bli vanskelegare å leggje opp til ein felles vedlikehaldsstrategi enn det elles ville blitt (jf. Skaug 1993).

6.3 Avsluttande merknader

Eg har ovanfor drøfta problemstillingar som er reist av partane eg har hatt samtalar med. Med bakgrunn i den kjennskapen eg har fått til dei to sakene ynskjer eg også å ta opp eit par forhold som eg er forbausa over at ikkje har vore meir framme. For det fyrste er eg overraska over at det tilsynelatande er stor semje blant medeigarar i personlege sameiger. Det er ingenting i mitt materiale som tyder på at det er særleg stor usemje medeigarane imellom. Likevel er det grunn til å understreke at det stort sett er syskin som eig eigedomen i lag, og at det er meir sannsynleg at det kan oppstå konflikter ved neste generasjon. At medeigarane i dag bur ganske spreitt kan også bidra til det. Eg meiner det er viktig å fokusere på denne problemstillinga fordi det vert stadig fleire eigedomar som består av fleire medeigarar, og det vil vere naivt å tru at dei alltid har samanfallande interesser og mål for eigedomen. For det andre er eg overraska over at ingen av partane eg har snakka med i Øst- og Vesthasselsaka har peika på kor viktig det vil vere å ta vare på kulturlandskapet der. Det er ingen som med reine ord seier at landskapet har ein verdi eller vil ha ein verdi for dei. Eg synest det er litt underleg både i forhold til at landskapet er flott og spesielt, og i forhold til at mange av partane ikkje fyrst og fremst er opptekne av auka produksjon men av verdien av å bu der. Etter mi meining er det difor viktig at det er reglar i jordskiftelova som sørgjer for at samfunnsmessige omsyn vert ivaretatt, jf. drøftinga ovenfor i kapittel 6.1 punkt 11. Det må vere rett også å kunne setje fokus på den landskapsmessige tap- og vinningsida sjølv om det er grunn til å rekne med at

partane sine ynskjer har hatt mest å seie for planen. Det siste kan grunngevast med at jordskifte i seg sjølv er eit kraftig inngrep overfor enkelte eigedomar og personar, og at jordskifteretten difor normalt vil strekkje seg langt for å etterkome partane sine ynskjer (jf. Espås og Lande 1992). I Øst- og Vesthasselsaka har jordskifteretten nytta pengeoppgjjer, jf. jskl. § 30 tredje ledd, for å hindre at det vert liggjande små striper att mellom gammal og ny grense. Det er blitt gjort på den måten at verdien av ein teig på 5,7 daa er blitt nytta til grensejusteringar ulike stader i feltet. Dette er ein framgangsmåte som jordskifteretten har brukt for at kulturlandskapet skal endre seg minst mogleg som følge av jordskiftet. Etter mitt syn må det vere ein fornuftig framgangsmåte slik jordskifteretten har gått fram i forhold til §29a. Når det er sagt kan ein ikkje alltid vere sikker på å ha tilgong til ein teig som nokon av partane er viljug til å selje. I slike tilfelle meiner eg at jordskifteretten må kunne nytte direkte pengevederlag i større grad for å ta vare på viktige linjedrag i terrenget. Men ein skal vakte seg for å bruke pengar i for stort omfang fordi det relativt raskt kan oppfatast som oreigning.

Samtalane med partane bar preg av sterkt engasjement, sterke kjensler og klare oppfatningar av kva jordskiftet har ført til og vil føra til på godt og vondt. Det som er viktig å få fram i denne undersøkinga er at tidspunktet for samtalane truleg har ein del å seie for dei vurderingane som partane gjer. Det har vore to omfattande saker som begge har tatt lang tid. Partane har argumentert for sine interesser og ynskjer i skifteplanforhandlingane. Ikkje alltid har det gått slik dei hadde tenkt og håpt. Så kort tid etter at saka er avslutta er det difor grunn til å rekne med at dei sidene ved saka som partane ikkje har fått gjennomslag for er sterkare enn andre positive sider. Ein skal difor ikkje sjå bort ifrå at enkelte kan få eit anna syn på nyttespørsmålet om nokre år. Det vil alltid ta ei viss tid å tilpasse seg den nye situasjonen, og nytten vil vanlegvis ikkje slå inn før om nokre år. Dessutan er det viktig å sjå effekten av jordskifte i samanheng med andre prosessar i samfunnet (jf. kap. 2.2). Nedanfor har eg laga ei kurve for korleis nytten for kvar eigedom kan slå ut frå ei jordskiftesak vert fremma fram til ein del år etter at saka er rettskraftig. Eg seier ikkje at det er slik i dei to sakene eg har tatt føre meg her, men eg trur det kan vere ein brukbar modell for ei "gjennomsnittleg" jordskiftesak. Difor kunne det vore sers interessant å gjere ei ny undersøking blant dei same partane om til dømes 5-6 år.



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

Figur 4: "Nyttekurva", ein enkel modell for korleis partar tilpassar seg i samband med jordskifte.

Undersøkinga eg har gjort er eit forsøk på å kaste lys over at partane i eit jordskifte har heilt ulike interesser og mål for sin eigedom, og at det dei opplever som "nytte" kan vere heilt forskjellig. Både ordlyden i lovteksten, kommentarane til lova og rettspraksis legg opp til at "ikkje-tapsgarantien" skal handsamast ut frå ei objektiv og normert vurdering. Med bakgrunn i undersøkinga mi synest eg det er rimeleg å stille spørsmål om eit slikt prinsipp held mål. Eg meiner bestemt at å vurdere §3a ut frå ein felles objektiv standard ikkje lenger samsvarar med det som er eigedomane sin sannsynlege framtidige funksjon. Både på Birkeland og på Øst- og Vesthassel er det eksempel på fleire eigedomar som ikkje er drivverdige lenger, og heller aldri kjem til å bli det. Det er etter mitt syn feil å vurdere desse som eit produksjonsføretak i tradisjonell forstand med vekt på arronderingsmessige forbetringar. Eg meiner det må vere rett å ta i bruk fleire objektive standarder ettersom både eigedomsstruktur, eigarstruktur, og ikkje minst partane sine interesser for eigedomane sine er blitt og vil bli meir mangfaldige. Å argumentere med "normal eigar på normal eigedom" er etter mitt syn ei generalisering som ikkje lenger heng med i tida.

Særleg Øst- og vesthasselsaka syner aktualiteten av jordleige og kjøp/sal. Som eg har peika på tidlegare vil det vere underleg om §3a ikkje omfattar slike forhold. For dei minste bruka som ikkje driv aktivt vil det nettopp vere ei tilretteleggjing for slike transaksjonar som gjer jordskiftet lønsamt. Som nemnt er

ikkje alle i fagmiljøet samde i at omsteningssforhold er omfatta av §3a. Aasmundtveit seier bl.a. at "momenter som utelukkende refererer seg til eiendommens salgsverdi ikkje kan sies å være relevante i forhold til tapsgarantien" (Aasmundtveit 2002). Både bortleige av jord og kjøp/sal av jord er etter mitt syn sers viktige faktorar i den tilpassinga kvar eigedom må gjere i forhold til stadige endringar av landbrukets rammevilkår. Det er "polariseringa" på Øst- og vesthassel eit døme på, der det er ei blanding av heiltidsbruk med store effektivitetskrav på den eine sida og deltidssbruk/fritidsbruk der bustad- og feriefunksjonen er viktigast på den andre. Difor meiner eg at §3a også må fungere som ein tryggleik for at det potensialet kvar eigedom har for bortleige eller kjøp/sal ikkje vert svekka. Det er elles grunn til å peika på at det er fleire andre forhold som kan gjere at eigedomens omsetningsverdi vil få meir å seie i tida som kjem. Eg tenkjer på ei eventuell ny konsesjonslov, ei eventuell avvikling av odelslova og ikkje minst ei eventuell oppheving av prisregulering for landbrukseigedomar.

Avslutningsvis ynskjer eg å understreke kor viktig ein individuell partsanalyse er. Ikkje berre i forhold til at partane har ulike relasjonar til eigedomen sin, men også i forhold til kapitaltilgang og likviditet. Sjølv om eigedomsforholda er heilt lik for to partar og dei vert pålagt like store kostnader, er det langt frå sikkert at dei vil oppnå same nytten. Ein part med dårleg betalingsevne kan endåtil risikere å gå ut med tap. Etter mitt syn vil han ikkje vere godt nok verna i forhold til §42 andre ledd. Veginvesteringane i Birkelandssaka er eit døme på at enkelte partar kan risikere å kome dårleg ut på grunn av betalingsevna.

7. Samandrag

Regelen i jordskiftelova §3a om at ingen av partane i eit jordskifte skal li tap er eit generelt vilkår i alle jordskiftesaker, og er ei sers viktig ramme som jordskifteretten må halde seg innanfor i skifteplanarbeidet. I det skjønnet som jordskifteretten gjer om nokon av partane vil li tap, er vurderinga av "nyttan for kvar einskild eigedom" heilt avgjerande. Retten har fleire kjelder å rette seg etter ved ei slik vurdering. Lovreglar, lovførearbeid, rettspraksis og kommentarar til lova gir rettleiing for skjønnet. Likevel er det i tråd med dei store strukturendringane i landbruket dei siste åra grunn til å vere merksam på at nyttan for kvar enkelt eigedom ikkje har det same innhaldet for partane i dag som det har hatt tidlegare. Det kan vere nok å peike på at antal driftseiningar er halvert dei siste 20 åra og at totalarealet med leigejord har auka nesten tilsvarande. Det er langt frå slik lenger at kvar eigedom er eit sjølvstendig føretak og kvar grunneigar driv garden sjølv på heiltid eller deltid. Denne rapporten er eit døme på det. Søkjelyset er retta mot partane sine egne vurderingar av nytte. Eg har undersøkt kva 25 partar i to jordskiftesaker som nyleg er avslutta meiner har vore og vil bli nytte for deira eigedom. Siktemålet mitt er fyrst og fremst å oppnå meir kunnskap og ei auka forståing omkring emnet.

Dei to jordskiftesakene er handsama ved Lista jordskifterett. I sak 11/1997, Birkeland, gjaldt kravet ulaglege eigedomsforhold i utmarka (4500 daa) der det var problem med beitekultivering og vegbygging for å ta ut tømmer. Ein del av innmarka vart tatt med i skiftefeltet. Saka vart slutta i mai 2001. I sak 19/1997, Øst- og vesthassel, vart det kravd sak etter pålegg frå fylkeslandbruksstyret i samband med ein konsesjonssøknad. Kravet gjaldt ulaglege eigedomsforhold i innmarka (1500 daa). Det var blant anna mange små teigar som låg blanda i terrenget. Saka vart slutta i januar 2002. I begge sakene var det stor motstand mot jordskifte. Undersøkinga mi baserer seg på samtalar med partane der dei fekk snakke mest mogleg fritt om synspunkta sine i forhold til jordskiftesaka dei hadde vore part i.

I samtalanane kom det fram mange ulike tankar omkring kva partane vurderer som nytte for sin eigedom. På Birkeland er partane mest opptatt av kva nytte dei vil få av framtidige veginvesteringar medan på Øst- og Vesthassel er partane mest opptatt av potensielle utbyggingsverdiar og kjøp/sal/leige av jord. I begge sakene er det ei blanding av aktive gardsbruk og "hobby"- eller fritidsbruk. Mitt inntrykk er at alle partane er opptekne av at den funksjonen eigedomen har i dag ikkje skal bli svekka enten den vert nytta som eit produksjonsføretak eller som ein rein fritidseigedom. Samstundes ynskjer dei at verdien av eigedomen ikkje skal tape seg i salsverdi. Av dei synspunkt og problem som partane tek opp i samtalanane har eg vald å drøfte nokre problemstillingar meir inngående. Det er "sosiale effektar", "initiering av sak", "krav om jordskifte som vilkår for konsesjon", "er det berre dei aktive driftseiningane som profitterer på jordskifte?", "juridiske effektar", "utbyggingsverdiar", "kjøp/sal" og "skogsvegar og risiko".

Undersøkinga syner at det er grunn til å stille spørsmål ved om §3a fortsatt skal vurderast ut frå ein felles objektiv og normert standard. Både på Birkeland og på Øst- og Vesthassel er det stor skilnad på dei store og små driftseiningane. Ikkje berre i form av storleik, men også når det gjeld anlegg og utstyr. Dei største driftseiningane omfattar fleire gardsbruk i distriktet medan dei minste eigedomane er på ca 20 daa. Eigarane av dei minste eigedomane trur sjølv at det aldri meir vil bli drive landbruk i tradisjonell forstand på eigedomen sin. Bortleige av jord og eventuelt utleige av hus er den mest sannsynlege utnyttinga etter deira meining. På Birkeland knyter det seg stor uvisse omkring veginvesteringar. Langt frå alle ynskjer nye vegar i utmarka, og mange tvilar på at dei vil få nytte av vegane. Manglande interesse, manglande driftsutstyr, låge tømmerprisar og dårleg betalingsevne er grunngevinga for det.

Note

Rekvirenten av sak 11/1997 Birkeland, Andreas S. Birkeland, peikar på at lønsemda vil vere positiv for partane når det gjeld veganlegg som er bygde. For vegar som ikkje er bygde meiner han det kan vere rett å stille spørsmålsteikn ved lønsemda, særleg dersom ein vel det dyraste alternativet.

15.10.2003.

8. Kjelder

Litteratur

- Austenå, Torgeir. 1996. "Rettsavgjørelser. Vilkår for å fremme et jordskifte, jordskiftelovens §§ 3a og 14", Kart og Plan 1996 (4).
- Austenå, Torgeir. 1997. "Vilkårene for å kreve jordskifte", Kart og Plan 1997 (4).
- Austenå, Torgeir. 2000. "Fra rettspraksis. Jordskifterettens virkeområde - en interessant kjennelse", Kart og Plan 2000 (4).
- Austenå, T. og Øvstedal, S. 2000. "Jordskifteloven med kommentarar", 3. utgave, Oslo. Universitetsforlaget AS.
- Enger, Johan. 1992. "Jordskifte i skog", kompendium, Ås-NLH.
- Enger, J. og Selfors, A. 1986. "Verdsetting. Kurs E2-E3 eiendomsutforming", kompendium, Ås-NLH
- Espås, O. M. og Lande, K. 1992. "Jordskifte og kulturlandskap på Lista", hovedoppgave ved NLH, Institutt for planfag og rettslære, Ås-NLH.
- Falkanger, Thor. 1985. "Eierrådighet og samfunnskontroll", 3. utgave, Oslo, Universitetsforlaget.
- Falkanger, Thor. 1998. "Panterett og fast eiendoms grenser ved grensefastsettelse og strukturendringar Kart og Plan 1998 (3).
- Falkanger, Thor. 2000. "Tingsrett", 5. utgave, Oslo, Universitetsforlaget.
- Geelmuyden, A.K., Rogstad, D., Sevatdal, H. og Sky, P.K. 1997. "Kulturlandskap, eigedomsforhold og planlegging, komp. Ås-NLH.
- Halvorsen, Knut. 1993. "Å forske på samfunnet", 3. utgave, Oslo, Bedriftsøkonomenes Forlag A/S.
- Holme, I. M. og Solvang, B. K. 1996. "Metodevalg og metodebruk", 3. utgave, Kristiansand, Tano Aschehoug.
- Hov, Jo. 1999. "Rettergang I. Sivil- og straffeprosess", Oslo, Papinian.

- Johansen, O., Riseng, P.K., Skjedsvoll J., Sunde A. 1999. "Verdsetting av dyrket mark og beite", standard for gjennomføring av verdsetting av dyrket mark, Eidsivating.
- Jordskifteverket. 1995. "Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver", utredning av en arbeidsgruppe oppnevnt av Landbruksdepartementet, M-0653 B, Oslo.
- Jordskifteverket. 1996. "Bruksordningar etter jordskifteloven", utredning av en arbeidsgruppe oppnevnt av Landbruksdepartementet, M-0667, Oslo.
- Jørgensen, Svein 1992. "Praktisering av kjæremål i jordskifteprosessen", Kart og Plan 1992 (5).
- Kjelstad, Anlaug H. 1993. "Jordleige og jordskifte", hovudoppgåve ved NLH, Institutt for planfag og rettslære, Ås-NLH.
- Landbruksdepartementet. 1991. "Rettleiing for utføring av jordskiftesaker", M-61/91, Oslo.
- Michelsen, Hans M. 1999. "Sivilprosess", Oslo, Ad Notam Gyldendal.
- Normann, Karl. 1996. "Jordloven, kommentarutgave", Oslo, Universitetsforlaget AS.
- Norsk Institutt for landbruksøkonomisk forskning. 2001. "Handbok for driftsplanlegging 2001/2002", Oslo.
- Roalkvam, Oddmund. 2002. "Problemstillingar som jordskiftelova §3a reiser", individuelt litteraturstudium i faget EIE 330, Institutt for landskapsplanlegging, Ås-NLH
- Rygg, Ola. 1996. "Jordskifteprosess - sivilprosess", Kart og Plan 1996 (1).
- Rygg, Ola. 1998. "Jordskiftelova §3a", Kart og Plan 1998 (3).
- Sevatdal, Hans. 1990. "Innføring i planarbeidet ved jordskifte", komp., Ås-NLH.
- Sevatdal, Hans. 1991. "Listaprojektet. Bruk av jordskiftelovas §29", Kart og Plan 1991 (6).
- Sevatdal, Hans. 1996. "Eigedomsutforming - forvaltning og jordskifte i samspel", Kart og Plan 1996 (1).
- Skaug, Heidi. 1993. "Effekter av jordskifte i skog", hovedoppgåve ved NLH, Institutt for planfag og rettslære, Ås-NLH.

Skoghøy, Jens Edvind. 2001. "Tvistemål", Oslo, Universitetsforlaget.

Sky, Per Kåre. 2002. "Effekter av jordskifte", litteraturstudium, Ås-NLH.

Sky, Per Kåre. 2001. "Jordskifte i andre land - organisering og prosess", Kart og Plan 2001 (1).

Steinsholt, Håvard. 1991. "Verdsetting ved jordskifte på innmark", Kart og Plan 1991 (4).

Steinsholt, Håvard. 1996. "Jordskifte under nye rammebetingelser - med fokus på påregnelig bruk", Kart og Plan 1996 (3).

Stordrange, B. og Lyngholt, O. Chr. 2000. "Ekspropriasjonsloven. Kommentartutgave", 3. utgave, Oslo, Universitetsforlaget.

Øvstedal, Sverre. 1992. "Hva jordskifte kan gå ut på", Kart og Plan 1992 (5).

Øvstedal, Sverre. 1998. "Tjenlige jordskifter og tilfreds parter", Kart og Plan 1998 (3).

Aasmundtveit, Jan Endre. 2002. "Tapsgarantien ved jordskifte", avhandling, Ås-NLH.

Lovforarbeid

NOU 2001:32. "Utkast til lov om tvisteløsning".

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

Ot.prp. nr. 31 (1950). "Om lov om jordskifte o.a."

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

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".

Upubliserte kjelder

Lende, Gaute 2001. "Kostnader/nytte ved jordskiftesak 11/1997 Birkeland", notat, dok. nr. 86.

Lista Jordskifterett, rettsbok for sak nr. 11/1997 - 10.10, s. 28-53 og s. 99-100.

Lista Jordskifterett, rettsbok for sak nr. 19/1997 - 10.10, s. 1-100 og s. 165-198.

Munnlege kjelder

- Halvorsen, Håkon. Landbrukssjef, Farsund kommune, Farsund.
- Jørgensen, Svein. Jordskifterettsleiar, Aust-Agder jordskifterett, Arendal.
- Konstali, Arve. Jordskifterettsleiar, Lista jordskifterett, Flekkefjord.
- Lende, Gaute. Avdelingsingeniør, Lista jordskifterett, Flekkefjord.
- Ryen, Inge. Skogbrukssjef, Flekkefjord kommune, Flekkefjord.
- Sevatdal, Hans. Professor, Institutt for landskapsplanlegging, NLH, Ås.
- Solaas, Johan Aa. Jordskifterettsleiar, Haugalandet og Sunnhordland Jordskifterett, Stord.
- Steinsholt, Håvard. I. amanuensis, Institutt for landskapsplanlegging, NLH, Ås.
- Sky, Per Kåre. Jordskifteoverdommar, Gulating jordskifteoverrett, Bergen.
- Try, Torleiv. Pensjonert jordskiftedommar, Stord.
- Ånesland, Steinar. Landbrukssjef, Flekkefjord kommune, Flekkefjord.

Rettspraksis

Høgsterett:

- Rt. 1982 s. 1800 (Randaberg)
- Rt. 1986 s. 1354 (Svenkerud)
- Rt. 1990 s. 152 (Midthun)
- Rt. 1992 s. 217 (Ulvåkjølen)
- Rt. 1995 s. 1474 (Holen)
- Rt. 1999 s. 138 (Østmarka naturreservat)
- Rt. 2001 s. 1119 (Skrautvål)

Lagmannsrettane:

- Agder, RG-1991 s. 416
- Agder, LA-1995-00683
- Eidsivating, RG 1988 s. 488
- Eidsivating, LE-1990-00587
- Eidsivating, LE-1990-00143
- Eidsivating, LE-1991-01198
- Eidsivating, LE-1999-00754
- Eidsivating, LE-2001-00169
- Frostating, LF-1996-00589
- Gulating, sak 345/1982
- Gulating, sak 236/1986
- Gulating, LG-1992-00032
- Gulating, LG-1994-01231

Jordskifteoverrettane:

- Agder, sak 2/2001
- Agder, sak 13/2001
- Eidsivating, sak 6/1993
- Eidsivating, sak 9/1996

VEDLEGG:

PROBLEMSTILLINGAR SOM JORDSKIFTELOVA §3a REISER

**Eit litteraturstudium i emnet EIE 330 ved NLH av Oddmund
Roalkvam**

INNHALD

Innleiing.....	2
1. Introduksjon.....	3
1.1 Tapsgaranti, kva er det?.....	3
1.2 Litteraturen.....	5
2. Skildring av ulike problemstillingar.....	5
3. Nærare drøftingar.....	10
3.1 Forholdet til disposisjonsprinsippet.....	10
3.2 Pårekneleg utnytting.....	13
3.3 Forholdet til oreigning.....	17
3.4 Omgrepet "nytte".....	18
3.5 Forholdet til forvaltningsvedtak som bryt med føresetnadene i §3a.....	20
4. Avsluttande kommentarar.....	22
Litteratur.....	23

Innleiing

For å fremme ei jordskiftesak er det to generelle materielle vilkår som må vere oppfylt. Det eine vilkåret er heimla i jordskiftelova §1, og går ut på at det skal skapast ein skiftegevinst. Dette vilkåret er oppfylt når alle eigedomane som vert omfatta av jordskiftet samla sett tener på skifteplanen (jf. Rt. 2000 s. 219). Det andre vilkåret er heimla i jordskiftelova §3a og går ut på at ingen av partane skal li tap. Begge desse vilkåra må vere oppfylte samstundes, og gjeld berre i reine jordskiftesaker. Det vil seie saker som vert handsama etter jordskiftelova §2. Går ein nærare inn i lovteksten er det eigentleg 3 vilkår som må vere oppfylt når ein samanfattar §1 1.ledd og §3a. Det er: ”vanskeleg å nytte no”, ”tenleg med jordskifte” og ”ingen part må li tap”. Også for jordskiftedelen i kombinerte saker, der det vert halde jordskifte samstundes med skjøn, vil desse vilkåra gjelde.

Jordskiftelova §3a er blitt karakterisert som ”tapsgarantien” ved jordskifte (jf. Rygg 1998 og Austenå/Øvstedal 2000) og lyder slik: *Jordskifte kan ikkje fremmast dersom kostnadene og ulempene blir større enn nytten for kvar einskild eigedom*. Partar som vert trekt med i ein jordskifteprosess har med denne regelen ein tryggleik mot å kome i ein dårlegare situasjon etter jordskiftet enn dei hadde før. Det er med andre ord ikkje eit vilkår at alle partar skal få del i skiftegevinsten, men ingen av partane må få større kostnader eller ulemper enn den nytten vedkomande part har ved skiftet. Ingen av partane må rettare sagt påførast eit ”individuell tap”. Med ”kvar einskild eigedom” er meint kvar driftseining. Ein eigedom kan såleis bestå av fleire bruksnummer dersom det til saman utgjer eit økonomisk føretak (jf. forarbeid til 1950-lova og 1979-lova).

§3a kan ikkje tolkast isolert, men må sjåast i samanheng med §1 1.ledd. Ein konsekvens av det er at omgrepa ”nytte”, ”ulemper” og ”kostnader” må vurderast ut frå den framtidige utnyttinga av eigedomen (jf. Aasmundtveit 2002).

1. Introduksjon

1.1 Tapsgaranti, kva er det?

Innanfor rettsøkonomisk og mikroøkonomisk teori kan ein finne ein parallell til dei generelle materielle vilkåra i jordskiftelova. Eg tenkjer på eit viktig prinsipp i det såkalla ”Pareto-resonnementet”, nemlig idèen om ”Pareto-forbetring” (jf. Eide og Stavang 2001). Det går ut på at endringar i fordelinga av ressursane i samfunnet fører

til at minst ein aktør aukar velferda si utan at andre får det verre. Resonnementet bygger på at den einskilde aktøren sjølv er den beste til å vurdere si eiga nytte, og at samfunnet si nytte bygger på den velferda som aktørane oppnår. Friviljuge avtalar mellom personar vil såleis vere Pareto-forbetringar, medan avgjerder tatt av jordskifteretten ikkje treng vere det fordi partar kan risikere å ikkje få medhald i sine ynskjer. Rettsreglane i jordskiftelova har slik eg ser det likevel fått sitt innhald mykje ut ifrå tankane bak Pareto-ressonnementet. Ofte vil det vere slik at terskelen for å få i stand ei avtale er for høg, fordi transaksjonskostnadene er for høge. Jordskifteretten er eit verkemiddel for å koma fram til ei løysing, og for å unngå at skifteplanen ikkje skal oppfattast som eit brutalt inngrep i partane sin eigarposisjon har ein fått rettsreglane i jordskiftelova §1 og §3a.

Jordskiftelova §3a har ikkje alltid hatt det same innhaldet som i dag. Før utskiftingslova frå 1882 var det ikkje noko regel som minnar om innhaldet i §3a. Tvert om, i utskiftingslova frå 1821 var det ei straff i form av høgare skatt til dei gardane som ikkje deltok i utskiftinga. Men i 1882-lova kom det ein regel i §3 som sa at utskifting ikkje kunne fremjast *når den efter de stedlige forhold skjønnes å ville være utjenlig eller forbundet med overveiende ulempe*. I 1950-lova fekk regelen ei litt anna formulering, men innhaldet var det same: *jordskifte kan ikkje fremjast når det vil vere utenleg eller meir til ulempe enn gagn*. Den regelen me har i dag er frå 1979-lova, og den største forskjellen er at det vart sagt direkte at vilkåret gjeld for kvar einskild eigedom.

Bakgrunnen for regelen var at ingen av partane i eit jordskifte skulle koma dårlegare ut enn dei gjekk inn. Dessutan var det viktig å ha ein regel som verna partar som ikkje har kravd jordskifte og som ikkje ynskjer det. Rygg seier ganske treffande at "når ein vert tvinga med på noko, er det rimeleg å bli sikra mot å bli påført tap i tillegg" (Rygg 1996). I proposisjonen til 1979-lova er det i samsvar med dette presisert fylgjande: "Vernet for partane mot å bli dregne inn i eit unødvendig jordskifte, ligg særleg i framlegget til §3 bokstav a".

Ein kan også finne reglar andre stader i lovverket vårt som samsvarar med innhaldet i jordskiftelova §3a. Grunnlova §105 er på mange måtar ein slags "tapsgaranti" i forhold til offentlege inngrep". I oreigningslova §2 2.ledd står det at *vedtak om eller samtykke til oreigning kan ikkje gjerast eller gjevast utan det må reknast med at inngrepet tvillaust er til meir gagn enn skade*. I likskap med jordskiftelova §2 er oreigning rettsendande verksemd. Omgrepet "tapsgaranti" har heller ikkje meining i saker som ikkje er rettsendrande. Eg tenkjer då på grenseingangssaker,

rettsutgreiingssaker og skjøn som også ligg innanfor jordskifteretten sitt kompetanseområde.

Tapsgarantien har ikkje berre meining i forhold til fremjing av eit jordskiftekrav, men også som skranke for resultatet av skifteplanen (jf. Austenå 1997 og Rygg 1998). I kommentarane til §3a seier Austenå/Øvstedal at ”retten må gjennom heile prosessen passe på at ingen lir tap”.

1.2 Litteraturen

Eg har funne fram til litteratur som har ulik tilnærming til innhaldet i jordskiftelova §3a. Ein del av litteraturen er faktisk heilt fersk. Det gjeld Jan Endre Aasmundtveit si avhandling om ”tapsgarantien ved jordskifte” som er ein omfattande gjennomgang av regelen i §3a sett frå ein juridisk ståstad. Det gjeld også Per Kåre Sky sitt litteraturstudium om ”effekter av jordskifte” der han tek for seg endringsprosessen i jordskifte og set fokus på kva effektar slike prosessar kan ha og korleis dei kan målast, ikkje berre ut frå økonomiske kriterier. Dessutan er det i NOU 2002:9, ”jordskifterettens stilling og funksjoner” teke opp forholdet til §3a fleire stader. Annan litteratur er også relativ ny. Både Torgeir Austenå og Ola Rygg har skrivne interessante artiklar om emnet på slutten av 90-talet. Elles har eg henta stoff gjennom undervisninga på NLH, både i form av kompendium og førelesingsnotat. I tillegg har eg brukt litteratur innanfor fagområda rettsøkonomi og sivilprosess. Artiklar i ulike fagtidsskrift har eg brukt, mest ”Kart og Plan”. Lovforarbeid og rettspraksis er også viktige kjelder sjølv om det ikkje finnest så mange avgjerder frå Høgsterett på området.

I tillegg til det ”faglige” stoffet på området finn eg det naudsynt å sjå på tapsgarantien ved jordskifte også i lys av samfunnsutviklinga elles og særleg i høve til dei stadig endra rammevilkåra for bøndene. Ein del statistikk kan dokumentera at forholda ikkje lenger er dei same som då lovteksten blei skriven i 1979.

2. Skildring av ulike problemstillingar

I dette kapitlet vil eg prøve å identifisere ulike problemstillingar som jordskiftelova §3a reiser. Nokre av desse problemstillingane fortener nærare drøftingar, og det vil eg koma attende til i neste kapittel. Dette er ikkje meint å vere ei uttømande opplisting, men etter mitt syn dei viktigaste punkta.

1. Ordlyden "*kan ikkje fremmast*" peikar i retning av at vilkåra må vere oppfylt på fremmingstidspunktet. Aasmundtveit går så langt at han hevdar §3a må sjåast på som ein absolutt prosessføresetnad. I fylgje Michelsen (Sivilprosess 1999) ligg det føre ein absolutt prosessføresetnad "når lovens vilkår er ufravikelig og således ikke kan erstattes av samtykke fra motparten eller av manglende protest fra saksøktes side". Ut frå eit slikt syn må jordskifteretten sjølv på fremmingstidspunktet vurdere om vilkåra er oppfylt. Etter mitt syn vil det vere vanskelig og somme tider umogleg å ha nok kunnskap om saka på eit så tidlig tidspunkt som på inkaminasjonsmøte til å foreta ei sjølvstendig vurdering om vilkåra i §3a er oppfylt. Kva som er mest sannsynleg er heller ikkje lett å fastslå ut frå økonomiske mål og risiko.

2. Høgsteretts Kjæremålsutval har i ein orskurd i Rt. 1996 s. 463 sagt at ein ikkje kan gjere eit førebels vedtak om å fremme ei jordskiftesak. Kjæremålsutvalet seier i orskurda at "det følger etter utvalgets oppfatning av en naturlig forståelse av §3a at jordskifterettens avgjørelse om å fremme jordskifte må bygge på vurdering av at vilkåret etter §3a foreligger". Utvalet la vekt på ordlyden i §14 2.ledd: "*Vedtak om å fremme jordskifte kan gjerast om dersom jordskifteretten samrøystes meiner at vilkåra for å gjennomføre skiftet ikkje lenger er til stades*".

I kommentarutgåva til jordskiftelova seier Austenå og Øvstedal (s.41 og 47, 3. utgåve) at der det er tvil om enkelte ikkje får nok nytte av jordskiftet, må ein utsette fremminga til det er avklart om vilkåra etter §3a er oppfylt. Å utsette fremminga slik er problematisk på grunn av at ein må i gang med realitetsbehandling utan at det formelt er avgjort om saka skal fremmast. Ola Rygg gir følgjande kommentar til orskurden frå 1996: "Den er formelt sett grei nok, men håplaus upraktisk" (Rygg 1998).

3. Jordskifteretten er ein særdomstol, og hovudprinsippa i den sivile rettargangen skal også gjelde for jordskifteretten. Eit av hovudprinsippa er det såkalla "disposisjonsprinsippet". Det går i korte trekk ut på at domstolen skal vere til disposisjon for partane. Det er partane som set i gang saka i form eit jordskiftekrav. Det er partane som har eit problem dei ynskjer å få løyst, og det er partane som set fram påstandar. Eit spørsmål som melder seg er om det er i strid med

disposisjonsprinsippet å nekte saka fremma med heimel i §3a når partane er einige om å fremme saka, og dei andre vilkåra elles for å fremme saka er til stades. Eg vil drøfte forholdet til disposisjonsprinsippet nærare i neste kapittel.

4. Også andre interessentar enn partane i ei jordskiftesak kan bli berørt dersom det er eigedomar som vert påført tap. Eg tenkjer først og fremst på panthaverar. Det er i fylgje Falkanger ikkje problematisk at panteretten ved jordskifte vert overført til eit anna areal. Han seier blant anna at "panthavaren må akseptere at hans panterett transformeres til en panterett i det fysiske areal som panthavaren blir sittende igjen med efter at jordskiftet er avsluttet" (Falkanger 1998). Det som derimot panthavaren ikkje kan akseptere er at panteobjektet vert redusert i verdi. Det er rimeleg at panthavaren framleis må kunne søke dekning for kravet sitt. Spørsmålet er om dei verdimåla som jordskifteretten fastset i forhold til tapsgarantien gir uttrykk for er dei same verdimåla som panthavaren har. Eit anna spørsmål er fordelinga av eit eventuelt pengevederlag i samband med gjennomføringa av jordskiftet, t.d. ved eit skogoppgjerd, og kor stor del av dette vederlaget som eventuelt skal tilfalle panthavaren.

5. Som nemnd i innleiinga må ein tolke §3a i lag med §1 1.ledd. Det er dermed den framtidige utnyttinga av eigedomen det siktast til. Eller rettare sagt den framtidige utnyttinga av eigedomen ut frå objektive kriterier. Austenå og Øvstedal understrekar i si kommentarutgåve at det skal ligge ei objektiv vurdering til grunn. Ein klar parallell til dette finn ein i reglane om oreigning og uttrykket "pårekneleg utnytting" (jf. vederlagslova §6). Aasmundtveit konkluderer med at reglane om "pårekneleg utnytting" også må kunne brukast i forhold til §3a. Så kan ein i tilfelle spørje seg kva som er "pårekneleg utnytting" i dagens norske landbruk med dagens rammevilkår. Dette vil eg drøfte meir i neste kapittel.

6. Sondringa mellom jordskiftelova §3a og oreigning kan vere problematisk. Begge regelsetta gjeld rettsendrande verksemd, og begge regelsetta tek i utgangspunktet sikte på økonomiske verdier. Medan det ved oreigning vert gitt kompensasjon i form av pengar, vert det i eit jordskifte også gitt ein slags kompensasjon av "økonomisk karakter" for at ikkje nokon part skal kome dårlegare ut. Omgrepa "nytte" og "ulempar" må også avgrensast til dei økonomiske verdiane som refererer seg til eigedomane sin bruksverdi (Aasmundtveit 2002). Forholdet mellom oreigning og §3a vil eg drøfte meir i neste kapittel.

7. Omgrepet "nytte" kan vere så mangt skriv Austenå og Øvstedal i kommentarane til §3a. Nyttan treng ikkje berre vere av økonomisk karakter. Eit jordskifte kan også ha andre verknader for partane enn økonomiske. Verknadene kan til dømes vere av juridisk, sosial, miljømessig eller estetisk karakter. Det er likevel den økonomiske nytten som lettast kan setjast opp mot kostnadene (jf. Austenå og Øvstedal 2000). Sevatdal peikar på at situasjonen på landsbygda har endra seg, og at det no langt frå er slik at kvar eigedom er eit sjølvstendig føretak og kvar grunneigar ein bonde. Omgrepet "nytte" lyt difor knytast opp til kva type aktør ein har med å gjere (Geelmuyden, Rogstad, Sevatdal og Sky 1997). Eg vil drøfte dette meir i neste kapittel.

8. Jordskifterettens geografiske virkeområde er med orskurden i Rt. 2001 s. 1119, Skrautvål-saka, stadfesta til å gjelde "alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet". Med unntak av jordskiftelova §2e, sams tiltak, der det er positivt angitt i lova, jf. §34a, at skiftefeltet må inngå i eit LNF-område eller tilsvarande, vil alle andre ordinære jordskiftesaker gjelde også i tettbygd strok (jf. NOU 2002:9). Rett nok kan ikkje saka fremmast før kommunen har fått høve til å uttale seg (jf. jskl. §3b). Spørsmålet er om denne orskurden har bidratt til å utvide jordskifteretten sin kompetanse frå å gjelde berre landbruksområde til også å gjelde byar og tettstader. I så fall vil tapsgarantien også få ei utvida tolking fordi jordskifte vil omfatte andre typar eigedomar med andre eigarinteresser.

Austenå stiller seg tvilande til jordskifteretten sin kompetanse i urbane områder. Han meiner det ville vere eit brot med lovgjevinga frå 1882 til 1972, og hevdar difor at den nemnde orskurden som seier at "jordskifteloven gjelder for alle slags eiendommer uten hensyn til beliggenhet" er eit for generelt utsegn. Likevel understrekar han at visse saker, t.d. avløyning av bruksrettar, kan vere aktuelt i tettstader, og også at jordskiftefeltet kan omfatte eigedomar som har bymessig karakter (Austenå 2000).

9. For eigedomar som i utgangspunktet har ei god arrondering og ei tenleg driftsform kan det vere lite å vinne ved eit ordinært jordskifte, og marginane for å gå ut med tap er små. I slike tilfelle bør det visast varsomhet med radikale omarronderingar (Austenå 1997). Kravet til grunngjeving bør i slike saker stillast høgt. Etter jordskiftelova §14 jf. §17b skal jordskifteretten gi ei forholdsvis utførleg grunngjeving før vedtaket sitt om å fremme saka. Det kan både vere vanskeleg og tidkrevjande i større og kompliserte saker. Austenå og Øvstedal påpeikar i kommentarane til jordskiftelova at fremmingsvedtaket er eit sers viktig vedtak og at det er svært viktig at det blir skikkeleg grunngjeve. I ankesak frå 1993, nr. 93-0022 for Gulating

lagmannsrett, vert det uttalt at "et ufravikelig krav er at vurderinga med heimel i §3a i høve til ein part må foretas som en konkret og isolert vurdering av henholdsvis nytte og ulemper for hans bestemte eiendom". Sky er opptatt av at grunngevinga for fremmingsvedtaket ikkje har vore utførleg nok (Sky 2002).

10. Ein må kunne gå ut frå at partane til ein viss grad må tilpasse seg ulemper, og at Jordskifteretten må vurdere om den konkrete parten har høve til å tilpasse seg desse ulempene. Steinsholt hevdar at "tilpasningsplikta" sannsynlegvis går minst like langt ved jordskifte som ved oreigning (Steinsholt 1996). Ut frå eit slikt syn kan ein ikkje berre føreta ei objektiv vurdering, men må sjå på tilhøvet for den aktuelle parten som har ulempa. Med andre ord vil ein måtte føreta enkelte subjektive vurderingar. Det same må ein kunne gjere der det er naudsynt med større investeringar i forhold til partane si økonomiske evne. I jordskiftelova §42 2.ledd er det komen ein ny regel som seier at jordskifteretten *kan ta omsyn til partane si økonomiske evne*. Austenå og Øvstedal seier i kommentarutgåva at likviditet og lønsemd for den enkelte part må vegast i vurderinga om investeringa skal påleggjast eller ikkje. I forhold til §3a må risikoen for partane drøftast både i forhold til fremming og gjennomføring. Det at ulike personar har ulik økonomi og likviditet kan føre til at dei dermed har ulik nytte av ei større investering. For enkelte kan det rett og slett vere ei belastning.

11. Forholdet mellom avgjerder som er tatt av jordskifteretten og avgjerder som er tatt av forvaltningsorgan etter at jordskiftet er blitt rettskraftig kan slå uheldig ut med omsyn til tapsgarantien. Sjølv om det ligg føre førehandsgodkjenning, kan forvaltninga skifte meining og nekte å gjennomføre tiltaket slik at resultatet vert annleis enn dei forutsetingane som jordskiftelova §3a oppstiller. Denne problemstillinga vil eg kome attende til i neste kapittel.

12. Når eit krav om jordskifte vert nekta fremma med tilvising til §3a, er det nekting på materielt grunnlag. Rettsmiddelet mot ei slik avgjerd er anke til jordskifteoverretten. Like eins dersom det vert anka på skifteresultatet med tilvising til §3a skal anken gå til jordskifteoverretten. Unntaket er dersom ankegrunnen er feil ved rettsbruken eller feil ved sakshandsaminga, jf. Jskl. §71. Då kan det ankast til lagmannsretten. Det vil seie at lagmannsretten berre kan avgjerde om §3a er forstått på rett måte, om det ligg føre forsvarleg sakshandsaming eller om vedtaksgrunnlaget er godt nok (jf. Austenå og Øvstedal 2000). Ola Rygg meiner det er uheldig at rettsmiddelordninga er slik innanfor jordskifte at saker vert avgjort i siste instans av den domstolen som har utarbeidd, eventuelt stadfesta den planløysinga det vert anka over. Dette prinsippet, meiner han, kan sidestillast med domstolprøving av

forvaltningsvedtak (Rygg 1998). For ordinære jordskiftesaker vil siste instans vere jordskifteoverretten når det gjeld vurdering av skifteplanløysingar, verdiberekningar og vektlegging av bevis. For kombinerte saker (jordskifte og samstundes skjøn), vil etter dei siste reglane, jordskifteretten vere både første og siste instans for desse vurderingane. Etter mi meining er dette ei uheldig løysing for partane. Omsynet til sakshandsamingstid har i dette tilfelle gått på bekostning av partane sin rettstryggleik. Nettopp difor må det stillast store krav til at tapsgarantien vert vurdert grundig, slik at ikkje jordskifteretten taper tillit.

13. Den viktigaste rolla reglane i §3a har er som skranke for den endelige skifteplanløysinga (jf. Aasmundtveit 2002). Det som kan vere vanskelig er å måle effekten av skifteplanen. Eit anna spørsmål er på kva tidspunkt effekten skal målast. Er det like etter at jordskiftesaka er avslutta eller er det seinare. Sky konkluderer i sin rapport med at effekten av jordskiftet må utredast i større grad enn kva som har vore tilfelle tidlegare (Sky 2002). Konkrete mål som reduksjon av grenselengde og reduksjon av transport må etter hans syn dokumenterast betre. Sky peikar også på at å måle effektar kan vere vanskeleg fordi dei ikkje er konstante, men er i større eller mindre grad i endring både under og etter jordskifteprosessen. Dessutan kan det vere andre prosessar enn jordskifte som forklarar eit resultat.

3. Nærare drøftingar

3.1 Forholdet til disposisjonsprinsippet

I NOU 2002-9, "Jordskifterettens stilling og funksjoner", står det presisert kva mandat utvalet som vart oppnemnd ved kongelig resolusjon 10.10.2000 har hatt. På s. 11 kan ein lese at "utvalgets mandat har vært å utrede jordskifterettens stilling og funksjoner med utgangspunkt i de alminnelige domstolsprinsipper, blant annet prinsippet om domstolens frie og uavhengige stilling". Utvalet konkluderer med at jordskiftelova ikkje er i strid med uavhengighetsprinsippet, men det vert foreslått endringar bl.a. for å unngå formuleringar som kan gi inntrykk av for tette band til forvaltninga. Disposisjonsprinsippet kjem blant anna til uttrykk i tvistemålslova §§ 85 og 86. I jordskiftelova §97 står det at desse paragrafane "gjeld så langt dei høver".

I disposisjonsprinsippet ligg det at det er partane, ikkje domstolen eller eit offentleg forvaltningsorgan, som tek stilling til om ei sak skal krevjast eller ikkje. I jordskiftelova §5 vert det gitt kompetanse til ein del offentlege organ å krevje jordskifte. Omsynet bak desse reglane er å få rettslig fastslått interesser av "allmenn" karakter. Allmenne grunnar kan i fylgje kommentarane til §5 vere å ivareta viktige samfunnsinteresser som jordvern, naturmiljø og kulturlandskap (jf. Austenå og Øvstedal 2000). Skal ein knyte desse omsyna opp mot tapsgarantien for den "individuelle" parten (jf. §3a), vil han slik eg ser det ikkje vere godt nok verna. Offentlege organ som krev jordskifte har verken partsinteresser eller partsstatus i saka. Det følgjer dessutan av eit anna viktig prinsipp i den sivile rettargangen, forhandlingsprinsippet, at det er partane som skal skaffe til vege materialet som avgjerda byggjer på, ikkje departementet eller eit anna offentleg organ.

Rygg meiner at det har gått føre seg ei undergraving av disposisjonsprinsippet sidan 1950-lova, og at utviklinga har gått så langt at det er naturleg å drøfte om jordskifteretten framleis kan og bør vere organisert som ein særdomstol (Rygg 1996). Han meiner det er uheldig med reglar som kan tvinga partane inn i ein prosess dei ikkje ynskjer. I NOU 2002:9 vert det fleire stader streka under at jordskifte er ein partsprosess, og at disposisjonsprinsippet i hovudsak vil gjelde. Men med dagens regelverk er eit viktig unntak at offentlige styresmakter har kompetanse til å setje i gang ei jordskiftesak. Tilsvarande kompetanse kan ein ikkje finne hjå dei alminnelige domstolane. Utvalet peikar på at det bør føretas ein nærare gjennomgang av reglane som gir offentlige organ slik kompetanse (jf. NOU 2002:9 s. 73). I dei fleste andre land er jordskifteprosessen ikkje organisert som ein særdomstol, og der er det slik at det er det offentlige som i stor grad bestemmer kor det skal vere jordskifte. Som regel vil det vere der det samfunnsmessige behovet er størst (jf. Sky 2002).

Eg peika innleiingsvis på at tapsgarantien i §3a gjaldt i jordskiftesaker, jf. jordskiftelova §2, og berre der. Det er ikkje heilt rett. I jordskiftelova §88 5.ledd er jordskifteretten gitt heimel til å *regulere grensene på den måten han meiner er mest tenleg for dei eigedomane det gjeld*. I Austenå og Øvstedal sine kommentarar til regelen vert det slått fast at tapsgarantien i §3a skal gjelde også her, jf. §97. I NOU 2002:9 vert det kommentert at ei slik regulering som kan skje ut ifrå jordskifterettens eige vurdering av kva som er mest tenleg er i strid med disposisjonsprinsippet. Utvalet meiner at det er uheldig med ein regel som gir jordskifteretten kompetanse til å regulere grenser mot partane sitt ynskje. Tilsvarande kommentarar har utvalet til jordskiftelova §16 1.ledd og §25 3.ledd.

Ein konsekvens av disposisjonsprinsippet vil etter mi meining vere at partane seg imellom kan bli einige om at saka kan fremmast når dei formelle føresetnadene elles er til stades, sjølv om jordskifteretten ikkje har tilgjengelig den informasjonen som trengst for å vurdere om nokon part vil li tap. Dei kan med andre ord "avtale seg vekk frå §3a". Det er jo i utgangspunktet partane som bestemmer kva kravet skal gå ut på, og det er partane som har størst føresetnader til å vurdere kor stor nytte dei sjølv har av jordskifte. Det er likevel fleire forhold som peikar i retning av at partane ikkje kan "avtale" seg imellom å halde eit jordskifte.

I kommentarane til jordskiftelova §14 seier Austenå og Øvstedal at "jamvel om det ikkje er kome motsegner mot kravet, må retten grunngi vedtaket". Frå rettspraksis er det i tråd med dette ved fleire høve sagt at grunngjevinga ikkje har vore god nok (jf. Eidsivating lagmannsrett ankesak 364/88 og 90-00587A). Dei nye reglane i §17b understrekar også at fremmingsvedtaket må vere skikkelig grunngitt, både for at ankedomstolen skal ha eit godt grunnlag å vurdere avgjerda på og fordi ein part som ikkje har oppnådd det resultatet han hadde håpa på, har eit grunnlag å vurdere ein eventuell anke på (jf. Austenå og Øvstedal 2002). Som eg har vore inne på tidlegare er det ikkje lett å vurdere tapsgarantien i §3a før skifteresultatet ligg føre. Aasmundtveit peikar på at §17b bokstav e tar føre seg element både frå tvistemålslova §144 nr. 4, avgjerdsgrunn ved dom, og skjønsløva §28 1.ledd, grunngjeving ved skjøn. Dessutan gir ordlyden "kan ikkje fremmast" uttrykk for at jordskifteretten sjølv må vurdere om vilkåra er oppfylt, jf. 1882-lova: "naar den efter de stedlige Forhold skjønnes" (Aasmundtveit 2002). Sky hevdar også at ein del partar kan føle seg sosialt pressa til å vere positiv til ein jordskifteprosess, og at jordskifteretten difor må gjere ei sjølvstendig vurdering av effektane uavhengig av partane si innstilling (Sky 2002).

Omsynet til "tredjemann" er ei viktig årsak til reglane i §3a, og er også ei viktig årsak til at partane ikkje kan avtale seg vekk ifrå desse reglane. Som nemnd kan til dømes panthavaren ikkje gå med på at pantobjektet vert redusert i verdi. Jordskifteretten må gjennom jordskifteprosessen sikre at panthavaren eller andre med krav i eigedommen framleis kan søke dekning for kravet sitt. Eit anna omsyn er forholdet til den nye regelen i §29a. Jordskifteretten har i lovs form eit ansvar for at det skal leggjast eit langsiktig perspektiv på disponeringa av naturressursane, jordsmonnet og kulturlandskapet. Sjølv om jordskifteretten har ei samråingsplikt etter §20a, gir denne regelen uttrykk for at jordskifteretten må gjere visse vurderingar sjølv. Dette kan vere vurderingar som ikkje treng vere samanfallande med det partane meiner.

3.2 Pårekeleg utnytting

Som nemnd konkluderer Aasmundtveit med at "pårekeleg utnytting" på same måte som ved oreigning må kunne brukast i forhold til §3a. Steinsholt gir uttrykk for det same synet. Han seier at "standardene for rett vurdering av påregnelig bruk, så vel språklig som juridisk, må svært langt være parallell ved ekspropriasjon og jordskifte" (Steinsholt 1996). Ved oreigning er utgangspunktet at "pågåande bruk" er den mest sannsynlige bruken så lenge ein ikkje kan argumentere for noko anna. Dersom det kan dokumenterast planar om annan arealbruk er det desse som kan vere dei mest sannsynlige. Marknadssituasjonen no og maknadsprognoser vil også fortelje om det er dagens bruk som er mest lønnsam eller om det i framtida vil løne seg å leggje om drifta.

Tilhøva har endra seg kraftig i norsk landbruk dei siste 10-åra. Kva som er pårekeleg utnytting må vurderast ut frå kvar einskild eigar og kvart einskilt bruk, men det er interessant å registrere visse generelle trekk i utviklinga. Medan det tidlegare var eit mål for jordskifte å legge til rette for eine-eigde einingar med eigaren som fulltids-gardbrukar lyt ein no ta omsyn til andre former for eigedom og eigedombruk. Det synest å vere ein klar tendens til færre levedyktige driftseiningar med store effektivitetskrav, samstundes som det er blitt fleire som leiger bort jorda si eller som har ei eller anna form for deltidsløysing. Det er også blitt fleire ulike former for næringsutvikling knytt til landbrukseigedomar enn tidlegare. Austenå og Øvstedal understrekar dette i kommentarane til §3a der dei seier at det ikkje lenger er nok å vurdere "normal eigar på normal eigedom". Det trengst derimot stadig betre objektive kriterier for ulike eigartypar og eit utvida nyttebegrep (Austenå og Øvstedal 2000).

Framtidige "sannsynlege" utbyggingsverdiar som førebels ikkje er stadfesta i offentlege planar er eit dilemma jordskifteretten kan kome bort i, til dømes korleis eit attraktivt strandbelte i eit større sameige skal fordelast blant partane i sameiget. Ein kan tenke seg at det er eit område som er svært godt egna til hyttetomter eller nausttomter. I eit slikt tilfelle er det etter mitt syn ikkje mest rettferdig å berre verdsette etter arealets bruksverdi, men også ta omsyn til arealets potensiale som utbyggingsverdi. Dersom ein part er så uheldig å ikkje få utlagt areal i dette området, vil han ikkje få del i utbyggingsverdiane, og resultatet kan bli at han kjem dårlegare ut på lang sikt enn om jordskifte ikkje hadde funne stad. Det er ikkje lett å spå om framtida, men det vil etter mi meining vere feil å ikkje ta omsyn til slike forhold i skifteplanen.

I dag er det fleire stønadsordningar i landbruket. Det er ikkje sikkert at desse vil vere like gunstige i tida som kjem. Både AK-tillegget og investeringsstønad til skogsbilvegar er viktige bidrag for at dei generelle materielle vilkåra for å fremme jordskifte er til stades. I statsbudsjettet for 2003 vert det gitt eit sterkare signal om redusert aktivitet og vern enn auka utnytting. Blant anna er det føreslått å kutte ut stønaden til skogkultur som i 2002 er på 63 millionar kroner.

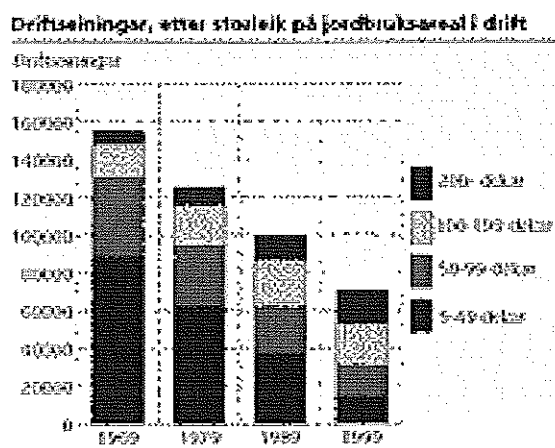
Landbruksminister Lars Sponheim uttaler til fagtidsskriftet Norsk Skogbruk at det nesten er ironisk at mens det er masse bråk om å få det formelle barskogvernet opp i meir enn 1% er no ca 50% av skogarealet bedriftsøkonomisk verna. Han tvilar på at råvareprisane vil ta seg opp att, og grunnar det i at historisk sett har desse prisane vore fallande ("Norsk Skogbruk" nr. 9 2002).

For å ha betre grunnlag for å sjå inn i framtida er det interessant å følgje med på statistikken dei siste åra for å prøve å finne klare utviklingstrekk. I materialet som er lagt ut i samband med Jordbruksteljinga frå 1999 kan ein studere kva som har skjedd i tidsrommet 1969-1999. Eg har lyst å leggje fram ein del tal frå den statistikken som blant anna dokumenterer at jordbruksareal og husdyrproduksjon er blitt konsentrert på færre og større einingar. Dette er dei viktigaste punkta:

- 70-80% færre husdyrprodusentar
- 55% færre driftseiningar med areal i drift
- talet på bruk med 300 daa og meir i drift vart nær tredobla
- i 1979 var ca 1/5 av jordbruksarealet leigejord medan det i 1999 var ca 1/3

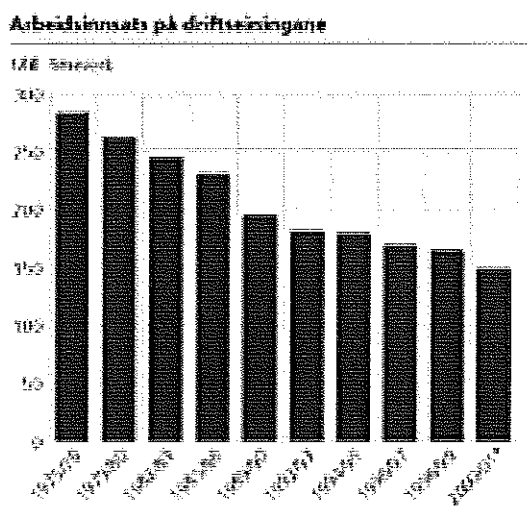
	leigeareal utan skriftleg kontrakt	leigeareal med skriftleg kontrakt
1979	899 356	1 040 581
1989	978 921	1 339 319
1999	1 455 769	1 782 819

tabell 1: utviklinga av leigeareal i tidsrommet 1979-1999



Figur 1: driftseiningar etter storleik på jordbruksareal i drift, 1969-1999
 (<http://www.ssb.no/emner/10/04/jt1999/main.html>)

I fylgje landbruksundersøkinga for 2001 vart det arbeidd 8200 færre årsverk i landbruket enn 2 år tidlegare, ein reduksjon frå 166 til 150 millionar timeverk. Det er ein nedgang på 9%. Diagrammet nedanfor illustrerer at det har vore ein reduksjon i arbeidsinnsatsen på driftseiningane i kvar 2-årsperiode sidan 1975.



Figur 2: Arbeidsinnsats på driftseiningane, 1975-2001
 (<http://www.ssb.no/emner/10/04/lu2001/main.html>)

I undersøkinga "Landbrukseiendommer og bebyggelse, 2000" går det fram at 26% av 183 000 bebygde landbrukseiendomar er utan fast busetnad. Det betyr i fylgje undersøkinga at kvar fjerde landbrukseiendom er utan fast busetnad. Størst andel eiendomar utan fast busetnad finn ein på einingar med mindre enn 50 daa jordbruksareal. På eiendomar utan aktiv jordbruksdrift er 35% av bebygde eiendomar utan fast busetnad.

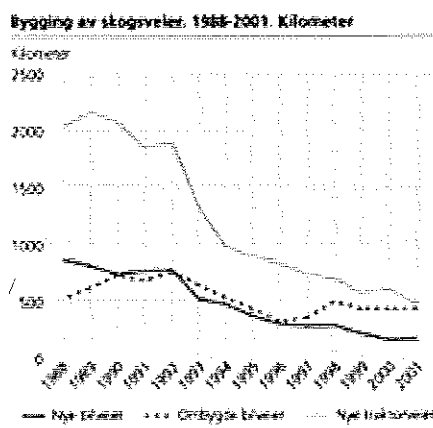
Eit anna utviklingstrekk som er verd å merkje seg er at no driv knapt halvparten av skogeigarane også jordbruksareal medan for 20 år sidan var nesten to tredjedelar av skogeigarane også jordbrukarar. Tabellen nedanfor syner utviklinga frå 1979 til 1999.

1979 1989 1999

skogeigedomar totalt	120 930	125 522	120 471
skogeigedomar med jordbruksareal i drift, %	62	53	44

tabell 2: skogeigedomar med jordbruksareal, 1979-1999

Bygging av skogsvegar har hatt ein markert nedgang dei siste åra. Dette gjeld både skogsbilvegar og traktorvegar. Diagrammet nedanfor syner utviklinga frå 1988 fram til 2001. I 2001 var det satt inn meir ressursar på å ruste opp gamle vegar enn å bygge nye. I statsbudsjettet for 2003 er det foreslått at skattefordelen for nyanlegg skal kuttast ut.



Figur 3: Bygging av skogsvegar i km, 1988-2001
(<http://www.ssb.no/emner/10/04/20/skogsvei/main.html>)

Som statistikken ovanfor syner har det skjedd store strukturendringar i landbruket. Driftseiningane er blitt mykje større, og det har skjedd ei større spesialisering. Det mest sannsynlege er at dette biletet vil halde fram i tida som kjem. Produksjon, foredling og transport av landbruksprodukt har vorte meir industrialisert. Kva då med dei mindre bruka som tidlegare dreiv tradisjonelt landbruk? Kva ynskjer har eigarane av desse bruka når tradisjonelt landbruk ikkje lenger er rekningsvarande? Nye næringar som er blitt meir aktuelle i tillegg til jordutleige er turisme og jakt. Det er mykje som tyder på at jaktseongen kan utvidast til også å gjelde deler av vinteren.

Steinsholt meiner at eigedomens påreknelege bruk i samband med jordskifte må kunne vurderast relativt individuelt ut frå dei interessene kvar eigar har i forhold til sin eigedom. Det er parten sjølv som kjem til å bestemme over eigedomens bruk i

framtida. Dessutan er det i tråd med disposisjonsprinsippet, men bruken må vere sannsynleg og ikkje blokkere for dei andre partane (Steinsholt 1996).

3.3 Forholdet til oreigning

Medan oreigning er avståing av grunn, skal jordskifte i utgangspunktet ikkje vere det. Aasmundtveit syner til reglane i jordskiftelova §27 og §28 om skiftegrunnlaget der prinsippet er at kvar eigedom skal få igjen like stor verdi som den gir frå seg. Reglane om oreigning skal sikre at ein part vert stilt som om oreigningsinngrepet ikkje hadde skjedd, jf. grunnlova §105. Jordskiftelova §3a skal på tilsvarande måte sikre at ein part som eit minstekrav vert stilt likt både før og etter jordskifte. Medan det ved oreigning vert gitt vederlag i form av pengeerstatning vert det ved jordskifte gitt vederlag i form av naturverdiar.

Unntaksregelen i jordskiftelova §30 2.ledd gir jordskifteretten heimel til å yte pengevederlag på visse vilkår: Der det er uråd å få til ein tenleg skifteplan utan bruk av pengar og der overføring av jord fører til ulemper. Gjeldande rett skil mellom det som kan gjerast ved fremming av ei sak og det som kan gjerast i ei lovleg fremma sak. Den såkalla "pengevederlagsdommen", RG. 1988 s. 488, syner tydeleg dette skilje. Der står det at "Lagmannsretten er enig i at bestemmelsen i §3a ville miste sin betydning hvis det var adgang til å yte pengeerstatning som vederlag for ulemper. Det ville da ikke være mulig å hindre jordskifte selv i de tilfeller hvor nytten av jordskiftet var meget liten, mens omkostninger og ulemper til sammen var betydelige. Det vil alltid være mulig å gi vederlag i ekspropriasjon og som det må kreves en uttrykkelig hjemmel for. Det er ikke noe i lovens forarbeider som gir foranledning til en så utvidende fortolkning". Aasmundtveit peikar på at det er ei uheldig side ved dommen at lagmannsretten vurderte §3a utelukkande som eit vilkår for å setje saka i gang, ikkje som eit vilkår for gjennomføring.

Som eg har vor inne på tidlegare har reglane om erstatning ved oreigning og reglane i jordskiftelova §3a det til felles at det er økonomiske verdiar som skal kompensert. Austenå og Øvstedal seier i kommentarane til §3a at det er den økonomiske dimensjonen ved nytten som lettast kan settast opp mot kostnadene. Aasmundtveit peikar likeeins på at det i §3a er lagt opp til at verdimåla "nytte", "ulemper" og "kostnader" skal vegast mot kvarandre, og at desse verdimåla difor må ha same karakter. Han legg vidare vekt på at driftseiningane skal oppfattast som eit økonomisk

føretak, og at det er det økonomiske føretaket som ikkje skal li tap. Når det er sagt skal ein ikkje utelukke andre verdiar av nytteomgrepet enn økonomiske (jf. bl.a. Austenå og Øvstedal 2000). Eg vil kome meir inn på det nedanfor. I jordskiftelova §19 2.ledd står det at "*Det som går i byte skal alltid verdsettast*". Austenå og Øvstedal skriv i kommentarane til denne regelen at verdsetjinga byggjer på "bruksverdien av arealet ved tenleg bruk".

Diskusjonen i forrige kapittel om påreknelig utnytting er eit døme på at det er naturleg å bruke erstatningsreglane for oreigning også i forhold til jordskiftelova §3a. Aasmundtveit peikar på at det i såkalla samferdselsjordskifte der jordskifteretten held oreigningsskjønet også er naturleg å setje reglane opp mot kvarandre. I slike saker kan ein risikere at nokre partar er eigarar av ekspropriat-eigedomar og dermed er verna av grunnlova §105 medan andre ikkje er det og desse er berre verna gjennom jordskiftelova §3a. Det kan opplevast som urimelig for dei partane som kjem dårlegast ut.

I tillegg til jordskiftelova §30 2.ledd er det både i §38 og §41 gitt heimel til å bruke pengar i visse høve for å få til eit tenleg jordskifte. Men det kan berre gjerast i ei lovleg fremma sak. Det er vel ikkje til å leggje skjul på at ein somme tider kan vere freista til å fremje saka og bruke pengeerstatning som ei løysing for å tilfredsstillе krava til §3a ved gjennomføringa av saka. Det kan tenkast fleire grunnar til det. For det fyrste kan ein oppnå å lage ein fysisk betre skifteplan, for det andre vil sannsynlegvis partane vere meir tilfreds med ei slik løysing og for det tredje kan det opplevast som uheldig at ein eigedom med svært lite tap skal stanse ein prosess der den samla gevinsten vil bli stor. Dette skriv eg for eiga rekning, eg veit ikkje om det er slik. Men dersom praksisen er slik vil det etter mitt syn ikkje vere stor skilnad på oreigning og jordskifte.

3.4 Omgrepet "nytte"

Det er fleire stader i jordskiftelova døme på at det er den økonomiske dimensjonen av omgrepet nytte som vert framheva. Eg har nemnd §19 2.ledd og ordlyden "går i byte", og eg kan nemne §20 der det står at skifteplanen skal grunnjevast. Regelen i §3a kan dessutan på ein forenkla måte skrivast slik: $N_{na} - U_a - K_a \geq 0$, dvs netto nytte for parten a, minus ulemper for parten a, minus kostnader for parten a, skal vere større

eller lik 0. Likeeins blir det for parten b og parten c osv. Det eg vil fram til er at det er økonomiske verdiar det siktast til.

Likevel kan eit jordskifte ha andre verknader enn økonomiske. Det understrekar blant anna Austenå og Øvstedal i kommentarane til §3a. Dei hevdar at nytteverknader av "juridisk, sosial, økologisk, estetisk og etisk karakter" kan vere relevante. Spørsmålet er korleis desse verdiane skal målast og takast inn i §3a-vurderinga. Eit anna spørsmål er korleis ein skal måle nytten når partane har heilt ulike relasjonar til eigedomane sine.

Aasmundtveit meiner at ordlyden "for kvar einskild eigedom" peikar i retning av at det må føretas ei objektiv vurdering i forhold til den enkelte eigedomen. Han peikar vidare på at eigedomar også må kunne leggjast under jordskifte sjølv om det ikkje er landbruksdrift på eigedomen i dag, og at det er den konkrete nytten for eigedomen jordskifteretten må vurdere ut frå kva funksjon eigedomen har.

Sevatdal velgjer å dele eigedomen i tre slag funksjonar: Foretaksmessig funksjon, kapitalmessig funksjon og konsumentmessig (forbruksmessig) funksjon. Den foretaksmessige funksjonen betyr at areala er produksjonsfaktor i ein produksjonsprosess. Den kapitalmessige funksjonen betyr at eigedomen er eit objekt for investering og forrentning, kjøp og sal. Den konsumentmessige funksjonen betyr at areala blir "konsumert" av eigaren t.d. som bustad- eller hyttetomt, ved turgåing, jakt osv. Han presiserer at ein kan finne alle funksjonane på eit og same areal (Sevatdal 1990). Nyttespørsmålet må såleis vurderast ut frå kva slags eigedomsfunksjon eller eigedomsinteresse som ligg føre på kvar enkelt eigedom. Statistikken ovanfor syner at det er stadig mindre aktuelt å drive eit tradisjonelt jord- og skogbruksføretak. Ein individuell partsanalyse er difor langt viktigare enn før, jf. det som er sagt ovafor om at det trengst betre objektive kriterier for ulike eigartypar.

Øvstedal er også inne på at partsanalysen må vere grundigare enn tidlegare fordi det er vanskeligare å "normere" og "gruppere" dei ulike eigarane og den ulike eigedomsbruken. Han peikar spesielt på at sjølv om eigedomsforholda er heilt lik for to partar, kan partane vere så forskjellige at det ikkje er naturleg å bruke same verkemiddel og same løysing i jordskifteprosessen. Ikkje minst er kapitaltilgang og likviditet viktig når det gjeld investeringar (Øvstedal 1998). Dette er i tråd med det Austenå og Øvstedal uttaler i kommentarane til jordskiftelova om at likviditet og lønsemd kan vegast for den enkelte parten.

Eit anna viktig element som er viktig å få fram i denne samanhengen og som Sevatdal tek opp er at driftseiningane ikkje er så faste og stabile som dei var tidlegare. Dei er blitt "lausare i fisken" som han uttrykker det. Han syner bl.a. til dei såkalla "nedlagte bruka" som tidlegare var eit økonomisk føretak, og som no dannar grobotn for eigedomsmessig, økonomisk og fysisk "sundriving" (Geelmuyden, Rogstad, Sevatdal og Sky 1997). Medan det tidlegare var vanlig å måle nytten i forhold til inntekta av produksjonen på bruket må ein no sjå på nytteomgepet i eit anna lys, nemlig i forhold til forventa inntekt av bortleige og sal. Jordskifte bør difor blant anna gå ut på å lage skifteplanar som kan føre til hensiktsmessige kjøp/sal og gode leigeforhold (jf. Sevatdal 1990).

Ovanfor stilte eg spørsmålet korleis andre verdiar enn økonomiske kan takast inn i §3a-vurderinga. Aasmundtveit tek for seg denne problemstillinga, og konkluderer med at relevante nytte- og ulempevurderingar må avgrensast til dei økonomiske verknadene av skifteplanen som knyter seg til eigedomens bruksverdi. For det fyrste meiner han at samfunnsmessige effekter som t.d. estetisk landskap ikkje har relevans i forhold til §3a fordi det er eigedommen og ikkje landskapet som er "objektet" for jordskiftet. For det andre drøftar han om avklarte rettsforhold eller sosiale forhold kan føre til ein høgare salsverdi, og at det dermed får følgjer for nyttevurderinga. Han held fast ved at det er bruken av eigedommen som skal vektleggast ikkje omsetningsforholda og at ein slik auke i salsverdien difor ikkje er relevant. På dette punktet trur eg det er fleire som vil hevde eit anna syn bl.a. med grunngjeving i reelle hensyn.

Nytte må bl.a. vurderast ut frå dei effektane ein trur jordskifte vil ha for den enkelte eigedommen. Avslutninga av eit jordskifte markerer utgangspunktet for nye endringar, og nytten treng ikkje slå inn før ei tid etter at saka er slutta. Difor er det viktig å knyte nyttevurderinga opp mot framtidig pårekeleg bruk. Det er ikkje lett å fastslå eksakt når dei framtidige inntektene vil kome og heller ikkje lett å bestemme risikoen når ein skal diskontere dei framtidige inntektene til i dag. Effekten av jordskifte må med andre ord sjåast i samheng med andre prosessar i samfunnet (jf. Sevatdal 1997 og Sky 2002).

3.5 Forholdet til forvaltningsvedtak som bryt med føresetnadene i §3a

Det er reist spørsmål om endringar i forvaltningsmessige føresetnader som eit rettskraftig jordskifte byggjer på, kan slå ugunstig ut i forhold til tapsgarantien i §3a.

Ein kan tenke seg at forvaltninga har godkjent tiltak under skifteplanarbeidet, t.d. bygging av ein skogsbilveg, men seinare har endra syn etter at jordskiftet er avslutta og byggefristen er overskriden med dei fylgjene at tiltaket ikkje kan gjennomførast. I eit slikt tilfelle vil enkelte partar kunne føle at tapsgarantien ikkje har hatt nokon funksjon.

Ein sentral dom i denne samanhengen er den såkalla "hyttedommen", Rt. 1980 s. 193, frå Gol kommune. Ein ny reguleringsplan la opp til ein reduksjon av antal hytter frå 70 til 45. Jordskifteretten hadde utarbeida ein skifteplan med føresetnad om 70 hytter i tråd med den gamle reguleringsplanen. Setersameiget reiste søksmål mot Gol kommune og meinte at den var bunden av den fyrste planen. Høgsterett kom til at kommunen sto fritt til å endre reguleringsplanen. Rygg meiner at det er lite haldbart at eit jordskifte skal binde partane og at det i ettertid skal kunne endrast av kommunale eller statlege organ. Han syner også til ei vegsak i Gloppen der ein skogsveg som var utlagt på eit jordskifte blei nekta framført av Gloppen kommune. Det er inga god løysing, seier han, at ein må igjennom ein "ekstra-omgang" i forvaltningsetatane etter jordskifteretten har avslutta sitt arbeid (Rygg 1996).

I NOU 2002:9 blir denne problemstillinga drøfta. For det fyrste blir det peika på at den rettslige rekkevidda av tapsgarantien ikkje går lenger enn det som framsto som ei påreknelig utvikling på fremmingstidspunktet. For det andre vert det presisert at det er forvaltninga som fattar vedtak om dei fysiske tiltaka som inngår i skifteplanen. Det er forvaltninga som gir løyve eksempelvis til bygging av skogsvegar. Jordskifteretten sin kompetanse avgrensar seg til å avgjerde kva for type tiltak som skal setjast i verk. Tilsvarande avgrensing vil det vere ved dei alminnelige domstolane. Forvaltninga har ikkje høve til å omgjere eller overprøve ei avgjerd som er teke av ein domstol. Det vil vere i strid med uavhengighetsprinsippet som blant anna går ut på at retten ikkje kan instruerast av andre eller at avgjerder ikkje kan overprøvast av andre enn innanfor domstolssystemet (jf. Grunnloven §88 og §90). Forvaltninga står derimot fritt til å ta avgjerder som ligg innanfor deira kompetanseområde både før, under og etter jordskifteprosessen. Eg syner elles til "samrådingsregelen" i jordskiftelova §20a.

Både i Ot. prp. nr. 57 og NOU 2002:9 vert det presisert at det ikkje har vore handsama mange saker der føresetnader som eit rettskraftig jordskifte bygger på, har blitt endra til skade for ein eller fleire partar. Likevel har ein prøvd å finne tiltak for å avbøte skadeverknader. I Ot. prp. nr. 57 vert det drøfta ein del moglege løysingar. For det fyrste kan jordskifteretten vente med å slutte saka til tiltaka har fått naudsynt ekspropriasjonsrettslig vern. Det betyr at retten ikkje sluttar saka før

byggesakshandsaminga er unnagjort og byggearbeida er oppstarta. For det andre blir det føreslått ei "garantitid" der forvaltninga ikkje kan endre vedtak til skade for partar innanfor ein viss frist etter at jordskiftet er rettskraftig. Dette er førebels ikkje blitt akseptert av forvaltninga. For det tredje blei det føreslått ein ny regel om oppattaking, og det resulterte i jordskiftelova §73 2.ledd slik den framstår i dag. Regelen er grunngeven ut ifrå "reparasjonshensyn", jf. "ikkje kan gjennomførast".

4. Avsluttande kommentarar

Eg har lyst å gå attende til det eg sa innleiingsvis om "Pareto-resonnementet", fordi eg meiner det har så mykje til felles med regelen i §3a. Resonnementet bygger som sagt på at det er aktørane sjølv som er dei beste til å vurdere eigen nytte. Målt opp mot skifteplanen i eit jordskifte er det om å gjere å kome fram til ei best mogleg fellesløyning ut frå partane sine ynskjer utan at nokon av partane blir overkøyrde. Ei sentral rolle for jordskifteretten blir å kome fram til denne fellesløyninga saman med partane. Stikkord er forhandling og mekling, men det er også naudsynt at jordskifteretten har verkemiddel til å tvinge gjennom ein plan når partane ikkje klarar å bli samde eller når det går ut over "tredjemann", t.d. panthavar eller allmenne samfunnsinteresser.

I drøftinga ovanfor har eg ved fleire høve understreka at partane i ei jordskiftesak, no mykje meir enn tidlegare, har ulike relasjonar til eigedomane sine. Difor meiner eg at både disposisjonsprinsippet, pårekneleg bruk og nytte må sjåast i lys av at partane har høgst ulike problem dei ynskjer å få løyst og ulike mål dei vil oppnå. Det er parten sjølv som kjenner eigedomen sin best og det er parten sjølv som i framtida skal avgjerde kva funksjon eigedomen skal ha. Tapsgarantien må difor etter mi meining ikkje berre vurderast ut frå ein felles objektiv standard, men det trengst fleire objektive standardar alt etter eigedomens sannsynlege framtidige funksjon.

På grunn av stukturendringane i landbruket vert jordleige og kjøp/sal stadig meir aktuelt. Jordskifteretten har ikkje kompetanse til å ta avgjerder om slike transaksjonar, men kan legge til rette for at dei kjem i stand og at salsverdien blir best mogleg. Det er ulike syn på om omsetningsforholda er omfatta av §3a. Aasmundtveit seier bl.a. at "momenter som utelukkende refererer seg til eiendommens salgsverdi ikkje kan sies å være relevante i forhold til tapsgarantien". Slik eg ser det vil det med bakgrunnen i diskusjonen ovanfor vere uheldig at §3a ikkje fungerer som ein tryggleik mot at

eigedomane skal få eit svekka potensiale i forhold til kjøp/sal når det er det mest sannsynlege. Eit anna døme på at den kapitalmessige funksjonen av eigedomen får meir og meir å seie er debatten om ny konsesjonslov og debatten om oppheving av prisregulering for landbrukseigedomar.

Litteratur

- Austenå, Torgeir. 1996. "Rettsavgjørelser. Vilkår for å fremme et jordskifte, jordskiftelovens §§ 3a og 14", Kart og Plan 1996 (4).
- Austenå, Torgeir. 1997. "Vilkårene for å kreve jordskifte", Kart og Plan 1997 (4).
- Austenå, Torgeir. 2000. "Fra rettspraksis. Jordskifterettens virkeområde - en interessant kjennelse", Kart og Plan 2000 (4).
- Austenå, T. og Øvstedal, S. 2000. "Jordskifteloven med kommentarer", 3. utgave, Oslo. Universitetsforlaget, 2000.
- Enger, Johan. 1992. "Jordskifte i skog", kompendium, Ås-NLH 1992.
- Enger, J. og Selfors, A. 1986. "Verdsetting. Kurs E2-E3 eiendomsutforming", kompendium, Ås-NLH 1986.
- Falkanger, Thor. 1998. "Panterett og fast eiendoms grenser ved grensefastsettelse og strukturendringar", Kart og Plan 1998 (3).
- Falkanger, Thor. 2000. "Tingsrett", 5.utgave, Oslo, Universitetsforlaget, 2000.
- Geelmuyden, A.K., Rogstad, D., Sevatdal, H. og Sky, P.K. 1997. "Kulturlandskap, eigedomsforhold og planlegging", komp. Ås-NLH 1997.
- Hov, Jo. 1999. "Rettergang I. Sivil- og straffeprosess", Oslo, Papinian, 1999.

Jordskifteverket. 1995. "Jordskifteverkets framtidige arbeidsoppgaver", utredning av en arbeidsgruppe oppnevnt av Landbruksdepartementet, M-0653 B, Oslo 1995.

Jordskifteverket. 1996. "Bruksordningar etter jordskifteloven", utredning av en arbeidsgruppe oppnevnt av Landbruksdepartementet, M-0667, Oslo 1996.

Jørgensen, Svein 1992. "Praktisering av kjæremål i jordskifteprosessen", Kart og Plan 1992 (5).

Michelsen, Hans M. 1999. "Sivilprosess", Oslo, Ad Notam Gyldendal, 1999.

Rygg, Ola. 1996. "Jordskifteprosess - sivilprosess", Kart og Plan 1996 (1).

Rygg, Ola. 1998. "Jordskiftelova §3a", Kart og Plan 1998 (3).

Sevatdal, Hans. 1990. "Innføring i planarbeidet ved jordskifte", komp., Ås-NLH 1990.

Sevatdal, Hans. 1996. "Eigedomsutforming - forvaltning og jordskifte i samspel", Kart og Plan 1996 (1).

Skoghøy, Jens Edvind. 2001. "Tvistemål", Oslo, Universitetsforlaget, 2001.

Sky, Per Kåre. 2002. "Effekter av jordskifte", litteraturstudium, Ås-NLH 2002.

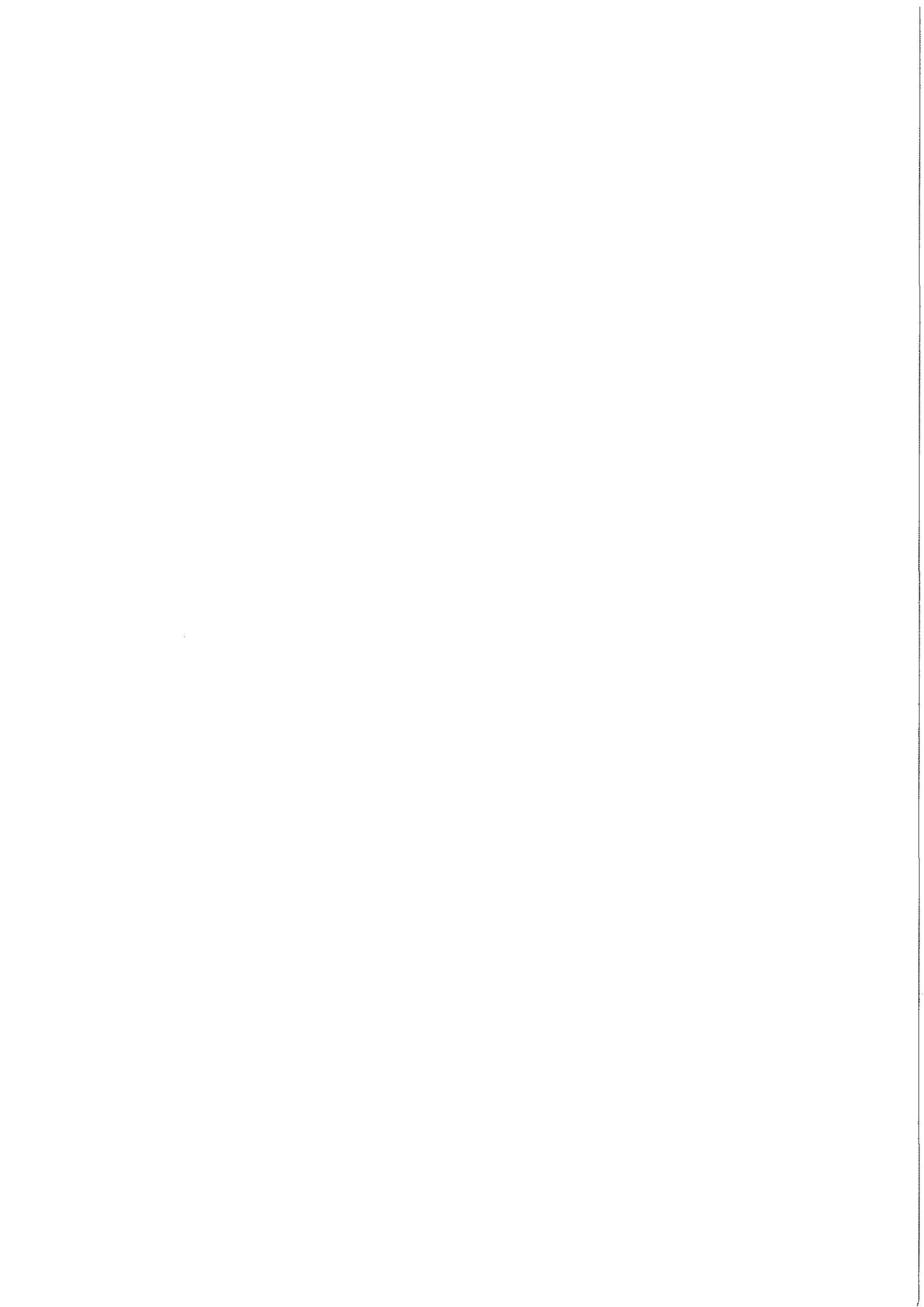
Steinsholt, Håvard. 1996. "Jordskifte under nye rammebetingelser - med fokus på påregnelig bruk", Kart og Plan 1996 (3)

Stordrange, B. og Lyngholt, O. Chr. 2000. "Ekspropriasjonserstatningsloven. Kommentaarutgave", 3. utgave, Oslo, Universitetsforlaget, 2000.

Øvstedal, Sverre. 1992. "Hva jordskifte kan gå ut på", Kart og Plan 1992 (5).

Øvstedal, Sverre. 1998. "Tjenlige jordskifter og tilfreds parter", Kart og Plan 1998 (3).

Aasmundtveit, Jan Endre. 2002. "Tapsgarantien ved jordskifte", avhandling, Ås-NLH
2002.



ARBEIDER FRA INSTITUTT FOR LANDSKAPSPANLEGGING, 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 LANDSKAPSPANLEGGING

Norges Landbrukshøgskole, PB 5029, 1432 ÅS

tlf + 47 64 94 70 50 / 70 56, fax + 47 64 94 83 90

DEPARTMENT OF LANDSCAPE ARCHITECTURE AND
SPATIAL PLANNING

Agricultural University of Norway, PB 5029, N-1432 ÅS

www.nlh.no/ilp e-post ilp@ilp.nlh.no